

# TOELICHTING

## Inhoudsopgave

<u>TOELICHTING</u>	<u>1</u>
<u>Hoofdstuk 1 Inleiding</u>	<u>3</u>
<u>1.1 Aanleiding</u>	<u>3</u>
<u>1.2. Ligging plangebied</u>	<u>3</u>
<u>1.3. Geldend plan</u>	<u>4</u>
<u>1.4. Leeswijzer</u>	<u>5</u>
<u>Hoofdstuk 2 Gewenste Situatie</u>	<u>6</u>
<u>Hoofdstuk 3 Beleid</u>	<u>7</u>
<u>3.1 Rijk</u>	<u>7</u>
<u>3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte</u>	<u>7</u>
<u>3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening</u>	<u>7</u>
<u>3.2 Provincie</u>	<u>7</u>
<u>3.2.1 Streekplan 2007 ‘Om de kwaliteit fan de Romte’</u>	<u>7</u>
<u>3.2.2 Grutsk op ‘e Romte</u>	<u>8</u>
<u>3.2.3 Verordening Romte Fryslân</u>	<u>8</u>
<u>3.3 Waterschap</u>	<u>9</u>
<u>3.4 Gemeentelijk Beleid</u>	<u>10</u>
<u>3.4.1 Omgevingsvisie</u>	<u>10</u>
<u>3.4.2 Bestemmingsplan Buitengebied</u>	<u>10</u>
<u>3.4.3 Aanvullende regels Ruimte voor Ruimteregeling Opsterland</u>	<u>11</u>
<u>3.4.4 Woonvisie</u>	<u>12</u>
<u>3.4.5 Welstandsnota</u>	<u>12</u>
<u>Hoofdstuk 4 Sectorale aspecten</u>	<u>13</u>
<u>4.1 Inleiding</u>	<u>13</u>
<u>4.2. Milieu</u>	<u>13</u>
<u>4.3. Geluid</u>	<u>13</u>
<u>4.4. Externe veiligheid</u>	<u>14</u>
<u>4.5. Luchtkwaliteit</u>	<u>14</u>
<u>4.6. Bodem</u>	<u>15</u>
<u>4.7. Water</u>	<u>15</u>
<u>4.8. Archeologie en cultuurhistorie</u>	<u>16</u>
<u>4.9. Ecologie</u>	<u>19</u>
<u>4.10. Kabels en leidingen</u>	<u>20</u>
<u>Hoofdstuk 5 Juridische toelichting</u>	<u>21</u>
<u>5.1. Inleiding</u>	<u>21</u>
<u>Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid</u>	<u>22</u>
<u>6.1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid</u>	<u>22</u>
<u>6.2. Grondexploitatie en economische uitvoerbaarheid</u>	<u>22</u>

<b><u>BIJLAGEN BIJ TOELICHTING</u></b>	<b><u>23</u></b>
<b><u>1. Inrichtingsplan</u></b>	<b><u>23</u></b>
<b><u>2. Quicksan Ecologie</u></b>	<b><u>23</u></b>
<b><u>3. Aanvullend Ecologisch onderzoek</u></b>	<b><u>23</u></b>
<b><u>4. Akoestisch onderzoek</u></b>	<b><u>23</u></b>
<b><u>5. Bodemonderzoek</u></b>	<b><u>23</u></b>
<b><u>6. Samenvatting Watertoets</u></b>	<b><u>23</u></b>

# Hoofdstuk 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding

Op het perceel aan De Plasse 18 te Langezwaag (hierna: 'plangebied') ligt de bedrijfsbestemming van een voormalig agrarisch bedrijf. De eigenaar is gestopt met het agrarisch bedrijf. De eigenaar heeft besloten om de voormalige agrarisch bebouwing, met uitzondering van de bestaande kapschuur, te slopen. Ook zullen de voer- en mestplaten, sleufsilos, mestopslagen en verhardingen worden verwijderd.

De bestaande bedrijfswoning zal worden gebruikt als burgerwoning. Om dit te kunnen financieren wordt een beroep gedaan op de ruimte-voor-ruimte-regeling. Op grond van deze regeling mag een 'compensatiewoning' gebouwd worden bij sloop van ten minste 1000 m<sup>2</sup> aan landschappelijk ontsierende bedrijfsbebouwing. De nieuwe woning wordt ingepast binnen de bestaande structuren en als zodanig een plek in het bebouwingslint.

## 1.2. Ligging plangebied

De Plasse 18 in Langezwaag ligt ruim een kilometer ten oosten van de A7 en anderhalve kilometer ten westen van het dorp Gorredijk. De Plasse is een verbindingsweg van aan de zuidkant de Hegedyk (het dorp Langezwaag) met aan de noordkant de N392. Op afbeelding 1 is de ligging van De Plasse 18 in Langezwaag aangegeven.



Afbeelding 1 Ligging De Plasse 18 (roodomlijnd)



*Afbeelding 2 perceel De Plasse 18 Langezwaag*

### **1.3. Geldend plan**

Het plangebied is opgenomen in het bestemmingsplan 'Buitengebied' (vastgesteld dd. 30 juni 2014) en tevens in het bestemmingsplan 'Correctieve en partiele (1<sup>e</sup>) herziening bestemmingsplan Buitengebied 2018' (vastgesteld dd. 8 oktober 2018) en bestemd als 'Agrarisch'. Op grond van deze bestemming is de uitoefening van een grond- en plaatsgebonden agrarisch bedrijf toegestaan. In artikel 31 onder 9 van de regels is bepaald dat het college van burgemeester en wethouders "de agrarische bestemming kan wijzigen in de bestemming 'Wonen' ten behoeve van de realisatie van een nieuwe woning ter compensatie van de sloop van voormalige agrarisch bedrijfsgebouwen". Aan de wijzigingsbevoegdheid zijn randvoorwaarden verbonden, waaronder de eis van een goede landschappelijke inpassing.



*Afbeelding 3 uitsnede uit het bestemmingsplan*

## 1.4. Leeswijzer

De toelichting bij dit wijzigingsplan is als volgt opgebouwd:

- in hoofdstuk 2 is de gewenste situatie van het plangebied beschreven en wordt uitleg gegeven over de regeling die dit wijzigingsplan mogelijk maakt;
- in hoofdstuk 3 zijn de relevante beleidsstukken samengevat en is beoordeeld in hoeverre de uitgangspunten van dit wijzigingsplan binnen het geldende beleid passen;
- in hoofdstuk 4 wordt stilgestaan bij de relevante sectorale aspecten;
- hoofdstuk 5 geeft een toelichting op de juridische regeling van het wijzigingsplan;
- hoofdstuk 6 ten slotte bevat een korte beschrijving van de maatschappelijke en de economische uitvoerbaarheid.



*De Plasse 18*

## Hoodstuk 2 Gewenste Situatie

Het voorliggende wijzigingsplan heeft betrekking op het perceel aan De Plasse 18 in Langezwaag. Op het perceel is lange tijd sprake geweest van een agrarisch bedrijf. De voormalige bedrijfswoning is aan de weg gelegen en de agrarische bedrijfsgebouwen liggen naar achteren in het landschap. In het verleden heeft aan de zuidkant van het perceel een woning gestaan. Dit recht op de woning is destijds verplaatst naar een andere locatie.

