gemeente Opsterland

GEMEENTEBLAD

Officiële uitgave van de gemeente Opsterland

Nr. 543327

19 november 2026

Ontwerp wijziging Omgevingsplan Opsterland - H21 Functiewijziging naar wonen Boppefjild 2 en Aldhôf 1A, Olterterp

Het college van burgemeester en wethouders van Gemeente Opsterland

gelezen de tekstinhoud van 'Omgevingsplan gemeente Opsterland' bij bijlage A, d.d. [datum]

Gelet op artikelen 2.4, 2.8 (delegatie), 16.30, 16.23 eerste lid, 16.78 van de Omgevingswet, artikel 156 Gemeentewet en afdelingen 3.4 en 10.1.2 van de Algemene wet bestuursrecht;

Overwegende dat:
- op 31 januari 2025 een positief standpunt is ingenomen ten aanzien van de voorgenomen nieuwe ruimtelijke ontwikkeling op het perceel van de voormalige zuivelfabriek 'De Hoop' te Olterterp;
- er op 18 februari 2025 een verzoek is ingediend tot het wijzigen van het Omgevingsplan voor Boppefjild 2 en Aldhôf 1A, Olterterp, bij ons bekend onder zaaknummer Z2025-00000900;
- er voorafgaand aan de procedure overleg heeft plaatsgevonden met de relevante overlegpartners en bestuursorganen. De uitkomsten van dit overleg zijn betrokken bij de voorbereiding van de ontwerpwijziging van het Omgevingsplan;
- het ontwerp van de wijziging van het omgevingsplan van [datum] en met [datum] gedurende zes weken ter inzage heeft gelegen, overeenkomstig de geldende wettelijke procedure;
- er gedurende deze periode van terinzagelegging wel/geen zienswijzen zijn ingediend. De terinzagelegging heeft daarom wel/niet geleid tot wijzigingen ten opzichte van het ontwerp;
- er met de vaststelling van deze ontwerpwijziging van het Omgevingsplan sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL);
- het vaststellen van de wijziging van het omgevingsplan gedelegeerd is aan het college van Burgemeester en Wethouders, op basis van het 'Besluit delegatie, machtiging en mandaat gemeenteraad Opsterland 2026';

Besluit:

Artikel I

De wijziging van het "Omgevingsplan gemeente Opsterland" voor de locatie Boppefjild 2 en Aldhôf 1A te Olterterp (H21 Functiewijziging naar wonen Boppefjild 2 en Aldhôf 1A, Olterterp), zoals opgenomen in Bijlage A vast te stellen.

Artikel II

Dat dit besluit niet in werking treedt voordat het als ontwerpbesluit ter inzage heeft gelegen en er een definitief besluit is genomen.
Aldus vastgesteld door Gemeente Opsterland, [datum vaststelling]

Gemeente Opsterland, [datum vaststelling]
De gemeentesecretaris en de burgemeester.

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 21.1 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

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
b. H21 Functiewijziging naar wonen Boppefjild 2 en Aldhôf 1A Olterterp

B

Artikel 21.6 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel 21.6 Gebruiksregels aan huis verbonden beroep

Een aan huis verbonden beroep als bedoeld in ~~21.10~~21.21 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 m².

C

Na artikel 21.6 wordt een artikel ingevoegd, luidende:

Artikel 21.7 Kleinschalige bedrijfsmatige activiteit functie wonen in het buitengebied

In aanvulling op 21.21 zijn binnen de functie H21 Wonen ter plaatse van H21 Buitengebied kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten toegestaan, onder de voorwaarden dat:

a. dit ondergeschikt is aan de woonfunctie;
b. dit wordt uitgeoefend door een bewoner van de woning;
c. parkeren plaatsvindt op eigen erf;
d. de bedrijfsvloeroppervlakte minder bedraagt dan 30% van de gezamenlijke oppervlakte van het hoofdgebouw en de daarbijhorende aan- en uitbouwen en bijgebouwen op het bouwperceel; en,
e. de bedrijfsvloeroppervlakte minder bedraagt dan 50 m².

D

Het opschrift van artikel 21.7 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~21.7~~ 21.8 Binnenplanse vergunning omgevingsplanactiviteit kleinschalige bedrijfsmatige activiteit functie wonen in dorpsgebied

E

Artikel 21.8 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~21.8~~ 21.9 Aanvraagvereisten omgevingsplanactiviteit kleinschalige bedrijfsmatige activiteit functie wonen in dorpsgebied

Bij een aanvraag om een omgevingsvergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel ~~21.7~~21.8 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, waarbij in ieder geval de gevolgen worden benoemd voor:
   1. de landschappelijke en cultuurhistorische waarden;
   2. de natuurlijke waarden;
   3. de milieusituatie;
   4. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden; en
   5. de verkeersveiligheid.

F

Na artikel 21.8 worden tien artikelen ingevoegd, luidende:

Artikel 21.10 Binnenplanse vergunning omgevingsplanactiviteit bedrijvigheid, niet zijnde een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit functie wonen in het buitengebied

1. Het is ter plaatse van H21 Buitengebied verboden zonder omgevingsvergunning binnen de functie H21 Wonen gronden en bouwwerken te gebruiken voor een bedrijf, niet zijnde een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit.

2. Een omgevingsvergunning als bedoeld in het eerste lid wordt verleend als:
   a. de activiteit ter plaatse van H21 Buitengebied plaatsvindt;
   b. het gaat om een bedrijf die is opgenomen in categorie 1 of 2 van de Bedrijvenlijst, of een bedrijf die niet in deze lijst worden genoemd, maar naar het oordeel van het bevoegd gezag naar aard en schaal vergelijkbaar is met de in deze lijst genoemde bedrijven in categorie 1 of 2;
   c. het bedrijf naar het oordeel van het bevoegd gezag geen grote verkeersaantrekkende werking heeft;
   d. de bedrijvigheid niet gepaard gaat met opslag en/of stalling buiten gebouwen;
   e. de bedrijvigheid uitsluitend plaatsvindt in vrijstaande bijgebouwen en vrijstaande overkappingen waarvan de legale bestaande gezamenlijke oppervlakte groter is dan de in artikel 21.43 genoemde oppervlaktematen, en nadat sanering heeft plaatsgevonden zoals bedoeld in artikel 21.44 tweede lid onder b 2 en 3; en
   f. naar het oordeel van het bevoegd gezag 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 21.11 Aanvraagvereisten omgevingsplanactiviteit bedrijvigheid, niet zijnde een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit functie wonen in het buitengebied

Bij een aanvraag om een omgevingsvergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 21.10 worden de volgende gegevens en bescheiden verstrekt:

a. het huidige en het beoogde gebruik van de locaties en bouwwerken waarop de aanvraag betrekking heeft;

b. een gemaatvoerde 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, bouwwerken en terreinen;
c. een beschrijving van de voorgenomen bedrijvigheid, waaruit blijkt dat het gaat om een bedrijf die is opgenomen in categorie 1 of 2 van de Bedrijvenlijst, of een bedrijf die niet in deze lijst worden genoemd, maar op basis van bij de aanvraag aan te leveren specifiek milieuonderzoek naar aard en schaal vergelijkbaar is met de in deze lijst genoemde bedrijven in categorie 1 of 2;
d. een beschrijving van de gevolgen voor de leefomgeving, waarbij in ieder geval de gevolgen worden benoemd voor:
   1. de landschappelijke en cultuurhistorische waarden;
   2. de natuurlijke waarden;
   3. de milieusituatie;
   4. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden; en
   5. de verkeersveiligheid.

Artikel 21.12 Kleinschalige logiesverstrekking functie wonen in het buitengebied

In aanvulling op 21.21 is binnen de functie H21 Wonen ter plaatse van H21 Buitengebied kleinschalige logiesverstrekking toegestaan, onder de voorwaarden dat:
a. de kleinschalige logiesverstrekking plaatsvindt in het hoofdgebouw, een aan- en uitbouw, of een aangebouwd bijgebouw;
b. het parkeren ten behoeve van deze functie op het eigen erf plaatsvindt;
c. de gezamenlijke oppervlakte voor de kleinschalige logiesverstrekking maximaal 50 m² bedraagt.

Artikel 21.13 Binnenplanse vergunning omgevingsplanactiviteit kleinschalige logiesverstrekking in vrijstaand bijgebouw functie wonen in het buitengebied

1. Het is ter plaatse van H21 Buitengebied verboden zonder omgevingsvergunning binnen de functie H21 Wonen een vrijstaand bijgebouw te gebruiken ten behoeve van kleinschalige logiesverstrekking.

2. Een omgevingsvergunning als bedoeld in het eerste lid wordt verleend als:
   a. de activiteit ter plaatse van H21 Buitengebied plaatsvindt;
   b. het parkeren ten behoeve van deze functie op het eigen erf plaatsvindt;
   c. het vrijstaande bijgebouw op minder dan 25 m afstand van het hoofdgebouw staat;
   d. de gezamenlijke oppervlakte in het vrijstaande bijgebouw voor de betreffende functie maximaal 50 m² bedraagt;
   e. naar het oordeel van het bevoegd gezag 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 21.14 Aanvraagvereisten omgevingsplanactiviteit kleinschalige logiesverstrekking in vrijstaand bijgebouw functie wonen in het buitengebied

Bij een aanvraag om een omgevingsvergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 21.13 worden de volgende gegevens en bescheiden verstrekt:
a. het huidige en het beoogde gebruik van de bouwwerken waarop de aanvraag betrekking heeft;
b. een gemaatvoerde 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 op het perceel ten opzichte van elkaar, de perceelsgrenzen en de wegzijde;
   3. de wijze waarop de locatie wordt ontsloten;

4. op welke wijze op eigen erf in de parkeerbehoefte van de eigen woonfunctie en de kleinschalige logiesverstrekking wordt voorzien;
5. de aangrenzende locaties en de daarop voorkomende bebouwing; en
6. het beoogd gebruik als kleinschalige logiesverstrekking, en de gezamenlijke gebruiks-/vloeroppervlakte van de kleinschalige logiesverstrekking;

c. een gemaatvoerde plattegrond van de bestaande en nieuwe toestand van het vrijstaand bijgebouw waarbij de exacte plek van de beoogde kleinschalige logiesverstrekking is aangegeven, incl. de gezamenlijke gebruiks-/vloeroppervlakte van de kleinschalige logiesverstrekking;

d. een beschrijving van de gevolgen voor de leefomgeving, waarbij in ieder geval de gevolgen worden benoemd voor:
1. de landschappelijke en cultuurhistorische waarden;
2. de natuurlijke waarden;
3. de milieusituatie;
4. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden; en
5. de verkeersveiligheid.

Artikel 21.15 Binnenplanse vergunning omgevingsplanactiviteit kleinschalige camping functie wonen in het buitengebied

1. Het is ter plaatse van H21 Buitengebied verboden zonder omgevingsvergunning binnen de functie H21 Wonen gronden en bouwwerken te gebruiken voor een kleinschalige camping.

2. Een omgevingsvergunning als bedoeld in het eerste lid wordt verleend als:
a. de activiteit ter plaatse van H21 Buitengebied plaatsvindt;
b. de kleinschalige camping is gesitueerd op het erf van een woning;
c. de afstand van de kleinschalige camping tot de bebouwde kom van een dorp tenminste 100 meter is;
d. parkeren plaatsvindt op het erf behorende bij de woning waar de recreatieve functie toe behoort; en
e. naar het oordeel van het bevoegd gezag 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 21.16 Aanvraagvereisten omgevingsplanactiviteit kleinschalige camping functie wonen in het buitengebied

Bij een aanvraag om een omgevingsvergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 21.15 worden de volgende gegevens en bescheiden verstrekt:

a. het huidige en het beoogde 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 exacte terreinindeling van de kleinschalige camping met kampeerplekken en groeninrichting;
3. de situering van de kleinschalige camping ten opzichte van de perceelsgrenzen en de wegzijde;
4. de wijze waarop de locatie wordt ontsloten;
5. op welke wijze op eigen erf in de parkeerbehoefte van de eigen woonfunctie en de kleinschalige camping wordt voorzien;
6. de aangrenzende locaties en de daarop voorkomende bebouwing.

c. een beschrijving van de gevolgen voor de leefomgeving, waarbij in ieder geval de gevolgen worden benoemd voor:
1. de landschappelijke en cultuurhistorische waarden;
2. de natuurlijke waarden;
3. de milieusituatie;
4. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden; en
5. de verkeersveiligheid.

Artikel 21.17 Binnenplanse vergunning omgevingsplanactiviteit paardrijbak functie wonen in het buitengebied

1. Het is ter plaatse van H21 Buitengebied verboden zonder omgevingsvergunning binnen de functie H21 Wonen gronden en bouwwerken te gebruiken voor een paardrijbak ten behoeve van het eigen hobbymatige gebruik.

2. Een omgevingsvergunning als bedoeld in het eerste lid wordt verleend als:
   a. de paardrijbak is gelegen in H21 Buitengebied;
   b. de afstand van de paardrijbak tot dichtsbijzijnde woning van derden ten minste 50 m bedraagt;
   c. naar het oordeel van het bevoegd gezag geen onevenredige hinder (geur, geluid, licht en stof) wordt veroorzaakt voor nabijgelegen woningen van derden; en
   d. naar het oordeel van het bevoegd gezag sprake is van een goede landschappelijke inpassing;
   e. naar het oordeel van het bevoegd gezag 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 21.18 Aanvraagvereisten omgevingsplanactiviteit paardrijbak functie wonen in het buitengebied

Bij een aanvraag om een omgevingsvergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 21.17 worden de volgende gegevens en bescheiden verstrekt:
a. het huidige en het beoogde 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 de paardenbak ten opzichte van de perceelsgrenzen en de wegzijde;
   3. de wijze waarop de paardenbak landschappelijk is ingepast;
   4. de wijze waarop de locatie wordt ontsloten;
   5. de aangrenzende locaties en de daarop voorkomende bebouwing; en
   6. het beoogd gebruik van de locatie behorende bij het voorgenomen bouwwerk;
c. een gemaatvoerde doorsnedetekening van de paardenbak en de bijbehorende landschappelijke inpassing;
d. een exacte beschrijving van het groensortiment met betrekking tot de landschappelijke inpassing;
e. een beschrijving van de gevolgen voor de leefomgeving, waarbij in ieder geval de gevolgen worden benoemd voor:
   1. de landschappelijke en cultuurhistorische waarden;
   2. de natuurlijke waarden;
   3. de milieusituatie;
   4. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden; en
   5. de verkeersveiligheid.

Artikel 21.19 Waarde Cultuurhistorie reliëf

De gronden ter plaatse van H21 Waarde Cultuurhistorie reliëf zijn bestemd voor het behoud, het herstel en de uitbouw van de landschappelijke en cultuurhistorische waarden van de gronden met reliëf.

G

Het opschrift van artikel 21.9 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~21.9~~ 21.20 Algemeen gebruiksverbod

H

Paragraaf 21.2.2 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Paragraaf 21.2.2 Gebruiksactiviteiten functie Wonen

Artikel ~~21.10~~ 21.21 Gebruiksactiviteiten functie wonen

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

a. ~~woonactiviteiten~~ wonen;
b. al dan niet in combinatie met:
   1. een aan huis verbonden beroep, voor zover het voldoet aan artikel 21.6;
   2. een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit ter plaatse van H21 Buitengebied, voor zover het voldoet aan artikel 21.7;
   3. een kleinschalige logiesverstrekking ter plaatse van H21 Buitengebied in het hoofdgebouw, een aan- en uitbouw, of een aangebouwd bijgebouw, voor zover het voldoet aan artikel 21.12;
   4. het hobbymatig houden van vee ter plaatse van H21 Buitengebied;
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~~:~~;
d. en aanvullend daaraan ondergeschikt ter plaatse van H21 Buitengebied:
   1. bos;
   2. agrarisch medegebruik;
   3. kleinschalige duurzame energiewinning, met uitzondering van windturbines niet zijnde dakturbines.

Artikel ~~21.11~~ 21.22 Gebruiksverbod wonen

Tot een gebruik in strijd met artikel ~~21.10~~21.21 wordt in ieder geval gerekend:

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

Artikel 21.23 Hobbymatig houden van vee (waaronder paarden)

In aanvulling op 21.21 is binnen de functie H21 Wonen ter plaatse van H21 Buitengebied het hobbymatig houden van vee (waaronder paarden) toegestaan.

Artikel 21.24 Binnenplanse vergunning omgevingsplanactiviteit bedrijfsmatige stalling en/of opslag in gebouwen functie wonen in het buitengebied

1. Het is ter plaatse van H21 Buitengebied verboden zonder omgevingsvergunning binnen de functie H21 Wonen gronden en bouwwerken te gebruiken voor bedrijfsmatige stalling en/of opslag in gebouwen, niet zijnde een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit.

2. Een omgevingsvergunning als bedoeld in het eerste lid wordt verleend als:
   a. de activiteit ter plaatse van H21 Buitengebied plaatsvindt;
   b. de stalling en/of opslag uitsluitend plaatsvindt in vrijstaande bijgebouwen waarvan de gezamenlijke oppervlakte groter is dan de in artikel 21.43 genoemde oppervlaktematen nadat sanering heeft plaatsgevonden zoals bedoeld in artikel 21.44 tweede lid, sub b onder 2 en 3;
   c. parkeren op eigen erf plaatsvindt, tenzij in de omgeving daarvan naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende parkeergelegenheid is voorzien en in stand wordt gehouden.
   d. naar het oordeel van het bevoegd gezag 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 21.25 Aanvraagvereisten omgevingsplanactiviteit bedrijfsmatige stalling en/of opslag in gebouwen functie wonen in het buitengebied

Bij een aanvraag om een omgevingsvergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 21.24 worden de volgende gegevens en bescheiden verstrekt:

a. het huidige en het beoogde gebruik van de locaties en bouwwerken waarop de aanvraag betrekking heeft;
b. de exacte aard van de beoogde bedrijfsmatige stalling en/of opslag;
c. een beschrijving van de logistiek die gepaard gaat met de beoogde bedrijfsmatige opslag/stalling;
d. 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. specifiek het deel van de bebouwing aangeven waar de bedrijfsmatige stalling en/of opslag wordt beoogd;
    4. specifiek de te saneren bebouwing op de locatie, zoals bedoeld in artikel 21.44 tweede lid, sub b onder 2 en 3;
    5. de wijze waarop de locatie wordt ontsloten;
    6. op welke wijze op eigen erf in de parkeerbehoefte van de eigen woonfunctie en de bedrijfsmatige stalling en/of opslag wordt voorzien;
    7. de aangrenzende locaties en de daarop voorkomende bebouwing.
e. een beschrijving van de gevolgen voor de leefomgeving, waarbij in ieder geval de gevolgen worden benoemd voor:
    1. de landschappelijke en cultuurhistorische waarden;
    2. de natuurlijke waarden;
    3. de milieusituatie;
    4. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden; en
    5. de verkeersveiligheid.

Artikel ~~21.12~~ 21.26 Voorwaardelijke verplichtingen en gebodsbepalingen functie Wonen ten aanzien van gebruik

Het gebruik van de gronden ter plaatse van H21 Functiewijziging De Buorren 38 Lippenhuizen ten behoeve van de functie H21 Wonen, zoals bedoeld in artikel ~~21.10~~21.21, is nadrukkelijk pas toegestaan indien en zolang:

a. de aanwezige duurzame aaneengesloten afdeklaag intact wordt gehouden; of
b. indien er grondbewerkingen worden uitgevoerd, de bodem volledig gesaneerd dient te worden.

I

Na paragraaf 21.2.2 wordt een paragraaf ingevoegd, luidende:

Paragraaf 21.2.3 Gebruiksactiviteiten functie Agrarisch

Artikel 21.27 Gebruiksactiviteiten functie Agrarisch

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

a. agrarische cultuurgronden;
b. tijdelijke waterberging en andere waterbeheersmaatregelen in het kader van zogenaamde 'blauwe diensten';
c. het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de landschappelijke en cultuurhistorische waarden, alsmede de natuurlijke waarden;
d. met daaraan ondergeschikt:
    1. landbouwontsluitingswegen;
    2. veetunnels;
    3. erfbeplantingen zoals singels en houtwallen;
    4. voet-, fiets- en ruiterpaden;

5. dagrecreatieve voorzieningen, uitsluitend in de vorm van parkeer-, en picknickvoorzieningen, visplaatsen, aanlegplaatsen en naar de aard daaraan gelijk te stellen kleinschalige voorzieningen;
6. water;
7. nutsvoorzieningen;
8. voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding;

Artikel 21.28 Binnenplanse vergunning omgevingsplanactiviteit spuitvrije zone

1. Het is verboden zonder omgevingsvergunning gronden ter plaatse van de locatie H21 spuitvrije zone te gebruiken voor het telen van gewassen in het kader van de agrarische bedrijfsvoering indien daarbij gebruik gemaakt wordt van gewasbeschermingsmiddelen.

2. In afwijking van het eerste lid mag het bestaand gebruik van gewasbeschermingsmiddelen binnen de locatie H21 spuitvrije zone na vaststelling van het wijziging omgevingsplan waarin de locatie H21 spuitvrije zone is opgenomen, worden voortgezet zolang de nieuwe milieugevoelige activiteit waarvoor de spuitvrije zone is opgenomen, nog niet is aangevangen.

3. De vergunning als bedoeld in het eerste lid wordt verleend indien naar het oordeel van bevoegd gezag uit een zorgvuldig op de locatie toegesneden onderzoek in voldoende mate is gebleken dat risico's voor de volksgezondheid redelijkerwijs zijn uit te sluiten. Bij de beoordeling zal de GGD of een andere onafhankelijke deskundige om advies gevraagd worden.

Artikel 21.29 Aanvraagvereisten omgevingsplanactiviteit spuitvrije zone

Bij een aanvraag om een omgevingsvergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 21.28 worden de volgende gegevens en bescheiden verstrekt:
a. het huidige en het beoogde gebruik van de agrarische percelen waarop de aanvraag betrekking heeft;
b. kadastrale aanduiding van de percelen waar de aanvrager gewasbeschermingsmiddelen wil toepassen;
c. een gemaatvoerde situatietekening van de bestaande toestand en een situatietekening van de nieuwe toestand met daarop:
    1. de situering en afmetingen van de betreffende agrarische percelen waarop het toepassen van gewasbeschermingsmiddelen wordt beoogd;
    2. het beoogd gebruik voor het toepassen van gewasbeschermingsmiddelen van deze agrarische percelen;
d. gedetailleerde informatie over de gewasbeschermingsmiddelen die aanvrager wil toepassen;
e. de wijze waarop de gewasbeschermingsmiddelen op de agrarische percelen worden toegepast;
f. de gemiddelde en maximale frequentie (in een tijdsperiode uitgedrukt) waarin de gewasbeschermingsmiddelen op de agrarische percelen worden toegepast;
g. ten behoeve van welke teelt(en) de gewasbeschermingsmiddelen worden toegepast;
h. een brede beschrijving van de gevolgen voor de leefomgeving;
i. een zorgvuldig op de locatie toegesneden onderzoek waar vanuit wetenschappelijk oogpunt in voldoende mate blijkt dat risico's voor de volksgezondheid voor de omgeving (milieugevoelige functies) redelijkerwijs zijn uit te sluiten.

Artikel 21.30 Binnenplanse vergunning omgevingsplanactiviteit andersoortige teelt

1. Het is ter plaatse van H21 Buitengebied verboden zonder omgevingsvergunning binnen de functie H21 Agrarisch de gronden te gebruiken ten behoeve van houtteelt, bosbouw, sierteelt, fruitteelt, boomteelt of overige opgaande meerjarige teeltvormen, tenzij het bestaand gebruik betreft;

2. Een omgevingsvergunning als bedoeld in het eerste lid wordt verleend als:
    a. de activiteit ter plaatse van H21 Buitengebied plaatsvindt;
    b. de gronden zijn gelegen in gebieden die als besloten zijn aangewezen op de Landschaps- en cultuurhistorische waardenkaarten; en
    c. naar het oordeel van het bevoegd gezag 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;
        5. de verkeersveiligheid; en

6. het verlichtingsniveau.

Artikel 21.31 Aanvraagvereisten omgevingsplanactiviteit andersoortige teelt

Bij een aanvraag om een omgevingsvergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 21.30 worden de volgende gegevens en bescheiden verstrekt:

a. het huidige en het beoogde gebruik van de locaties en bouwwerken waarop de aanvraag betrekking heeft;
b. de kadastrale aanduiding van de percelen waar de aanvrager de andersoortige teelt wil toepassen;
c. een situatietekening van de bestaande toestand en een situatietekening van de nieuwe toestand met daarop:
    1. de situering van de betreffende percelen voor de beoogde andersoortige teelt
    2. de situering van de teelt ten opzichte van de perceelsgrenzen en de wegzijde;
    3. de wijze waarop de locatie wordt ontsloten;
    4. de aangrenzende locaties en de daarop voorkomende bouwwerken.
d. een beschrijving van de gevolgen voor de leefomgeving, waarbij in ieder geval de gevolgen worden benoemd voor:
    1. de landschappelijke en cultuurhistorische waarden;
    2. de natuurlijke waarden;
    3. de milieusituatie;
    4. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
    5. de verkeersveiligheid; en
    6. het verlichtingsniveau.

Artikel 21.32 Binnenplanse vergunning omgevingsplanactiviteit paardrijbak functie agrarisch in het buitengebied

1. Het is ter plaatse van H21 Buitengebied verboden zonder omgevingsvergunning binnen de functie H21 Agrarisch gronden en bouwwerken te gebruiken voor een paardrijbak ten behoeve van het eigen hobbymatige gebruik.

2. Een omgevingsvergunning als bedoeld in het eerste lid wordt verleend als:
    a. de activiteit ter plaatse van H21 Buitengebied plaatsvindt;
    b. de afstand van de paardrijbak tot dichtsbijzijnde woning van derden ten minste 50 m bedraagt;
    c. naar het oordeel van het bevoegd gezag geen onevenredige hinder (geur, geluid, licht en stof) wordt veroorzaakt voor nabijgelegen woningen van derden; en
    d. naar het oordeel van het bevoegd gezag sprake is van een goede landschappelijke inpassing;
    e. naar het oordeel van het bevoegd gezag 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;
        6. het verlichtingsniveau.

Artikel 21.33 Aanvraagvereisten omgevingsplanactiviteit paardrijbak functie agrarisch in het buitengebied

Bij een aanvraag om een omgevingsvergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 21.32 worden de volgende gegevens en bescheiden verstrekt:

a. het huidige en het beoogde 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 de paardenbak ten opzichte van de perceelsgrenzen en de wegzijde;
    3. de wijze waarop de paardenbak landschappelijk is ingepast;
    4. de wijze waarop de locatie wordt ontsloten;
    5. de aangrenzende locaties en de daarop voorkomende bebouwing; en
    6. het beoogd gebruik van de locatie behorende bij het voorgenomen bouwwerk;

c. een gemaatvoerde doorsnedetekening van de paardenbak en de bijbehorende landschappelijke inpassing;
d. een exacte beschrijving van het groensortiment met betrekking tot de landschappelijke inpassing;
e. een beschrijving van de gevolgen voor de leefomgeving, waarbij in ieder geval de gevolgen worden benoemd voor:
   1. de landschappelijke en cultuurhistorische waarden;
   2. de natuurlijke waarden;
   3. de milieusituatie;
   4. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
   5. de verkeersveiligheid; en
   6. het verlichtingsniveau.

Artikel 21.34 Binnenplanse vergunning omgevingsplanactiviteit kleinschalige camping functie agrarisch in het buitengebied

1. Het is ter plaatse van H21 Buitengebied verboden zonder omgevingsvergunning binnen de functie H21 Agrarisch gronden en bouwwerken te gebruiken voor een kleinschalige camping op een locatie die niet specifiek is voorzien van een locatieaanduiding voor een kleinschalige camping.

2. Een omgevingsvergunning als bedoeld in het eerste lid wordt verleend als:
   a. de activiteit ter plaatse van H21 Buitengebied plaatsvindt;
   b. de kleinschalige camping wordt gesitueerd binnen of aansluitend op het bouwvlak van een agrarisch bedrijf waar de kleinschalige camping bij hoort, of aansluitend op het erf van het bedrijfs- of woonperceel waar de kleinschalige camping bij hoort;
   c. de afstand van de kleinschalige camping tot de bebouwde kom van een dorp tenminste 100 m bedraagt;
   d. het parkeren ten behoeve van de recreatieve functie op het bedrijfs- of woonperceel plaats dient te vinden;
   e. voorafgaand een inrichtingsplan wordt ingediend waarbij naar het oordeel van het bevoegd gezag sprake is van een goede landschappelijke inpassing;
   f. naar het oordeel van het bevoegd gezag 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;
      5. de verkeersveiligheid; en
      6. het verlichtingsniveau.

Artikel 21.35 Aanvraagvereisten omgevingsplanactiviteit kleinschalige camping functie agrarisch in het buitengebied

Bij een aanvraag om een omgevingsvergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 21.34 worden de volgende gegevens en bescheiden verstrekt:
a. het huidige en het beoogde 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 exacte terreinindeling van de kleinschalige camping met kampeerplekken en groeninrichting;
   3. de situering van de kleinschalige camping ten opzichte van de perceelsgrenzen en de wegzijde;
   4. de wijze waarop de locatie wordt ontsloten;
   5. op welke wijze op eigen erf in de parkeerbehoefte van de eigen woonfunctie en de kleinschalige camping wordt voorzien;
   6. de aangrenzende locaties en de daarop voorkomende bebouwing.
c. een beschrijving van de gevolgen voor de leefomgeving, waarbij in ieder geval de gevolgen worden benoemd voor:
   1. de landschappelijke en cultuurhistorische waarden;
   2. de natuurlijke waarden;
   3. de milieusituatie;
   4. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
   5. de verkeersveiligheid; en

6. het verlichtingsniveau.