De eigenaar is door privéomstandigheden gestopt met het uitvoeren van het agrarische bedrijf. Hij wil echter wel blijven wonen op het perceel De Plasse 18 in Langezwaag. Hij heeft het voornemen om een gedeelte van zijn gronden als woningbouwgrond te verkopen. Een eventuele koper heeft dan de mogelijkheid om een woning op deze gronden te realiseren. De nieuw te bouwen woning zal aan de zuidkant van het perceel worden gesitueerd. Dit is de locatie waar in het verleden ook een woning heeft gestaan. Het perceel De Plasse 18 in Langezwaag zal in twee delen worden opgedeeld. De huidige woning blijft bestaan en zo ook het bijgebouw van circa 188 m<sup>2</sup> direct achter de woning. Het bouwvlak voor de bestaande woning zal 5.000 m<sup>2</sup> zijn. Het bouwvlak voor de nieuwe woning zal kleiner zijn. Op onderstaande afbeelding is op de luchtfoto de huidige situatie te zien en rechts op de afbeelding is de nieuwe gewenste situatie weergegeven.



*Afbeelding 4 oorspronkelijke en gewenste situatie*

De eigenaar wil om het een en ander te bewerkstelligen gebruik maken van de Ruimte voor Ruimte regeling welke is opgenomen in artikel 31 onder g van het bestemmingsplan 'Buitengebied'. Op het perceel is bij benadering 1.300 m<sup>2</sup> aan voormalige agrarische bedrijfsbebouwing aanwezig. Daarnaast is er sprake van sleufsilos, verharding en een mestzak.

## Hoofdstuk 3 Beleid

### 3.1 Rijk

#### 3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld door het (voormalige) ministerie van Infrastructuur en Milieu. De SVIR heeft betrekking op de periode tot 2040 en heeft als motto: 'Nederland concurrerend, leefbaar en veilig'. Om dit motto te kunnen bereiken zijn de volgende drie doelen gesteld:

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur;
- Het verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

De bovengenoemde doelen zijn uitgewerkt in dertien nationale belangen. Nationaal belang dertien luidt: 'zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten'. Het Rijk is verantwoordelijk voor een goed systeem van ruimtelijke ordening, inclusief zorgvuldige, transparante ruimtelijke en infrastructurele besluiten. Dat betekent dat het systeem zo ingericht moet zijn dat integrale planvorming en besluitvorming op elk schaalniveau mogelijk is en dat bestaande en toekomstige belangen goed kunnen worden afgewogen. Bij nieuwe ontwikkelingen, aanleg en herstructurering moet in elk geval aandacht zijn voor de gevolgen voor de waterhuishouding, het milieu en het cultureel erfgoed. "Vraaggericht programmeren en realiseren van verstedelijking door provincies, gemeenten en marktpartijen is nodig om groei te faciliteren, te anticiperen op stagnatie en krimpregio's leefbaar te houden. Ook dient de ruimte zorgvuldig te worden benut en over programmering te worden voorkomen." Om beide te bereiken is de ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen in artikel 3.1.6 lid 1 en 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Dit artikel is op 1 juli 2017 gewijzigd. In de bijbehorende Nota van Toelichting is aangegeven dat ontwikkelingen die geen extra verstedelijking tot gevolg hebben maar bebouwing reduceren of verplaatsen, zoals bijvoorbeeld de ruimte-voor-ruimte-projecten, niet beschouwd worden als stedelijke ontwikkeling in de zin van de 'ladder'. Dit betekent dat de 'laddertoets' niet van toepassing is op onderhavig planvoornemen.

#### 3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) voorziet in de juridische borging van het beleid uit de SVIR. In het Barro zijn regels opgenomen die de beleidsruimte van andere overheden inperken, daar waar nationale belangen dat noodzakelijk maken. Het gaat hier om de nationale belangen die paragraaf 3.1.1. genoemd zijn. Deze hebben geen inperkende werking voor dit planvoornemen.

### 3.2 Provincie

#### 3.2.1 Streekplan 2007 'Om de kwaliteit fan de Romte'

De provincie Fryslân heeft in december het Streekplan Fryslân 'Om de kwaliteit fan de Romte' vastgesteld. In het Streekplan worden speerpunten van beleid aangedragen die de provincie op verschillende ruimtelijke terreinen kunnen verstreken en ontwikkelen.

Om de sloop van overtollige, beeldverstorende bebouwing in het landelijk gebied te stimuleren, is in het Streekplan een Ruimte voor Ruimte-regeling opgenomen. Met deze regeling is het mogelijk om –

onder specifieke voorwaarden – nieuwe woningbouw in het landelijk gebied te realiseren ter compensatie van de sloop van beeldverstorende bebouwing van voormalige agrarische bedrijven.

### 3.2.2 Grutsk op 'e Romte

In Grutsk op 'e Romte! - Structuurvisie 2014 (vastgesteld dd. 1 april 2014) worden de landschappelijke en cultuurhistorische structuren die van provinciaal belang zijn, in samenhang geanalyseerd, gewaardeerd en van een richtinggevend advies voorzien. Het doel hiervan is: "behoud en verdere ontwikkeling van de ruimtelijke kwaliteit door middel van informeren, adviseren en inspireren." De provincie hanteert voor de doorwerking van Grutsk een tweesporenbeleid: bestuurlijke borging gebeurt

via de (planologische) Samenwerkingsagenda en juridische borging via de Verordening Romte Fryslân (zie paragraaf 2.2.2). Gemeenten moeten in ruimtelijke plannen motiveren hoe ze met de provinciale belangen uit Grutsk zijn omgegaan.

Het plangebied maakt deel uit van het laagveengebied centraal gelegen in Friesland. Ten aanzien van dit gebied worden de volgende kenmerken als provinciaal belang aangemerkt:

- De lineaire bebouwing in samenhang met een sterke gerichtheid van de verkaveling (regelmatig opstrekkend).
- Het totale watersysteem van beeklopen, meren, vaarten, ringsloten en ringvaarten.

In Grutsk op 'e Romte worden vervolgens specifiek voor dit gebied een aantal ontwerppunten meegegeven, die leidend zijn in dit erfontwikkelingsplan. Deze worden hiernaast beknopt beschreven.

- Bij nieuwe ontwikkelingen is de begrenzing van de veenpolders en de richting van de verkaveling leidend en dient zichtbaar te blijven.
- De veenpolders worden als functionele eenheid beschouwd; ruimtelijke veranderingen worden binnen deze functionele eenheid als geheel in goede banen geleid.
- Bij veranderend gebruik in deze polders wordt voorkeur gegeven aan functies die voldoende openheid en structuurbehoud garanderen.
- De opstreckende verkaveling is het vertrekpunt bij een ruimtelijke inrichting. Bij nieuwe ontwikkelingen wordt rekening gehouden met de ontginningsbasis. Bijvoorbeeld door met nieuwe bebouwing aan te sluiten bij het lint.
- Het historische bebouwingslint blijft behouden en/of wordt versterkt.
- Er vindt geen verdere verdichting of verbossing in de veenweidegebieden en de veenpolders plaats: de langgerekte ontginningsrichting blijft zichtbaar.
- Nieuwe functies worden gestimuleerd; in de kleinschalige gebouwen met behoud van hun oorspronkelijke vorm en ligging in het veenontginningslandschap.

Op dit punt wordt ook verwezen naar paragraaf 4.9 waarin het planvoornemen getoetst is aan de Cultuurhistorische Kaart Fryslân en de Friese Archeologische Monumentenkaart Extra. Beide provinciale kaarten geven geen specifieke waarden, aandachtspunten of belemmeringen voor het plangebied.

### 3.2.3 Verordening Romte Fryslân

De Verordening Romte Fryslân (gewijzigd vastgesteld dd. 21 februari 2018) bevat instructies op grond van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) over de inhoud van gemeentelijke ruimtelijke plannen en over de onderbouwing en motivering in de plantoelichting. Kortgezegd geeft de Verordening weer wat in een ruimtelijk plan wel (toestemming) of niet (verbod) is toegestaan. Bij een verbodsbepaling geeft de Verordening vaak ook afwijkingsbepalingen. Daaruit blijkt onder welke voorwaarden de ontwikkeling toch is toegestaan ('ja-mits'). De gemeente zal bij de toepassing van die afwijkingsbepaling afdoende moeten motiveren dat aan deze voorwaarden wordt voldaan. Bij het vooroverleg over ruimtelijke plannen kunnen gemeenten met de provincie afspraken maken over de invulling van de randvoorwaarden.

In artikel 1.6.1 is de ruimte-voor-ruimte-regeling voor sloop van beeldverstorende bebouwing opgenomen. Bepaald is dat bij sloop van beeldverstorende bebouwing maximaal een zogenaamde compensatie woning op het bestaande bouwperceel mag worden toegestaan, mits:



- a. minimaal 1.000 m<sup>2</sup> aan beeldverstorende bebouwing van een voormalig agrarisch bedrijf of minimaal 3.000 m<sup>2</sup> aan kassen van een voormalig glastuinbouwbedrijf in het landelijk gebied wordt gesloopt;
- b. in de plantoelichting is onderbouwd dat de ruimtelijke kwaliteit op en rond het perceel aanzienlijk zal verbeteren en dat er geen beperkingen ontstaan voor de ontwikkeling van agrarische bedrijven in de omgeving, en
- c. de oppervlakte per woning inclusief bijgebouwen niet meer bedraagt dan 300m<sup>2</sup>, of de maat die het bestemmingsplan buitengebied als algemene regel hanteert voor bestaande burgerwoningen.

Aanvullende wordt onder punt c verwezen naar artikel 3.1.1, waar is aangegeven dat “de aantallen en de kwaliteit van de woningbouw in overeenstemming zijn met een woonplan, dat de schriftelijke instemming van Gedeputeerde Staten heeft”. Aan deze voorwaarden wordt voldaan. Er wordt meer dan 1.000 m<sup>2</sup> aan beeldverstorende bebouwing gesloopt. (punt a, hoofdstuk 3, paragraaf 3.4).

Het nieuwe erf wordt ingericht op een landschappelijk verantwoorde manier, waarbij tevens grond wordt ‘teruggegeven’ aan het landelijk gebied. In de directe omgeving liggen geen agrarische bedrijven die belemmerd worden door de woningbouw (punt b, hoofdstuk 3, paragraaf 3.4). Voor wat betreft de maatvoering van de nieuwbouw is aangesloten bij het Bestemmingsplan Buitengebied (punt c, hoofdstuk 3, paragraaf 3.4). Ten slotte kan worden opgemerkt dat de compensatiewoning gebouwd kan worden op grond van de Woonvisie gemeente Opsterland (zie hoofdstuk 4, paragraaf 4.5).

Er zijn achttien kaarten als bijlage bij de Verordening opgenomen. Uit de kaart ‘Begrenzing bestaande bebouwd gebied’ blijkt dat het plangebied in het landelijk gebied is gelegen. Het plangebied maakt deel uit van het laagveengebied ‘het Lage Midden’. Dit is een laag gelegen kom centraal in Friesland, bestaande uit een aan keileem en zand grenzend westelijk deel en een aan zand grenzend oostelijk deel.

Het westelijk deel kenmerkt zich door enkele meren en kronkelende waterverbindingen die meer verband hebben met het veengebied dan het merengebied. Het oostelijk deel kenmerkt zich door enkele grote planmatige ontgonnen veenpolders en uitgestrekte veenweidegebieden. Het plangebied ligt in een veenpolder. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen is de begrenzing van de veenpolder en de richting van de verkaveling leidend en dient zichtbaar te blijven. Het is aannemelijk dat onderhavig planvoornemen een positief effect zal hebben in dit opzicht. De nieuwe woonsituatie leidt tot een beperkter verstorings-effect ten opzichte van de huidige bedrijfsmatig situatie. Verder wordt een deel van het huidige bedrijfsperceel op nieuw als agrarisch gebied ingericht, wat voldoende openheid en structuurbehoud zal garanderen. Op de overige kaarten van de Verordening zijn geen specifieke waarden, belemmeringen of uitgangspunten voor het plangebied en de omgeving aangegeven.

### 3.3 Waterschap

In 2004 is door Wetterskip Fryslân een Leidraad Stedelijk Waterbeheer vastgesteld. Deze Leidraad is een instrument waarmee waterschapmedewerkers helder en eenduidig over water kunnen communiceren met gemeenten. De Leidraad Stedelijk Waterbeheer werd door medewerkers van Wetterskip Fryslân gebruikt bij het opstellen van wateradviezen en beantwoorden van vragen. In 2004 hadden gemeenten en waterschappen nog weinig ervaring met de watertoets, die in 2002 van kracht is geworden. Inmiddels is door beide partijen veel ervaring opgedaan met het watertoetsproces.

Doel van de Leidraad Watertoets is, dat in ruimtelijke plannen alle wateraspecten worden meegenomen. Leidraad Watertoets is een instrument waarmee de waterbelangen in ruimtelijke plannen kunnen worden geborgd en waarmee er zorg voor kan worden gedragen dat ruimtelijke plannen voldoen aan de uitgangspunten van Wetterskip Fryslân. Daarnaast zorgt de leidraad watertoets voor draagvlak van het wateradvies bij de gemeenten en voor een betere samenwerking tussen gemeenten en Wetterskip tijdens het watertoetsproces. De leidraad geeft duidelijkheid over de juridische status van het wateradvies.

Op 12 juni 2019 is de Watertoets ingevuld en een advies van het Wetterskip ontvangen. Hier wordt verder in paragraaf 4.7 Water op ingegaan.

## 3.4 Gemeentelijk Beleid

### 3.4.1 Omgevingsvisie

De Omgevingsvisie 2015-2030 (september 2015) is een integrale visie op het sociale en fysieke domein van de gemeente Opsterland. Het beleid is gericht op “het versterken van het woon- en leefklimaat”. Eén van de bedreigingen is de verpaupering van boerderijen die leeg zijn komen te staan vanwege bedrijfsbeëindiging of schaalvergroting. Nieuwe invullingen of herontwikkeling van deze boerenerven worden wenselijk geacht met het oog op de leefbaarheid.

In de Omgevingsvisie is een analyse van de woningmarkt binnen de gemeente en de regio Zuidoost Fryslân opgenomen. Geconstateerd wordt dat een vraag-gestuurde aanpak gewenst is, waarbij de kwalitatieve woningvraag centraal komt te staan. Er is behoefte aan onderscheidende woonmilieus voor specifieke leefstijlen en leeftijden. In kwantitatieve zin gaat de Omgevingsvisie er vanuit dat de grootste toename van woningen binnen de drie hoofdkernen (Gorredijk, Beetsterzwaag en Ureterp) plaatsvindt en dat de nieuwbouw in de kleine kernen primair samenhangt met de vervangingsopgave.