J

Het opschrift van artikel 21.13 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~21.13~~ 21.36 Toepassingsbereik

K

Het opschrift van artikel 21.14 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~21.14~~ 21.37 Meetbepalingen

L

Het opschrift van artikel 21.15 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~21.15~~ 21.38 Verboden bouwactiviteiten

M

Het opschrift van artikel 21.16 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~21.16~~ 21.39 Aanvullende beoordelingsregels 22.29 voor vergunningplichtige bouwactiviteiten

N

Na artikel 21.16 wordt een artikel ingevoegd, luidende:

Artikel 21.40 Gebodsbepalingen en voorwaardelijke verplichtingen ten aanzien van bouwen

1. Voor het bouwen van de nieuwe woning Aldhôf 1A Olterterp ter plaatse van de locatie H21 functiewijziging naar wonen Boppefjild 2 en Aldhôf 1A Olterterp dient binnen 2 jaar na het verlenen van de omgevingsvergunning voor het bouwen van deze woning, de bebouwing op de locatie H21 functiewijziging naar wonen Boppefjild 2 en Aldhôf 1A Olterterp te worden ingepast en dient de inpassing in stand te worden gehouden conform Landschappelijke inpassing Boppefjild 2 en Aldhôf 1A Opsterland.

2. (Gereserveerd)

O

Paragraaf 21.3.2 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Paragraaf 21.3.2 (Bedrijfs)woningen

Artikel ~~21.17~~ 21.41 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 de 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 m² bedragen, dan wel ~~ten hoogste~~maximaal de ter plaatse van de bouwnorm H21 Oppervlakte hoofdgebouw aangegeven oppervlakte, of de legale bestaande oppervlakte indien deze meer is;
d. ~~de woningen moeten volgens de bestaande bebouwingstypologie worden gebouwd;~~ de woningen moeten volgens de bestaande bebouwingstypologie worden gebouwd, dan wel, via de aangewezen bouwnorm H21 Bebouwingstypologie als er geen bestaande bebouwingstypologie is;
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~~.~~;
h. ter plaatse van H21 Buitengebied bedraagt de bouwhoogte van het hoofdgebouw niet meer dan de ter plaatse van de bouwnorm H21 Bouwhoogte aangegeven bouwhoogte, dan wel maximaal de legale bestaande bouwhoogte indien deze meer is.

Artikel ~~21.18~~ 21.42 Aanvullende beoordelingsregels 22.29 voor een hoofdgebouw in het dorpsgebied

1. ~~-~~
Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 22.26 voor een hoofdgebouw binnen de functie H21 Wonen dat niet voldoet aan artikel ~~21.17~~21.41 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°.

2. Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 22.26 voor een hoofdgebouw binnen de functie H21 Wonen dat niet voldoet aan artikel 21.41 onder a, c, e, f of h wordt in zoverre in afwijking van het daar bepaalde, en in aanvulling op artikel 22.29, ter plaatse van H21 Buitengebied 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 6,5 m;

2. de dakhelling van een hoofdgebouw bedraagt minder dan is aangegeven ter plaatse van de bouwnorm H21 dakhelling minimaal;
3. het bouwen van een hoofdgebouw met een naar het oordeel van het bevoegd gezag bijzondere kwalitatief hoogwaardige architectonische vorm, voor zover dit niet past binnen 21.41 onder c en h, met dien verstande dat:
   I. de oppervlakte van het hoofdgebouw ten hoogste 300 m² bedraagt;
   II. de bouwhoogte van het hoofdgebouw bedraagt ten hoogste 13 m;
4. het bouwen van (een deel van) het hoofdgebouw buiten de gebiedsaanwijzing H21 Bouwvlak, mits de geluidsbelasting op de geluidgevoelige gevel(s) van het hoofdgebouw naar het oordeel van het bevoegd gezag aanvaardbaar is.

P

Paragraaf 21.3.3 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

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

Artikel ~~21.19~~ 21.43 Algemene regels aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij woningen

1. 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 m², 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;
      2. in afwijking van het eerste lid onder a1 ter plaatse van H21 Buitengebied niet meer dan 150 m², indien de oppervlakte van het bouwperceel meer dan 1.000 m² bedraagt;
   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.
   g. de afstand van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen tot de perceelsgrens mag ter plaatse van H21 Buitengebied niet minder dan 1 m bedragen, dan wel ten minste de legale bestaande afstand indien deze minder is.

2. Ter plaatse van H21 Aldhôf 1A Olterterp geldt in aanvulling op het eerste lid onder e en g en in afwijking van het eerste lid onder f dat aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen ter plaatse van H21 aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen Aldhôf 1A Olterterp worden gebouwd.

Artikel ~~21.20~~ 21.44 Aanvullende beoordelingsregels 22.29 voor aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen in het dorpsgebied

1. -
   Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 22.26 voor een bouwwerk dat niet voldoet aan artikel ~~21.19~~21.43 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^2 voor zover de oppervlakte van het functievlak ten minste 1.000 m^2 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.

2. Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 22.26 voor een aan- en uitbouw, bijgebouw of overkapping dat niet voldoet aan artikel 21.43 onder a, b, e, f of g wordt, in zoverre in afwijking van het daar bepaalde, en in aanvulling op artikel 22.29, in de functie H21 Wonen ter plaatse van H21 Buitengebied 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 gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bedraagt:
I. niet meer dan 200 m^2 voor zover de oppervlakte van het functievlak ten minste 1.500 m^2 bedraagt;
II. niet meer dan 300 m^2 voor zover de oppervlakte van het functievlak ten minste 5.000 m^2 bedraagt;
2. in afwijking van artikel 21.43 sub 1 onder a1 mag, indien de legale gezamenlijke bestaande oppervlakte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen meer bedraagt dan 200 m^2, een eenmalige vervangende bouw en/of verbouw plaatsvinden van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen tot een maximum oppervlak van 70% van de bestaande oppervlakte boven de 100 m^2 aan aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen, met dien verstande dat de oppervlakte ten minste 200 m^2 mag blijven, met als gevolg dat er een afname van de bestaande hoeveelheid aan aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij woonhuizen plaatsvindt ten gunste van de landschappelijke waarden en de ruimtelijke kwaliteit van het bebouwingsbeeld;
3. in afwijking van artikel 21.40 sub 1 onder a2 mag, indien de legale gezamenlijke bestaande oppervlakte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen meer bedraagt dan 300 m^2, een eenmalige vervangende bouw en/of verbouw plaatsvinden van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen tot een maximum oppervlak van 70% van de bestaande oppervlakte boven de 150 m^2 aan aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen, met dien verstande dat de oppervlakte ten minste 300 m^2 mag blijven, met als gevolg dat er een afname van de bestaande hoeveelheid aan aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij woonhuizen plaatsvindt ten gunste van de landschappelijke waarden en de ruimtelijke kwaliteit van het bebouwingsbeeld;
4. de vergroting van de goothoogte voor een aan- en uitbouw, een aangebouwd bijgebouw of een aangebouwde overkapping, onder de voorwaarde dat dit naar het oordeel van het bevoegd gezag voor een hoofdgebouw vanuit architectonische overwegingen aanvaardbaar is:
5. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen worden binnen een afstand van 50 meter van het hoofdgebouw gesitueerd, als er naar het oordeel van het bevoegd

gezag een aantoonbare noodzaak is om deze grotere afstand aan te houden, zoals het hobbymatig houden van landbouwhuisdieren;
6. 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; of
7. de afstand van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen tot de perceelsgrens is minder dan 1 m.

Q

Paragraaf 21.3.4 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Paragraaf 21.3.4 Bouwwerk geen gebouw en geen overkapping zijnde

Artikel ~~21.21~~ 21.45 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. Voor het bouwen van overige bouwwerken, geen gebouwen en geen overkapping zijnde geldt binnen de functie H21 Wonen ter plaatse van H21 Dorpsgebied dat de bouwhoogte niet meer dan 5 m bedraagt.

3. In aanvulling op het eerste lid gelden voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen en geen overkapping zijnde, binnen de functie H21 Agrarisch ter plaatse van H21 Buitengebied de volgende regels:
   a. de bouwhoogte van vlaggenmasten bedraagt niet meer dan 6 m;
   b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde en geen overkapping zijnde, bedraagt niet meer dan 1,5 m.

Artikel 21.46 Aanvullende beoordelingsregels 22.29 voor een paardrijbak functie wonen in het buitengebied

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 22.26 voor het bouwen ten behoeve van een paardrijbak wordt, in zoverre in afwijking van artikel 21.45, en in aanvulling op artikel 22.29, binnen de functie H21 Wonen ter plaatse van H21 Buitengebied verleend:
a. als 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. mits:
   1. een omgevingsvergunning als bedoeld in 21.17 is verleend;
   2. de bouwhoogte van lichtmasten niet meer dan 6 m bedraagt;
   3. de bouwhoogte van overige bouwwerken ten behoeve van een paardrijbak niet meer dan 2 m bedraagt.

Artikel 21.47 Aanvullende beoordelingsregels 22.29 voor een paardrijbak functie agrarisch in het buitengebied

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 22.26 voor het bouwen ten behoeve van een paardrijbak wordt, in zoverre in afwijking van artikel 21.45, en in aanvulling op artikel 22.29, binnen de functie H21 Agrarisch ter plaatse van H21 Buitengebied verleend:
a. als naar het oordeel van het bevoegd gezag 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 bouwwerken;
5. de verkeersveiligheid, en;
6. het verlichtingsniveau tijdens avond- en nachturen;

b. mits:
1. een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 21.32 is verleend;
2. de bouwhoogte van lichtmasten niet meer dan 6 m bedraagt, met dien verstande dat eventuele lichtmasten onderdeel uitmaken van het inrichtingsplan als genoemd in artikel 21.32;
3. de bouwhoogte van overige bouwwerken ten behoeve van een paardrijbak niet meer dan 2 m bedraagt.

R

Na afdeling 21.3 wordt een afdeling ingevoegd, luidende:

Afdeling 21.4 Aanlegactiviteiten

Paragraaf 21.4.1 Aanlegactiviteiten

Artikel 21.48 Binnenplanse vergunning uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheid functie agrarisch in het buitengebied

1. Het is ter plaatse van H21 Buitengebied verboden zonder omgevingsvergunning binnen de functie H21 Agrarisch de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:
   a. het aanleggen van wegen, voet-, fiets- en ruiterpaden en dagrecreatieve voorzieningen;
   b. het aanplanten van bebossing en/of opgaande beplanting anders dan ten behoeve van erfbeplanting of wegbeplanting;
   c. het verwijderen van bomen en/of houtgewas, voor zover het Besluit activiteit leefomgeving en de Algemene Plaatselijke Verordening niet van toepassing is op deze activiteit.

2. Het verbod zonder omgevingsvergunning, bedoeld in het eerste lid, geldt niet voor werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die:
   a. het normale onderhoud en beheer betreffen;
   b. in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van de wijziging van dit omgevingsplan door toevoeging van dit artikel op de betreffende locatie, dan wel mogen worden uitgevoerd op basis van een reeds verleende omgevingsvergunning.

3. De omgevingsvergunning, bedoeld in het eerste lid, wordt verleend als naar het oordeel van het bevoegd gezag geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
   a. de landschappelijke en cultuurhistorische waarden, zoals opgenomen in de Landschaps- en cultuurhistorische waardenkaarten;
   b. de natuurlijke waarden;
   c. de archeologische waarden;
   d. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
   e. de verkeersveiligheid.

Artikel 21.49 Aanvraagvereisten uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheid functie agrarisch in het buitengebied

Bij een aanvraag om een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, niet zijnde een bouwwerk, of een werkzaamheid als bedoeld in de artikel 21.48 worden gegevens en bescheiden verstrekt over:
a. de exacte aard van de werk of werkzaamheid;
b. het nut en/of de noodzaak van de werk of werkzaamheid;
c. een gemaatvoerde situatietekening en/of aanzichttekening van de werk of werkzaamheid;
d. het sortiment van de bebossing en/of opgaande beplanting ingeval van aanplant,
e. de te gebruiken materialen, ingeval van aanleg van wegen, voet-, fiets- en ruiterpaden en dagrecreatieve voorzieningen;
f. de wijze van uitvoering van de werk of werkzaamheid;
g. de relevante effecten van de werk of werkzaamheid op:
   1. de landschappelijke en cultuurhistorische waarden;

2. de natuurlijke waarden;
3. de archeologische waarden;
4. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
5. de verkeersveiligheid;

h. de mate waarin sprake is van afvoer van grond naar een andere locatie;
i. de aanwezigheid van obstakels die in de weg staan aan het verrichten van de activiteit.

Artikel 21.50 Binnenplanse vergunning uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheid in Waarde Cultuurhistorie reliëf

1. Het is binnen de gebiedsaanwijzing H21 Waarde Cultuurhistorie reliëf ter plaatse van H21 Waarde Cultuurhistorie reliëf - vergunningsplicht werk en werkzaamheid verboden zonder omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:
   a. het diepploegen, egaliseren, afgraven, afschuiven en/of ophogen van gronden;
   b. het dempen en/of graven van sloten en/of andere waterlopen en/of -partijen.

2. De omgevingsvergunning, bedoeld in het eerste lid, wordt verleend als er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gaafheid van het gebied en de reliëfbeleving zoals dat is voorzien van de gebiedsaanwijzing H21 Waarde Cultuurhistorie reliëf.

Artikel 21.51 Aanvraagvereisten uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheid in Waarde Cultuurhistorie reliëf

Bij een aanvraag om een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, niet zijnde een bouwwerk, of een werkzaamheid als bedoeld in de artikel 21.50 worden gegevens en bescheiden verstrekt over:
a. de exacte aard van de werk of werkzaamheid;
b. het nut en/of de noodzaak van de werk of werkzaamheid;
c. een gemaatvoerde situatietekening en/of doorsnedetekening van de werk of werkzaamheid;
d. de wijze van uitvoering van de werk of werkzaamheid;
e. de relevante effecten van de werk of werkzaamheid op de landschappelijke en cultuurhistorische waarden, de gaafheid van het gebied en de reliëfbeleving zoals dat is voorzien van de gebiedsaanwijzing H21 Waarde Cultuurhistorie reliëf;
f. de aan- en afvoer van grond van en naar een andere locatie;
g. de aanwezigheid van obstakels die in de weg staan aan het verrichten van de activiteit.

S

Afdeling 21.4 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Afdeling ~~21.4~~ 21.5 Overgangsrecht

Artikel ~~21.22~~ 21.52 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~~(bestemmings)plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat ~~bestemmingsplan~~(bestemmings)plan.

Artikel ~~21.23~~ 21.53 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. In afwijking van het eerste lid geldt voor het gebruiken van gewasbeschermingsmiddelen de overgangsbepaling in artikel 21.28 tweede lid.

~~2~~ 3. 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~~ 4. 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~~ 5. Het eerste lid is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende ~~bestemmingsplan~~(bestemmings)plan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

T

Bijlage I wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Bijlage I Overzicht Informatieobjecten

~~*H21 Aantal*~~	~~/join/id/regdata/gm0086/2026/12405eb6294f48bf8951a2428dd30648/nld@2026-09-22;11474370~~
~~*H21 Bouwvlak*~~	~~/join/id/regdata/gm0086/2026/9d2b98b1ea9a408c95c6213ce34da8f0/nld@2026-09-22;11474370~~
~~*H21 Dakhelling maximaal*~~	~~/join/id/regdata/gm0086/2026/a639dbb3ce044a35981dce6f26338361/nld@2026-09-22;11474370~~
~~*H21 Dakhelling minimaal*~~	~~/join/id/regdata/gm0086/2026/f3f83007d06a4783b97f3b9c073c5e06/nld@2026-09-22;11474370~~
~~*H21 Dorpsgebied*~~	~~/join/id/regdata/gm0086/2026/47d9a28d20a5400e947402c380a5120c/nld@2026-09-22;11474370~~
~~*H21 Functiewijziging De Buorren 38 Lippenhuizen*~~	~~/join/id/regdata/gm0086/2026/68ba835b828046929fc8246658bb7c22/nld@2026-09-22;11474370~~
~~*H21 Goothoogte*~~	~~/join/id/regdata/gm0086/2026/9f78ea44b57c4fd1b3f78e3d341cfde9/nld@2026-09-22;11474370~~
~~*H21 Wonen*~~	~~/join/id/regdata/gm0086/2026/4c863d1b667c4f8982f70426220dd07c/nld@2026-09-22;11474370~~

H21 aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen Aldhôf 1A Olterterp	/join/id/regdata/gm0086/2026/ed1d97a29ab84341be8009db5ad2a811/nld@2026-11-18;12594196
H21 Aantal	/join/id/regdata/gm0086/2026/12405eb6294f48bf8951a2428dd30648/nld@2026-11-18;12594196
H21 Agrarisch	/join/id/regdata/gm0086/2026/54b678a1f8a34388ba074617c402e676/nld@2026-11-18;12594196
H21 Aldhôf 1A Olterterp	/join/id/regdata/gm0086/2026/2a9510f573a44945968173612c30448c/nld@2026-11-18;12594196
H21 Bebouwingstypologie	/join/id/regdata/gm0086/2026/cc39d48ab52143989257e4bcedc4cdb6/nld@2026-11-18;12594196
H21 Bouwhoogte	/join/id/regdata/gm0086/2026/9225962b469145f09f3d3170bfa24af1/nld@2026-11-18;12594196
H21 Bouwvlak	/join/id/regdata/gm0086/2026/9d2b98b1ea9a408c95c6213ce34da8f0/nld@2026-11-18;12594196
H21 Buitengebied	/join/id/regdata/gm0086/2026/c97e755918e1473d84341734a37678a6/nld@2026-11-18;12594196

H21 Dakhelling maximaal	/join/id/regdata/gm0086/2026/a639dbb3ce044a35981dce6f26338361/nld@2026-09-22;11474370
H21 dakhelling minimaal	/join/id/regdata/gm0086/2026/f3f83007d06a4783b97f3b9c073c5e06/nld@2026-11-18;12594196
H21 Dorpsgebied	/join/id/regdata/gm0086/2026/47d9a28d20a5400e947402c380a5120c/nld@2026-09-22;11474370
H21 Functiewijziging De Buorren 38 Lippenhuizen	/join/id/regdata/gm0086/2026/68ba835b828046929fc8246658bb7c22/nld@2026-09-22;11474370
H21 functiewijziging naar wonen Boppefjild 2 en Aldhôf 1A Olterterp	/join/id/regdata/gm0086/2026/fd5bd7154a634a4aa86ae66ca61e76b3/nld@2026-11-18;12594196
H21 Goothoogte	/join/id/regdata/gm0086/2026/9f78ea44b57c4fd1b3f78e3d341cfde9/nld@2026-11-18;12594196
H21 Oppervlakte hoofdgebouw	/join/id/regdata/gm0086/2026/091377aa40b84ac68b5c9cde30d985b3/nld@2026-11-18;12594196
H21 spuitvrije zone	/join/id/regdata/gm0086/2026/9678e48d2bbc4f7b8ad5c5f834beb102/nld@2026-11-18;12594196
H21 Waarde Cultuurhistorie reliëf	/join/id/regdata/gm0086/2026/00fe633a2d894924ab8d68f107f22d49/nld@2026-11-18;12594196
H21 Waarde Cultuurhistorie reliëf - vergunningsplicht werk en werkzaamheid	/join/id/regdata/gm0086/2026/0b3a22cc14d34ceb99ee06b5d289f687/nld@2026-11-18;12594196
H21 Wonen	/join/id/regdata/gm0086/2026/4c863d1b667c4f8982f70426220dd07c/nld@2026-11-18;12594196

U

Bijlage II wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Bijlage II BIJ ARTIKEL 1.1, TWEEDE LID, VAN DIT OMGEVINGSPLAN, BEGRIPSBEPALINGEN

Voor de toepassing van hoofdstuk 22 wordt verstaan onder:

aansluitafstand:	afstand tussen een leiding van het distributienet en het deel van het bouwwerk dat zich het dichtst bij die leiding bevindt, gemeten langs de kortste lijn waarlangs een aansluiting zonder bezwaren kan worden gemaakt;
Activiteitenbesluit-bedrijventerrein:	cluster aaneengesloten percelen met overwegend bedrijfsbestemmingen, binnen een in het omgevingsplan als bedrijventerrein aangewezen gebied, daaronder niet begrepen een gezoneerd industrieterrein of een industrieterrein waarvoor geluidproductieplafonds als omgevingswaarden zijn vastgesteld;
AS SIKB 2000:	AS SIKB 2000: Accreditatieschema Veldwerk bij Milieuhygiënisch Bodem- en waterbodemonderzoek, versie 2.8, 07-02-2014, met wijzigingsblad van 10-02-2018;
bebouwingsgebied:	achtererfgebied en de grond onder het hoofdgebouw, uitgezonderd de grond onder het oorspronkelijk hoofdgebouw;
BRL SIKB 2000:	BRL SIKB 2000: Beoordelingsrichtlijn 2000, Veldwerk bij milieuhygiënisch bodemonderzoek, versie 5, 12-12-2013;
BRL SIKB 7000:	BRL SIKB 7000: Beoordelingsrichtlijn 7000, Uitvoering van (water)bodemsaneringen en ingrepen in de waterbodem, versie 5, 19-06-2014, met wijzigingsblad van 12-02-2015;
concentratiegebied geurhinder en veehouderij:	gebied I of gebied II, bedoeld in bijlage I bij de Meststoffenwet, of een in dit omgevingsplan aangewezen concentratiegebied;
distributienet voor warmte:	collectief circulatiesysteem voor het transport van warmte door een circulerend medium voor verwarming of warmtapwater;
geurgevoelig object:	a. gebouw: 1. dat op grond van het omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit mag worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf; en; 2. dat gezien de aard, indeling en inrichting geschikt is om te worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf; en 3. dat permanent of op een daarmee vergelijkbare wijze wordt gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf; of b. geurgevoelig gebouw dat nog niet aanwezig is, maar op grond van het omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit mag worden gebouwd;
gezoneerd industrieterrein:	industrieterrein als bedoeld in artikel 1 van de Wet geluidhinder zoals die wet luidde voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet;
ISO 11423-1:	ISO 11423-1:1997: Water – Bepaling van het gehalte aan benzeen en enige afgeleiden – Deel 1: Gaschromatografische methode met bovenruimte, versie 1997;

landbouwhuisdieren met geuremissiefactor:	landbouwhuisdieren waarvoor in de Omgevingsregeling een emissiefactor voor geur is vastgesteld en die vallen binnen een van de volgende diercategorieën: a. varkens, kippen, schapen of geiten; en b. als deze worden gehouden voor de vleesproductie: 1. rundvee tot 24 maanden; 2. kalkoenen; 3. eenden; of 4. parelhoenders;
landbouwhuisdieren zonder geuremissiefactor:	landbouwhuisdieren waarvoor in de Omgevingsregeling geen emissiefactor voor geur is vastgesteld, met uitzondering van pelsdieren.
NEN 5725:	NEN 5725:2017: Bodem – Landbodem – Strategie voor het uitvoeren van milieuhygiënisch vooronderzoek, versie 2017;
NEN 5740:	NEN 5740:2009/A1:2016: Bodem – Landbodem – Strategie voor het uitvoeren van verkennend bodemonderzoek – Onderzoek naar de milieuhygiënische kwaliteit van bodem en grond, versie 2009+A1 en 2016;
NEN 6090:	NEN 6090:2017: Bepaling van de vuurbelasting, versie 2017;
NEN 6578:	NEN 6578:2011: Water – Potentiometrische bepaling van het totale gehalte aan totaal fluoride, versie 2011;
NEN 6589:	NEN 6589:2005/C1:2010: Water – Potentiometrische bepaling van het gehalte aan totaal anorganisch fluoride met doorstroomsystemen (FIA en CFA), versie 2010;
NEN 6600-1:	NEN 6600-1:2019: Water – Monsterneming – Deel 1: Afvalwater, versie 2019;
NEN 6965:	NEN 6965:2005: Milieu – Analyse van geselecteerde elementen in water, eluaten en destruaten – Atomaire-absorptiespectrometrie met vlamtechniek, versie 2005;
NEN 6966:	NEN 6966:2006: Milieu – Analyse van geselecteerde elementen in water, eluaten en destruaten – Atomaire emissiespectrometrie met inductief gekoppeld plasma, versie 2005 + C1:2006;
NEN-EN 858-1/A1:	NEN-EN 858-1:2002/A1:2004: Afscheiders en slibvangputten voor lichte vloeistoffen (bijv. olie en benzine) – Deel 1: Ontwerp, eisen en beproeving, merken en kwaliteitscontrole, versie 2002 + A1: 2004;
NEN-EN 858-2:	NEN-EN 858-2:2003: Afscheiders en slibvangputten voor lichte vloeistoffen (bijv. olie en benzine) – Deel 2: Bepaling van nominale afmeting, installatie, functionering en onderhoud, versie 2003;
NEN-EN 872:	NEN-EN 872:2005: Water – Bepaling van het gehalte aan onopgeloste stoffen – Methode door filtratie over glasvezelfilters, versie 2005;
NEN-EN 1825-1:	NEN-EN 1825-1:2004: Vetafscheiders en slibvangputten – Deel 1: Ontwerp, eisen en beproeving, merken en kwaliteitscontrole, versie 2004 + C1:2006;
NEN-EN 1825-2:	NEN-EN 1825-2:2002: Vetafscheiders en slibvangputten – Deel 2: Bepaling van nominale afmeting, installatie, functionering en onderhoud, versie 2002;
NEN-EN 12566-1:	NEN-EN 12566-1:2016: Kleine afvalwaterzuiveringsinstallaties ≤ 50 IE – Deel 1: Geprefabriceerde septictanks, versie 2016;

NEN-EN 12673:	NEN-EN 12673:1999: Water – Gaschromatografische bepaling van een aantal geselecteerde chloorfenolen in water, versie 1999;
NEN-EN 16693:	NEN-EN 16693:2015: Water – Bepaling van de organochloor pesticiden (OCP) in watermonsters met behulp van vaste fase extractie (SPE) met SPE-disks gecombineerd met gaschromatografie-massaspectrometrie (GC-MS), versie 2015;
NEN-EN-ISO 2813:	NEN-EN-ISO 2813:2014: Verven en vernissen – Bepaling van de glans (spiegelende reflectie) van niet-metallieke verflagen onder 20 graden, 60 graden en 85 graden, versie 2014;
NEN-EN-ISO 5667-3:	NEN-EN-ISO 5667-3:2018: Water – Monsterneming – Deel 3: Conservering en behandeling van watermonsters, versie 2018;
NEN-EN-ISO 5815-1:	NEN-EN-ISO 5815-1:2019: Water – Bepaling van het biochemisch zuurstofverbruik na n dagen (BZVn) – Deel 1: Verdunning en enting onder toevoeging van allylthioureum, versie 2019;
NEN-EN-ISO 5815-2:	NEN-EN-ISO 5815-2:2003: Water – Bepaling van het biochemisch zuurstofverbruik na n dagen (BZVn) – Deel 2: Methode voor onverdunde monsters, versie 2003;.
NEN-EN-ISO 9377-2:	NEN-EN-ISO 9377-2:2000: Water – Bepaling van de minerale-olie-index – Deel 2: Methode met vloeistofextractie en gas-chromatografie, versie 2000;
NEN-EN-ISO 9562:	NEN-EN-ISO 9562:2004: Water – Bepaling van adsorbeerbare organisch gebonden halogenen (AOX), versie 2004;
NEN-EN-ISO 10301:	NEN-EN-ISO 10301:1997: Water – Bepaling van zeer vluchtige gehalogeneerde koolwaterstoffen – Gaschromatografische methoden, versie 1997;
NEN-EN-ISO 10523:	NEN-EN-ISO 10523:2012: Water – Bepaling van de pH, versie 2012;
NEN-EN-ISO 11885:	NEN-EN-ISO 11885:2009: Water – Bepaling van geselecteerde elementen met atomaire-emissiespectrometrie met inductief gekoppeld plasma (ICP-AES), versie 2009;
NEN-EN-ISO 12846:	NEN-EN-ISO 12846:2012: Water – Bepaling van kwik – Methode met atomaire-absorptiespectrometrie met en zonder concentratie, versie 2012;
NEN-EN-ISO 14403-1:	NEN-EN-ISO 14403-1:2012: Water – Bepaling van het totale gehalte aan cyanide en het gehalte aan vrij cyanide met doorstroomanalyse (FIA en CFA) – Deel 1: Methode met doorstroominjectie analyse (FIA), versie 2012;
NEN-EN-ISO 14403-2:	NEN-EN-ISO 14403-2:2012: Water – Bepaling van het totale gehalte aan cyanide en het gehalte aan vrij cyanide met doorstroomanalyse (FIA en CFA) – Deel 2: Methode met continu doorstroomanalyse (CFA), versie 2012;
NEN-EN-ISO 15587-1:	NEN-EN-ISO 15587-1:2002: Water – Ontsluiting voor de bepaling van geselecteerde elementen in water – Deel 1: Koningswater ontsluiting, versie 2002;
NEN-EN-ISO 15587-2:	NEN-EN-ISO 15587-2:2002: Water – Ontsluiting voor de bepaling van geselecteerde elementen in water – Deel 2: Ontsluiting met salpeterzuur, versie 2002;
NEN-EN-ISO 15680:	NEN-EN-ISO 15680:2003: Water – Gaschromatografische bepaling van een aantal monocyclische aromatische koolwaterstoffen, naftaleen en verscheidene gechloreerde

	verbindingen met «purge-and-trap» en thermische desorptie, versie 2003;
NEN-EN-ISO 15682:	NEN-EN-ISO 15682:2001: Water – Bepaling van het gehalte aan chloride met doorstroomanalyse (CFA en FIA) en fotometrische of potentiometrische detectie, versie 2001;
NEN-EN-ISO 15913:	NEN-EN-ISO 15913:2003: Water – Bepaling van geselecteerde fenoxyalkaanherbicide, inclusief bentazonen en hydroxybenzonitrillen met gaschromatografie en massaspectrometrie na vastefase-extractie en derivatisering, versie 2003;
NEN-EN-ISO 17294-2:	NEN-EN-ISO 17294-2:2016: Water – Toepassing van massaspectrometrie met inductief gekoppeld plasma – Deel 2: Bepaling van geselecteerde elementen inclusief uranium isotopen, versie 2016;
NEN-EN-ISO 17852:	NEN-EN-ISO 17852:2008: Water – Bepaling van kwik – Methode met atomaire fluorecentiespectometrie, versie 2008;
NEN-EN-ISO 17993:	NEN-EN-ISO 17993:2004: Water – Bepaling van 15 polycyclische aromatische koolwaterstoffen (PAK) in water met HPLC met fluorescentiedetectie na vloeistof-vloeistof extractie, versie 2004;
NEN-ISO 15705:	NEN-ISO 15705:2003: Water – Bepaling van het chemisch zuurstofverbruik (ST-COD) – Kleinschalige gesloten buis methode, versie 2003;
NEN-ISO 15923-1:	NEN-ISO 15923-1:2013: Waterkwaliteit – Bepaling van de ionen met een discreet analysesysteem en spectrofotometrische detectie – Deel 1: Ammonium, chloride, nitraat, nitriet, ortho-fosfaat, silicaat en sulfaat, versie 2013;
straatpeil:	a. voor een bouwwerk waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang; b. voor een bouwwerk waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het terrein ter plaatse van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;
warmteplan:	besluit over de aanleg van een distributienet voor warmte in een bepaald gebied, waarin voor een periode van ten hoogste 10 jaar, uitgaande van het voor die periode geplande aantal aansluitingen op dat distributienet, de mate van energiezuinigheid en bescherming van het milieu, gebaseerd op de energiezuinigheid van dat distributienet en het opwekkingsrendement van de over dat distributienet getransporteerde warmte, bij aansluiting op dat distributienet is opgenomen.