### 3.4.2 Bestemmingsplan Buitengebied

Het plangebied is opgenomen in het Bestemmingsplan Buitengebied (vastgesteld dd. 30 juni 2014) en de Correctieve en partiële (1e) herziening Bestemmingsplan Buitengebied 2018 (vastgesteld dd. 8 oktober 2018) en bestemd als ‘Agrarisch’. In afbeelding 3 is een uitsnede van de vigerende verbeelding opgenomen. De grens van het bouwvlak is ook de grens van het plangebied. Dit gebied wordt op grond van artikel 31 lid g, gewijzigd in de bestemming ‘Wonen’. Aan deze wijzigingsbevoegdheid zijn acht voorwaarden verbonden. Hieronder zijn ze opgesomd, waarbij in cursief is aangegeven hoe aan deze voorwaarden wordt voldaan.

1. op een voormalig agrarisch bouwperceel ten hoogste 1 woning mag worden gebouwd (*er wordt, zoals aangegeven in de inleiding, één compensatiewoning gebouwd*) wanneer:
2. op de betreffende voormalige bedrijfskavel ter verbetering van de ruimtelijke kwaliteit alle voormalige agrarische bedrijfsgebouwen en/of kassen worden gesloopt (*alle bedrijfsbebouwing, erfverhardingen inclusief mestzak worden verwijderd in dit geval m.u.v. de kapschuur*)
3. deze wijzigingsbevoegdheid alleen wordt toegepast indien op het bouwperceel ten minste 1.000 m<sup>2</sup> aan agrarische bedrijfsgebouwen of 3.000 m<sup>2</sup> aan kassen aanwezig zijn die kunnen worden gesloopt, dan wel gezamenlijk op meerdere voormalige bouwpercelen ten minste 1.000 m<sup>2</sup> aan voormalige agrarische bedrijfsgebouwen aanwezig zijn die kunnen worden gesloopt, waarbij per bedrijfskavel minimaal 250 m<sup>2</sup> moet worden gesloopt (*het oppervlak aan bedrijfsgebouwen die worden gesloopt, bedraagt meer dan 1.000 m<sup>2</sup>*);
4. overige bebouwing zoals voer- of mestplaten, erfverhardingen en kavelpaden, sleufsilos, mestsilos en dergelijke worden verwijderd (*dit is het geval*);
5. de woning wordt ingepast volgens een vooraf in te dienen inrichtingsplan (*dit inrichtingsplan is vooraf ingediend, waarna deze is aangepast en verwerkt in bijlage 1 wijzigingsplan*);
6. de geluidsbelasting van geluidsgevoelige objecten niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een vastgestelde hogere grenswaarde (*verwezen wordt naar hoofdstuk 4, paragraaf 4.3 waaruit blijkt dat de nieuw te bouwen woning voldoet aan de voorkeursgrenswaarde die de Wet geluidhinder daaraan stelt*);
7. aan wijziging alleen medewerking wordt verleend wanneer de sloop van bebouwing als bedoeld onder 1 of 2 betrekking heeft op percelen met de bestemming 'Agrarisch', 'Agrarisch - Kwekerij', 'Bedrijf', 'Maatschappelijk', 'Wonen' en 'Wonen - Woonboerderij' (*het perceel is bestemd als 'Agrarisch', zie afbeelding 3*);
8. voor het overige na verwijzing de regels van de bestemming 'Wonen' (artikel 19) van overeenkomstige toepassing zijn op de gronden waar de woningen worden gerealiseerd.

De toepassing van de wijzigingsbevoegdheid in artikel 31 lid g is alleen mogelijk als er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- de landschappelijke en cultuurhistorische waarden (*deze waarden vormen het uitgangspunt voor het landschappelijk inrichtingsplan die in een afzonderlijke bijlagen bij het plan wordt toegelicht*);
- de natuurlijke waarden (*zie paragraaf 4.9; het plan heeft eerder een positief effect op deze waarden*);
- de milieusituatie (*zie hoofdstuk 4; er zijn geen belemmeringen op dit punt*);
- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden (deze worden niet aangetast, zie paragraaf 4.2);
- de verkeersveiligheid (*zie hoofdstuk 4 waaruit blijkt dat de verkeersveiligheid niet in het geding is*).

### 3.4.3 Aanvullende regels Ruimte voor Ruimteregeling Opsterland

In de raadsvergadering van 29 maart 2010 zijn de aanvullende regels "Ruimte voor Ruimteregeling Opsterland" vastgesteld. De regeling is bedoeld om de kwaliteit van het landschap in de gemeente te verbeteren/vergroten. De regeling dient als stimulans voor de afbraak van ontsierende voormalige agrarische bedrijfsgebouwen en kassen, met in ruil daarvoor de bouw van woningen met een veel kleinere bouwmassa. De regeling beschrijft in welke situaties en onder welke randvoorwaarden de gemeente daaraan planologische medewerking verleent. De aanvullende regeling is in overeenstemming met de Verordening Romte Fryslân 2014

#### *Doelstelling Ruimte voor Ruimteregeling gemeente Opsterland*

Het hoofddoel van de "Aanvullende regels Ruimte voor Ruimteregeling Opsterland" is het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit van het landelijk gebied. De realisatie van dit doel vindt plaats door de sloop van landschapsontsierende agrarische bedrijfsgebouwen en door overige verbeteringen van de ruimtelijke kwaliteit. Om die realisatie mogelijk te maken, zullen op planologisch verantwoorde locaties één of meer bouwkvavels voor woningbouw toegekend worden. Het is niet de doelstelling om zo veel mogelijk agrarische bedrijfsgebouwen te slopen en de regeling kan tevens niet worden aangemerkt als een saneringsregeling. De regeling is het sluitstuk van de ruimtelijke regeling vrijkomende gebouwen, waarbij in eerste aanleg gekeken dient te worden naar het geven van nieuwe passende (gebruiks)functies.

De Ruimte voor Ruimteregeling richt zich op vrijkomende agrarische bedrijven binnen de gemeente Opsterland. Deelname aan de Ruimte voor Ruimteregeling is mogelijk indien er een aanzienlijke hoeveelheid aan verstorende agrarische bedrijfsgebouwen wordt gesloopt, dit nadat eerst andere functies niet haalbaar gebleken zijn. De achtergrond van deze benadering is dat het planologisch primaat van het Buitengebied ligt bij landbouw (milieubescherming), natuur en water.

#### *Uitgangspunten Opsterlandse regeling*

De gemeentelijke kaders voor ontwikkeling nieuwe woonlocaties richten zich op daartoe aangewezen locaties en het zoeken naar passende locaties op/vlakbij de locatie waar wordt gesaneerd. Solitaire (nieuwe) woonlocaties passen hier principe niet in. Vanuit ruimtelijk optiek staat dit centraal. De ruimtelijke regelingen en de beoogde nieuwe regelingen voor het nieuwe plan Buitengebied stoelen daar ook op.