V

Bijlage III wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

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

aan huis verbonden beroep	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;
aan- en uitbouw	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;
bebouwing	één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde;
bebouwingstypologie	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;
bedrijfsgebouw	een gebouw, dat dient voor de uitoefening van een bedrijf;
bedrijfswoning	een woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein noodzakelijk is;
bestaand	toegelaten op een locatie op het tijdstip direct voorafgaand aan het moment dat de desbetreffende regel in dit omgevingsplan op die locatie van toepassing is geworden, waarbij onder 'toegelaten' wordt verstaan: a. bij gebruik: toegelaten op grond van het omgevingsplan of op grond van een omgevingsvergunning waarbij van het omgevingsplan wordt afgeweken. b. 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.
bijbehorend bouwwerk	bijbehorend bouwwerk zoals bedoeld in Bijlage I Besluit bouwwerken leefomgeving.
bijgebouw	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
blauwe diensten	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;
bouwen	bouwen als bedoeld in Bijlage I Omgevingswet;
bouwgrens	de grens van een bouwvlak;
bouwperceel	een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;
bouwperceelgrens	de grens van een bouwperceel:
bouwvlak	een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegelaten;
bouwwerk	bouwwerk als bedoeld in Bijlage I Omgevingswet;

brutovloeroppervlakte	de vloeroppervlakte van de ruimte, dan wel van meerdere ruimten van een gebouw gemeten op vloerniveau langs de buitenomtrek van de (buitenste) opgaande scheidingsconstructie;
bêd & brochje	een kleinschalige overnachtingsaccommodatie gericht op het bieden van de mogelijkheid tot een toeristisch kortdurend verblijf met het serveren van ontbijt binnen bestaande gebouwen. Een bêd & brochje is gevestigd in een woonhuis, aan- of uitbouw of bijgebouw en wordt gerund door de eigenaren van het betreffende huis;
dakturbine	een kleine windturbine zonder mast, geplaatst op het dak van een gebouw;
~~*dakturbine*~~	~~kleine windturbine zonder mast, geplaatst op het dak van een gebouw;~~
detailhandel	het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;
erf	een al dan niet omheind stuk grond, in ruimtelijk opzicht direct behorende bij, in functioneel opzicht ten dienste van en in feitelijk opzicht direct aansluitend aan een woning of een ander gebouw, dat in beginsel behoort tot de kavel(s) waarop de woning of het andere gebouw is geplaatst, zoals dat blijkt uit de kadastrale gegevens;
gebouw	gebouw als bedoeld in Bijlage I Omgevingswet;
gebruiksmogelijkheden	de mogelijkheden om gronden en bouwwerken overeenkomstig de daaraan toegekende functie te gebruiken;
gewasbeschermingsmiddelen	middelen, in de vorm waarin zij aan de gebruiker worden geleverd, die geheel of gedeeltelijk bestaan uit werkzame stoffen, beschermstoffen of synergisten, en die bestemd zijn voor een van de volgende toepassingen: a. de bescherming van planten of plantaardige producten tegen alle schadelijke organismen of het verhinderen van de werking van dergelijke organismen, tenzij deze middelen worden beschouwd als middelen die vooral om hygiënische redenen worden gebruikt veeleer dan ter bescherming van planten of plantaardige producten; b. het beïnvloeden van de levensprocessen van planten, zoals het beïnvloeden van hun groei, voor zover het niet gaat om nutritieve stoffen; c. de bewaring van plantaardige producten, voor zover die stoffen of middelen niet onder bijzondere communautaire bepalingen inzake bewaarmiddelen vallen; d. de vernietiging van ongewenste planten of delen van planten, met uitzondering van algen tenzij de producten op de bodem of in water worden gebruikt ter bescherming van planten; e. de beperking of voorkoming van de ongewenste groei van planten, met uitzondering van algen tenzij de producten op de bodem of in water worden gebruikt ter bescherming van planten. zoals opgenomen in artikel 2, eerste lid, van Verordening (EG) nr. 1107/2009 van het Europees Parlement en de Raad van 21 oktober 2009 betreffende het op de markt brengen van gewasbeschermingsmiddelen en tot intrekking van de Richtlijnen 79/117/EEG en 91/414/EEG van de Raad (PbEU 2009, L 309).

hobbymatig houden van vee	houden van landbouwhuisdieren (bijvoorbeeld maximaal 5 paarden) op een niet bedrijfsmatige basis in combinatie met een woonfunctie;
hoofdgebouw	hoofdgebouw als bedoeld in bijlage I bij het Besluit bouwwerken leefomgeving
huishouden	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;
kampeermiddel	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;
kleinschalige bedrijfsmatige activiteit	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;
kleinschalige camping	vorm van verblijfsrecreatie in kampeermiddelen op kleine schaal in combinatie met een bestaande (agrarische) bedrijfs- of woonfunctie, met dien verstande dat: • het aantal kampeermiddelen op een terrein ten hoogste 15 mag bedragen; • de kampeermiddelen uitsluitend in de periode van 15 maart tot 31 oktober geplaatst mogen zijn, en: • uitsluitend mobiele kampeermiddelen zijn toegestaan; • geen stacaravans of kampeerbungalows zijn toegestaan;
kleinschalige duurzame energiewinning	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;
kleinschalige logiesverstrekking	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 bêd en brochje;
landschappelijke en cultuurhistorische waarden	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;
milieusituatie	de waarde van een gebied in milieuhygiënische zin die wordt bepaald door de mate van scheiding tussen milieugevoelige en milieubelastende functies, daarbij in het bijzonder gelet op het voorkomen dan wel beperkien van hinder door geur, stof, geluid, gevaar, licht en/of trilling;
natuurtoets	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 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 verwachtte 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.
overkapping	elk bouwwerk, geen gebouw zijnde, dat een overdekte ruimte vormt zonder dan wel met niet meer dan één wand;
paardrijbak	een buitenrijbaan ten behoeve van paardrijactiviteiten, voorzien van een zandbed en al dan niet voorzien van een omheining;
peil	a. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de bouwhoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang; b. 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;
productiegebonden detailhandel	detailhandel in goederen die ter plaatse worden vervaardigd, gerepareerd en/of toegepast in het productieproces, waarbij de detailhandelsfunctie ondergeschikt is aan de productiefunctie;
seksinrichting	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;
straat- en bebouwingsbeeld	de stedenbouwkundige waarde van een gebied die wordt bepaald door de mate van samenhang in aanwezige bebouwing. De mate van samenhang wordt bepaald door de verhouding tussen bouwmassa en open ruimte, de onderlinge verhouding tussen bebouwing op het gebied van bouwhoogte en -breedte en de wijze waarop bebouwing die ruimtelijk op elkaar georiënteerd is zich tot elkaar verhoudt op het vlak van bouwvorm en ligging;
verkeersveiligheid	de waarde van een gebied voor de veiligheid van het verkeer die wordt bepaald door de mate van overzichtelijkheid en vrij uitzicht (met name bij kruisingen van wegen en uitritten) en de (mogelijke) effecten van bebouwing en overige inrichtingselementen op de gedragingen van verkeersdeelnemers;

voorgevel	de gevel van het hoofdgebouw die door zijn aard, functie, constructie of uitstraling als belangrijkste gevel kan worden aangemerkt;
windturbine	installatie c.q. bouwwerk voor het opwekken van elektrisch of thermisch vermogen uit wind;
wonen	het huisvesten in een woning van één afzonderlijk huishouden;
woning	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.
woongebouw	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;
woonhuis	een gebouw, dat één woning omvat;

W

Bijlage IV wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Bijlage IV Overzicht Documentenbijlagen

Landschaps- en cultuurhistorische waardenkaarten	/join/id/regdata/gm0086/2026/2f151b7bf99542e0a2fe12189393b6b4/nld@2026-09-22;11474370
Lijst kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten	/join/id/regdata/gm0086/2026/b798f0d403b64d62908c9d8ccc8ea43e/nld@2026-09-22;11474370
Bedrijvenlijst	/join/id/regdata/gm0086/2026/f486fc77363b4a7ba6f70bdcc52f7427/nld@2026-11-18;12594196
Landschappelijke inpassing Boppefjild 2 en Aldhôf 1A Opsterland	/join/id/regdata/gm0086/2026/b69eb061095e48bdb80599da5f8f91f6/nld@2026-11-18;12594196

X

De volgende sectie wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

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~~21.5 regelt tot slot het (gebruiks- en bouw-)overgangsrecht voor de planlocaties die in dit hoofdstuk 21 zijn geregeld.

Motivering

1 Aanleiding en doel

1.1 Aanleiding

Deze wijziging van het omgevingsplan betreft de percelen aan Boppefjild 2 en Aldhôf 1A te Olterterp, de voormalige locatie van zuivelfabriek 'De Hoop'. Sinds de sluiting van de fabriek in 2003 heeft het gebied zijn bedrijfsfunctie verloren. Het terrein wordt nu herontwikkeld tot een bijzonder woonconcept ten behoeve van een nieuw te realiseren vrijstaande villa, met aandacht voor landschappelijke inpassing, erfgoedbehoud en natuurontwikkeling.

Het volledige plangebied krijgt de functie 'Wonen'. Op het grootste deel van het terrein wordt een bijzonder woonconcept gerealiseerd met een vrijstaande villa en een ruim opgezette tuin. Dit betreft het perceel Aldhôf 1A. Deze villa is zorgvuldig landschappelijk ingepast en maakt deel uit van een doordachte inrichting met een vijverpartij voor wateropvang, een talud als visuele en ecologische buffer en beplanting met inheemse soorten. De gekozen inrichting sluit aan bij de oorspronkelijke groenstructuur en versterkt de ecologische waarde van het gebied.

Ook de bestaande voormalige directeurswoning van de zuivelfabriek, die zich nog wel binnen het plangebied bevindt aan Boppefjild 2, krijgt de functie 'Wonen'. Dit karakteristieke pand is sinds 2003 niet meer in gebruik als bedrijfswoning en is in de loop der jaren in verval geraakt. De initiatiefnemer is voornemens het gebouw te restaureren en geschikt te maken voor reguliere bewoning. Voor deze functiewijziging is op 22 april 2025 reeds een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) vastgesteld, die als planologische basis dient voor dit onderdeel van de ontwikkeling.

Op dit moment geldt voor de betrokken percelen de bestemming 'Handel en Bedrijf', zoals vastgelegd in het bestemmingsplan Landelijk Gebied (1990). Binnen deze regeling zijn drie bedrijfswoningen toegestaan. De huidige bestemming biedt echter onvoldoende mogelijkheden voor reguliere woningbouw of de ontwikkeling van de voorgenomen villa. De toegestane bedrijfswoningen vormen wel de planologische basis voor het nieuwe plan. Met deze wijziging vervalt de huidige bedrijfsfunctie ter plaatse en wordt voorzien in een juridisch-planologisch kader dat aansluit op het beoogde gebruik voor de woonfunctie en de gewenste ruimtelijke kwaliteit.

1.2 Grens wijzigingsbesluit

Het plangebied bevindt zich aan de kruising van Boppefjild met Aldhôf, ten noordoosten van Olterterp. Het betreft de percelen 1066, 1134, 1228, 1229, 1345 en 1346 sectie A van kadastrale gemeente Beetsterzwaag (BSZ00). Het plangebied heeft een totaaloppervlakte van 14.394 m^2. De kavels zijn geadresseerd als Boppefjild 2 en Aldhôf 1A. De navolgende afbeelding geeft het plangebied weer op basis van een vrij recente luchtfoto die de huidige situatie in het plangebied verbeeldt.



Contour plangebied

Bron: perceelloep.nl

Het plangebied bevindt zich in een landelijk gebied in de provincie Friesland. De directe omgeving wordt gekenmerkt door een mix van agrarisch landschap, bosgebieden en verspreid liggende bebouwing (reguliere woningen en boerderijen). Het dorp Olterterp heeft een kleinschalig karakter en biedt beperkte voorzieningen, waardoor het vooral functioneert als een woonkern in een natuurlijke omgeving.

De locatie ligt nabij de kern Drachten, wat zorgt voor een goede bereikbaarheid van stedelijke voorzieningen en werkgelegenheid. Het omliggende landschap, met groene open ruimtes en bosrijke gebieden, draagt bij aan een rustige en ruimtelijke woonomgeving. Deze kenmerken maken het gebied aantrekkelijk voor zowel wonen als recreatie.

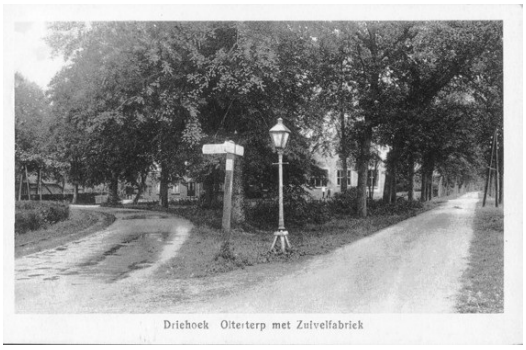
1.3 Leeswijzer

Deze motivering is als volgt opgesteld. Hoofdstuk 2 geeft de planbeschrijving voor de voorgenomen wijziging van het omgevingsplan. Ingegaan wordt op de huidige situatie en vervolgens op de toekomstige situatie. In hoofdstuk 3 is een toetsing van het initiatief aan het geldende relevante beleid en instructieregels opgenomen. Vervolgens komen in hoofdstuk 4 de relevante onderzoeks- en milieuaspecten met betrekking tot de fysieke leefomgeving aan de orde. Daarna wordt in hoofdstuk 5 ingegaan op de economische uitvoerbaarheid. Tot slot verhaalt hoofdstuk 6 over de procedure en het doorlopen participatietraject.

2 Planbeschrijving

2.1 Korte historische geschiedenis

De vroegere zuivelfabriek met bijbehorende directeurswoning zijn nauw verbonden met de rijke geschiedenis van de zuivelindustrie in Olterterp. Op 9 oktober 1893 werd de coöperatieve (stoom)zuivelfabriek De Hoop geopend. De bijgebouwde woning fungeerde als dienstwoning voor het gezin van de bestuurder van de fabriek en is een representatief voorbeeld van een directeurswoning uit die tijd.



Beeld van kruizing/driehoek Boppefjild (links) en Aldhôf (rechts) met zicht op de zuivelfabriek/directeurswoning in 1924

Bron: collectie Tresoar, 2026

Gedurende de 20ste eeuw onderging de zuivelfabriek meerdere fusies om in te spelen op veranderende economische en technologische omstandigheden. Zo leidde fusiebespreking met de zuivelfabrieken van Boornbergum, Terwispel en Langezwaag er uiteindelijk toe dat in 1975 de verdere samenwerking van de fabrieken onder de naam de Zuid-Oost-Hoek (ZOH) verder ging. Later werd de zuivelfabriek onderdeel van het zuivelconcern Friesland Frico Domo.

In 2003, toen de fabriek definitief werd gesloten en de productie verplaatst werd naar de zuivelfabrieken van Workum en Bedum in Groningen, verloor de directeurswoning haar oorspronkelijke functie. Van 2006 tot 2008 is de bedrijfswoning verhuurd geweest aan particulieren. Daarna is het tot 2024 als antikraakwoning bewoond geweest.



Aangezicht van de voormalige zuivelfabriek De Zuid-Oost-Hoek vanaf Boppefjild. Beide foto's d.d. 31-08-1977

Bron: Archief Thom Vellinga



Zicht op de directeurswoning aan Boppefjild 2 en de weg Aldhôf, d.d 31-08-1977

Bron: Archief Thom Vellinga

De zuivelfabriek zelf is eind 2006 gesloopt en het fabrieksterrein ligt sindsdien braak. Onderstaande luchtfoto toont de situatie in 2005 kort voor de sloop van de fabriek.



Gemeentelijke luchtfoto uit 2005, kort voor de sloop van de zuivelfabriek ter plaatse.

Bron: Gemeente Opsterland

De directeurswoning is nu nog de enige tastbare herinnering aan het vroegere industrieel erfgoed in het plangebied én aan ruim 100 jaar coöperatieve samenwerking, eerst vooral lokaal en met de diverse fusies almaar in groter verband.

2.2 Projectgeschiedenis

Sinds het stoppen van de fabriek in 2003 zijn voor de locatie verschillende herontwikkelingsplannen opgesteld. In 2004 heeft Frisoplan Planontwikkeling BV de voormalige zuivelfabriek in Olterterp onder voorwaarden aangekocht van Coberco Dairy Foods (thans FrieslandCampina). Vanaf dat moment is de locatie voortdurend onderwerp geweest van studie en planvorming voor herontwikkeling.

Een eerste ontwikkelpoging van Frisoplan na de verwerving in 2004 strandde al vrij snel bij de lokale en provinciale overheid. Vervolgens is de herontwikkeling gezamenlijk opgepakt, wat leidde tot een intentieovereenkomst tussen de gemeente en projectontwikkelaar. Daarbij is het provinciaal streekplanbeleid betrokken waarbij de locatie werd beschouwd als kansrijk voor een zogenoemd kwaliteitsarrangement. Een kwaliteitsarrangement werd in het streekplan gedefinieerd als een concreet project waarin nieuwe, passende vormen van wonen, werken, recreatie, zorg, cultuur en educatie worden gecombineerd met een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van het landelijk gebied.

Vanwege het afgesproken kwaliteitsarrangement had de provincie hierbij een nadrukkelijke rol. In gezamenlijkheid met de provincie zijn de herontwikkelingsmogelijkheden verkend. De gemeente heeft daarbij randvoorwaarden opgesteld die als kader hebben gediend voor de planvorming. Samenvattend kiest de gemeente voor een kwalitatief hoogwaardige herontwikkeling die past binnen het landschap en de omgeving. Functioneel gezien moet de invulling meer omvatten dan uitsluitend wonen, met ruimte voor bijvoorbeeld culturele functies, sociaal-medische voorzieningen en/of dienstverlening. De economische crisis van 2008-2009 en de nasleep daarvan zorgden er uiteindelijk echter voor dat planontwikkeling tot stilstand kwam.

In 2017 werd het initiatief opnieuw opgepakt. In opdracht van de eigenaar ging een nieuwe partij aan de slag met de planontwikkeling. De provincie was bereid nog eenmaal gezamenlijk te onderzoeken of alsnog invulling kon worden gegeven aan het eerder afgesproken kwaliteitsarrangement. Deze laatste poging strandde echter in 2019, met name omdat het niet lukte om tot een bredere ruimtelijke invulling te komen dan uitsluitend wonen.

In augustus 2019 vond een brainstormsessie plaats om te verkennen welke alternatieve invulling nog mogelijk zou zijn na het mislukken van het kwaliteitsarrangement. Daarbij gaf de gemeente aan zich te willen inzetten voor een ontwikkeling van maximaal drie woningen. Dit was gebaseerd op de geldende planologisch-juridische regeling, die drie bedrijfswoningen toestaat, waarvan er één nog aanwezig is. In de daaropvolgende jaren zijn door verschillende partijen verkenningen uitgevoerd voor een dergelijke invulling.

Voor de herontwikkeling van de zuivelfabriek zijn dus na sluiting meerdere plannen bedacht maar geen van allen uiteindelijk verwezenlijkt. De gemeente heeft haar medewerking aan herontwikkeling naar een woonfunctie toegezegd om drie redenen: er is geen perspectief meer voor een bedrijfsbestemming op deze locatie, het terrein ligt in een landschappelijk kwetsbaar gebied en herontwikkeling levert een aanzienlijke milieuwinst op. In de verschillende planprocessen zijn de gemeente Opsterland en de provincie voortdurend betrokken geweest.

Na een langdurige zoektocht is uiteindelijk een passende herinvulling gevonden die nu via de voorliggende wijziging van het omgevingsplan mogelijk wordt gemaakt.

TIJDLIJN

Hieronder volgt samengevat de opsomming van de historie van de planontwikkelingen voor de fabrieksocatie na sluiting tot het punt waar we nu in 2026 aanbeland zijn:

- **2004**: Frisoplan Planontwikkeling BV verwerft de locatie, maar de eerste ontwikkelingspoging strandt snel bij zowel de gemeente als de provincie.
- **2004**: Een intentieovereenkomst wordt aangegaan tussen de gemeente en Frisoplan Planontwikkeling BV om gezamenlijk de locatie te ontwikkelen. Deze samenwerking leidde echter niet tot een consensus over de uitwerking van de plannen, mede door de invloed van het kwaliteitsarrangement van de provincie.
- **2006**: Sloop van de voormalige zuivelfabriek.
- **2008-2017**: Door de economische crisis en de nasleep ervan, komt de planontwikkeling stil te liggen. In 2017 wordt het initiatief nieuw leven ingeblazen door een nieuwe partij in opdracht van de eigenaar.



Sloop van de voormalige zuivelfabriek De Zuidoosthoek in 2006

Bron: Leeuwarder Courant Editie Noord, "Zuivelfabriek Olterterp tegen de vlakte", Jan de Vries, 29-11-2006

- **2019**: De provincie probeert nogmaals in gezamenlijkheid met de betrokken partijen het kwaliteitsarrangement te realiseren, maar deze laatste poging mislukt. Het was niet mogelijk de nieuwe ruimtelijke invulling te verbreden naar andere functies dan alleen wonen. Hiermee is afscheid genomen van het kwaliteitsarrangement.
- **2019**: In augustus werd met Friso een brainstormsessie gehouden om mogelijke invullingen voor de locatie te bespreken na het mislukken van bovenstaande poging. Hieruit bleek dat de gemeente zich wilde inspannen om tot een invulling van maximaal drie woningen te komen, gebaseerd op de huidige planologische regeling die drie bedrijfswoningen toestaat, waarvan er één nog aanwezig is.
- **2021**: In september is er een verkennend bestuurlijk overleg met de gemeente Opsterland geweest. Op basis van dit overleg is Wind Groep bezig met de ontwikkeling en zijn kopers voor de locatie gezocht en gevonden. Sindsdien is er regelmatig ambtelijk overleg over deze ontwikkeling.
- **2024**: Op 17 januari is er een vooroverleg met ambtenaren van gemeente en provincie en over dit plan geweest.
- **2024**: Daarna zijn meerdere bestuurlijke besprekingen met de wethouders gehouden over het voorgenomen plan.
- **2025**: De gemeente heeft op 22 april een omgevingsvergunning verleend voor het afwijken van de regels van het omgevingsplan voor de directeurswoning.

2.3 Huidige situatie

Sinds de sloop van de fabriek ligt het terrein braak en wordt het onderhouden als grasveld. Uit bodemonderzoek is gebleken dat sprake was van bodemverontreiniging; deze is inmiddels gesaneerd, zie paragraaf 4.7. Aan de randen van het terrein bevinden zich bosschages, en binnen het plangebied is een compactstation op het kadastrale perceel 1066 aanwezig (een compactstation is een kleine, geprefabriceerde schakelinstallatie die hoog- of middenspanning omzet naar een lagere, bruikbare spanning (laagspanning) voor bedrijven en woonwijken. De geïntegreerde componenten zitten in één behuizing. Het bevat een middenspanningsschakelaar, een transformator en een laagspanningsverdeler in één compacte (vaak betonnen) unit, en wordt gebruikt voor stedelijke distributie, industriële toepassingen en voor het aansluiten van bijvoorbeeld zonneparken of laadinfrastructuur.) . Ook is de oorspronkelijke uitrit van de fabriek nog in het gebied aanwezig. Op 22 april 2025 is een omgevingsvergunning verleend waarmee de vervallen directeurswoning regulier mag worden bewoond en gerenoveerd.



Overzicht huidige situatie plangebied

Bron: Googlemaps, 2025



Huidige situatie voormalig fabrieksterrein bekeken vanaf Aldhôf

Bron: Google Streetview, opnamedatum september 2023

2.4 Toekomstige situatie

In de toekomstige situatie maakt het voormalige fabrieksterrein plaats voor een bijzonder woonconcept met een vrijstaande villa en een ruim opgezette tuin die zich zorgvuldig voegt naar het omliggende landschap. Deze ontwikkeling versterkt de bestaande groenstructuur waarbij het bevorderen van biodiversiteit centraal staat.



Schetsontwerp met landschappelijke inpassing en situering van het te realiseren bijzondere woonconcept aan de noordkant en de bestaande voormalige directeurswoning aan de zuidkant van het plangebied

Bron: BügelHajema, 2026

Aan het planvoornemen ligt een landschappelijk inpassingsplan met schetsontwerp ten grondslag met richtlijnen voor de uiteindelijke uitwerking van het planvoornemen. Dit Landschappelijk inpassingsplan is als bijlage bij deze motivering opgenomen. Voor een inhoudelijke toelichting op het planvoornemen wordt kortheidshalve verwezen naar deze bijlage. In onderstaande is een verkorte weergave daarvan gegeven.

Landschappelijke inpassing en ecologische versterking

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in de herbestemming van het terrein van de voormalige zuivelfabriek tot een woonlocatie. Uitgangspunt daarbij is het behoud en de renovatie van de bestaande direc-

teurswoning, in combinatie met de realisatie van een bijzonder woonconcept. Gezien de ligging buiten bestaand stedelijk gebied is een zorgvuldige landschappelijke inpassing een randvoorwaarde. Op grond van artikel 5.124 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) dient bij het toekennen van nieuwe functies buiten bestaand stedelijk gebied nadrukkelijk aandacht te worden besteed aan de landschappelijke kenmerken, aanwezige waarden en de bijdrage die een ontwikkeling levert aan de ruimtelijke kwaliteit. Het voorliggende plan is aan deze uitgangspunten getoetst.

De locatie is gelegen in een overgangszone tussen een bebouwd erf en het open landschap. Waar de voormalige fabrieksbebouwing in het verleden een harde en functionele onderbreking van het landschap vormde, richt de voorgestelde ontwikkeling zich op herstel en versterking van de groene structuur. De ambitie reikt verder dan het toevoegen van een villa alleen: beoogd wordt een hoogwaardige landschappelijke kwaliteit te realiseren in de vorm van een zorgvuldig ontworpen woonerf dat ecologisch, esthetisch en functioneel aansluit bij de kenmerken van de omgeving. Hierom wordt dan ook gesproken van een bijzonder woonconcept.

In het ontwerp zijn diverse landschappelijke en ecologische uitgangspunten integraal verwerkt. Zo wordt een royale vijver aangelegd die bijdraagt aan waterberging en klimaatadaptatie en tevens fungeert als ecologische verbindingszone. De bij de ontgraving vrijkomende grond wordt hergebruikt voor de aanleg van een glooiend talud, waardoor het bijzonder woonconcept visueel wordt ingebed in het landschap. Deze ingreep zorgt voor een geleidelijke overgang tussen het bebouwde erf en het open landschap en fungeert als buffer voor privacy, landschappelijke beleving en ecologische samenhang.