Om het sluitstuk in de afweging mogelijk te maken zijn uit het woningbouwprogramma (wooncontingent) in eerste aanleg ongeveer 10-15 woningen beschikbaar gesteld. Anders gezegd: dit is onttrokken aan het contingent voor uitbreidingsplannen en herinvullingsplannen. Naast dit gegeven is geformuleerd dat er ook een relatie moet worden gelegd met landschapsverbetering. Daarvoor zijn de kaders en voornemens van het landschapsbeleidsplan van belang. Genoemde twee punten waren aanleiding ingeval van bouw op de locatie zelf een bijdrage van de ontwikkelaar te vragen.

#### *Beleid waarop de Ruimte voor Ruimteregeling van de gemeente Opsterland is gebaseerd*

Het beleid in de uitvoeringsnotitie is gebaseerd op het Streekplan Fryslân 2007 "Om de kwaliteit fan de Romte" van 13 december 2006, de Kadernotitie "Vrijkomende agrarische bebouwing" en de Kadernotitie "Ruimtelijke Kwaliteitsimpulsen landelijk gebied", welke beide door de gemeenteraad zijn vastgesteld op 3 december 2007.




In het onderhavige geval biedt de regeling (beperkt en onder voorwaarden) de mogelijkheid om op het eigen vrijkomende agrarische bouwperceel te compenseren in de vorm van 1 woning. Hierbij dienen alle aanwezige bedrijfsgebouwen te worden gesloopt. Als onderdeel van de uitvoering moet de locatie passend worden ingericht en wordt er een overeenkomst tussen de gemeente Opsterland en de initiatiefnemer afgesloten.

### 3.4.4 Woonvisie

De Woonvisie gemeente Opsterland (6 maart 2017) geeft richting aan het woonbeleid voor de periode 2015-2030. In algemene zin ligt de focus op de bestaande voorraad. Inbreiding gaat voor uitbreiding en kwaliteit voor kwantiteit. Hierbij moet worden gedacht aan het verbeteren of vervangen van delen van de voorraad die bouw- of woontechnisch verouderd zijn (o.a. op het gebied van verduurzaming). Inspelen op demografische ontwikkelingen (met name vergrijzing) is tevens belangrijk. Eén van de speerpunten is ook het herbestemmen van leegkomende agrarische bebouwing voor woonfuncties. In dit verband wordt expliciet verwezen naar de 'Aanvullende regels Ruimte voor Ruimteregeling'. In kwantitatieve zin zet de Woonvisie in op het concentreren van woningbouw in de grotere kernen. Tot 2021 is er een nieuwbouwbehoefte van ongeveer 60 woningen per jaar. Verdere prognoses zijn op dit moment nog niet te geven, aldus de Woonvisie. Ingezet wordt op voortdurende monitoring van de behoefte en maatwerk op plekken waar zich kansen aandienen. De gemeente heeft een 'reservepot' beschikbaar voor woningen die in het kader van de ruimte-voor-ruimteregeling gebouwd worden.

### 4.4.5 Welstandsnota

In de Welstandsnota gemeente Opsterland (herziening juni 2009) is het plangebied ingedeeld bij welstandsgebied 8: 'buitengebied (open landschap)'. Dit gebied wordt gekenmerkt door de "grootschalige openheid van het landschap, met daarin verspreid liggende bebouwingsconcentraties, linten en solitaire bebouwingen. Deze bebouwingsconcentraties zijn veelal geaccentueerd met beplanting. Hierdoor ontstaan plaatselijke verdichtingen in een weids landschap." De architectuur is over het algemeen ingetogen en sober. Het beleid voor dit welstandsgebied is gericht op het beheer van de bestaande situatie. Ingrijpende ontwikkelingen worden niet verwacht. "Wel zullen in de toekomst als gevolg van de schaalvergroting in de landbouw, steeds meer boerderijen hun agrarische functie verliezen." De welstandsnota geeft verder aan dat een regulier ambitieniveau van toepassing is. Dat wil zeggen dat de welstandscriteria voor dit gebied gericht zijn op het handhaven en respecteren van aanwezige basiskwaliteiten. De betreffende criteria zijn opgenomen in afbeelding 2.2 en vormen het uitgangspunt voor de woningontwerpen die in een later stadium worden uitgewerkt.

Gebiedsnummer: 8		Gebiedsnaam: Buitengebied (open landschap)		
Foto's	Gebiedskenmerken en criteria	Algemene gebiedsintentie: Hh	Re	Iv
 <p>Kantig opgezette bebouwing</p>	<b>Plaatsing</b>			
	Hoofdgebouwen staan in een historisch gegroeid patroon		◆	
	Bijzondere functies nemen een opvallende plaats in		◆	
	Aan- en uitbouwen, alsmede bijgebouwen zijn ondergeschikt			◆
 <p>Verspreide bebouwing in historisch gegroeid patroon</p>	Agrarische bedrijfsgebouwen liggen achter of naast het hoofdgebouw en vormen een cluster op het achtererf		◆	
	Agrarische bedrijfsgebouwen kennen overwegend dezelfde nokrichting als het hoofdgebouw		◆	
	<b>Hoofdvorm</b>			
	In principe één bouwlaag met een duidelijke kap; Bijzondere functies kunnen hiervan afwijken			
 <p>Bebouwing bestaande uit één laag met een kap</p>	De massa-opbouw is enkelvoudig tot samengesteld en kent individuele uitstraling		◆	
	De gebouwen zijn kantig opgezet en refereren aan of reageren op de traditionele architectuur		◆	
	Aan- en uitbouwen zijn ondergeschikt of kennen een bijzondere vormgeving			◆
	<b>Aanzichten</b>			
	Hoofdgebouwen kennen een duidelijke gerichtheid op de openbare ruimte		◆	
	Traditionele hoofdzet is uitgangspunt bij verbouw			◆
	Duidelijk evenwicht tussen verticaal gerichte gevelopeningen en horizontale accenten (zoals plint en daklijsten e.d.)		◆	
	Nieuwe invullingen kunnen modern maar zijn ingetogen		◆	
	<b>Opmaak</b>			
	Gevels van hoofdgebouwen hebben in hoofdzaak een stevig karakter; Daken zijn voorzien van (gebakken en bij voorkeur geen hoge glansgraad) pannen of (incidenteel) riet; voor daken van boerderij: zie objectgerichte criteria voor boerderijen; Bij verbouw dient een zorgvuldige afstemming op het bestaande plaats te vinden; bijgebouwen kennen een ondergeschikt materiaalgebruik		◆	
	Aandacht voor onderlinge verschillen in traditionele details; De detaillering van gevelopeningen en/of daklijsten zijn zorgvuldig vormgegeven; Agrarische bedrijfsgebouwen kunnen hiervan afwijken			◆
	Traditionele kleurstellingen overheersen (afgestemd op bestaande); Agrarische bedrijfsgebouwen zijn in gedekte kleuren			◆
	<b>Overige</b>			
	Voor de (voormalige) boerderijen en de reclame-uitingen wordt verwezen naar de objectgerichte en/of sneltoetscriteria			
	Voor monumenten is tevens een monumentenvergunning nodig			

Beleidsintentie: Hh=handhaven/herstel en restauratie, Re=respecteren en interpreteren, Iv=incidenteel veranderbaar

## Hoofdstuk 4 Sectorale aspecten

### 4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt beschreven hoe rekening is gehouden met de in en rond het plangebied voorkomende relevante omgevingsaspecten. Dit wijzigingsplan voorziet in het wijzigen van de bestemming 'Agrarisch' naar 'Wonen'. Het plan maakt het mogelijk gebruik te maken van de Ruimte voor ruimteregeling. Hierbij worden alle voormalige bedrijfsgebouwen gesloopt en zal een nieuwe extra woning worden gerealiseerd.

### 4.2. Milieu

#### *VNG milieuriichtlijn*

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is ruimtelijke afstemming tussen bedrijfsactiviteiten, voorzieningen en gevoelige functies (zoals woningen) noodzakelijk. In de basiszoneringslijst van de VNG-brochure "Bedrijven en milieuzonering" zijn richtafstanden tussen bedrijfsactiviteiten en woningen opgenomen. Een richtafstand kan worden beschouwd als de afstand waarbij onaanvaardbare milieuhinder als gevolg van bedrijfsactiviteiten redelijkerwijs kan worden uitgesloten. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen een rustige woonomgeving en een gemengd gebied. In het buitengebied moet tevens rekening worden gehouden met het aspect geurhinder. Agrarische bedrijven in de omgeving mogen niet belemmerd worden door het vergroten van de woonbestemming. In het buitengebied vindt toetsing plaats op grond van de Wet geurhinder en veehouderij.

In de directe nabijheid van het betreffende perceel zijn geen agrarische bedrijven die in hun bedrijfsvoering belemmerd worden doordat de bestemming op het perceel De Plasse 18 in Langezwaag wijzigt naar 'Wonen' en er een woning wordt toegevoegd. Alle nabij gelegen agrarische bedrijven liggen op grotere afstand dan 200 meter van het betreffende perceel.

#### *M.e.r.-plicht*

In bijlage C en D van het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) is aangegeven welke activiteiten in het kader van een ruimtelijk plan of besluit plan-m.e.r.-plichtig, project-m.e.r.-plichtig of m.e.r.-beoordelingsplichtig zijn. Voor deze activiteiten zijn in het Besluit m.e.r. drempelwaarden opgenomen. Voor activiteiten die voorkomen op de D-lijst en die onder de drempelwaarden vallen, moet een vormvrije m.e.r.-beoordeling doorlopen worden. Daarbij gaat het om de vraag of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. De 'belangrijke nadelige gevolgen' kunnen worden ontleend aan het toetsingskader van bijlage III van de Europese Richtlijn Milieueffectbeoordeling. Daarin worden drie aspecten genoemd:

- kenmerken van de activiteit;
- plaats van de activiteit;
- kenmerken van het potentiële effect.

De bouw van één woning valt niet onder de activiteiten die zijn opgenomen in de C- en D-lijst. Een (vormvrije) m.e.r.-beoordeling is niet aan de orde.

### 4.3. Geluid

De Wet geluidhinder (Wgh) stelt eisen met betrekking tot de geluidbelasting op geluidsgevoelige gebouwen (waaronder woningen). Genoemd worden drie verschillende geluidsbronnen: wegverkeer, spoorwegverkeer en industrie. In dit kader kan over het plangebied worden gesteld dat er geen (spoor) wegen en industrie in de directe nabijheid aanwezig zijn. Tevens is in de Wgh bepaald dat elke weg in principe een geluidszone heeft, waar aandacht aan mogelijke geluidshinder moet worden besteed. Dit wijzigingsplan voorziet in het wijzigen van de bestemming 'agrarisch' naar 'wonen'. Er zal een nieuwe woning worden mogelijk gemaakt. Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat de geluidsbelasting op de nieuw te bouwen woning voldoet aan de normen die de Wet geluidhinder stelt.

Het akoestisch onderzoek gaat als bijlage bij deze toelichting.

## 4.4. Externe veiligheid

Externe veiligheid wordt geregeld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en gaat over het beheersen van risico's die ontstaan voor de omgeving bij het gebruik, de opslag en het vervoer van gevaarlijke stoffen, zoals vuurwerk, LPG en munitie. Het externe veiligheidsbeleid heeft vorm gekregen in de risicobenadering.

Artikel 1 van het Bevi bepaalt hierbij dat woningen, scholen, gezondheidscentra en dagverblijven, kwetsbare objecten zijn en dat gebouwen/voorzieningen zoals kantoren, winkels en parkeerterreinen beperkt kwetsbare objecten zijn. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. In het Bevi wordt aangegeven hoe met het plaatsgebonden risico en het groepsgebonden risico moet worden omgegaan. De risicovolle inrichtingen zijn op de risicokaart van de provincie Fryslân weergegeven.

Het plangebied ligt niet binnen de invloedssfeer van inrichtingen, transportroutes gevaarlijke stoffen of buisleidingen. In de nabijheid van het perceel ligt een aardgastransportleiding. Op onderstaande afbeelding is aangegeven hoe de gasleiding ligt ten opzichte van het plangebied. De afstand tot het plangebied is meer dan 180 meter. Daarmee kan gesteld worden dat de nieuwe woning waar het hier over gaat, niet in het invloedsgebied van de gasleiding ligt.



Afbeelding 6 aardgastransportleiding ten opzichte van locatie nieuwe woning

## 4.5. Luchtkwaliteit

Een onderdeel van de Wet milieubeheer betreft de luchtkwaliteit. Dit onderdeel is bedoeld om de negatieve effecten op de volksgezondheid, als gevolg van te hoge niveaus van de luchtverontreiniging aan te pakken. Overschrijdingen van de grenswaarden voor luchtkwaliteit zijn veelal het gevolg van het aantal verkeersbewegingen in een gebied. Een ontwikkeling dat slechts in zeer beperkte mate bijdraagt aan luchtverontreiniging is vrijgesteld van toetsing aan de grenswaarden.

Dit wijzigingsplan voorziet in een wijziging van 'Agrarisch' naar 'Wonen'. Deze ontwikkeling heeft geen negatieve invloed op de luchtkwaliteit. Doordat het agrarisch bedrijf op deze locatie stopt zal er sprake

zijn van een verbetering van de luchtkwaliteit. Onderzoek is dan ook niet aan de orde.

## 4.6. Bodem

Uit het historisch onderzoek is gebleken, dat er verdachte locaties zijn aangetroffen waar bodemverontreiniging ontstaan kan zijn. Ter plaatse van de loodsen/stallen waar geen goten aanwezig zijn en het regenwater direct in de grond kan stromen omdat er geen verharding aanwezig is, kan de bovenste grondlaag (10 cm) verontreinigd zijn met asbest. Daarnaast zijn de slootdempingen verdacht, daar niet bekend is waarmee deze destijds gedempt zijn. Ter plaatse van de bovengrondse tank is geen aanleiding van bodemverontreiniging, omdat er een gesloten betonvloer aanwezig is en er zintuiglijk geen aanwijzingen zijn van morsen.

In dit kader is in de regels een voorwaardelijke verplichting opgenomen op grond waarvan de bouw van de zogenaamde compensatiewoning binnen het bouwperceel pas mag worden gebouwd nadat uit een verkennend bodemonderzoek is gebleken dat er geen milieu hygiënische belemmeringen aanwezig zijn voor de nieuwe woonfunctie. Op deze manier is geborgd dat zich geen onaanvaardbare risico's voor de volksgezondheid voordoen en dat de bodemkwaliteit past bij het beoogde gebruik.

Het bodemonderzoek gaat als bijlage bij deze toelichting.