Ontwerp en positionering van bijzonder woonconcept

Het bijzondere woonconcept betreft een eigentijdse villa met een horizontale belijning en een ingetogen architectuur. Door de situering midden op de kavel en een lichte verdraaiing ten opzichte van de perceelgrenzen wordt optimaal ingespeeld op bezonning, privacy en de oriëntatie op het landschap. De villa bestaat uit twee woonlagen, waarbij het basement deels verscholen ligt achter het talud. Hierdoor blijft de visuele impact vanaf de openbare ruimte beperkt.

Daarnaast kent de villa een afdekking met een plat dak. Dit is afwijkend van de gebruikelijke uitgangspunten voor bouwen in het gemeentelijk buitengebied. Juist deze afwijkende dakvorm benadrukt temeer het bijzondere woonconcept dat op deze locatie wordt voorgestaan, en verwijst ook naar de bebouwingssituatie van de vroegere zuivelfabriek. De fabrieksgebouwen op de locatie destijds waren namelijk ook plat afgedekt

Het bovenste volume van de villa vormt een licht en transparant bouwdeel, waarin grote glaspartijen zorgen voor een sterke relatie tussen binnenruimte en buitenruimte. De materialisatie bestaat uit aardse en natuurlijke elementen, passend bij de landschappelijke omgeving. De villa kent een heldere opbouw, met een robuust basement in combinatie met een lichte bovenbouw van hout en glas. Door riante overstekken worden oververhitting en inkijk beperkt en ontstaat een functionele, duurzame schil.

Aan de kopse zijden bevinden zich een geïntegreerde uitbouw (zwembad) en een vrijstaand bijgebouw, waarmee een beschutte binnenplaats ontstaat. De uitbouw is voorzien van een groen dak en gaat visueel op in de tuin. De positionering van het bijgebouw draagt bij aan de ruimtelijke werking en functionele afwikkeling van de kavel.

De voormalige directeurswoning

De voormalige directeurswoning aan Boppefjild 2 wordt op basis van de op 22 april 2025 verleende omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) grondig opgeknapt en gemoderniseerd. Het pand wordt op basis daarvan hersteld met respect voor de historische uitstraling, inclusief het vernieuwen van het schilderwerk, het herstellen van de kozijnen en het aanpakken van het dak. Daarnaast worden moderne voorzieningen toegevoegd om het pand geschikt te maken voor hedendaags gebruik, zoals energiezuinige installaties en isolatie. De voormalige directeurswoning krijgt een woonfunctie die bijdraagt aan het behoud en de waarde voor de omgeving. De voormalige directeurswoning is met een opgaande groensingel gescheiden van het te ontwikkelen bijzondere woonconcept ten noorden daarvan. Hiermee ontstaan twee op zichzelf staande woonlocaties.

Groenstructuur, privacy en beleving

De beoogde inrichting van het terrein voorziet in een samenhangend, glooiend landschap waarin de villa zorgvuldig is ingebed. De bestaande bomen en groenstructuren worden in stand. De groenstructuur wordt verder versterkt en ingericht met een divers palet aan inheemse beplanting, waaronder bomen, struiken en waterplanten, waarmee een geschikt leefgebied wordt gecreëerd voor flora en fauna. Door

de opzet wordt de bestaande versnippering van natuurgebieden in het plangebied opgeheven en ontstaat een functionele verbinding tussen landschappelijke elementen. De natuur reikt tot aan de gevels van de villa, waardoor een sterke verweving van gebouw en landschap ontstaat. Een strategisch gekozen plek voor het bijzonder woonconcept zorgt enerzijds voor beschutting en privacy en anderzijds met een zorgvuldig gekozen zichtlijn voor oriëntatie op het omliggende landschap, en vanaf Aldhôf.



Conclusiekaart landschappelijke inbedding bijzonder woonconcept

Bron: BügelHajema, 2026

Natuurinclusieve ambities

Het bijzonder woonconcept wordt niet zozeer natuurinclusief ontworpen of gebouwd, maar er wordt wel duurzaam gebouwd met betrekking tot de installaties, bouwkwaliteit, het energielabel en op onderdelen in materiaalgebruik (zoals hout op de gevel). De villa krijgt geen groen dak en er worden geen nestkasten geïntegreerd.

Het is vooral de setting van de bebouwing in het landschapsontwerp die met een natuurinclusieve ambitie is ontworpen. Het planvoornemen voor inrichting van de tuin is natuurinclusief van opzet. Met toepassing van verschillende maatregelen uit de “40-puntenchecklist” van de Koninklijke Nederlandse Natuurhistorische Vereniging (KNNV), waaronder nestgelegenheden, inheemse beplanting, beschutte zones en voorzieningen voor water- en bodemfauna, wordt daaraan invulling gegeven.

In navolgende tabel is aangegeven welke maatregelen sowieso zijn meegenomen in de voorgenomen ontwikkeling, welke maatregelen kunnen worden gezien als een te treffen maatregel en welke maatregelen niet zijn in te passen.

Tabel 1. Maatregelen 40-puntenchecklist

Meegenomen maatregel bij planontwikkeling	Maatregel die als getroffen maatregel kan worden gezien	Niet-inpasbare maatregelen
10. Er zijn habitats en overwinteringsplaatsen voor amfibieën. à *Door de grote van de tuin en de breedte van de groenzones ontstaan er beschutte, beschaduwde plekken waar zich takken en blad zullen verzamelen. Deze zullen dienen als overwinteringsplaatsen* **11.** Het hele jaar is er voedsel voor vogels beschikbaar. à *Door de gekozen beplanting in het landschappelijk inpassingsplan worden er bomen en struiken aangelegd die op verschillende momenten in het jaar voeding bieden aan vogels.* **12.** Er zijn voorzieningen voor insecten b.v. steenstapel, insectenhotel. à *Door ervoor te kiezen om gedeeltelijk snoeiafval op eigen terrein te bewaren, zullen er (natuurlijke) voorzieningen en habitatten ontstaan voor insecten.* **15.** De vegetatie op het terrein is rijk aan nectar en stuifmeel. à *Gekozen planten, struiken en bomen zorgen voor nectar en stuifmeel.* **16.** Er is een rijke variatie aan voedsel (waardplanten) voor rupsen. à *Door gekozen struiken en planten zit hier variatie in. O.a. Sleedoorn is een geschikte waardplant.*	**7.** De biotopen op het terrein zijn ontworpen als natte natuur. à *Het terrein rondom de vijverpartij bestaat uit natuurlijke oevers. Hier ontstaat door de oevers, waar een plasdras-situatie wordt ontwikkeld, het biotoop natte natuur. Eveneens werkt de vijverpartij als spons.* **9.** De biotopen op het terrein zijn ontworpen als semi-natuurlijk. à *De tuin wordt gecultiveerd aangelegd, maar zal door de grote schaal ervan en de te planten groenzones als van natuurlijk aard gezien kunnen worden.* **13.** De ontwikkelaars werken samen met ecologische experts. à *Bij het landschappelijk inpassingsplan is ecologische deskundigheid betrokken.* **14.** De vegetatie op het terrein heeft in elk seizoen bloeiende planten. à *Door de hoeveelheid en diversiteit van het sortiment planten is de kans daarop groot.* **17.** Zorg voor variatie in de beplanting, niet meer dan vijf per soort. à *Gezien de schaal van het terrein is er ruime variatie in beplanting. Er worden meer dan vijf per soort toegevoegd maar naar aard en schaal lijkt dit correct.* **28.** Een deel van het terrein wordt overgelaten aan natuurlijke successie (natuurlijke	**1.** Alle gebouwen hebben groene daken. **2.** Ieder appartement heeft een nestkast voor vogels of insecten. **3.** Ieder appartement heeft ten minste 2 m² ingebouwde bloembakken of groeiplaatsen op het balkon. **4.** Er zijn voorzieningen voor vleermuizen in en om het gebouw. **5.** Alle muren zijn waar mogelijk bedekt met (klim)planten. **6.** De gevels van de gebouwen hebben nestgelegenheid voor zwaluwen of huismussen. **8.** De biotopen op het terrein zijn ontworpen als droge natuur. **18.** Alle planten hebben één of andere vorm van huishoudelijk gebruik. **19.** Er zijn ten minste twee verschillende fruit- en bessenplanten per 100 m² terrein. **20.** Het hele terrein wordt gebruikt voor de productie van voedsel (groenten, fruit, noten). **21.** Alle bomen en struiken op het terrein dragen vruchten. **24.** Alle niet-verharde oppervlaktes op het terrein hebben een voldoende dikke bodemlaag en kwaliteit om het inrichten van een moestuin mogelijk te maken.

22. Er zijn ten minste 50 regionaal inheemse planten in de tuin. à *Gezien de aard en schaal van het terrein kan dit worden gehaald. Hiervoor wordt het advies toegepast uit het landschappelijke inpassingsplan.*
23. Er is een biotoop voor waterinsecten op het terrein. à *De vijverpartij met natuurlijke oevers biedt hier ruimte voor.*
31. Het snoeihout blijft op het terrein b.v. in een takkenril. à *Het snoeihout zal verzameld worden op verschillende punten in de tuin. Deze punten zullen zich voornamelijk concentreren rondom de perceelsgrenzen.*
34. Per 5 m² verharde oppervlakte is er 1 m² vijver. à *Door het toevoegen van de vijverpartij die tussen de 750-1000 m² beslaat, wordt er ruimschoots voldaan aan deze verhouding.*
35. Al het hemelwater is van het riool afgekoppeld. à *Hemelwater wordt afgevoerd op de vijver.*
39. Alle bio-afbreekbaar afval van de huishoudens en de tuin wordt gecomposteerd. à *Bio-afbreekbaar afval wordt op een composthoop verzameld en gecomposteerd.*

Aantal: 11

ontwikkeling zonder menselijke invloed). à *Na aanplant van beplantingzones vindt zover nodig beheer en onderhoud plaats. Voor het overige worden terreindelen ongemoeid gelaten.*
29. Afscheidingen worden als haag uitgevoerd met minimaal drie verschillende heesters. à *De bestaande erfafscheiding bestaat niet uit greppels en sloten, en bij de directeurswoning uit een hagenrij/bomenrij. De nieuwe erfafscheiding tussen de percelen zal ontstaan door de aanplant van bomen en struiken.*
36. Alle regenwater van de gebouwen en verharde oppervlaktes heeft een tweede gebruik. à *Regenwater loopt vanaf de verharding af op de vijver over de sloten/greppels aan de zijkant van het perceel. Hemelwater dat op het dakvlak valt zal afgevoerd worden op de vijverpartij, waarbij het regenwater ook kan dienen voor tuinbewatering.*

Aantal: 8

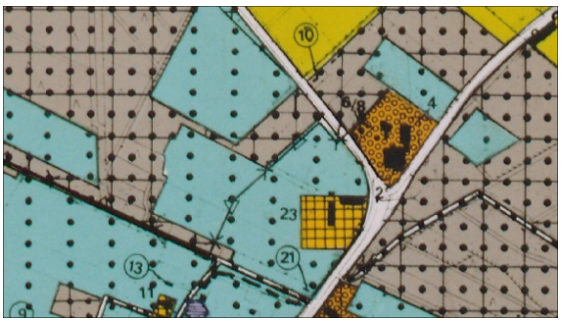
25. Het terrein heeft een verschillende tuinkamers.
26. Het terrein is groen, maar er zijn geen gazons.
27. De vegetatie op het terrein heeft een bepaalde kleur of vorm als thema.
30. Afscheidingen worden als takkenril uitgevoerd.
32. Halfverharding is in olivijn uitgevoerd (bindt CO^2).
33. Alle oppervlakten op het terrein zijn water doorlaatbaar.
37. Grijswater wordt verwerkt op het terrein en hergebruikt.
38. Het terrein bestaat voor minstens de helft uit water.
40. Enkel gerecycleerde materialen worden op het terrein gebruikt.

Aantal: 21

De aanleg van de vijver volgens de vuistregel van 1 m² water per 5 m² verharding versterkt bovendien het lokale ecosysteem en draagt bij aan het vasthouden van water ter voorkoming van droogte en piekbelasting.

2.5 Wijziging van het omgevingsplan

De bestemming van de voormalige zuivelfabriek in het plangebied is "Handel en Bedrijf" volgens het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied (1990)', dat inmiddels met de inwerkingtreding van de Omgevingswet onderdeel uitmaakt van het (tijdelijke deel van het) Omgevingsplan Gemeente Opsterland. Onderstaande figuur toont de kaartuitsnede en het daaropvolgende bestemmingsplanartikel geeft de bijbehorende doeleindenbeschrijving.



Uitsnede bestemmingsplan Landelijk Gebied uit 1990

Bron: gemeente Opsterland

De hoofdfunctie van het perceel is een zuivel- en kaasfabriek, waarbij drie bedrijfswoningen zijn toegestaan. De geluidszone van de voormalige melkfabriek is in 2013 met de vaststelling van de Beheersverordening Buitengebied komen te vervallen.

Artikel 16 - Handel en bedrijf

Doeleinden

1. Aan de gronden met de bestemming Handel en bedrijf zijn de volgende doeleinden toegekend:
   a. 1. bedrijfsdoeleinden, krachtens bijlage B toegestaan, waarbij de detailhandel slechts is toegestaan in de vorm van verkoop van goederen die ter plaatse worden toegepast, vervaardigd of bewerkt;
   a. 2. detailhandelsbedrijven op die percelen waar deze krachtens bijlage B zijn toegestaan;
   a. 3. woondoeleinden in de vorm van bedrijfswoningen met daarbij behorende gebouwen, erven en tuinen, op die percelen waar deze krachtens bijlage B zijn toegestaan;
   b. het behoud en herstel van stedebouwkundige en landschappelijke waarden.

   Met uitzondering van Bobbefjild 2/4/6/8 te Olterterp (deelplan 11) worden hieronder niet begrepen bedrijven vallende onder het Besluit Categorie A-inrichtingen (Staatsblad 1981 nr. 671, *laatstelijk* gewijzigd als vermeld in Staatsblad 1985 nr. 551) op grond van de Wet geluidhinder.

Beschrijving in hoofdlijnen

2. Voor de bestemming Handel en bedrijf geldt dat de bedrijfsvoering de eerste prioriteit heeft en dat geen onevenredige aantasting van de stedebouwkundige en landschappelijke waarden mag plaatsvinden.

Bebouwing

3. Binnen de bestemming Handel en bedrijf mogen uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde, worden gebouwd ten dienste van de in lid 1 onder a. sub 1., 2. en 3. omschreven doeleinden, met dien verstande, dat:
   a. bedrijfsgebouwen, uitsluitend mogen worden gebouwd met inachtneming van de in bijlage B gegeven voorschriften;
   b. 1. indien krachtens bijlage B bedrijfswoningen zijn toegestaan de inhoud, de goothoogte en de nokhoogte niet meer mogen bedragen dan respectievelijk 450,00 m^3, 4,50 m en 8,00 m;
   b. 2. een bedrijfswoning mag zijn voorzien van aanbouwen, eventueel gekoppeld aan de overige bedrijfsgebouwen, mits de totale oppervlakte niet meer bedraagt dan 50% van de bebouwde oppervlakte van de (bedrijfs)woning met een absoluut maximum van 30,00 m^2;
   b. 3. de goot- en nokhoogte van de bij de bedrijfswoning behorende aan- en bijgebouwen mogen niet meer bedragen dan respectievelijk 2,50 m en 4,75 m;
   c. de afstand tussen gebouwen en de as van een weg tenminste 20,00 m moet bedragen;
   d. de bebouwde oppervlakte niet meer mag bedragen dan het als zodanig in bijlage B aangegeven bebouwingspercentage;
   e. 1. de hoogte van hekken, erfafscheidingen en schuttingen niet meer mag bedragen dan 2,00 m;
   e. 2. ten behoeve van bedrijfsdoel*einden* de hoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, hekken, erfafscheidingen en schuttingen uitgezonderd, niet meer mag bedragen dan 5,00 m;
   e. 3. ten behoeve van bedrijfswoningen de hoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, hekken, erfafscheidingen en schuttingen uitgezonderd, niet meer mag bedragen dan 2,50 m;
   f. voor het bouwen van bedrijfswoningen binnen de geluidhinderzone artikel 7 lid 5 onder g. en lid 16 van overeenkomstige toepassing zijn.

Vrijstelling

4. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 3 onder b. sub 1. met betrekking tot de inhoud van een bedrijfswoning, voor het vergroten van een bedrijfswoning met maximaal 100,00 m^3 mits dit ondermeer om stedebouwkundige redenen, uit oogpunt van welstand en/of als gevolg van de minimumeisen van de bouwverordening gewenst is.

5. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van:
   a. het bepaalde in lid 3 onder c. voor het bouwen van gebouwen op een afstand van minder dan 20,00 m uit de as van een weg mits hierdoor niet in ernstige mate afbreuk wordt gedaan aan het verkeersbelang en mits er op het desbetreffende bouwperceel binnen die afstand van 20,00 m reeds gebouwen aanwezig zijn;
   b. het bepaalde in lid 3 onder e. sub 2. tot een hoogte van maximaal 20,00 m.

Nadere eisen

6. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen ten aanzien van de situering, de bebouwde oppervlakte, de hoogte en de dakvorm van de bouwwerken, met dien verstande, dat:
   a. de nadere eisen niet op onevenredige wijze het gebruik van de bouwwerken en gronden voor de doeleinden als bedoeld in lid 1 onder a. en de waarden, als bedoeld in lid 1 onder b., mogen aantasten;
   b. de nadere eisen niet mogen worden gesteld indien het bouwen betrekking heeft op het veranderen en/of vernieuwen van een bouwwerk zonder dat er sprake is van wijziging van het uiterlijk daarvan.

Toetsing

7. Bij het behandelen van een aanvraag voor vrijstelling of bij het stellen van nadere eisen nemen burgemeester en wethouders artikel 4 en de in lid 2 gegeven Beschrijving in hoofdlijnen in acht.

Bestemmingsplan Landelijk Gebied uit 1990

Bron: gemeente Opsterland

Bijlage B

Dorp: Olterterp
Deelplan: 11

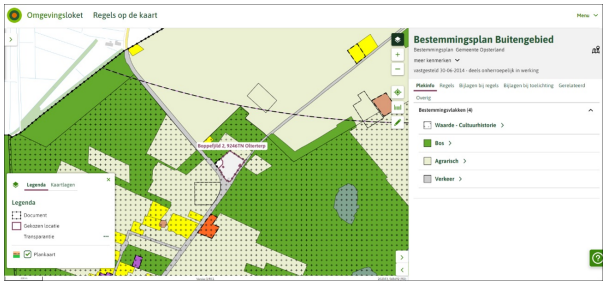
Lijst van bedrijven onderdeel uitmakende van de bestemming Handel en bedrijf, artikel 16 (blz. 51 en volgende van de voorschriften)

Straatnaam en huisnummer	Toegestaan gebruik van gronden en gebouwen of eventuele wijzigingen op het gebruik op grond van het bepaalde in artikel 37.3		Dienstwoning + : alsnog toegestaan - : niet toegestaan	Maximale nokhoogte	Maximaal toegestane bebouwingspercentage	Datum besluit wijziging gebruik/bedrijfsvoering
	waarbij detailhandel eventueel voorwaardelijk is toegestaan art. 16.1.a.1	waarbij detailhandel is toegestaan art. 16.1.a.2	art. 16.1.a.3	art. 16.3.a	art. 16.3.b	art. 37.3
Boppefjild 2/4/6/8	Zuivel- annex kaasfabriek (A-inrichting als bedoeld in de Wet geluidhinder toegestaan)		- (3x)	17.00 m	75 %	

Bedrijvenlijst Landelijk gebied 1990

Bron: gemeente Opsterland

Rondom het plangebied is verder het Bestemmingsplan Buitengebied van kracht, zoals vastgesteld op 30 juni 2014, en nu ook onderdeel uitmaakt van het (tijdelijke deel van het) Omgevingsplan Gemeente Opsterland. Onderstaande figuur toont daarvan de kaartuitsnede.



Overzicht van het plangebied omringende Bestemmingsplan Buitengebied uit 2014

Bron: regelsopdekaart.nl

De voorgenomen ontwikkeling voor het bijzonder woonconcept kan niet plaatsvinden op basis van de bestaande planologisch-juridische regeling. De huidige bestemming 'Handel en Bedrijf' wordt voor het gehele plangebied gewijzigd in de functie Wonen. Daarbij vormt de huidige regeling van het bestemmingsplan Buitengebied het uitgangspunt voor planvorming, met dien verstande dat er voor deze locatie een grotere bebouwingsoppervlakte mogelijk wordt gemaakt (tot 450 m^2) en ook wordt voorzien in het toestaan van een plat dak ten behoeve van de villa. Reden daarvoor is de aard en schaal van het planvoornemen om tot een bijzonder woonconcept ter plaatse te kunnen komen. De voormalige directeurswoning wordt wel van een reguliere regeling voor de woonfunctie voorzien die aansluit op de kaders van het bestemmingsplan Buitengebied.

3 Relevante regelgeving en beleid

3.1 Algemeen

Er moet worden voldaan aan de instructieregels van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) en de Omgevingsverordening van de provincie Fryslân. Ook mag het plan niet in strijd zijn met de Waterschapsverordening van Wetterskip Fryslân. Tot slot moet het plan passen binnen het gemeentelijke beleid. In dit hoofdstuk worden deze aspecten afgewogen en waar nodig gemotiveerd.

3.2 Instructieregels Rijk

In hoofdstuk 5 van het Bkl is een groot aantal instructieregels opgenomen. Aan deze instructieregels moet worden voldaan. De meest relevante instructieregel betreft de regels voor een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Dit betreft onder meer:

a. het waarborgen van de veiligheid;
b. het beschermen van de waterbelangen;
c. het beschermen van de gezondheid en van het milieu;
d. het beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed;
e. het behoud van ruimte voor toekomstige functies;
f. het bevorderen van de toegankelijkheid van de openbare buitenruimte voor personen.

Niet alle instructieregels zijn relevant. In onderstaande tabel zijn de voor dit planvoornemen van toepassing zijnde thema's waarover in het Bkl instructieregels staan opgenomen. In de tabel is per thema aangegeven in welke paragraaf in deze motivering hier nader op in is gegaan.

Tabel 2: Thema's Bkl

Thema	Paragraaf Bkl	Paragraaf motivering
Omgevingsveiligheid	5.1.2	4.1
Waterbelangen	5.1.3	4.2
Luchtkwaliteit	5.1.4.1	4.3
Geluid door activiteiten	5.1.4.2	4.4
Geluid van wegen, spoorwegen en industrieterreinen	5.1.4.2a	4.5

Bodemkwaliteit	5.1.4.5	4.6
Geur	5.1.4.6	4.8
Ladder voor duurzame verstedelijking	5.1.5.4	4.9
Cultureel erfgoed en werelderfgoed	5.1.5.5	4.10

Daarnaast zijn er instructieregels die van toepassing zijn afhankelijk van het plan en/of de locatie. Deze instructieregels zijn niet van toepassing op onderhavig wijzigingsgebied. In hoofdstuk 4 van deze motivering zijn de thema's voor zover relevant voor de wijziging van het Omgevingsplan nader uitgewerkt.

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) is het strategische beleidsdocument van het Rijk op grond van artikel 3.1 van de Omgevingswet. De NOVI bevat de hoofdzaken van het nationale omgevingsbeleid en biedt een integraal kader voor de fysieke leefomgeving op rijksniveau. De visie richt zich op lange termijnopgaven en samenhang tussen sectorale belangen zoals wonen, landbouw, natuur, water, mobiliteit en klimaat. Hoewel de NOVI geen juridisch bindende regels bevat, vormt zij sturend beleid voor lagere overheden bij het opstellen van omgevingsvisies en het vaststellen van omgevingsplannen. Ook is de NOVI een toetsingskader bij rijksbelangen of projecten met nationale impact, en dient zij ter afstemming tussen bestuurslagen.

Binnen de NOVI zijn vier prioriteiten geformuleerd:
a. Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie
b. Duurzaam economisch groeipotentieel
c. Sterke en gezonde steden en regio's
d. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied

Daarnaast wordt ingezet op zorgvuldig ruimtegebruik, meervoudig ruimtegebruik, behoud en versterking van landschappelijke en ecologische waarden, en de kwaliteit van de leefomgeving. De NOVI vraagt om maatwerk en gebiedspecifieke oplossingen, waarbij decentraal bestuur leidend is, maar rijksambities richtinggevend kunnen zijn.

Toetsing

Het voorliggende plan omvat de transformatie van het voormalige fabrieksterrein naar een bijzonder woonconcept met een vrijstaande villa en een ruim opgezette tuin, waarbij de nog bestaande karakteristieke bebouwing betreffende de voormalige directeurswoning behouden blijft. Deze ontwikkeling sluit aantoonbaar aan bij de uitgangspunten en prioriteiten van de NOVI.

In het bijzonder wordt invulling gegeven aan de prioriteit 'toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied', waarin de NOVI inzet op functieverandering en kwaliteitsverbetering van vrijkomende erven en leegstaand vastgoed, mits deze bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit, biodiversiteit, duurzaamheid en sociale leefbaarheid van het gebied. Door het hergebruik van een bestaand bebouwd perceel, gecombineerd met natuurinclusief bouwen en ecologische versterking, wordt invulling gegeven aan deze ambitie.

Ook het streven naar zorgvuldig en meervoudig ruimtegebruik komt tot uitdrukking in het plan: de herontwikkeling beperkt zich tot het bestaande fabriekserf, zonder uitbreiding in open ruimte, en voegt tegelijk waarde toe op het vlak van natuur, landschap, waterberging en klimaatadaptatie.

De aanleg van een vijver ten behoeve van wateropvang en ecologische kwaliteit, evenals de versterking van de groenstructuur met inheemse beplanting, sluit bovendien aan bij de NOVI-doelstelling om klimaatadaptieve maatregelen te integreren in ruimtelijke plannen.

Tot slot draagt het plan bij aan het versterken van de identiteit van het gebied. De zorgvuldige landschappelijke inpassing, behoud van cultuurhistorische bebouwing (de directeurswoning) en het toevoegen van een zorgvuldig ontworpen nieuwe villa maken dit tot een ruimtelijk hoogwaardige en maatschappelijk verantwoorde ontwikkeling die past binnen het sturend kader van de NOVI.

3.3 Instructieregels provincie

3.3.1 Omgevingsvisie Fryslân

De Omgevingsvisie is één van de instrumenten van de nieuwe Omgevingswet. In de Omgevingsvisie Fryslân, 'De Romte Diele' geheten, staat waar de provincie met de leefomgeving van Fryslân naar toe wil: de ambitie en doelen voor de toekomst. Het is een integrale visie voor de lange termijn op een tamelijk hoog abstractieniveau. De visie geeft de richting aan waar de provincie met allerlei partijen naar toe wil werken. Dit gebeurt in programma's, concrete projecten en initiatieven, en zo nodig ook in regels. De provinciale omgevingsvisie vervangt het strategisch beleid van de provincie in het streekplan, milieubeleidsplan, waterhuishoudingsplan en het verkeer- en vervoerplan. In de visie is aangegeven wat de provincie doet om de huidige basiskwaliteiten van de Friese leefomgeving op orde te houden.

Daarnaast wil de provincie extra inzetten op vier urgente, integrale opgaven, te weten:
a. Fryslân vitaal, leefbaar en bereikbaar houden;
b. Energietransitie met kracht voortzetten;
c. Fryslân klimaatadaptatief inrichten;
d. Versterken biodiversiteit.

De omgevingsverordening Fryslân is op 1 januari 2024, tegelijkertijd met de Omgevingswet, in werking getreden. De omgevingsverordening sluit aan op de Omgevingswet en de werkwijze van de Omgevingsvisie. De omgevingsverordening van Fryslân bevat ook (instructie)regels voor het omgevingsplan. Onderstaand zijn de instructieregels opgenomen die van toepassing zijn op dit planvoornemen. In onderstaande tabel is gemotiveerd hoe wordt voldaan aan de instructieregels en waar nodig is aangegeven in welke paragrafen van deze motivering de thema's voor zover relevant voor dit wijzigingsbesluit nader zijn uitgewerkt.

De voorgestelde wijziging van het omgevingsplan past binnen de uitgangspunten en ambities van de provinciale Omgevingsvisie Fryslân 'De Romte Diele'. De ontwikkeling draagt bij aan de versterking van de ruimtelijke en ecologische kwaliteit van de locatie door het realiseren van een zorgvuldig ingepast, natuurinclusief woonconcept in een landschappelijk waardevol gebied. Door middel van een integrale benadering wordt niet alleen de bestaande groenstructuur hersteld, maar ook actief bijgedragen aan de verdere ontwikkeling van een robuust ecosysteem.

De villa wordt op harmonieuze wijze in het terrein ingepast. De situering midden op de kavel, de oriëntatie ten opzichte van zon en omgeving, en de aanwezigheid van een glooiend talud zorgen voor een subtiele overgang tussen bebouwing en landschap. Hierdoor blijft de ruimtelijke openheid gewaarborgd en wordt tegelijkertijd privacy gecreëerd. De vijverpartij op het terrein fungeert als waterbergingsvoorziening en draagt bij aan de biodiversiteit en klimaatbestendigheid van de leefomgeving.