## 4.7. Water

Op grond van artikel 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) moet in de toelichting op ruimtelijke plannen een waterparagraaf worden opgenomen. Deze paragraaf laat zien hoe rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding. Het plangebied ligt in het beheergebied van Wetterskip Fryslân. Het waterbeleid voor dit gebied is vastgelegd in het 'Waterbeheerplan 2016-2021'. De digitale watertoets procedure is op 12 juni 2019 doorlopen.

### *Plangebied*

Het plan verzorgt een netto afname van circa 1000m<sup>2</sup> aan bebouwing en circa 1400m<sup>2</sup> aan erfverharding. Per saldo zal het verhard oppervlak binnen het plangebied ruim afnemen. Voor de bouw van de nieuwe woningen zal gebruik worden gemaakt van duurzame bouwmaterialen. Uitspoeling van verontreinigende stoffen naar het grond- of oppervlaktewater wordt zo voorkomen.

### **Watertoets met betrekking tot De Plasse 18**

In onderhavig geval wordt, met uitzondering van de kapschuur, alle voormalige agrarische bedrijfsbebouwing gesloopt. Daarnaast wordt het merendeel van de verhardingen inclusief mestzak, sleufsilo's etc.. die er lagen voor uitvoering van het voormalige agrarische bedrijf verwijderd en gesaneerd. Er zal om het voormalige perceel een nieuwe sloot gegraven worden. In 2019 is door het waterschap een watervergunning verleend voor het graven van een nieuwe sloot om het perceel heen. De eerste werkzaamheden aan de nieuwe sloot zijn al verricht.

### *Vooroverlegreactie Wetterskip Fryslân*

Bij de realisering van bebouwing en het aanleggen van verharding is het nodig om rekening te houden met voldoende drooglegging om bijvoorbeeld opdrijven van verharding te voorkomen. We adviseren voor bebouwing met kruipruimte een drooglegging van 1,10 m en voor bebouwing zonder kruipruimte een drooglegging van 0,70 m gerekend vanaf de te realiseren bovenkant vloer. Ook voor verharding adviseren wij een drooglegging van 0,70 m.

De bouwlocatie ligt op de grens van 2 peilgebieden met vaste streefpeilen van -2,20 m NAP en -2,70 m NAP.

De geschatte gemiddelde maaiveldhoogte ter hoogte van de nieuw te bouwen woning ligt tussen de -1,10 m NAP en de -0,50 m NAP. Wij adviseren u om bij het bepalen van de aanleghoogte rekening te houden met de droogleggingsnorm ten opzichte van het hoogste streefpeil.

Het maatgevend boezempeil ter plaatse van het plangebied is bepaald op +0,31 m NAP. De regionale waterkering is ontworpen op basis van deze waterstand. Er bestaat een kans dat de regionale waterkering doorbreekt. Het is in geval van een doorbraak van de regionale waterkering belangrijk de negatieve gevolgen zo klein mogelijk en de gevolgschade zo laag mogelijk te houden. Het plangebied ligt in een gebied met een overstromingskans van 1:100. Dit betekent dat de regionale waterkering is ontworpen op basis van een maatgevend boezempeil met een kans van voorkomen van 1/100e per jaar. Wij adviseren om het vloerpeil van de nieuwe bebouwing boven het maatgevend boezempeil +0,31 m NAP aan te leggen.

Geconcludeerd kan worden dat er meer verharding wordt verwijderd dan dat er wordt toegevoegd. Enige vorm van compensatie in de vorm van een extra oppervlaktewater buiten de sloot die zal worden gegraven is dan ook niet aan de orde.

De samenvatting van de watertoets gaat als bijlage bij deze toelichting.

## 4.8. Archeologie en cultuurhistorie

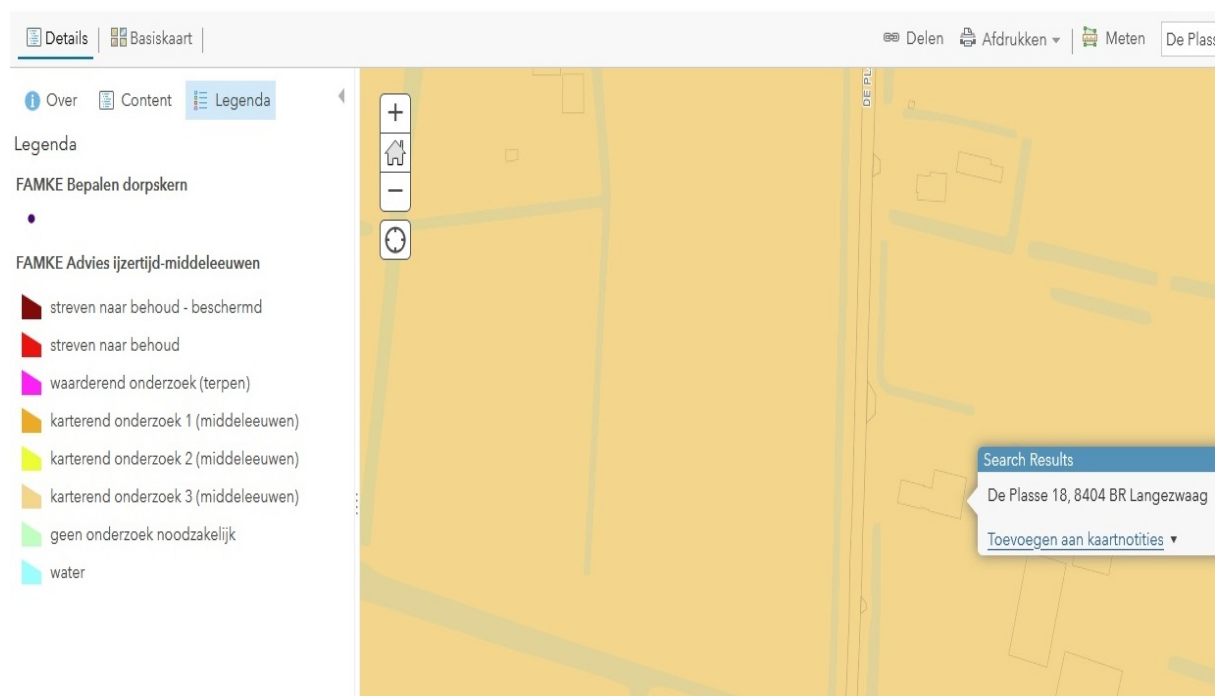
### Archeologie

Om te bepalen of er sprake is van enige archeologische verwachting is gekeken naar de archeologische waarden- en verwachtingskaart FAMKE van de Provincie Fryslân.

#### *IJzertijd en Middeleeuwen*

Voor De Plasse 18 in Langezwaag geldt als gevolg van de archeologische kaart voor de IJzertijd en Middeleeuwen dat er archeologische resten kunnen worden gevonden. Het gaat hier dan vooral om vroeg middeleeuwse veenontginningen. Daarbij bestaat de kans dat er zich huisterpjes uit deze tijd in het plangebied bevinden. De provincie beveelt daarom aan om bij ingrepen van meer dan 5.000 m<sup>2</sup> een historisch en karterend onderzoek te verrichten.