Het ontwerp sluit aan bij de ambities op het gebied van duurzaam en klimaatadaptief bouwen. De villa wordt energie-efficiënt opgezet met gebruik van natuurlijke materialen, passieve zonwering en verwachte toepassing van duurzame installaties. Hemelwater wordt lokaal opgevangen en geïnfiltreerd via de vijver. Door het integreren van groendaken, nestgelegenheden en een grote verscheidenheid aan inheemse beplanting wordt actief ingezet op het bevorderen van biodiversiteit. Ook wordt ruimte gereserveerd voor natuurlijke successie.

Bij de inrichting van het perceel wordt gebruikgemaakt van de 40-puntenchecklist van de Koninklijke Nederlandse Natuurhistorische Vereniging waarvan verschillende maatregelen worden toegepast. Daarmee wordt de ontwikkeling niet alleen toekomstbestendig, maar levert deze ook een betekenisvolle bijdrage aan de provinciale opgaven voor klimaatadaptatie, biodiversiteit en leefkwaliteit. De visie uit 'De Romte Diele' wordt hiermee op perceelsniveau concreet en zichtbaar vertaald naar een duurzame, landschappelijk verantwoorde ontwikkeling.

3.3.2 Instructieregels

De omgevingsverordening van Fryslân bevat ook (instructie)regels voor het omgevingsplan. Onderstaand zijn de instructieregels opgenomen die van toepassing zijn op dit planvoornemen. In onderstaande tabel is gemotiveerd hoe wordt voldaan aan de instructieregels en waar nodig is aangegeven in welke paragrafen van deze motivering de thema's voor zover relevant voor dit wijzigingsbesluit nader zijn uitgewerkt.

Tabel 3: Overzicht relevante instructieregels provincie Fryslân

Thema	Omgevingsverordening	Verwijzing paragraaf
Omgevingskwaliteiten als basis	Artikel 2.1	2.4
Kwaliteitsarrangement	Artikel 2.28	3.2.3
Zuinig en meervoudig ruimtegebruik	Artikel 2.3	4.9

In bovenstaande tabel is aangegeven in welke paragrafen van deze motivering de thema's voor zover relevant voor dit wijzigingsbesluit nader zijn uitgewerkt.

3.3.3 Kwaliteitsarrangement

Olterterp en omgeving, zo ook het plangebied van voorliggend planvoornemen, is gesitueerd buiten het door de provincie aangewezen bestaand stedelijk gebied. Hiervoor geldt navolgende regeling uit de Omgevingsverordening 2022.

Afdeling 2.2 Stedelijke functies

Artikel 2.6 Bundeling stedelijke functies

In een omgevingsplan mogen op gronden buiten het bestaand stedelijk gebied nieuwe bouw- en gebruiksmogelijkheden worden opgenomen voor nieuwe stedelijke functies, indien deze aansluiten op het bestaand stedelijk gebied en wat betreft aard en schaal passen bij de stad of het dorp.

In afdeling 2.2 is het algemene uitgangspunt van bundeling van stedelijke functies opgenomen. Dit is een centraal ruimtelijke inrichtingsprincipe om verspilling van ruimte te voorkomen en een goede 'toedeling van functies aan locaties' tot stand te brengen. Het voorliggende planvoornemen betreft een nieuwe stedelijke functie. Wat betreft het planvoornemen wordt dan ook aangesloten bij de mogelijkheden die de huidige Omgevingsverordening 2022 biedt ten aanzien van het zogeheten kwaliteitsarrangement. Daarmee kan de titel voor het bijzonder woonconcept worden verkregen voor provinciale medewerking. Hiervoor gelden de volgende vereisten.

Afdeling 2.8 Overige functies buiten bestaand stedelijk gebied

Artikel 2.28 Kwaliteitsarrangement

In afwijking van artikel 2.6 kan een nieuwe stedelijke functie op een bestaand bouwperceel buiten het bestaand stedelijk gebied in een omgevingsplan worden opgenomen, mits:

a. door de ontwikkeling gebouwen die een belangrijke cultuurhistorische waarde voor Fryslân vertegenwoordigen behouden of hersteld kunnen worden; en
b. de omgevingskwaliteiten op en rond het perceel aanzienlijk verbeteren, en
c. de ontwikkeling een bijdrage levert aan andere opgaven en ambities, zoals herstel biodiversiteit, energietransitie, klimaatadaptatie, circulaire economie, werkgelegenheid of landschapsversterking.

In deze afdeling zijn regels opgenomen die, in afwijking van het bundelingsprincipe, ruimte geven voor uitbreiding en soms nieuwvestiging van stedelijke functies in het landelijk gebied. De meest voorkomende situatie betreft hergebruik van vrijkomende (agrarische) bebouwing. Dit draagt volgens de Omgevingsvisie bij aan behoud van Fries erfgoed, een aantrekkelijke woon- en werkomgeving en kan voor diverse functies een aantrekkelijke optie zijn. Ten opzichte van de Verordening Romte zijn de mogelijkheden grotendeels gehandhaafd. Op onderdelen zijn de voorwaarden versoepeld om in de lijn van de Omgevingsvisie meer rekening te kunnen houden met de omgevingskwaliteiten.

Wat betreft voorliggende wijziging van het omgevingsplan geldt gelet op het planvoornemen dat met het behoud van de voormalige directeurswoning van de vroegere zuivelfabriek een belangrijk onderdeel van de zuivelgeschiedenis ter plaatse in stand wordt gehouden. Verder geldt dat de omgevingskwaliteiten op en rond het perceel aanzienlijk worden verbeterd, aangezien het voorliggende plan voorziet in de herontwikkeling van het terrein van de voormalige zuivelfabriek tot een landschappelijk ingepaste woonlocatie, bestaande uit het herstel van de karakteristieke directeurswoning en de toevoeging van een bijzonder woonconcept.

De ontwikkeling draagt verder aantoonbaar bij aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van het gebied, en levert bijdragen in tal van opgaven en ambities zoals in het kwaliteitsarrangement benoemd. Waar voorheen sprake was van een functionele en ruimtelijk verstorende bebouwing in het buitengebied, wordt nu namelijk ingezet op het herstel van de landschappelijke samenhang en de versterking van het gebiedseigen karakter. De positionering en vormgeving van het bijzonder woonconcept is zorgvuldig afgestemd op het omliggende landschap. Door het toepassen van een glooiend talud, het gebruik van inheemse beplanting en de aanleg van een ecologische vijver wordt de relatie tussen bebouwing en landschap op een vanzelfsprekende wijze hersteld. Het bijzonder woonconcept is ingetogen van opzet,

met horizontale belijning en natuurlijke materialen, en wordt deels opgenomen in het maaiveld, waardoor de visuele impact beperkt blijft.

Daarnaast wordt substantieel ingezet op ecologische versterking en klimaatadaptatie. De voorgestelde maatregelen, waaronder biodivers-vriendelijke inrichting, hemelwateropvang via infiltratie, en het realiseren van een robuuste groenstructuur, dragen bij aan de versterking van het ecosysteem en het creëren van een klimaatbestendige woonomgeving. De toepassing van verschillende maatregelen uit de "40-puntenchecklist" van de KNNV benadrukt de natuurinclusieve ambitie van het plan.

De ontwikkeling past binnen het provinciale beleid voor functieverandering in het landelijk gebied. De herontwikkeling vindt plaats binnen bestaand erfgebied en op een al verstoorde locatie. Het plan vormt geen belemmering voor het omliggend agrarisch gebruik en is afgestemd met de direct aangrenzende veehouderij. Daarmee wordt recht gedaan aan het provinciale uitgangspunt van zorgvuldig ruimtegebruik, met aantoonbare meerwaarde voor het landschap en de leefomgeving.

Geconcludeerd wordt dat het plan voorziet in een hoogwaardige invulling van de locatie, die bijdraagt aan het herstel en de versterking van de ruimtelijke kwaliteit. Het plan vormt daarmee een voorbeeld van gebiedseigen en toekomstbestendig ruimtegebruik in het Friese buitengebied.

3.3.4 Ontgrondingen

Ten behoeve van de ontwikkeling zal er worden gegraven. Op het moment dat de daadwerkelijke uitvoering van de werkzaamheden in beeld komt, moet worden voldaan aan de op dat moment geldende regelgeving voor ontgrondingen vanuit de Omgevingsverordening Fryslân, gelezen in samenhang met het Besluit activiteiten leefomgeving (vrijstelling, melding of vergunningplicht). In samenwerking met de FUMO zal dit op dat moment worden beoordeeld.

3.4 Waterschapsverordening

In de Waterschapsverordening staan geen (instructie)regels waar in het kader van dit planvoornemen rekening mee moet worden gehouden. In paragraaf 4.3 is nader ingegaan op de wateraspecten in dit plan.

3.5 Regionaal beleid

3.5.1 Regionale Woondeal Zuidoost Fryslân

Op 20 april 2023 is de Regionale woondeal Zuidoost Fryslân ondertekend. Hierin zijn afspraken tussen gemeenten, provincie en het Rijk vastgelegd over woningaantallen. De gemeenten Heerenveen, Ooststellingwerf, Opsterland, Smallingerland en Weststellingwerf vormen samen de regio Zuidoost Fryslân. Met de regionale woondeals bundelen de verschillende overheden hun krachten om de woningbouw in de regio te versnellen. De gemeente Opsterland heeft in de regionale woondeal getekend voor minimaal 530 woningen tot en met 2031. Planologisch zijn drie bedrijfswoningen toegestaan, waarvan één de voormalige directeurswoning behelst. Met voorliggende wijziging van het omgevingsplan wordt in de praktijk één nieuwe woning (het bijzonder woonconcept) toegevoegd.

Conclusie

De functiewijziging sluit aan op het regionale beleid in de zin van de Regionale Woondeal en de Regionale afspraken van woonregio Zuidoost-Friesland.

3.6 Gemeentelijke regelgeving

3.6.1 Omgevingsvisie Opsterland

In de Omgevingsvisie Opsterland wordt een visie geschetst van hoe de gemeente er over 30 jaar uitziet en in die tijd een prettige gemeente blijft om in te wonen, die goed bereikbaar is, economisch welvarend en waarin mensen gezond en veilig kunnen recreëren. De omgevingsvisie wordt gebruikt als kader om keuzes te maken over initiatieven voor bijvoorbeeld woonwijken, winkels, bedrijven, nieuwe wegen of groengebieden. De omgevingsvisie heeft de volgende opgaven:

- Bevorderen leefbaarheid en vitaliteit van de dorpen;
- Klimaatadaptatie, tegengaan van wateroverlast en hittestress;
- Bevorderen energietransitie;
- Naar een landbouw met toekomst;
- Versterken van natuurwaarden en verbeteren van biodiversiteit

De ontwikkeling sluit op meerdere onderdelen aan bij de strategische opgaven uit de gemeentelijke Omgevingsvisie Opsterland. Deze visie beschrijft hoe de gemeente zich in de komende decennia wil ontwikkelen tot een toekomstbestendige, leefbare en gezonde woonomgeving, waarin economische vitaliteit en landschappelijke kwaliteit hand in hand gaan.

Het plan voorziet in de realisatie van een zorgvuldig vormgegeven villa op een bestaand kavel en het behoud/renovatie van de bestaande directeurswoning, waarbij nadrukkelijk wordt ingezet op een kwalitatieve landschappelijke inpassing. Daarmee wordt de ruimtelijke samenhang versterkt en blijft de leefkwaliteit in het buitengebied behouden. Door het ontwerp ondergeschikt te maken aan de landschappelijke structuur en in te zetten op natuurlijke materialen, een bescheiden bouwmassa en een zorgvuldig gelaagd ontwerp, ontstaat een bijzonder woonconcept die zich voegt naar de omgeving en bijdraagt aan het behoud van de identiteit van het landschap. Dit draagt bij aan de leefbaarheid en vitaliteit van de gemeente op langere termijn.

Daarnaast voorziet het plan in concrete maatregelen op het gebied van klimaatadaptatie. De inrichting met een vijver voor waterberging, het groene talud, groendaken en inheemse beplanting zorgen voor het opvangen en reguleren van hemelwater en dragen bij aan verkoeling in warme perioden. Daarmee wordt actief ingespeeld op het tegengaan van wateroverlast en hittestress, in lijn met de gemeentelijke opgaven.

Ook op het gebied van energie en duurzaamheid is het plan toekomstgericht. De villa wordt ontworpen met het oog op een lage milieubelasting en hoge energie-efficiëntie. De toepassing van passieve zonwering, natuurlijke ventilatie, en naar verwachting duurzame installaties zoals een warmtepomp en zonnepanelen, dragen bij aan de gemeentelijke ambitie om de energietransitie te bevorderen.

Tot slot draagt de ontwikkeling aantoonbaar bij aan het versterken van de natuurwaarden en het verbeteren van biodiversiteit. Met maatregelen zoals nestvoorzieningen, variatie in inheemse beplanting, ruimte voor natuurlijke successie en ecologische verbindingen tot aan de gevels van de villa, wordt invulling gegeven aan een natuurinclusieve benadering. De locatie verandert daarmee van een functioneel perceel naar een dynamisch, ecologisch waardevol leefgebied.

Door het combineren van landschappelijke kwaliteit, klimaatadaptieve oplossingen, duurzame energievoorzieningen en ecologische versterking, wordt met deze ontwikkeling op integrale wijze inhoud gegeven aan de doelen en ambities van de Omgevingsvisie Opsterland. Het plan is daarmee in lijn met de gewenste ruimtelijke en maatschappelijke ontwikkeling van de gemeente.

3.6.2 Woonvisie Opsterland

Op 18 september 2023 heeft de gemeenteraad de Woonvisie gemeente Opsterland ‘volkshuisvestingsprogramma’ vastgesteld. De Woonvisie bepaalt de koers van het woonbeleid van de gemeente voor de komende jaren. Dit beleid is opgesteld in overleg met allerlei belanghouders zoals Plaatselijk Belangen, woningcorporaties, Huurdersorganisatie De Bewonersraad, zorgpartijen en marktpartijen.

De gemeente heeft een aantal doelstellingen geformuleerd:
a. Dat de gemeente Opsterland ook in de toekomst een aantrekkelijke omgeving is om te wonen.
b. Dat de woningen voldoen aan de veranderende toekomsteisen, o.a. op het gebied van duurzaamheid, en aansluiten op de toekomstige vraag (kleinere huishoudens, senioren).
c. Dat alle groepen huishoudens en inkomensgroepen voor passende huisvesting terecht kunnen in de gemeente. De volgende vier speerpunten zijn opgesteld:
    1. Bestaande woningvoorraad: inspelen op de (kwalitatieve) vraag
    2. Woningbouw: flexibiliteit en maatwerk
    3. Wonen welzijn zorg: senioren en bijzondere doelgroepen
    4. Betaalbaarheid en beschikbaarheid

Met het voornemen wordt een bijzonder woonconcept aan de bestaande woningvoorraad toegevoegd en de voormalig directeurswoning hersteld en gemoderniseerd, waarmee leegstand van bestaande en karakteristieke bebouwing wordt voorkomen. Met de ontwikkeling is verder een haalbare oplossing gecreëerd voor het braakliggende en vervuilde fabrieksterrein, en is zowel functioneel als ruimtelijk sprake van een kwaliteitsverbetering. De renovatie van de oude directeurswoning en realisatie van het bijzonder woonconcept spelen in op de kwalitatieve vraag naar woningen door te voorzien in moderne, energiezuinige en comfortabele woonruimtes, waarmee de ruimtelijke- en woonkwaliteit in de gemeente wordt verbeterd. Door gebruik te maken van duurzame bouwmaterialen en energie-efficiënte technologieën, vindt modernisering van de woningvoorraad plaats die is aangepast aan hedendaagse normen van

comfort en milieuvriendelijkheid. Dit draagt bij aan de verhoging van de kwaliteit van woningen in de regio, waardoor ze aantrekkelijker worden voor bewoners en potentiële kopers.

WONINGBOUW: FLEXIBILITEIT EN MAATWERK

Beide voornemens bieden flexibiliteit en maatwerk in de woningbouw. De renovatie van de directeurswoning kan worden afgestemd op de historische kenmerken en architectonische stijl van het gebouw, terwijl tegelijkertijd moderne voorzieningen worden geïntegreerd die voldoen aan de specifieke behoeften van de bewoners. Het bijzondere woonconcept is ontworpen met aandacht voor de natuurlijke omgeving, waarbij gebruik wordt gemaakt van maatwerkoplossingen zoals passieve zonnewinsten en natuurlijke ventilatie. Dit zorgt voor een optimale benutting van de beschikbare ruimte en een aanpassing aan de lokale omstandigheden.

WONEN EN WELZIJN ZORG: SENIOREN EN BIJZONDERE DOELGROEPEN

De renovatie en nieuwbouw kunnen tegemoetkomen aan de specifieke behoeften van senioren. Bij renovatie kan rekening worden gehouden met toegankelijkheid en gebruiksgemak, zoals het installeren van drempelloze ingangen, brede deuropeningen en aangepaste badkamers. De nieuwe villa wordt ontworpen met levensloopbestendige kenmerken, zoals gelijkvloerse indelingen en voorzieningen die de zelfredzaamheid bevorderen. Dit maakt de bebouwing toekomstbestendig.

BETAALBAARHEID EN BESCHIKBAARHEID

Door te investeren in energie-efficiëntie en duurzaamheid kunnen de exploitatiekosten van de directeurswoning worden verlaagd, wat resulteert in lagere energiekosten voor bewoners. Dit maakt deze woning betaalbaarder op lange termijn.

Conclusie

Realisatie van het bijzondere woonconcept en het herstel van een oude directeurswoning voldoen aan de eisen van de bestaande woningvoorraad door te moderniseren en te voldoen aan kwalitatieve normen. Ze bieden flexibiliteit en maatwerk in ontwerp en bouw en dragen bij aan betaalbaarheid en beschikbaarheid. Daarnaast zorgt het planvoornemen voor een ruimtelijke kwaliteitsverbetering. Dit maakt het planvoornemen waardevol voor het verbeteren van de woningmarkt, doorstroom te bevorderen en het voldoen aan diverse woonbehoeften in de gemeenschap. Hiermee voldoet het voornemen aan de Woonvisie Opsterland.

3.6.3 Welstandsnota Gemeente Opsterland

Het welstandsbeleid van de gemeente Opsterland is vastgelegd in de herziene Welstandsnota Gemeente Opsterland uit 2009. De welstandscriteria in deze nota vormen in de eerste plaats een vangnet en dienen om bouwplannen die het aanzien niet waard zijn, uit Opsterland te weren. Daarnaast kunnen de welstandscriteria gebruikt worden als opstapje, als middel om na te denken over de schoonheid van het bouwwerk in zijn omgeving. In de welstandsnota zijn zowel gebiedsgerichte als objectgerichte welstandscriteria opgenomen.

Het plangebied ligt in de welstandsnota in het deelgebieden te liggen, te weten deelgebied 9 buitengebied (besloten landschap). Voor het welstandsregime ter plaatse geldt een regulier ambitieniveau, gericht op het beheer van de bestaande situatie. De criteria gaan uit van het handhaven en respecteren van de aanwezige basiskwaliteiten. Ambtelijke toetsing van een bouwplan vindt aan plaats.

Als een aanvraag door de Adviescommissie Omgevingskwaliteit niet op basis van bovengenoemde criteria kunnen worden beoordeeld dan valt de commissie terug op algemeen geformuleerde welstandscriteria. In geval van zeer sterk afwijkende bouwplannen die zij wel als positief beoordeelt, kan dan de zogenaamde hardheidsclausule worden ingezet. Dit maakt het mogelijk om spraakmakende nieuwe architectuur die nog niet goed met de bestaande criteria kan worden beoordeeld toch mogelijk te maken. Dat is het geval geweest met betrekking tot voorliggend plan voor realisatie van een bijzonder woonconcept.

Een uitgewerkt planvoornemen heeft op 18-06-2026 voor vooroverleg bij de Adviescommissie Omgevingskwaliteit Opsterland van Hûs & Hiem voorgelegen. Op basis van de stukken als getoond in het vooroverleg heeft de commissie de verwachting uitgesproken dat het plan zal kunnen bijdragen aan het bereiken en/of in stand houden van een goede omgevingskwaliteit. Getoetst aan de criteria voor de toepassing van de hardheidsclausule voldoet het plan. Hûs en Hiem komt daarmee tot de volgende beoordeling.

“Er is sprake van een wisselwerking tussen de woning en de inrichting van de kavel alsook de vrije plaatsing van de woning. De inrichting van de kavel is gericht op het maken van een soort boskamer waar de woning met tuin in ligt. Dit uitgangspunt spreekt duidelijk uit het plan en vormt een goed uitgangspunt om tot een zorgvuldige inpassing in het landschap te komen. De architectonische uitwerking van de woning is van een hoogwaardig niveau. Wel oogt het grondlichaam voor de woning erg zwaar en nadrukkelijk. De maquette laat een fors grondlichaam zien dat de aandacht al te zeer op zich richt en indien te fors aangezet als een wezensvreemd element achter de boswal kan gaan ogen in plaats van een glooiend landschap waarin zich de woning bevindt. Een verdere uitwerking van de glooiing van het terrein wordt van belang geacht.”

De planopzet wordt hierop aangepast en voor een definitieve adviesaanvraag wederom voorgelegd aan de Adviescommissie Omgevingskwaliteit Opsterland van Hûs & Hiem.

4 Aspecten fysieke leefomgeving en milieu

4.1 Algemeen

Onderstaande paragrafen beschrijven de relevante omgevingsaspecten van het planvoornemen om tot een evenwichtige toedeling van functies aan locaties te komen.

4.2 Omgevingsveiligheid

Wettelijk kader

Omgevingsveiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van opslag, productie, gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen en windturbines. Voor omgevingsveiligheid zijn regels opgenomen in paragraaf 5.1.2 Bkl. In deze paragraaf wordt ook gesproken over plaatsgebonden risico en groepsrisico. Hierin worden de grens- en standaardwaarden en aandachtsgebieden rond (zeer) (beperkt) kwetsbare gebouwen en locaties besproken.

PLAATSGEBONDEN RISICO

Grenswaarden en standaardwaarden voor het Plaatsgebonden Risico (PR) ten aanzien van (zeer) (beperkt) kwetsbare gebouwen en (beperkt) kwetsbare locaties zijn opgenomen in artikel 5.6 tot en met artikel 5.11a van het Bkl. Grenswaarden voor kwetsbare of zeer kwetsbare gebouwen en locaties worden bij het ruimtelijk besluit in acht genomen. Voor het plaatsgebonden risico gelden, afhankelijk van de activiteit, vastgestelde afstanden of te berekenen afstanden (bijlage VII Bkl).

GROEPSRICICO

Bij het groepsrisico is sprake van 'aandachtsgebieden'. Aandachtsgebieden zijn gebieden rond activiteiten met gevaarlijke stoffen die zichtbaar maken waar mensen binnenshuis, zonder aanvullende maatregelen onvoldoende beschermd zijn tegen de gevolgen van ongevallen met gevaarlijke stoffen (RIVM a, z.d.). Aandachtsgebieden zijn er voor brand, explosie en gifwolk. Het opnemen van aandachtsgebieden in een omgevingsplan is niet verplicht.

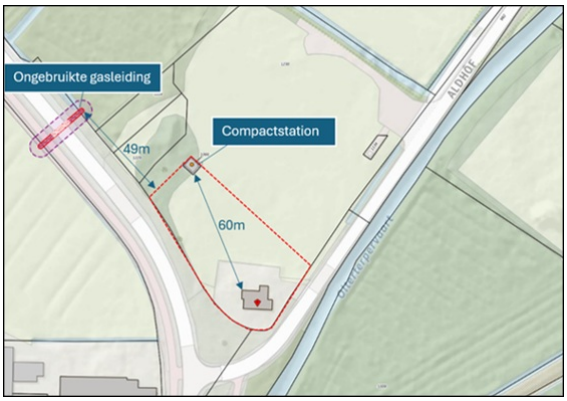
Naast vorengenoemde regels over veelvoorkomende situaties zijn de volgende aspecten van belang:
- beperkingen in het belemmeringengebied van buisleidingen;
- veiligheid rond opslaan, herverpakken en bewerken van vuurwerk en pyrotechnische artikelen voor theatergebruik;
- veiligheid rond het bewerken en opslaan van ontplofbare stoffen voor civiel gebruik en op militaire objecten;
- veiligheid rond luchthavens.

Onderzoek

Kwetsbare gebouwen zijn alle gebouwen met een woonfunctie (niet verspreid liggende bebouwing) en locaties bestemd voor grote evenementen of voor recreatief nachtverblijf voor meer dan 50 personen. Gebouwen en locaties zijn ook kwetsbaar als er veel personen een groot deel van de dag aanwezig zijn.

Het voorliggende plan ziet op het ontwikkelen van kwetsbare woonbebouwing. In dit kader is de Portaal Atlas Veiligheid geraadpleegd. Op deze signaleringskaart staan verschillende risico-ontvangers en risico-

bronnen aangegeven. Er is op de kaart nagegaan of er ook aandachtspunten (in dit geval risicobronnen) op het vlak van omgevingsveiligheid aanwezig zijn.



Overzicht externe veiligheid projectgebied

Bron: EV-Signaleringskaart.nl

AFGESLOTEN AARDGASLEIDING

Op basis van deze kaart blijkt dat op circa 49 meter ten noordwesten van het plangebied een deel van een buisleiding ligt. Het betreft aardgasleiding N-505-59 met een lengte van circa 28 meter. De leiding is aan weerszijden niet gekoppeld en niet in gebruik.

COMPACTSTATION

In 1970 is een in het plangebied een compactstation gerealiseerd met 10 kv vermogen. Het betreft een kleine technische installatie die wordt gebruikt om elektrische spanning om te zetten. De afstand van de directeurswoning tot het station is 60 meter en circa 40 meter tot de nieuw te realiseren villa.

Gezien het lage risicoprofiel van het compactstation (richtafstand is doorgaans 10 meter) is beoordeeld dat in voldoende afstand wordt voorzien ten opzichte van woningen. Een compactstation wordt tevens niet genoemd als een activiteit in bijlage VII van het Bkl.

Overige risicobronnen zijn niet aanwezig rondom het plangebied. Ook maakt het plan geen risicoverooraakende inrichtingen mogelijk in het plangebied.

Conclusie

Wat omgevingsveiligheid betreft is het voorliggende plan niet evident onuitvoerbaar en kan het planvoornemen op aanvaardbare wijze worden gerealiseerd.

4.3 Water en watersystemen

Toetsingskader

Artikel 5.37 van het Bkl stelt dat in een omgevingsplan rekening wordt gehouden met de gevolgen voor het beheer van watersystemen. Naast de specifieke regels als gesteld in paragraaf 5.1.3 Bkl over onderdelen van het watersysteem in het omgevingsplan, worden voor een duiding van de gevolgen voor het beheer van het watersysteem, de opvattingen van het bestuursorgaan dat is belast met het beheer van die watersystemen betrokken. Denk bijvoorbeeld aan (instructie)regels (al dan niet ter nastreving van omgevingswaarden) uit de provinciale omgevingsverordening en de waterschapsverordening.

Daarnaast bevatten de artikelen 5.38 t/m 5.49 Bkl rijksregels met betrekking tot:
a. het voorkomen van belemmeringen voor primaire waterkeringen;
b. het bouwen binnen kustfundamenten buiten stedelijk gebied;
c. het ontplooien van activiteiten in en nabij grote rivieren en het IJsselmeergebied.

Het is aan het bevoegd gezag om te bepalen hoe andere bestuursorganen bij de besluitvorming en de weging van het waterbelang worden betrokken. Zodoende is de oorspronkelijke watertoets niet langer voorgeschreven en is de gemeente vrij om hier zelf invulling aan te geven.

Onderzoek

Zoals hiervoor genoemd is per 1 januari de term watertoets vervallen met de inwerkingtreding van de Omgevingswet. In lijn met de principes van de Omgevingswet is nu sprake van "weging van het waterbelang" bij ruimtelijke plannen.

Op 10-06-2024 en 08-05-2025 zijn adviezen opgevraagd bij Wetterskip Fryslân. Het Wateradvies is als bijlage bij deze motivering opgenomen. Hieruit blijkt dat de normale procedure van toepassing is. Dit betekent dat het Wetterskip constateert dat het plan van invloed is op wateraspecten in de omgeving. Hieronder wordt ingegaan op de aandachtspunten die naar voren zijn gekomen.

Door ruimtelijke ontwikkelingen neemt de hoeveelheid verhard oppervlak toe met als gevolg een versnelde afvoer van hemelwater. Het is nodig om deze versnelde afvoer te compenseren om de waterberging in een gebied in stand te houden. Dit geldt ook voor toevoegen van oppervlakteverharding die wel past binnen het omgevingsplan, maar waarvan de grond al meer dan vijf jaar braak ligt en waar in het verleden niet voor gecompenseerd is.

Het is niet toegestaan zonder watervergunning neerslag versneld tot afvoer te laten komen indien daarbij meer dan 200 m^2 onverharde grond in stedelijk gebied en 1.500 m^2 in landelijk gebied wordt bebouwd of verhard. Er geldt een vrijstelling van de vergunningsplicht wanneer wordt voldaan aan de compensatieregels genoemd in dit wateradvies. De meest voorkomende manier van compenseren is het graven van extra oppervlaktewater. Bij het graven van oppervlaktewater worden de volgende compensatienormen gehanteerd: voor de boezem: 5%, in de polder: 10% en in geval van vrij afstromend: alternatieve maatregelen.

Het terrein van de voormalige zuivelfabriek ligt hoger als de omliggende percelen. Voeding vanuit het oppervlaktewater is daarom niet mogelijk waardoor het Wetterskip verwacht dat het water in de nieuwe vijver in droge tijden uit gaat zakken/droog vallen.

Wetterskip Fryslân adviseert dan ook om het hemelwater van het verhard oppervlak zoveel mogelijk te infiltreren in de bodem en/of op te vangen in de nieuwe vijver. De omliggende lagergelegen percelen zijn over het algemeen nat. Afwenteling moet voorkomen worden zodat als gevolg van dit plan geen wateroverlast ontstaat in het omliggende gebied in perioden van (veel) neerslag.

Verder ligt binnen het plangebied een perceel wat in eigendom is van Wetterskip Fryslân (kadastraal nummer BSZ00A 1134). Op dit perceel staat een rioolgemaal en er ligt er een persleiding vanaf het rioolgemaal naar de wegberm. Beiden zijn van het Wetterskip en buiten gebruik. Voor afspraken over het kadastrale eigendom, het rioolgemaal en de persleiding dient contact met het Wetterskip opgenomen te worden.

Conclusie

Het planvoornemen is wat water en watersystemen betreft niet evident onuitvoerbaar en kan op aanvaardbare wijze worden gerealiseerd.

4.4 Luchtkwaliteit

Toetsingskader

Met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties zijn er instructieregels van het Rijk over de kwaliteit van de buitenlucht (paragraaf 5.1.4.1 van het Bkl). Als een plan betrekking heeft op een milieubelastende activiteit die leidt tot een verhoging van de concentratie in de buitenlucht van luchtverontreinigende stoffen, kan deze alleen worden verleend als de omgevingswaarden voor deze stoffen in acht worden genomen (artikel 8.17 Bkl). Dit wil zeggen dat deze omgevingswaarden niet mogen worden overschreden. De kans op overschrijding is met name aanwezig als een activiteit in of nabij een aandachtsgebied plaatsvindt. In deze gebieden (aangewezen in artikel 5.51, lid 2, van het Bkl) bestaat een reële kans op (een dreigende) overschrijding van een omgevingswaarde. Onderzoek zal moeten uitwijzen of de activiteit daadwerkelijk leidt tot een overschrijding van de omgevingswaarden.

Onderzoek is niet nodig als de activiteit niet in betekenende mate (NIBM) bijdraagt aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Dit is het geval als activiteiten leiden tot een verhoging van de kalenderjaargemiddelde concentratie in de buitenlucht van zowel stikstofdioxide als PM_{10} van 1,2 ug/m^3 of minder. Daarnaast zijn in artikel 5.54 Bkl standaardactiviteiten genoemd die niet in betekenende mate bijdragen. Als een activiteit niet in betekenende mate bijdraagt aan een verslechtering van de luchtkwaliteit, dan is het omgevingsaspect luchtkwaliteit geen belemmering.

Onderzoek

In de regeling 'NIBM' zijn categorieën opgenomen met getalsmatige grenzen. Een project is van 'niet in betekenende mate' (NIBM) invloed op de luchtkwaliteit als ze onder de vastgestelde omvang blijft.

Voor de categorie woningbouwlocaties is bepaald dat een project in ieder geval 'NIBM' is als:
- minder dan 1.500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg;
- minder dan 3.000 woningen (netto) bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling.

Met voorliggend plan is sprake van een 'NIBM'-project. Het aantal te realiseren woningen blijft ver beneden de hiervoor genoemde grenzen. De voorgenomen ontwikkeling is derhalve niet relevant in het kader van luchtkwaliteit.

Conclusie

Het voorliggen plan is wat luchtkwaliteit betreft niet evident onuitvoerbaar en het planvoornemen kan op aanvaardbare wijze gerealiseerd worden.

4.5 Geluid door (bedrijfsmatige) activiteiten

Toetsingskader

Met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties zijn er instructieregels van het Rijk over geluid van activiteiten (paragraaf 5.1.4.2 van het Bkl). Het omgevingsplan moet ervoor zorgen dat het geluid van activiteiten op geluidsgevoelige gebouwen (zoals woningen) aanvaardbaar is. Daartoe moet het omgevingsplan in beginsel hierover regels bevatten. Het gaat om 'gewoon' geluid in een stedelijke omgeving, dat wil zeggen de combinatie wonen met (lichte) bedrijvigheid. De benodigde regels over geluid zijn opgenomen in de bruidsschat (zie paragraaf 22.3.4).

Onderzoek

Het plangebied ligt in een omgeving met overwegend bossen en agrarische (cultuur)gronden. De meest nabij gelegen functie waarvan enige bedrijfshinder mag worden verwacht, betreft het melkveehouderijbedrijf aan de Van Harinxmaweg 23. De grens van het bouwvlak van dit agrarisch bedrijf is op circa 33 meter afstand gelegen. De richtafstand voor een melkveehouderijbedrijf bedraagt 30 meter vanuit geluid.

De voormalige directeurswoning ligt daarmee buiten de te hanteren afstand. De nieuwe villa ligt op nog ruimere afstand en daarmee ook buiten de richtafstand. Ten noordoosten bevindt zich eveneens een melkveehouderijbedrijf op circa 280 meter van het plangebied. Deze ligt eveneens op ruim voldoende afstand voor de geluidsnormen. Hierbij wordt opgemerkt dat het aspect 'geur' maatgevend is voor de bedrijfsvoering van de veehouderijbedrijven. Op dit omgevingsaspect is verder ingegaan in paragraaf 4.7.

Conclusie

Wat geluid door (bedrijfsmatige) activiteiten betreft is het voorliggende plan niet evident onuitvoerbaar en kan het planvoornemen op aanvaardbare wijze worden gerealiseerd.

4.6 Geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen

Toetsingskader

Veel functies in de fysieke leefomgeving hebben te maken met geluid. Ze maken geluid of ze worden eraan blootgesteld. Met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties zijn er instructieregels van het Rijk over geluid van wegen (paragraaf 5.1.4.2a van het Bkl). Het omgevingsplan moet ervoor zorgen dat het geluid van wegen op geluidsgevoelige gebouwen (zoals woningen) aanvaardbaar is. Bij het toelaten van nieuwe gemeentelijke wegen en bij het toelaten van nieuwe geluidgevoelige gebouwen, moet worden voldaan aan specifieke waarden voor geluid.

Onderzoek

Bij de projectie van nieuwe geluidgevoelige gebouwen binnen het geluidsaandachtsgebied van een weg is een onderzoek naar verkeerslawaai noodzakelijk. Het plangebied ligt uitsluitend binnen het geluidsaan-

dachtsgebied van gemeentelijke wegen (Boppefjild en Aldhôf). Er is geen sprake van invloed van provinciale of rijkswegen, spoorwegen of industrieterreinen.

NIEUWE VILLA

Op 4 april 2025 is door Geluidszaken een onderzoek uitgevoerd zie bijlage Onderzoek wegverkeerslawaai [villa] naar wegverkeerslawaai met betrekking tot de nieuwe villa aan Aldhôf 1A. De berekende geluidbelasting op de gevels van de nieuwe villa bedraagt maximaal 50 dB. Hiermee wordt op alle gevels voldaan aan de standaardwaarde van 53 dB, zoals voorgeschreven in het Besluit kwaliteit leefomgeving. Er gelden daarom geen aanvullende verplichtingen met betrekking tot geluid voor deze woonfunctie. Ook ten aanzien van de geluidsisolatie volstaan de standaardeisen uit het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl). Aanvullend akoestisch onderzoek is dan ook niet noodzakelijk.

DE VOORMALIGE DIRECTEURSWONING

In het kader van de BOPA, die op 22 april 2025 is verleend voor omzetting van de voormalige directeurswoning naar een reguliere woning aan Boppefjild 2, is eveneens een akoestisch onderzoek, zie bijlage Onderzoek wegverkeerslawaai [directeurswoning] door Geluidszaken uitgevoerd (november 2024). Hieruit bleek dat de geluidbelasting op de voormalige directeurswoning 56 dB bedraagt waarmee de standaardwaarde van 53 dB wordt overschreden. Het treffen van bron- of overdrachtsmaatregelen was niet haalbaar, maar ontvangersmaatregelen zijn met gangbare materialen en technieken goed uitvoerbaar. Deze zullen voor de bewoning ook worden uitgevoerd. Er is geen sprake van cumulatie van geluid. Een bouwakoestisch onderzoek wordt als overbodig gezien blijkt uit de conclusie van het onderzoek. Het bevoegd gezag heeft met de conclusie van het akoestisch onderzoek ingestemd, maar heeft wel geadviseerd aandacht te besteden aan het wettelijke binnenniveau. Om te kunnen voldoen aan het wettelijke binnenniveau van 33 dB zal de karakteristieke geluidwering van de uitwendige scheidingsconstructie minimaal 23 dB moeten bedragen. Door het renoveren van de woning en het toevoegen van thermische isolatie zal naar verwachting voldaan kunnen worden aan het wettelijke binnenniveau van 33 dB.

Conclusie

Het voorliggende plan is wat geluid door wegen betreft niet evident onuitvoerbaar en het planvoornemen kan op aanvaardbare wijze gerealiseerd worden.

4.7 Bodemkwaliteit

Toetsingskader

Met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties zijn er instructieregels van het Rijk over bodemkwaliteit (paragraaf 5.1.4.5 van het Bkl). Bodemkwaliteit is van belang voor elk omgevingsplan dat verblijfsgebouwen toelaat. Voor zulke situaties moet het omgevingsplan regels bevatten. Waarden voor de toelaatbare kwaliteit van de bodem voor het bouwen van een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie worden opgenomen in het definitieve omgevingsplan (art. 5.89i Bkl). Deze waarden kunnen per gebied of per gebruiksfunctie verschillen. Bij een overschrijding van een vastgestelde waarde (zie art. 5.89i Bkl) is het bouwen van een bodemgevoelig gebouw alleen toegelaten als de in het omgevingsplan voorgeschreven sanerende of andere beschermende maatregelen worden getroffen (art. 5.89K Bkl, art. IIIa onder 2 Aanvullingsbesluit Bodem).

Onderzoek

Wonen betreft een voor bodemverontreiniging gevoelige functie. Een bodemonderzoek moet in beginsel uitwijzen of de bodemkwaliteit geschikt is voor het beoogde gebruik. In 2004 heeft een verkennend bodemonderzoek uitgewezen dat in de waterbodem ter plaatse van de voormalige machinekamer een sterk verhoogd gehalte van chroom is aangetoond. De oorzaak van het gemeten gehalte is niet bekend.

Om beter inzicht te krijgen in de vervuiling is op 21 december 2022 door Enviso Ingenieursbureau een actualiserend bodemonderzoek uitgevoerd, zie Actualiserend bodemonderzoek.

Concluderend uit dit onderzoek kan worden gesteld dat op een deel van de locatie sprake is van ernstige bodemverontreiniging met chroom. Daarnaast is een matige verontreiniging met minerale olie vastgesteld. De omvang en aard van de verontreinigingen zijn voldoende in kaart gebracht. In totaal is er ongeveer 245 m^3 verontreinigde grond, waarvan 225 m^3 sterk verontreinigd is met chroom en 20 m^3 matig verontreinigd is met minerale olie. Verder is er circa 1.950 m^3 verontreinigd grondwater, waarvan 800 m^3 sterk verontreinigd is met chroom.

Voor de overige onderzochte locaties zijn op basis van de resultaten geen beperkingen vastgesteld voor de voorgenomen herontwikkeling. Aan de noordzijde is een verhardingslaag aangetroffen die indicatief voldoet aan de eisen voor niet-vormgegeven bouwstof. In zowel de (puin)houdende grond als de verhardingslaag is geen asbesthoudend materiaal aangetroffen.

De verontreiniging met chroom wordt geclassificeerd als ernstige bodemverontreiniging, aangezien er meer dan 25 m^3 grond en

100 m^3 grondwater sterk verontreinigd is en dit voor 1987 is ontstaan. Dit betekent dat er sprake is van een niet-spoedeisend geval van ernstige bodemverontreiniging volgens de Wet bodembescherming.

In juli 2024 is de vervuiling middels een saneringsplan gesaneerd die is opgesteld in samenwerking met de FUMO. Doel daarvan was dat:

- na de saneringswerkzaamheden de grond ter plaatse van het gehele plangebied nog ten hoogste licht verontreinigd is en derhalve geen belemmeringen voor de geplande herinrichting en nieuwbouw oplevert, en;
- met de toekomstige bodemfunctie geen sprake meer is van humane, ecologische en/of ver-spreidingsrisico's ten aanzien van de achterblijvende grondwaterverontreiniging.

In opdracht van Friso Bouwgroep B.V. heeft Van der Wiel Infra & Milieu de bodemsanering uitgevoerd, met milieukundige begeleiding door Enviso Ingenieursbureau, zie Rapport bodemsanering. Enviso stelde hiervoor een plan van aanpak op, dat door FUMO is goedgekeurd.

De saneringswerkzaamheden vonden plaats van 30 juli tot 1 augustus 2024. In totaal is 602,82 ton matig en sterk verontreinigde grond afgevoerd naar TOP Leeuwarden en Stainkoeln Groningen. Daarnaast is 456 m^3 schoon zand aangevoerd en toegepast. Er is meer grond verwijderd dan oorspronkelijk gepland, vanwege extra opschoning van een wand. Deze wijziging is op 31 juli 2024 gemeld bij FUMO. Uit de analyseresultaten blijkt dat de sanering succesvol is uitgevoerd en de saneringsdoelstelling is behaald. Daarbij is niet alle grond terug gesaneerd naar de klasse Wonen. Boringen A (A23 en A26 in plangebied) en E (E01, E02, E03 in plangebied) komen uit op de klasse Industrie. Functioneel saneren naar de klasse industrie is voldoende vanwege de minimale humane risico's.

Op 27 november 2024 heeft de FUMO middels een brief het evaluatieverslag van bovenstaande sanering beoordeeld, zie Evaluatieverslag sanering. Ten zuiden van de gesaneerde locatie ter plaatse van één putwand overschrijdt het gehalte chroom de maximale waarde. De grond wordt hier beoordeeld als grond met Bodem Kwaliteitsklasse Industrie. Door de diepte van de bemonstering (1,0-1,5 m-mv) voldoet het echter aan de saneringsdoelstelling. De ontgraving is aangevuld met gecertificeerd schone grond (Achtergrondwaarde).

Conclusie

De sanering is voldoende succesvol uitgevoerd. Voor een deel van het plangebied blijft klasse Industrie van toepassing, het overige is terug gesaneerd naar de klasse Wonen. Vanwege de minimale humane risico's is dit voldoende. Bij graafwerkzaamheden of saneren in de toekomst dient tijdig melding te worden gedaan op grond van de Omgevingsverordening Fryslân 2022.

Het omgevingsaspect bodem vormt geen belemmering voor de functiewijziging.

4.8 Spuitzonering

Wettelijk kader

In het kader van een evenwichtige toedeling van functies moet rekening worden gehouden met de mogelijke gevolgen die het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen in de open lucht op het woon- en leefklimaat kunnen hebben. De Nederlandse wet- en regelgeving voorziet vooralsnog niet in bepalingen omtrent de minimaal aan te houden afstanden tussen gronden waarop bestrijdingsmiddelen worden gebruikt bij de teelt van gewassen en nabijgelegen gevoelige functies. Uit jurisprudentie blijkt dat sinds lange tijd een afstand van 50 meter tussen gevoelige functies (zoals woningen) en agrarische bedrijvigheid waarbij gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt, in het algemeen niet onredelijk wordt geacht. Alleen in bijzondere gevallen kan hiervan worden afgeweken en kan een kleinere afstand dan 50 meter worden toegestaan (ECLI:NL:RVS:2022:3160 en ECLI:NL:RVS:2023:269). De genoemde gevallen zijn echter zeer context specifiek waardoor afwijking van de 50 meter afstand in veel gevallen vaak nog niet juridisch stand houdt.



Agrarische functies rondom plangebied

Bron: ruimtelijkeplannen.nl

Naast het voorgaande blijkt uit jurisprudentie (ECLI:NL:RVS:2017:3524) dat als uit de representatieve invulling van de maximale planologische situatie blijkt dat het niet aannemelijk is dat de gronden gebruikt zullen worden voor een vorm van agrarisch gebruik waarbij gewasbeschermingsmiddelen zullen worden gebruikt, er in redelijkheid geen rekening hoeft te worden met een vorm van agrarisch gebruik waarbij spuitzones dienen te worden aangehouden. Bijvoorbeeld als de gronden op dit moment gebruikt worden ten dienste van het houden van vee en geen enkel concreet voornemen kenbaar is gemaakt het huidige agrarische gebruik te wijzigen naar de teelt van gewassen, dan hoeft er in redelijkheid geen rekening te worden gehouden met een vorm van agrarisch gebruik waarbij spuitzones dienen te worden aangehouden.

Afweging

Het plangebied grenst aan de noordoostzijde en aan de overzijde van de Boppefjild aan agrarische gronden (bestemming 'Agrarisch') waarop alle vormen van agrarisch gebruik (veeteelt en gewassen/bloemteelt, etc.) zijn toegestaan. Het huidige gebruik van de gronden is evenwel grasland ten behoeve van veeteelt. Het ter plaatse aanwezige bodemtype is niet direct geschikt voor gewassen of bloemteelt waar veel inzet van gewasbeschermingsmiddelen voor nodig is.

Evenwel geldt naast de vaste jurisprudentie van de ABRvS dat de gemeente Opsterland nu zelf ook maatregelen neemt waaruit blijkt dat het beschermen van gevoelige functies tegen de mogelijke negatieve effecten van gewasbeschermingsmiddelen van groot belang is voor de gemeente. De gemeente Opsterland wil in het omgevingsplan regels stellen om de risico's voor de fysieke leefomgeving als gevolg van het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen te voorkomen of te beperken. Er geldt een zone van 50 meter vanaf gevoelige functies. Daarom wordt vooruitlopend op de regeling in het definitieve gemeentedekkend omgevingsplan en met het oog op de bescherming van de toe te voegen nieuwe woonfunctie met het planvoornemen van voorliggende wijziging van het omgevingsplan een zone van 50 meter om de woonfunctie toegevoegd, de zogenoemde 'spuitvrije zone'. Deze zone is gelegd op de (onbebouwde) agrarische cultuurgronden rondom het plangebied, en betreft drie agrarische percelen.



Te hanteren spuitzonering van 50 m (in geel) rondom het plangebied voor wat betreft de (onbebouwde) agrarische cultuurgronden rondom plangebied

Bron: gemeente Opsterland

De regeling is inhoudelijk als volgt:

Artikel 21.19 Binnenplanse vergunning omgevingsplanactiviteit spuitvrije zone

1. Het is verboden zonder omgevingsvergunning gronden ter plaatse van de locatie H21 spuitvrije zone te gebruiken voor het telen van gewassen in het kader van de agrarische bedrijfsvoering indien daarbij gebruik gemaakt wordt van gewasbeschermingsmiddelen.

2. In afwijking van het eerste lid mag het bestaand gebruik van gewasbeschermingsmiddelen binnen de locatie H21 spuitvrije zone na vaststelling van het wijziging omgevingsplan waarin de locatie H21 spuitvrije zone is opgenomen, worden voortgezet zolang de nieuwe milieugevoelige activiteit waarvoor de spuitvrije zone is opgenomen, nog niet is aangevangen.

3. De vergunning als bedoeld in het eerste lid wordt verleend indien naar het oordeel van bevoegd gezag uit een zorgvuldig op de locatie toegesneden onderzoek in voldoende mate is gebleken dat risico's voor de volksgezondheid redelijkerwijs zijn uit te sluiten. Bij de beoordeling zal de GGD of een andere onafhankelijke deskundige om advies gevraagd worden.

Waarbij het begrip 'gewasbeschermingsmiddelen' als volgt is gedefinieerd:

Middelen, in de vorm waarin zij aan de gebruiker worden geleverd, die geheel of gedeeltelijk bestaan uit werkzame stoffen, beschermstoffen of synergisten, en die bestemd zijn voor een van de volgende toepassingen:
a. de bescherming van planten of plantaardige producten tegen alle schadelijke organismen of het verhinderen van de werking van dergelijke organismen, tenzij deze middelen worden beschouwd als middelen die vooral om hygiënische redenen worden gebruikt veeleer dan ter bescherming van planten of plantaardige producten;
b. het beïnvloeden van de levensprocessen van planten, zoals het beïnvloeden van hun groei, voor zover het niet gaat om nutritieve stoffen;
c. de bewaring van plantaardige producten, voor zover die stoffen of middelen niet onder bijzondere communautaire bepalingen inzake bewaarmiddelen vallen;
d. de vernietiging van ongewenste planten of delen van planten, met uitzondering van algen tenzij de producten op de bodem of in water worden gebruikt ter bescherming van planten;
e. de beperking of voorkoming van de ongewenste groei van planten, met uitzondering van algen tenzij de producten op de bodem of in water worden gebruikt ter bescherming van planten.

zoals opgenomen in artikel 2, eerste lid, van Verordening (EG) nr. 1107/2009 van het Europees Parlement en de Raad van 21 oktober 2009 betreffende het op de markt brengen van gewasbeschermingsmiddelen en tot intrekking van de Richtlijnen 79/117/EEG en 91/414/EEG van de Raad (PbEU 2009, L 309).

Dit begrip is in lijn met het Bal (Besluit activiteiten leefomgeving), waarbij ook het genoemde onder a t/m e vanuit art. 2, lid 1 van de Europese Verordening is verwerkt.

Tot slot is het belangrijk dat bij het opnemen van de spuitvrije zone de belangen gewogen worden van het beschermen van de woonfunctie ten opzichte van de bestaande rechten van de omliggende agrarische gronden. Hierover is de ontwikkelende partij in gesprek met de eigenaar van de betrokken drie agrarische percelen rondom het plangebied. Hierop is nader ingegaan in paragraaf 6.1 (participatie) en de verslaglegging daarvan is opgenomen in bijlage Participatieverslagen.

Conclusie

Gelet op het opnemen van een spuitvrije zone van 50 meter rondom de nieuwe woonfunctie is een aanvaardbaar woon- en verblijfsklimaat in de toekomstige situatie met voorliggend plan geborgd. Er is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties wat betreft het aspect spuitzonering.

4.9 Geur

Toetsingskader

Geur kan hinder veroorzaken en de gezondheid schaden. Maar ook geurveroorzakende bedrijfs- of hobbyactiviteiten hebben een plek in de leefomgeving nodig. Een van de belangrijkste uitgangspunten van de Omgevingswet is een goede balans tussen het beschermen en het benutten van de fysieke leefomgeving. In artikel 5.91 Bkl worden de geurgevoelige gebouwen aangewezen die in ieder geval beschermd moeten worden. Hieronder vallen ook gebouwen met een woonfunctie, gebouwen voor onderwijs, gezondheidszorg en kinderopvang.

De gemeente beschikt over een 'Verordening agrarische geur Opsterland 2012'.

Hiermee is geregeld dat in afwijking van het bepaalde in de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) betreffende artikel 4, lid 1, aanhef en onder:

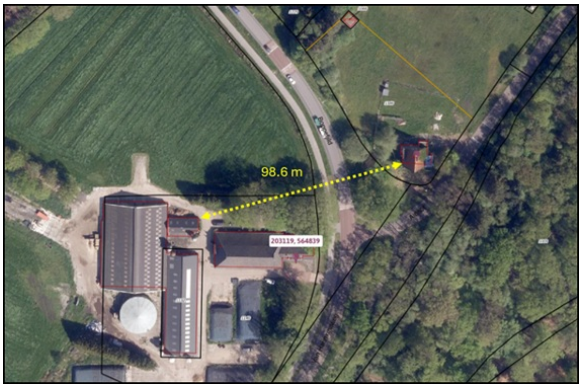
a. De afstand tussen een bestaande stal en een geurgevoelig object dat binnen een bebouwde kom is gelegen tenminste 50 m bedraagt, waarbij bij nieuwbouw een afstand van 100 m wordt gehandhaafd.
b. De afstand tussen een bestaande stal en een geurgevoelig object dat buiten een bebouwde kom is gelegen tenminste 25 m bedraagt.

Onderzoek

Met het planvoornemen worden twee geurgevoelige functies buiten de bebouwde kom mogelijk gemaakt die voldoende beschermd moeten worden. Op circa 99 meter van het plangebied bevindt zich de stal (emissiepunt) van de veehouderij aan de Van Harinxmaweg 23. Daarnaast bevindt zich ten noordoosten van het plangebied (Aldhôf 1) een veehouderij met een emissiepunt op circa 220 m.

Voor onder andere melk- en kalfkoeien, zoogkoeien en bijbehorend vrouwelijk jongvee, paarden en pony's zijn geen geuremissiefactoren vastgesteld. Voor deze diersoorten zijn 'vaste' afstanden tot geurgevoelige objecten opgenomen. Die zijn:

- 50 meter buiten de bebouwde kom;
- 100 meter binnen en tot de bebouwde kom.



Weergave afstand geuremissiepunt en voormalige directeurswoning

Bron: perceelloep.nl

Met een afstand van 99 meter tot het dichtstbijzijnde geuremissiepunt is er met het planvoornemen voldoende afstand om te voldoen aan de afstanden van de gemeentelijke geurverordening. Zodoende

worden beide geurveroorzakende bedrijven niet beperkt in haar mogelijkheden en bedrijfsactiviteiten en het nieuw te realiseren geurgevoelige object voldoende beschermd tegen geurhinder.

Conclusie

Het omgevingsaspect geur vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

4.10 Ladder voor duurzame verstedelijking

Toetsingskader

Als een ruimtelijk plan voorziet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling, moet rekening worden gehouden met de behoefte aan die stedelijke ontwikkeling en (als die stedelijke ontwikkeling is voorzien buiten het stedelijk gebied of buiten het stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied) de mogelijkheden om binnen dat stedelijk gebied of binnen dat stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied in die behoefte te voorzien (artikel 5.219g Bkl). Dit wordt de 'Laddertoets' genoemd. Voor het toetsen aan de Ladder voor Duurzame verstedelijking dienen de volgende vragen te worden beantwoord:

1. Is er sprake van een stedelijke ontwikkeling?
2. Is de stedelijke ontwikkeling nieuw?
3. Wat is het ruimtelijk verzorgingsgebied?
4. Is er behoefte aan de ontwikkeling?
5. Ligt de ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied?

Onderzoek

AD. 1 IS ER SPRAKE VAN EEN STEDELIJKE ONTWIKKELING?

De Ladder is van toepassing op bouwplannen die worden aangemerkt als stedelijke ontwikkeling. Of sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving. Hiervoor kan worden gekeken naar jurisprudentie. Hieruit blijkt dat niet iedere ontwikkeling als een nieuwe stedelijke ontwikkeling valt te kwalificeren. De aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving bepaalt of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling. In het geval van wonen geldt dat voor woningbouwlocaties vanaf 12 woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling die 'Ladderplichtig' is, waarbij tevens geldt dat het een nieuwe ontwikkeling betreft.

Omdat voorliggend plan betrekking heeft op de omzetting van de voormalige directeurswoning naar een reguliere woning aan Boppefjild 2 en het realiseren van één villa aan Aldhôf 1A, mag er redelijkheidshalve van worden uitgegaan dat het hier niet om een nieuwe stedelijke ontwikkeling gaat en dat een ladderonderbouwing niet van toepassing is. Geconcludeerd kan worden dat het plan voldoet aan de Ladder van duurzame verstedelijking. Er is geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Wanneer er geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, zijn de overige vragen van de Ladder verder niet van toepassing. Ondanks dat er geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling moet de behoefte aan de voorgenomen ontwikkeling wel worden aangetoond. In de paragrafen van het gemeentelijke beleid is hier reeds nader op ingegaan.

Conclusie

De Ladder voor duurzame verstedelijking is niet van toepassing op dit plan. Een nadere toets aan de Ladder is niet noodzakelijk. De behoefte is reeds behandeld in het beleidshoofdstuk. Het voornemen is wat dit aspect betreft niet evident onuitvoerbaar en kan op aanvaardbare wijze worden gerealiseerd.

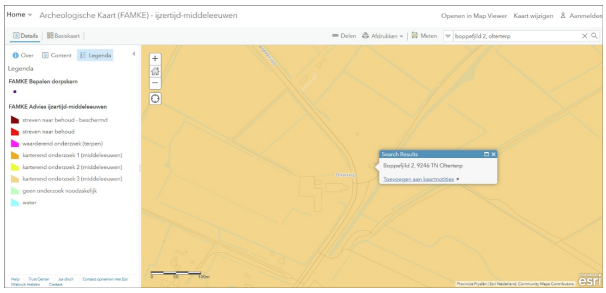
4.11 Erfgoed

Toetsingskader

In het Bkl zijn ten aanzien van de bescherming van archeologie een aantal beginselen geformuleerd (art. 5.130 Bkl). Deze beginselen richten zich op de omgang met monumenten die op grond van het omgevingsplan zijn beschermd, archeologische monumenten, (voorbeschermde) rijksmonumenten, beschermde stads- en dorpsgezichten en beschermde cultuurlandschappen.

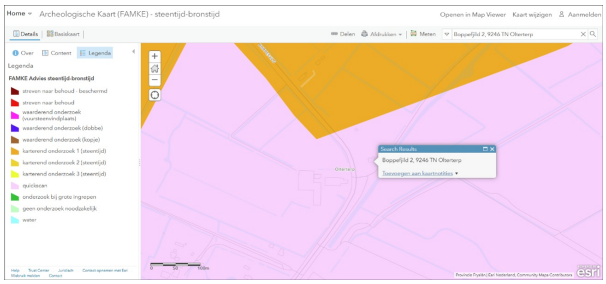
De provincie Fryslân heeft het initiatief genomen om, zoveel mogelijk in samenwerking met het rijk en de gemeenten, het bodemarchief zo goed mogelijk in kaart te brengen. Dit gebeurt op de FAMKE: Friese Archeologische Monumentenkaart Extra. De FAMKE biedt informatie over in de provincie bekende of te verwachten archeologische waarden. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in twee onderzoeksperiodes: de steentijd-bronstijd en de ijzertijd-middeleeuwen.

De Cultuurhistorische Kaart Fryslân (CHK2) geeft informatie over in de provincie bekende cultuurhistorisch waardevolle objecten/elementen. De cultuurhistorische kaart is informatief: de kaart geeft aan welke cultuurhistorische elementen en structuren op provinciale schaal van betekenis zijn.



Uitsnede archeologische kaart ijzertijd - middeleeuwen

Bron: FAMKE



Uitsnede archeologische kaart steentijd - bronstijd

Bron: FAMKE

Onderzoek

ARCHEOLOGIE

Op 16 april 2024 is door De Steekproef B.V. Archeologisch onderzoek uitgevoerd naar het perceel van de gehele voormalig zuivelfabriek. De rapportage hiervan is te vinden in de bijlage Archeologisch onderzoek.

Uit het bureauonderzoek blijkt dat het plangebied tussen 9000 v.C. en 2750 v.C. bewoonbaar was, maar later bedekt raakte met veen tot aan de nieuwe tijd. In de omgeving zijn geen bekende archeologische vindplaatsen. Daarnaast heeft de bouw en sloop van de melkfabriek in het plangebied bodemverstoringen veroorzaakt. Het veldonderzoek toonde aan dat de bodem ernstig verstoord is, met een dik pakket van vergraven zand en puin van minstens 70 cm dik. Dieper liggen veen of een C-horizont. Keileem is op grotere diepte aangetroffen. Er zijn geen intacte podzolbodems of archeologische indicatoren gevonden.

Het selectieadvies concludeert dat de kans op intacte archeologische resten in het plangebied klein is, en adviseert om de archeologische verwachting voor alle perioden naar beneden bij te stellen en het gebied archeologisch vrij te geven. Gemeente Opsterland stemt in met de conclusie van het rapport.

Eventuele toekomstige archeologische vondsten moeten echter direct worden gemeld bij de gemeente Opsterland volgens de Erfgoedwet 2016, artikel 5.10 & 5.11.

CULTUURHISTORIE

Op de cultuurhistorische analyse en geschiedenis van het plangebied is in het landschappelijk inpassingsplan ingegaan, mede als basis/grondlegger voor het planontwerp. De cultuurhistorische aspecten met betrekking tot het voorliggende plan zijn verder als volgt.

Behoud van cultuurhistorie: de directeurswoning

Het plangebied beslaat het terrein van de voormalige zuivelfabriek De Hoop, die in 1893 werd opgericht aan de weg van Beetsterzwaag naar Drachten. In de decennia die volgden, groeide de fabriek uit tot een belangrijk industrieel complex, met meerdere uitbreidingen, waaronder een tweede stoomketel in 1907. Door toenemende economische druk is de fabriek in 2003 gesloten, en vier jaar later gesloopt. Daarmee kwam een einde aan een belangrijk hoofdstuk in de industriële geschiedenis van Olterterp.

Van de ooit omvangrijke zuivelfabriek resteert nu enkel nog de directeurswoning. Deze woning vormt het laatste tastbare restant van ruim een eeuw zuivelgeschiedenis op deze plek. Het behoud van deze woning is van grote cultuurhistorische waarde. De beoogde renovatie en modernisering zorgen ervoor dat het gebouw niet alleen in stand blijft, maar ook toekomstbestendig wordt gemaakt. Daarbij wordt aangesloten bij het advies van de gemeente Opsterland: herstel van oorspronkelijke materialen en onderdelen krijgt de voorkeur boven vernieuwing.

Door deze aanpak blijft het karakteristieke beeld van de directeurswoning behouden. De woning blijft bovendien zichtbaar vanuit de openbare ruimte, en blijft zo een herkenbaar en markant element in de omgeving. Als representatief voorbeeld van een directeurswoning uit die tijd draagt het pand bij aan het verhaal van de ontwikkeling van Olterterp.

Nieuwe kwaliteit: een bijzonder woonconcept als eigentijdse parel

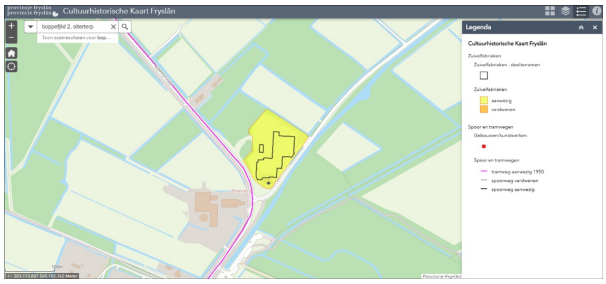
Naast het behoud van de bestaande directeurswoning wordt op het terrein ruimte geboden voor een bijzonder woonconcept. Daarmee wordt een nieuwe fase toegevoegd aan deze historische plek. Waar voorheen de fabriek als visueel baken in het landschap stond, komt nu een nieuw bijzonder woonconcept die opnieuw herkenbaarheid, kwaliteit en samenhang toevoegt aan de omgeving.

De villa wordt zorgvuldig ingepast. De opzet past bij het open, groene karakter van het omliggende landschap. Met een horizontale belijning, natuurlijke materialen en een ingetogen kleurgebruik sluit de architectuur aan op het Friese coulisselandschap. De villa aan Aldhôf 1A komt in het verlengde van de Van Harinxmaweg te liggen, die zich kenmerkt door enkele bijzondere bouwobjecten. Het voorliggende planvoornemen voor een villa als bijzonder woonconcept sluit daarmee aan op deze verspreid liggende parels in het landschap rondom Olterterp.

Door gebruik te maken van streekeigen beplanting, het toevoegen van een waterpartij en een zorgvuldige erfafscheiding wordt de villa landschappelijk ingepast. Zo ontstaat er een zachte overgang tussen wonen en natuur. De villa volgt de vroegere bebouwingsrichting van de voormalige zuivelfabriek. Het bijzondere woonconcept vormt daarmee een nieuwe parel in het gebied; een eigentijdse toevoeging die past bij de plek én bij de geschiedenis ervan.

Verkaveling

Het plangebied ligt in een omgeving met overwegend grootschalige opstrekkende verkaveling. Een verkaveling wordt opstrekkend genoemd als de lengterichting dominant is in de percelering en bovendien sprake is van een grote lengte-breedte verhouding. De verkavelingsstructuur in het plangebied is echter onregelmatig en sluit dus niet aan bij de opstrekkende verkaveling. Daarbij is ook deze onregelmatige verkaveling reeds vestoord door de bouw en sloop van de zuivelfabriek. De nieuw te vormen kavel sluit aan op meest aanwezige opstrekkende verkavelingsvorm en oriëntatie van de kavels rondom plangebied.



Uitsnede Cultuurhistorische kaart Fryslân

Bron: CHK2

Conclusie

Gemeente Opsterland stemt in met het advies om het plangebied archeologisch vrij te geven. Daarmee is er geen belemmering voor het projectvoornemen voor het omgevingsaspect archeologie. Met het voornemen wordt rekening gehouden met de cultuurhistorie die de plek met zich meebrengt, zodoende is ook het aspect cultuurhistorie geen belemmering

4.12 Ecologie

Toetsingskader

Ter bescherming van de natuur zijn in het Bkl diverse regels opgenomen. Deze regels komen grotendeels overeen met de regels die zijn opgenomen in de huidige Wet natuurbescherming. Het gaat hierbij in de eerste plaats om regels voor de gebiedsbescherming van aangewezen Natura 2000-gebieden, regels voor de soortenbescherming van te beschermen planten diersoorten (waaronder vogels) en regels ter bescherming van houtopstanden. Het gebieds- en soortenbeschermingsregime vloeit voor een belangrijk deel voort uit twee Europese richtlijnen, te weten de Vogelrichtlijn (79/409/EEG) en de Habitatrichtlijn (92/43/EEG).

Onderzoek

Om de uitvoerbaarheid van het planvoornemen te toetsen is ecologisch onderzoek naar de effecten op eventuele beschermde waarden in het plangebied en in de omgeving daarvan. Hieronder volgt de verslaglegging van de uitkomsten en conclusies daarvan.

Op 7 mei 2024 is door JM Ecologie B.V. een rapport van een ecologische quickscan opgesteld. De rapportage van deze ecologische inventarisatie is als bijlage Ecologische quickscan opgenomen met de verslaglegging van het inventariserend onderzoek naar de soorten- en gebiedsbescherming. De quickscan is opgesteld voordat de renovatie van de directeurswoning heeft plaatsgevonden, dat met een buitenplanse omgevingsplanactiviteit voor reguliere bewoning inmiddels ook reeds vergund is geraakt. Hierop wordt in navolgende dan ook niet nader meer op ingegaan.

SOORTENBESCHERMING

Algemene broedvogels

Alle inheemse broedvogels zijn tijdens het broeden wettelijk beschermd volgens de Vogelrichtlijn. Als er tijdens de werkzaamheden vogels in of nabij het plangebied broeden, moeten de werkzaamheden stoppen totdat de jongen zijn uitgevlogen. Het is niet mogelijk om een vergunning te krijgen voor het verstoren van broedende vogels, daarom wordt aanbevolen de werkzaamheden buiten het broedseizoen uit te voeren. Het broedseizoen loopt indicatief van 15 maart tot 15 juli, maar dit kan variëren per vogelsoort.

Door de bosschages rond het plangebied is het moeilijk om het gebied broedvogelvrij te houden, en de werkzaamheden kunnen nestlocaties verstoren. Daarom wordt geadviseerd buiten het broedseizoen te werken, van maart tot augustus. Als de werkzaamheden toch in het broedseizoen starten, moet een ecoloog het gebied controleren. Bij aanwezigheid van broedgevallen worden specifieke maatregelen genomen en/of delen van het plangebied niet vrijgegeven tot de nesten verlaten zijn.

Vleermuizen

De bomen rondom het plangebied zijn mogelijk geschikt voor diverse boombewonende vleermuissoorten. Tijdens de werkzaamheden zal mogelijk verlichting worden toegepast welke een verstorend effect kunnen opleveren ten opzichte van boombewonende vleermuizen. Daarom dient er een specifieke werkwijze gehanteerd te worden.

<u>Specifieke werkwijze</u>

In de omgeving van het plangebied kunnen verblijfplaatsen van boombewonende vleermuizen aanwezig zijn. Het verstoren van verblijfplaatsen is een overtreding van de verbodsbepalingen uit het Besluit activiteiten leefomgeving, behorende tot de Omgevingswet. Er moet tijdens de werkzaamheden rekening gehouden worden met het vermijden van extra lichtoverlast op potentiële verblijfplaatsen.

Indien er licht gevoerd wordt na zonsondergang en voor zonsopkomst, dan dient onderstaande mitigerende maatregel opgevolgd te worden:
- Extra lichtoverlast tijdens de werkzaamheden moet worden voorkomen door het licht weg te draaien van bomen;
- Eventueel toe te passen machines (zoals hoogwerkers) dienen niet naast de bosschageran-den geparkeerd te worden tussen zonsondergang en zonsopkomst;

- De omliggende bosschages blijven onaangetast.

Overige zoogdieren

In het plangebied kunnen mogelijk verblijfplaatsen van bunzing, hermelijn en wezel aanwezig zijn. Omdat de werkzaamheden kunnen leiden tot de vernietiging van deze verblijfplaatsen, is nader onderzoek naar de aanwezigheid van deze soorten noodzakelijk. Als alternatief kan een vergunning worden aangevraagd, vergezeld van een mitigatieplan. Het onderzoek dient plaats te vinden 1 juni tot en met 1 november.

Reptielen

De randen van het plangebied zijn mogelijk geschikt als leefgebied voor de levendbarende hagedis. De werkzaamheden beperken zich echter tot het plangebied zelf, welke ongeschikt wordt geacht voor de soort. De randen van het plangebied blijven onaangetast. Mogelijk wordt het plangebied incidenteel wel gebruikt als foerageergebied door de soort, maar in de omgeving zijn voldoende of zelfs betere alternatieve gebieden beschikbaar. Een negatief effect door de werkzaamheden ten opzichte van de levendbarende hagedis kan dus worden uitgesloten.

Specifieke zorgplicht

Binnen het plangebied komen waarschijnlijk niet-beschermde of vrijgestelde zoogdiersoorten voor, waarvoor een zorgplicht geldt. Dit betekent dat planten en dieren niet onnodig vernield, gedood of verstoord mogen worden. Om aan deze zorgplicht te voldoen, moeten enkele maatregelen worden getroffen. Bij het saneren van het terrein kunnen woelmuizen worden gedood, daarom moet het afgraven van de grond in één richting plaatsvinden, vanaf de weg richting het noordwesten. De afgegraven grond moet tijdelijk verspreid worden om de woelmuizen de kans te geven te vluchten.

Nader onderzoek: vleermuizen

In het najaar van 2024 is het eerste deel van het nader onderzoek naar vleermuizen in de directeurswoning uitgevoerd door JM Ecologie B.V., zie Aanvullend ecologisch onderzoek. Tijdens het onderzoek bestaande uit 2 veldbezoeken in de paarperiode van vleermuizen zijn geen beschermde natuurwaarden aangetroffen binnen het plangebied. Het tweede deel van het nader onderzoek bestaat uit 3 veldbezoeken en vindt vervolgens plaats in de kraamperiode (15 mei - 15 juli). Te zijner tijd worden de resultaten van de vervolgonderzoeken nog uitgewerkt als deze aangeleverd zijn.

Nader onderzoek: bunzing, hermelijn en wezel

Voor de bunzing, hermelijn en wezel dient nader onderzoek, of een vergunningsaanvraag met mitigatieplan plaats te vinden.

GEBIEDSBESCHERMING

Beschermde gebieden, te weten Natura 2000-gebied liggen niet binnen een afstand van 300 meter ten opzichte van het plangebied. Wel ligt het plangebied in de nabijheid van een NNN-gebied (Natuur Netwerk Nederland). Een ruimtelijk plan dat betrekking heeft op gronden nabij deze ecologische hoofdstructuur kan nieuwe, niet-agrarische activiteiten en ontwikkelingen mogelijk maken, mits die niet leiden tot een significante aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden van die ecologische hoofdstructuur.

Gezien de terreinomstandigheden, de tussenliggende afstand en de aard van de ontwikkeling, zijn met betrekking tot het voorgenomen project geen negatieve effecten op Natura 2000-gebieden of het NNN te verwachten. Deze inventarisatie geeft daarom geen aanleiding voor een voortoets en is niet in strijd met het provinciaal ruimtelijk natuurbeleid. Bovendien kan met het plan juist de kans worden gegrepen om ecologische verbinding te zoeken met het NNN, om zodoende ecologische meerwaarde toe te voegen en te verantwoorden.

Stikstofdepositie

Om de stikstofdepositie die gepaard gaat met het planvoornemen te berekenen, is een AERIUS-berekening gemaakt. Deze berekening is als bijlage Stikstofdepositie-onderzoek (04-02-2026) toegevoegd en genereert een rekenresultaat en een pdf-bestand waarin wordt geconstateerd dat er geen stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden zijn met een overschrijding van een planbijdrage van meer dan 0,00 mol N/ha/jaar. Er

treedt door de stikstofdepositie geen negatief effect op in het kader van de door omgevingswet beschermde Natura 2000-gebieden. Het aspect stikstof staat nadere besluitvorming niet in de weg.

Conclusie

Het omgevingsaspect ecologie en daarmee ook de stikstofdepositie van het plan vormen geen belemmering voor de door te voeren wijziging van het Omgevingsplan.

4.13 Wegen, verkeer en parkeren

Toetsingskader

Voor een ruimtelijk plan geldt dat de verkeerseffecten die optreden als gevolg van een planvoornemen in het kader van een goede ruimtelijke ordening moeten worden onderbouwd. De nadruk ligt daarbij op de effecten van de ontwikkeling op de verkeersafwikkeling en parkeren (bereikbaarheid), de verkeersveiligheid en de verkeershinder (leefbaarheid). De Omgevingswet en het Bkl stellen geen specifieke regels op dit gebied.

Toetsing

In publicatie nr. 381 'Toekomstbestendig parkeren; van parkeerkencijfers naar parkeernormen' (2018) van het CROW (het nationale kennisplatform voor infrastructuur, verkeer, vervoer en openbare ruimte) zijn vuistregels en kengetallen aangereikt om verkeerseffecten bij ontwikkelingen te bepalen. De richtlijnen van het CROW gaan uit van een bandbreedte van minimale en maximale parkeerkencijfers. Gemeente Opsterland voert parkeerbeleid waarbij de richtlijnen van het CROW worden gevolgd.

WEGEN EN VERKEER

Het plangebied heeft een woonmilieu wat als niet stedelijk gebied en buitengebied kan worden beschouwd. Voor woningen zijn kencijfers beschikbaar. Het meest vergelijkbare woningtype voor beide woningen betreft: koophuis, vrijstaand. Een dergelijke woning heeft een verkeersgeneratie van maximaal 8,6 motorvoertuigbewegingen per etmaal. Resulterend in een totale maximale verkeersgeneratie van 17,2 motorvoertuigbewegingen per etmaal.

In de huidige situatie wordt de directeurswoning niet bewoond en heeft het voormalige fabrieksterrein geen gebruiksfunctie, wat betekent dat er geen verkeersgeneratie plaatsvindt. De planologische mogelijkheden staan echter een verkeersgeneratie van 327 motorvoertuigbewegingen per etmaal toe, gebaseerd op de CROW-norm voor een arbeidsintensief bedrijf met een oppervlakte van 3.000 m^2. De functiewijziging resulteert in een aanzienlijk lager aantal motorvoertuigbewegingen per etmaal dan wat planologisch nu mogelijk is.

De direct ontsluitende weginfrastructuur in de omgeving van het plangebied (in hoofdzaak Boppefjild en in mindere mate Aldhôf) kan de met dit plan voorliggende ontwikkeling aan.

PARKEREN

De gemeente Opsterland hanteert in haar parkeerbeleid de parkeernormen die door het CROW zijn bepaald. Er blijkt voor dit projectvoornemen een totale parkeerbehoefte te zijn van afgerond 3 parkeerplaatsen per woning. Uitgangspunt is dat parkeren op eigen erf wordt opgelost. Op eigen terrein is meer dan genoeg ruimte om de parkeerbehoefte op te vangen.

Conclusie

Verkeer en parkeren vormen geen belemmeringen voor de functiewijziging

4.14 Duurzaamheid

Toetsingskader

In bijlage 1 van de Omgevingswet is het begrip duurzame ontwikkeling gedefinieerd. Het gaat om *"een ontwikkeling die voorziet in de behoeften van de huidige generatie zonder de mogelijkheden voor toekomstige generaties om in hun eigen behoeften te voorzien in gevaar te brengen."* Artikel 1.3 en 2.1 Ow borgen het belang van duurzaamheid. In artikel 1.3 zijn de maatschappelijke doelen van de wet verwoord:

"Deze wet is, met het oog op duurzame ontwikkeling, de bewoonbaarheid van het land en de bescherming en verbetering van het leefmilieu, gericht op het in onderlinge samenhang:
a. *bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit, en*
b. *doelmatig beheren, gebruiken en ontwikkelen van de fysieke leefomgeving ter vervulling van maatschappelijke behoeften."*

Artikel 2.1 geeft aan dat een bestuursorgaan zijn taken en bevoegdheden op grond van de wet uitoefent met het oog op de doelen van de wet, tenzij daarover specifieke regels zijn gesteld.

Artikel 1.3 geeft ook richting aan de voor burgers en bedrijven opgenomen zorgplicht in artikel 1.6 Ow, namelijk dat men "voldoende zorg draagt voor een goede leefomgeving". Met deze bepalingen wordt een duurzame ontwikkeling voor het gehele domein van de fysieke leefomgeving geborgd. Het vergt een samenhangende benadering vanaf het begin van de planvorming van alle relevante belangen, waaronder: ruimte, water, natuur, gezondheid en wonen.

Onderzoek

Het bijzondere woonconcept op het terrein van de voormalige zuivelfabriek is ontworpen met een toekomstgerichte visie die zowel het welzijn van de bewoners als dat van de natuurlijke omgeving centraal stelt. Daarmee draagt deze bebouwing bij aan een duurzame ontwikkeling zoals bedoeld in artikel 1.3 van de Omgevingswet.

Het ontwerp is zorgvuldig afgestemd op het landschap en vormt een eigentijds en bescheiden accent binnen het open gebied. Door te bouwen met natuurlijke en circulaire materialen, te kiezen voor een compacte, energiezuinige bouwvorm, en door gebruik te maken van hernieuwbare energie (zoals een warmtepomp en zonnepanelen), wordt het milieu minimaal belast. De villa wordt gerealiseerd met het oog op klimaatveranderingen door onder meer een goede isolatie, opvang en infiltratie van regenwater, en het gebruik van schaduwrijke begroeiing.

Een belangrijk onderdeel van het ontwerp is de integratie van natuurinclusieve maatregelen. Hiervoor dient de “40-puntenchecklist” van de Koninklijke Nederlandse Natuurhistorische Vereniging als inspiratiebron. Dit uit zich in voorzieningen zoals nestgelegenheden voor vogels en vleermuizen, insectenhotels, overwinteringsplekken voor kleine fauna en een erfbeplanting met inheemse soorten die bijdragen aan een hogere biodiversiteit en natuurlijke voedselketens.

Daarnaast wordt een deel van het erf vrijgelaten voor natuurlijke successie, waarbij spontane vegetatieontwikkeling de biodiversiteit verder verrijkt. Er wordt ook nadrukkelijk aandacht besteed aan waterbeheer: per 5 m^2 verhard oppervlak wordt ten minste 1 m^2 vijver gecreëerd, waarmee het watersysteem op natuurlijke wijze wordt versterkt. Hemelwater wordt afgevoerd naar deze vijver, waarmee niet alleen water wordt gebufferd, maar ook leefruimte wordt gecreëerd voor water- en oevergebonden soorten.

Door de zorgvuldige inpassing, het natuurinclusieve ontwerp en de aandacht voor klimaatadaptatie draagt de villa aantoonbaar bij aan een gezonde, veilige en toekomstbestendige leefomgeving. Daarmee geeft het invulling aan de maatschappelijke doelen van de Omgevingswet én aan de zorgplicht voor een goede fysieke leefomgeving (artikel 1.6 Ow).

Directeurswoning

De modernisering en restauratie van de directeurswoning kan als duurzaam worden aangemerkt in lijn met de doelstellingen van de Omgevingswet, doordat het gericht is op het behoud van bestaand bouw- en cultuurbezit. Door te restaureren in plaats van te slopen, is de woning in zijn historische vorm behouden, wat bijdraagt aan de bescherming van het culturele erfgoed. Dit voorkomt de negatieve milieu-impact die gepaard gaat met sloop en de productie van nieuwe bouwmaterialen, zoals CO2-uitstoot en grondstoffengebruik.

Daarnaast heeft de modernisering van de woning kansen voor verduurzaming geboden, zoals het verbeteren van de energie-efficiëntie door het toepassen van moderne isolatiematerialen, energiezuinige installaties of het gebruik van duurzame energiebronnen. Door de bestaande woning te verbeteren in plaats van nieuwbouw, is niet alleen het energieverbruik verlaagd, maar wordt ook bijgedragen aan het verminderen van de ecologische voetafdruk. Deze benadering sluit aan bij de Omgevingswet, die duurzaamheid bevordert door het optimaal benutten van bestaande structuren en het realiseren van ruimtelijke kwaliteit.

Conclusie

Het voorliggende plan is zowel voor de nieuwe villa alsmede de voormalige directeurswoning in lijn met de doelen van een duurzame ontwikkeling, zoals bedoeld in de Omgevingswet.

4.15 Gezondheid

Toetsingskader

Een van de maatschappelijke doelen van de Omgevingswet (Ow) is een gezonde fysieke leefomgeving (artikel 1:3 Ow, zie ook 4.4.1). In artikel 2.1 lid 4 Ow is bepaald dat het bevoegd gezag bij de evenwichtige toedeling van functies (in het omgevingsplan) in ieder geval rekening houdt met het belang van het beschermen van de gezondheid. Voorzorg kan daarbij een rol spelen. Naast de gezondheidsbescherming kan het bevoegd gezag het belang van gezondheidsbevordering meewegen. Zo heeft de fysieke leefomgeving positieve gezondheidseffecten als deze uitnodigt tot gezond gedrag en mensen stimuleert tot meer bewegen, gezonder eten en elkaar ontmoeten. De GGD kan hierbij adviseren.

Het Rijk stelt ondergrenzen voor de bescherming van de gezondheid. Bijvoorbeeld via instructieregels of omgevingswaarden voor geluid, luchtkwaliteit, geur en waterkwaliteit. In het omgevingsplan werken deze randvoorwaarden door.

Onderzoek

Voor het gezondheidsthema kan gekeken worden naar het mogelijk maken van een gezond leefmilieu op de onderdelen geur, geluid, goede riolering en waterkwantiteit en -kwaliteit. Ook aspecten zoals biodiversiteit, natuurinclusief bouwen, het tegengaan van verspreiding van bestrijdingsmiddelen en vermesting en een schone bodem zijn relevante onderdelen van een gezond leefmilieu.

Met de voorgenomen ontwikkeling wordt gestreefd naar een gezonde leefomgeving. In dit hoofdstuk is ingegaan op diverse omgevingsaspecten (geluid, milieuzonering, water, luchtkwaliteit). Bij alle aspecten blijkt dat er geen sprake is van beperkingen voor de omgeving. Op basis hiervan kan geconcludeerd worden dat er sprake is van een gezond leefmilieu.

Conclusie

Er wordt rekening gehouden met het aspect gezondheid in de planvorming. Het omgevingsaspect vormt geen belemmering voor de functiewijziging.

4.16 Mer-beoordeling

Toetsingskader

De wetgeving omtrent de milieueffectrapportage is opgenomen in afdeling 16.4 van de Omgevingswet en in hoofdstuk 11 en bijlage V bij het Omgevingsbesluit. In artikel 16.34, tweede lid van de Omgevingswet is aangegeven dat onder een plan of programma, als bedoeld in artikel 2, onder a, van de SMB-richtlijn (richtlijn 2001/42/EG (Strategische milieubeoordeling), in ieder geval wordt verstaan een omgevingsvisie, een programma, een omgevingsplan en een voorkeursbeslissing. Er wordt onder de Omgevingswet geen onderscheid meer gemaakt tussen een formele en vormvrije mer-beoordeling op grond van aangewezen drempelwaarden. Er is dus nog maar één mer-beoordelingsprocedure.

Onderzoek

Bij het toelaten van woningen op een locatie in een omgevingsplan moet er een mer-beoordeling plaatsvinden als de woningen onderdeel zijn van een stedelijk ontwikkelingsproject. Er is met de voorgenomen ontwikkeling aan Boppefjild 2 en Aldhôf 1A te Olterterp echter geen sprake van een nieuw stedelijk ontwikkelingsproject. Er is dan ook geen mer-beoordeling voor het plan vereist. Gelet op de aard en omvang van het project zijn evenmin significante negatieve milieueffecten te verwachten. Eén en ander blijkt tevens uit dit hoofdstuk, waarin uitgebreid is ingegaan op relevante milieu- en omgevingsaspecten uit de fysieke leefomgeving.

Conclusie

Er is geen sprake van een stedelijk ontwikkelingsproject, een mer-beoordeling is daarom niet nodig voor dit planvoornemen.

4.17 Evenwichtige toedeling van functies aan locaties

Wettelijk kader

Voor het wijzigingsplan gelden de beoordelingsregels uit het Bkl. Dat betekent dat het omgevingsplan alleen wordt gewijzigd als:

- Er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (artikel 8.0a, tweede lid van het Bkl);
- Als daarbij voldaan wordt aan de beoordelingsregels uit hoofdstuk 5 van het Bkl.

Op grond van artikel 4.2 Ow moet het omgevingsplan er in ieder geval toe leiden dat voor het gehele grondgebied van de gemeente functies evenwichtig aan locaties zijn toegedeeld. Deze taak vormt een voortzetting van het criterium van een goede ruimtelijke ordening uit de Wro, maar dan in de bredere strekking van de fysieke leefomgeving. Het zorgen voor een evenwichtige toedeling van functies aan locaties wordt in het omgevingsplan bereikt door activiteiten onderling evenwichtig over locaties te reguleren.

Evenwichtig reguleren van activiteiten, impliceert een locatiegerichte benadering waarbij de schaarse ruimte binnen de fysieke leefomgeving op een zo goed mogelijke wijze wordt verdeeld, ingericht en benut. Een evenwichtige toedeling van functies aan locaties moet als resultante worden beschouwd van alle regels in het omgevingsplan.

Onderzoek

De functiewijziging van 'Handel en Bedrijf' naar 'Wonen' voor het terrein aan Boppefjild 2 en Aldhôf 1A in Olterterp voorziet in de realisatie van een bijzonder woonconcept en het herstel van een bestaande directeurswoning. Daarmee wordt de functie afgestemd op het daadwerkelijke gebruik en op de ruimtelijke kwaliteiten van de locatie. Er is sprake van zorgvuldig ruimtegebruik binnen bestaand bebouwd gebied, zonder uitbreiding van het stedelijk ruimtebeslag. De functietoedeling sluit aan bij het kleinschalige, landelijke karakter van de omgeving en versterkt de ruimtelijke samenhang.

OMGEVINGSASPECTEN

In het plan is rekening gehouden met alle relevante omgevingsaspecten, waaronder geluid, geur, bodemkwaliteit, externe veiligheid, verkeer, ecologie en stikstof. Voor elk aspect is onderzoek uitgevoerd of een toetsing opgenomen, waaruit blijkt dat het plan niet evident onuitvoerbaar is en geen of beperkte belemmeringen oplevert voor het milieu of omliggende functies.

PARTICIPATIE

De initiatiefnemer heeft de directe omgeving betrokken bij het planvoornemen. Tijdens het proces zijn de reacties uit de omgeving geïnventariseerd en meegenomen in de planvorming, waarmee is voldaan aan het participatievereiste zoals bedoeld in de Omgevingswet.

BELEIDSKADERS

Het plan sluit aan bij de Woonvisie gemeente Opsterland, die inzet op flexibiliteit, maatwerk, duurzaamheid en het voorzien in woonbehoefte van verschillende doelgroepen. Ook voldoet het aan de strategische opgaven uit de Omgevingsvisie Opsterland en de provinciale Omgevingsvisie Fryslân, waaronder het versterken van landschappelijke kwaliteit, biodiversiteit en klimaatadaptatie.

Conclusie

Met de functiewijziging is zoals in vorenstaande paragraaf beschreven sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

5 Economische uitvoerbaarheid

5.1 Financieel economische aspecten

In deze paragraaf wordt getoetst of de betreffende ontwikkeling financieel niet evident onuitvoerbaar is. Vastgesteld moet kunnen worden dat er geen financieel-economische redenen zijn waardoor het op

voorhand aannemelijk is dat de ontwikkeling niet uitgevoerd kan worden. In gevallen waarin een ontwikkeling alleen gerealiseerd kan worden met een financiële bijdrage vanuit de gemeente, dan wordt in deze paragraaf een passage daarover opgenomen.

5.2 Kostenverhaal

Kostenverhaal is aan de orde, indien het planvoornemen nieuwe kostenverhaalplichtige activiteiten mogelijk maakt.

Onderstaande activiteiten zijn kostenverhaalplichtig:
a. de bouw van een of meer gebouwen met een woonfunctie;
b. de bouw van een of meer hoofdgebouwen anders dan gebouwen met een woonfunctie;
c. de uitbreiding van een gebouw met ten minste 1.000 m^2 bruto-vloeroppervlakte of met een of meer gebouwen met een woonfunctie;
d. de bouw van een gebouw dat geen hoofdgebouw als bedoeld onder b is, met ten minste 1.000 m^2 bruto-vloeroppervlakte;
e. de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen met andere gebruiksfuncties dan een woonfunctie tot gebouwen met een woonfunctie, mits het ten minste tien woonfuncties betreft; of
f. de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen met andere gebruiksfuncties dan een kantoorfunctie, een winkelfunctie of een bijeenkomstfunctie voor het verstrekken van consumpties voor het gebruik ter plaatse tot gebouwen met een of meer van deze gebruiksfuncties, mits de cumulatieve bruto-vloeroppervlakte van de nieuwe gebruiksfuncties ten minste 1.500 m^2 bedraagt.

Maakt het planvoornemen nieuwe kostenverhaalplichtige activiteiten mogelijk?

Dan dient het kostenverhaal via één van onderstaande opties te zijn verzekerd:
a. anderszins, via een overeenkomst, bijvoorbeeld:
    1. een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer van de kostenverhaalplichtige activiteit of,
    2. via de gronduitgifte overeenkomst tussen gemeente en een toekomstige eigenaar, indien de gemeente het volledige ontwikkelingsgebied in eigendom heeft;
b. via kostenverhaalsvoorschriften waarbij alleen gekozen kan worden voor het systeem met tijdvak. Dit systeem met tijdvak is vergelijkbaar met het systeem uit de Wro, waarbij plannen een zodanig duidelijk eindbeeld, een fasering en een einddatum hebben, zodat kosten en opbrengsten goed te berekenen zijn. Hierdoor kan op basis van de kostenverhaalvoorschriften de kostenverhaalbijdrage (indicatief) worden berekend. De daadwerkelijke kostenverhaalbijdrage wordt berekend op basis van de kostenverhaalsbeschikking die de initiatiefnemer dient aan te vragen bij het bevoegd gezag. Naast kostenverhaalvoorschriften kan het omgevingsplan ook voorschriften bevatten met betrekking tot fasering, koppelingen, locatie-eisen en woningbouwcategorieën.

Voorliggend plan betreft een kostenverhaalplichtige activiteit zoals hierboven omschreven. Het planvoornemen is geïnitieerd door de eigenaren van de gronden. De gemeente Opsterland als zijnde betrokken lokale overheid verleent haar medewerking aan de uitvoering van het project. De financiële verplichtingen die uit het project naar voren komen worden door de initiatiefnemers gedragen zodat kan worden gesteld dat het voorliggende plan economisch uitvoerbaar is. Het plan is een particulier initiatief dat wordt uitgevoerd en beheerd voor rekening en risico van de initiatiefnemer.

Het kostenverhaal van planrealisatie is anderszins verzekerd. Voorgaande betekent dat de uitvoerbaarheid van het planvoornemen niet door onvoldoende economische uitvoerbaarheid wordt belemmerd.

5.3 Nadeelcompensatie

Tussen initiatiefnemer en de gemeente is een overeenkomst gesloten waarin is bepaald dat mogelijke nadeelcompensatie voor rekening van de initiatiefnemer is.

6 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.1 Participatie

De gemeente Opsterland heeft aangegeven het belangrijk te vinden initiatieven die een zekere invloed hebben op de omgeving kunnen rekenen op voldoende draagvlak van de direct omwonenden. Voor het vestigen en uitbreiden van een functie voor educatieve-, sociale-, medische-, culturele-, levensbeschouwelijke-, en/of sport doeleinden heeft de gemeenteraad van Opsterland bepaald dat participatie verplicht is.

Toetsing

Initiatiefnemer heeft verschillende gesprekken gevoerd, zoals met de bewoners van de dichtstbijzijnde veehouderij met bijbehorende woning, de directe buurman en de eigenaar van de gronden rondom het plangebied, ASR. Deze gesprekken hadden betrekking op zowel het behoud en herstel van de directeurswoning alsook de toevoeging van het bijzondere woonconcept op het terrein van de voormalige zuivelfabriek.

De participatiegesprekken zijn overwegend positief verlopen:

a. Directe buurman (30-12-2024) – Reageert positief op de plannen, waaronder zowel het opknappen van de bestaande directeurswoning als de realisatie van het nieuwe, bijzondere woonconcept. Hij waardeert de kwaliteitsimpuls in het gebied, blijft graag op de hoogte van de voortgang en onderhoudt regelmatig contact met de initiatiefnemer.
b. ASR (23-04-2024) – ASR onderschrijft de ontwikkeling als passend binnen hun visie op gebiedsverbetering. Zij staan open voor verdere afstemming over mogelijke pacht of aankoop van omliggende gronden, mede afhankelijk van de voortgang van hun eigen gebiedsontwikkelingsproces.
c. Buurman en veehouder (14-06-2024 & 17-02-2025) – Toont zich enthousiast over het behoud van de directeurswoning en reageert positief op de plannen als geheel, inclusief het bijzondere woonconcept. Hij ziet toe op de ontwikkelingen in de omgeving en blijft in contact met de initiatiefnemer.

Daarnaast is begin januari 2026 nog een gemeenschappelijke bewonersbijeenkomst georganiseerd met een opkomst van circa 25 personen. Daaruit bleek brede waardering voor de woonbestemming van de locaties: de renovatie van de karakteristieke directeurswoning, de komst van een nieuw bijzonder woonconcept in een landschappelijke bossetting en het invullen van de nu kale plek. Bewoners zijn positief over de architectonische kwaliteit van het plan en over het behoud en de versterking van het bosrijke karakter van Olterterp.

Ten aanzien van het vraagstuk met betrekking tot spuitzonering is door de ontwikkelaar op 9 juli 2026 overleg gevoerd met de eigenaar van de agrarische gronden (ASR), en is contact met de pachters/agrarisch grondgebruikers geweest. Met ASR worden afspraken door de ontwikkelaar over nadeelcompensatie overeengekomen. Daarbij wordt een onafhankelijke adviseur betrokken voor de planologische vergelijking van het geldende regime en het toekomstige ter plaatse van de agrarische percelen.

Een samenvatting van de gevoerde gesprekken en de bijeenkomst is opgenomen in bijlage Participatieverslagen.

Conclusie

Alle betrokkenen reageren positief, waarderen de plannen en blijven in overleg met de initiatiefnemer.

6.2 Advies en voortraject planvorming

De herontwikkeling van de locatie van de voormalige zuivelfabriek kent een langdurige planologische voorgeschiedenis, waarin meerdere initiatieven niet tot uitvoering zijn gekomen als gevolg van gewijzigde economische omstandigheden en het uitblijven van overeenstemming over een ruimtelijke uitwerking binnen het provinciale kwaliteitsarrangement. Sinds 2017 is het initiatief opnieuw opgepakt, met voortgaande betrokkenheid van de gemeente Opsterland en de provincie Fryslân in zowel ambtelijke als bestuurlijke overleggen.

Op basis van bestuurlijke afstemming in 2021 en vervolgoverleg met onder meer de Wind Groep en de latere initiatiefnemer is toegewerkt naar een invulling die aansluit bij het geldende ruimtelijk beleid. In overleg is gekozen voor de ontwikkeling van een bijzonder woonconcept en het herstel van de bestaande directeurswoning, passend binnen de planologische regeling die ruimte biedt aan maximaal drie bedrijfswoningen op de locatie.

Deze motivering heeft betrekking op de wijziging van het omgevingsplan, waarbij de eerdere functie van het gebied voor ‘Handel en bedrijf’ wordt gewijzigd naar de woonfunctie. Op 22 april 2025 heeft de gemeente een omgevingsvergunning verleend voor het afwijken van het geldende omgevingsplan ten behoeve van de directeurswoning, waarmee al een stap richting de functiewijziging is genomen.

6.3 Bestuurlijk overleg

Op basis van artikel 2.2 Omgevingswet houdt een bestuursorgaan bij de uitoefening van zijn taken en bevoegdheden rekening met de taken en bevoegdheden van andere bestuursorganen, en stemt zo nodig met deze andere bestuursorganen af. Voorliggende wijziging van het omgevingsplan is als concept ontwerp op 20 augustus 2026 rondgestuurd aan diverse ketenpartners. In het kader van informeel vooroverleg is gevraagd om een reactie op de plannen, uiterlijk op 11 september 2026.

Goed om hierbij vooraf aan te geven is dat H21-procedures gericht zijn op het openhouden van de winkel. Daarmee past de gemeente alleen die regels aan die nodig zijn voor de planontwikkeling. De rest blijft gelijk/beleidsneutraal. Inhoudelijke wijzigingen passen beter bij het gebiedsdekkende transitietraject. Tenzij het H21-plan anders niet aan de provinciale (of waterschaps)verordening (instructieregels) voldoet, in welk geval een aanpassing nodig is om de procedure verder te kunnen voeren.

Wetterskip Fryslân, per mail van 10 september 2026

Opmerking

Wetterskip Fryslân vraagt aandacht voor de wateradviezen die bij de concept ontwerpwijziging van het omgevingsplan Boppefjild 2 en Aldhôf 1A Olterterp zijn gevoegd. Het wateradvies van 3 december 2024 in bijlage 2 is volgens het Wetterskip onjuist, omdat daarin ten onrechte is aangegeven dat het plan alleen ziet op een functiewijziging zonder fysieke aanpassing. In werkelijkheid is wel sprake van fysieke aanpassing van de ruimte en bovendien is het plangebied te klein ingetekend.

Daarom moet dit wateradvies worden verwijderd. In plaats daarvan kan het correcte standaard wateradvies van 8 mei 2025 worden toegevoegd, of er kan een nieuw digitaal wateradvies worden aangevraagd. De eerder opgevraagde wateradviezen van 10 juni 2024 en 8 mei 2025 zijn volgens het Wetterskip wel juist ingevuld; daaruit volgt de normale procedure.

Verder waardeert het Wetterskip dat in het plan ruime waterberging wordt aangelegd om hemelwater op te vangen en vast te houden. Wel vraagt het Wetterskip of bij de landschappelijke inrichting met natte natuur en een plasdras-situatie rekening te houden met het mogelijk uitzakken of droogvallen van de waterbergingsvijver in droge perioden.

Reactie

Het onjuiste wateradvies van 03-12-2024 is verwijderd en het stuk met betrekking tot de correcte aanvraag van 08-05-2025 is aan de bijlage 2 van voorliggende wijziging van het omgevingsplan toegevoegd.

Provinsje Fryslân, per mail van 31 augustus 2026

Opmerking: Bedrijvigheid

Binnen de functie wonen zijn woonactiviteiten toegestaan al dan niet in combinatie met (en ondergeschikt aan) een aan huis verbonden beroep of een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit. Deze zijn bij recht toegestaan. Binnen de functie wonen zijn met een binnenplanse vergunning tevens toegestaan bedrijven genoemd in categorie 1 en 2. Hiervoor geldt de kwalificatie ‘in combinatie met’ of ‘ondergeschikt’ niet. Hoewel deze bedrijvigheid binnen de functie wonen toegestaan is, is het niet de bedoeling dat deze bedrijven zelfstandig kunnen uitbreiden. De provincie gaat ervan uit dat dit ook niet mogelijk wordt gemaakt.

Reactie

Dit is een 1-op-1 vertaling van de oude regeling art. 19.6 sub a uit bestemmingsplan Buitengebied. H21-procedures zijn gericht op het “openhouden van de winkel”. Daarmee worden alleen die regels aangepast die nodig zijn voor de planontwikkeling. De rest blijft gelijk/beleidsneutraal. In de bestaande regeling staan niet exact de woorden ‘in combinatie met’ of ‘ondergeschikt’ te lezen. Dat wordt op zich (nog) wel verondersteld aangezien het binnen de functie ‘Wonen’ plaatsvindt. Ook dragen de inhoudelijke voorwaarden eraan bij dat er sprake blijft van ondergeschiktheid met wonen (onder andere alleen bedrijvigheid in vrijstaande bijgebouwen, geen buitenopslag, geen grote verkeersaantrekkende werking).

Opmerking: kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten

Bij de kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten ziet de provincie graag (voor de zekerheid) detailhandel nog uitgesloten.

Reactie

De provinciale opmerking gaat over artikel 21.7. De gemaakte opmerking is in principe overbodig omdat detailhandel per definitie niet (zomaar) onder een bedrijfsmatige activiteit valt. Maar het doet ook geen

kwaad om het toe te voegen. Zo ziet de gemeente het nu ook al. Voor detailhandel geldt een afzonderlijke afweging. Voor detailhandel bij de functie wonen in het buitengebied bestaan nu geen concrete binnenplanse beoordelingsregels. Als iemand de kleinschalige bedrijfsmatige activiteit wél wil combineren met detailhandel (waar het nog niet mag), dan zal dat dus via een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) mogelijk gemaakt kunnen worden. Een dergelijk verzoek wordt voornamelijk via het gemeentelijk detailhandelsbeleid beoordeeld. In de gemeentelijke komplannen zit bij de afweging voor 'kleinschalige bedrijfsmatige activiteit' overigens wel de volgende voorwaarde gekoppeld, waaruit blijkt dat ondergeschikte detailhandel wel onder die vlag wordt meegenomen:

- *"het niet gaat om vormen van detailhandel en/of horeca, tenzij het detailhandel betreft welke ondergeschikt is aan de kleinschalige bedrijfsmatige activiteit".*

Opmerking: Borging kwaliteiten

Zowel de landschappelijke inpassing als de beoogde kwaliteiten van de woning zijn voldoende geborgd door middel van een voorwaardelijke verplichting of regels ten aanzien van de maatvoering. Wel merkt de provincie op dat ingezet wordt op maatregelen ten aanzien natuurinclusief bouwen, maar dat deze voor zover zij kan nagaan niet zijn geborgd. Graag aandacht hiervoor.

Reactie

Dit is een terechte opmerking. De vraag die de gemeente zichzelf ook stelt is hoe hard hierop moet worden ingezet en dit moet worden afgedwongen. Het gaat nu vooral om een advies/stimuleringslijn vanuit de gemeente aan de voorkant, maar wordt een plan in een later proces niet verder op afgerekend. Het gemeentelijk (biodiversiteits)beleid schrijft daar ook geen hardere lijn over voor. In zijn algemeenheid wordt (voor nu) geen grondslag gezien om dit juridisch strenger in te steken. Wellicht dat de maatregelen in het kader van de toepassing van de "Handreiking kleine marterachtigen provincie Fryslân" opgenomen kunnen worden als een natuurinclusieve verplichting.

Opmerking: Kleinschalig kamperen bij wonen

Ten aanzien van het kleinschalig kamperen bij de functie wonen ziet de provincie graag een voorwaarde opgenomen dat deze landschappelijk moet worden ingepast. Dit naar voorbeeld van de paardenbak waar deze voorwaarde wel is opgenomen.

Reactie

De aangehaalde regeling is beleidsneutraal overgezet in voorliggende wijziging van het omgevingsplan. Een kleinschalige camping is op twee plekken geregeld. In artikelen 21.13 en 21.14: daar waar het gaat om een kleinschalige camping op een bestaand woonerf. Vanwege dit laatste wordt daar niet verder gestuurd op landschappelijke inpassing. Overigens wel op de voorwaarde 'mits geen onevenredige aantasting van landschappelijke en cultuurhistorische waarden' plaatsheeft, dus de achtervang ten aanzien van een goede landschappelijke inpassing is er wel. De andere plek waar kleinschalig kamperen is geregeld betreft de artikelen 21.30 en 21.31. Dit gaat over een kleinschalige camping aangrenzend aan een bestaand erf. Daarmee wordt dus een nieuw erf gedefinieerd, en daarom wel ook aangestuurd op een goede landschappelijke inpassing. Daarnaast blijft ook hier de voorwaarde 'mits geen onevenredige aantasting van landschappelijke en cultuurhistorische waarden' aan de orde. Er zit dus wel degelijk een regeling achter ten aanzien van de goede landschappelijke inpassing. De genoemde paardenbakregeling in de artikelen 21.15 en 21.16 gaat echter ook over de ligging op een bestaand woonerf, waarbij de expliciete voorwaarde voor de landschappelijke inpassing is gegeven.

Opmerking: agrarisch

Omdat in de wijziging op het omgevingsplan een spuitzone wordt opgenomen, is ook de functie agrarisch meegenomen. Binnen deze functie zijn met een binnenplanse vergunning een paardrijbak en een kleinschalig kampeerterrein toegestaan. De voorwaarde voor kleinschalig kamperen is dat deze binnen of aansluitend op het bouwvlak van een agrarisch bedrijf moet worden gerealiseerd of aansluitend op het erf van een bedrijfs- of woonperceel. Hierbij is de voorwaarde gesteld ten aanzien van de landschappelijke inpassing. Dit is correct. Voor een kampeerterrein aansluitend aan het bouwperceel bij de functie bedrijf

en wonen is in dit geval/op deze locatie geen toets aan weidevogelkansgebied of NNN noodzakelijk, maar dit kan op een andere locatie wel aan de orde zijn. De provincie wijst hierop omdat de regels mogelijk ook op andere locaties van toepassing worden verklaard.

Reactie

Van gemeentewege wordt deze opmerking begrepen, maar feit is wel dat dit nu voor het voorliggende plangebied van de wijziging van het omgevingsplan niet relevant is. De provinciale opmerking is vooral een aandachtspunt bij een volgend H21 plan waarbij het wel relevant is. Voor voorliggende planprocedure behoeft de regeling dan ook nog geen aanpassing/aanvulling.

Opmerking: paardenbak

Voor de functie van paardenbak ziet de provincie graag de voorwaarde opgenomen dat deze aansluitend aan het bouwperceel van een woning, bedrijf of agrarisch bedrijf wordt gesitueerd. Ook hier geldt de opmerking over de toets aan weidevogelkansgebied of NNN.

Reactie

Idem als voorgaande reactie. Direct aangrenzend is wat de gemeente betreft niet noodzakelijk. De geldende minimale afstanden tot andere woningen van 50 m zou namelijk een gerechtvaardigde aanleiding kunnen zijn om (iets) meer afstand te pakken. Belangrijke voorwaarde is en blijft de goede landschappelijke inpassing.

Opmerking: tijdelijke waterberging

Tot slot vraagt de provincie of de mogelijkheid tot een tijdelijke waterberging specifiek voor deze locatie is bedoeld of dat deze te zijner tijd ook een als een generieke regel in het Omgevingsplan komt.

Reactie

Er wordt gedoeld op artikel 21.23 sub b. Dit is een direct omzetting van artikel 3.1 sub g van het bestemmingsplan Buitengebied en betreft dus een generieke regel.

Opmerking: spuitzonering

Volgens de provincie kan worden overwogen om alleen de spuitzone op te nemen en de regels ten aanzien van agrarisch in het vigerende plan eerst te laten bestaan. Zo kan op een later moment een goede regeling worden opgesteld voor de agrarische functie in het buitengebied.

Reactie

De H21-regeling gaat in de basis uit van een inhoudelijke pons op de ruimtelijke regels uit het 'oude' bestemmingsplan. Zie artikel 21.2. met betrekking tot de voorrangsbepaling. Om die reden moet bij de opname spuitvrije zone óók de agrarische functie zelf worden geregeld. Hier (deels) een uitzondering op te maken, zou de eenduidigheid van het plan niet vergroten. Juist het onderbrengen in één plan draagt volgens de gemeente het meeste bij aan eenduidigheid, overzicht en duidelijkheid. Voor het voorliggende plan is de inhoud van de functie Agrarisch zo klein mogelijk gehouden (het omvat bijvoorbeeld geen agrarisch bouwvlak).

Opmerking: zonnepanelen

Aan artikel 21.18 sub d lid 3 kan worden toegevoegd dan kleinschalige duurzame energiewinning alleen voor eigen gebruik (eigen energiebehoefte) moet zijn. Bij artikel 21.17 (algemeen gebruiksverbod) kan worden toegevoegd ‘zonnepanelen anders dan ten behoeve van eigen energiebehoefte’.

Reactie

Eigenlijk veronderstelt het artikel dat al, omdat dit staat onder ‘aanvullend daaraan ondergeschikt ter plaatse van H21 Buitengebied’. Dit maakt dat de koppeling met de woonfunctie er moet zijn, en dus ‘voor eigen gebruik’. Overigens, vergunningsvrije voorzieningen voor zonne-energie op dak (art. 2.29 Bbl) wordt nu op rijksniveau ook niet gerelateerd aan de eigen energiebehoefte.

Opmerking: archeologie

Het oorspronkelijke plangebied is vrijgegeven. Een dubbelbestemming is dan ook niet nodig ter plaatse van de functie Wonen. Het plangebied is nu groter, omdat in verband met de spuitzone ook agrarische gronden zijn meegenomen in het plan. Op deze gronden zal een dubbelbestemming moeten worden gelegd. Eventueel kan hier ook gewerkt worden met voorrangsregels, zodat op een later moment de archeologie voor het gehele gemeentelijk grondgebied in één keer goed wordt geregeld.

Reactie

De gemeente Opsterland heeft in samenspraak met de provincie nieuwe archeologische verwachtingskaarten ontwikkeld. Deze archeologische verwachtingskaarten zijn als onderdeel van de Beleidsnotitie Archeologie 2025-2031 ‘Spoaren út it ferline’ op 29 september 2025 door de gemeenteraad vastgesteld. Via de zogenaamde vangnetbepaling (art. 23) uit de ‘Erfgoedverordening gemeente Opsterland 2024’ vormen deze verwachtingskaarten rechtstreeks een aanvulling op het tijdelijk omgevingsplan Opsterland. Op die manier moeten nieuwe (grondroerende) activiteiten in Opsterland dus ook aan deze nieuwe archeologische verwachtingskaarten worden getoetst. De gemeente heeft tot 2032 de tijd om het tijdelijk Omgevingsplan om te zetten naar een gemeentedekkend en definitief Omgevingsplan. De gemeentelijke insteek is om tijdens de transitieperiode het thema archeologie in één keer thematisch in het nieuwe omgevingsplan op te nemen, dat maakt dat dit niet voor elk afzonderlijk H21-plan geregeld hoeft te worden. De juridische borging van de regels over archeologie zijn ondertussen geregeld in de Erfgoedverordening. Dit beleid sluit aan op het archeologiebeleid van de provincie Fryslân, zoals opgenomen in de FAMKE.

De vastgestelde verwachtingskaarten hebben via de vangnetbepaling uit de Erfgoedverordening een directe toetsingsgrondslag voor grondroerende initiatieven. Art. 4.6 lid 1 sub d Invoeringswet Omgevingswet zorgt voor opname van die archeologische regel in het tijdelijk omgevingsplan. Er is daarom geen juridisch gat. De gemeente kiest ervoor om de actuele verwachtingen thematisch in één keer gebiedsdekkend in het gebiedsdekkende omgevingsplan op te nemen, en niet al te doorlopen per H21-plan. De archeologische regels uit de Erfgoedverordening worden niet weggeponst. Zie daarvoor artikel 21.2 ten aanzien van de voorrangsbepaling die alleen de bestemmingsplannen en wijzigingsplannen inhoudelijk wegponsen.

Volledigheidshalve zou hier inderdaad een lid kunnen worden toegevoegd die benadrukt dat de archeologische regels uit de Erfgoedverordening (als bedoel in art. 4.6 lid 1 sub d Invoeringswet Omgevingswet) naast het Omgevingsplan blijft staan c.q. deel daarvan blijft uitmaken.

6.4 Vaststellingsprocedure

De wijziging van het omgevingsplan wordt voorbereid met toepassing van de uniforme openbare voorbereidingsprocedure als bedoeld in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht. Met een ‘verklaring van geen bedenkingen’ (VVGB) vindt dit via het college van burgemeester en wethouders plaats en gaat het planvoornemen niet langs de gemeenteraad voor instemming.

Het ontwerp van het wijzigingsbesluit wordt, met bijbehorende toelichting en onderliggende stukken, gedurende zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze termijn kan eenieder zienswijzen indienen ten aanzien van het ontwerp. De binnengekomen zienswijzen worden door het bevoegd gezag beoordeeld en voorzien van een gemotiveerde reactie. Aansluitend wordt het wijzigingsbesluit, al dan niet gewijzigd, door het college van burgemeester en wethouders van Opsterland vastgesteld.

Na bekendmaking treedt het besluit in werking, tenzij binnen de beroepstermijn een verzoek om voorlopige voorziening wordt ingediend. In dat geval treedt het besluit pas in werking nadat op dat verzoek is beslist door de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

I Overzicht Documentenbijlagen

Landschappelijk inpassingsplan	/join/id/publdata/gm0086/2026/8a12881065204037ba69241cf782036/nld@2026-11-18;1259419.6
Wateradvies	/join/id/publdata/gm0086/2026/554074444d4467b93ddb6104281da59/nld@2026-11-18;1259419.6
Onderzoek wegverkeerslawaai [villa]	/join/id/publdata/gm0086/2026/27740fee8ffa412b84c957ce07b9c19d/nld@2026-11-18;1259419.6
Onderzoek wegverkeerslawaai [directeurswoning]	/join/id/publdata/gm0086/2026/db80dd0ed97348b7aa29496aadbc9eee/nld@2026-11-18;1259419.6
Actualiserend bodemonderzoek	/join/id/publdata/gm0086/2026/ca03c9b945e34b9bb33a174966ae852f/nld@2026-11-18;1259419.6
Rapport bodemsanering	/join/id/publdata/gm0086/2026/bddb881168ac4cd29ea38eea291af753/nld@2026-11-18;1259419.6
Evaluatieverslag sanering	/join/id/publdata/gm0086/2026/20c6af601e94d43819c310698d9725f/nld@2026-11-18;1259419.6
Archeologisch onderzoek	/join/id/publdata/gm0086/2026/3fdc1b23884417b83e595bb8fff6840/nld@2026-11-18;1259419.6
Ecologische quickscan	/join/id/publdata/gm0086/2026/b0914b04d2a341b4b7a5ae7d4b1feaa7/nld@2026-11-18;1259419.6
Aanvullend ecologisch onderzoek	/join/id/publdata/gm0086/2026/6b67e3dee52392d80851ed0df077dc3/nld@2026-11-18;1259419.6
Stikstofdepositie-onderzoek (04-02-2026)	/join/id/publdata/gm0086/2026/29a4866bd74941d3ba3a033bee9eda5f/nld@2026-11-18;1259419.6
Participatieverslagen	/join/id/publdata/gm0086/2026/a16b16106f1a41f4814b315ea36c7321/nld@2026-11-18;1259419.6