Home ▾ Archeologische Kaart (FAMKE) - ijzertijd-middeleeuwen



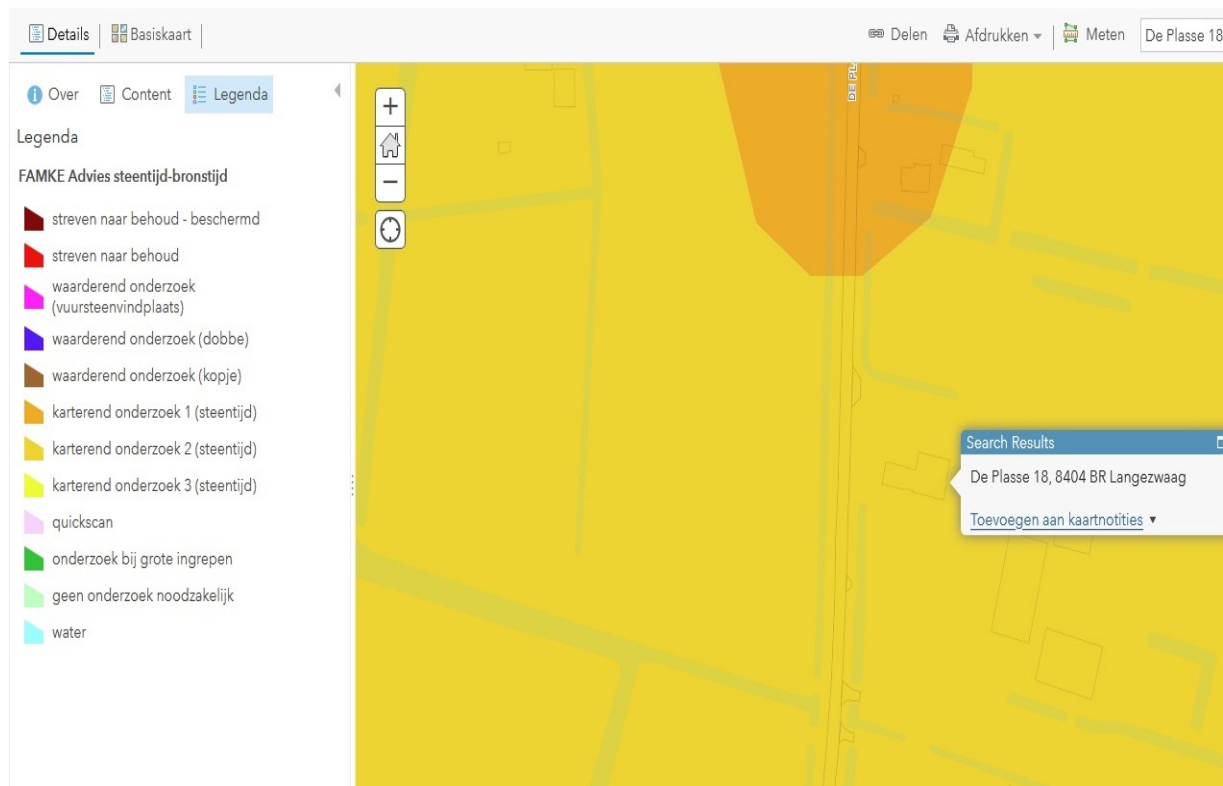
Afbeelding 5 Archeologische waarden De Plasse 18 Langezwaag IJzertijd en Middeleeuwen



## Steentijd en Bronstijd

In deze gebieden kunnen zich op enige diepte archeologische lagen uit de steentijd bevinden, die zijn afgedekt door een veen- of kleidek. Mochten zich hier archeologisch resten bevinden, dan zijn deze waarschijnlijk goed van kwaliteit. De provincie beveelt daarom aan om bij ingrepen van meer dan 2.500 m<sup>2</sup> een karterend (boor)onderzoek uit te laten voeren.

Home ▾ Archeologische Kaart (FAMKE) - steentijd-bronstijd



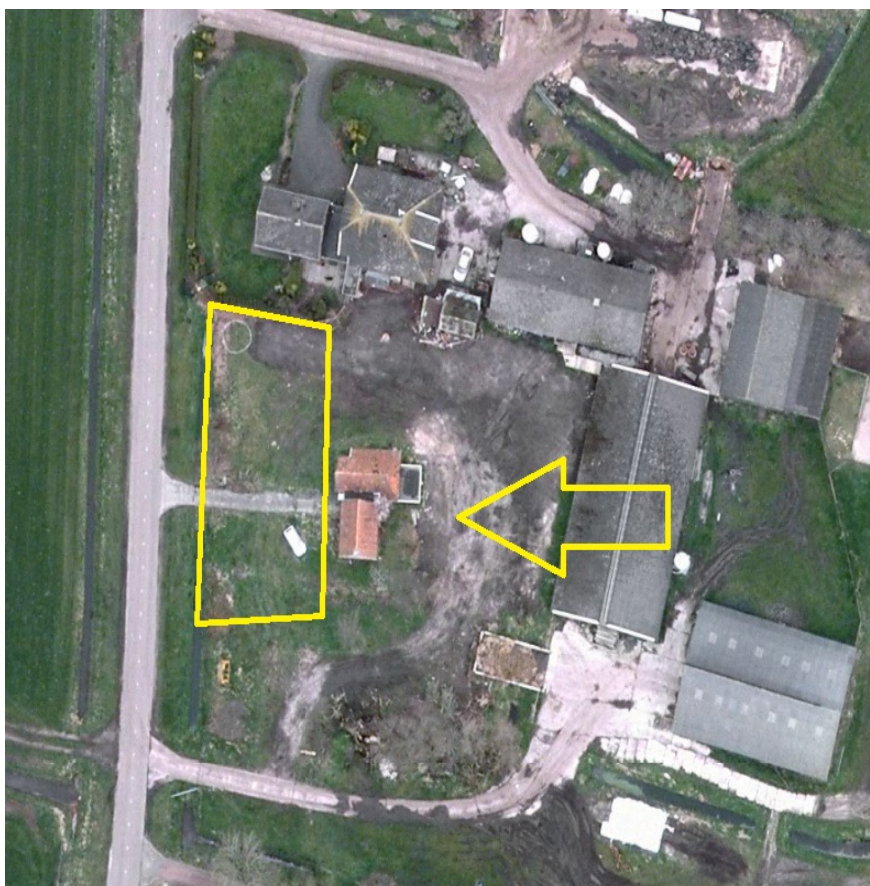
Afbeelding 6 Archeologische waarden De Plasse 18 Langezwaag Steentijd en Bronstijd

Voor het plangebied geldt dat er sprake is van een bestaand bouwvlak. Dit bouwvlak heeft de bestemming 'Agrarisch'. Op grond van de huidige bestemming is het mogelijk gebouwen ten dienste van het agrarisch bedrijf te realiseren. Op afbeelding 7 is aangegeven in het gele vlak een gedeelte van het huidige agrarische bouwvlak aangegeven. Het gehele huidige bouwvlak is groter. Dit is aangegeven in de zwart omlijnde vlakken met een kruis. Deze vlakken krijgen een agrarische bestemming zonder bouwvlak. In het blauwe vlak is aangegeven welke gronden bij dit wijzigingsplan worden betrokken en net als de naastgelegen agrarische gronden met bouwvlak, de bestemming 'Wonen' krijgen. Het gaat hier om een vlak van maximaal 1.650 m<sup>2</sup>. Er vinden hier geen nieuwe bodemingrepen plaats die groter zijn dan 2.500 m<sup>2</sup>. Ook kan van deze 1.650 m<sup>2</sup> vierkante meter gezegd worden dat ook deze gronden in het verleden al geroerd zijn.

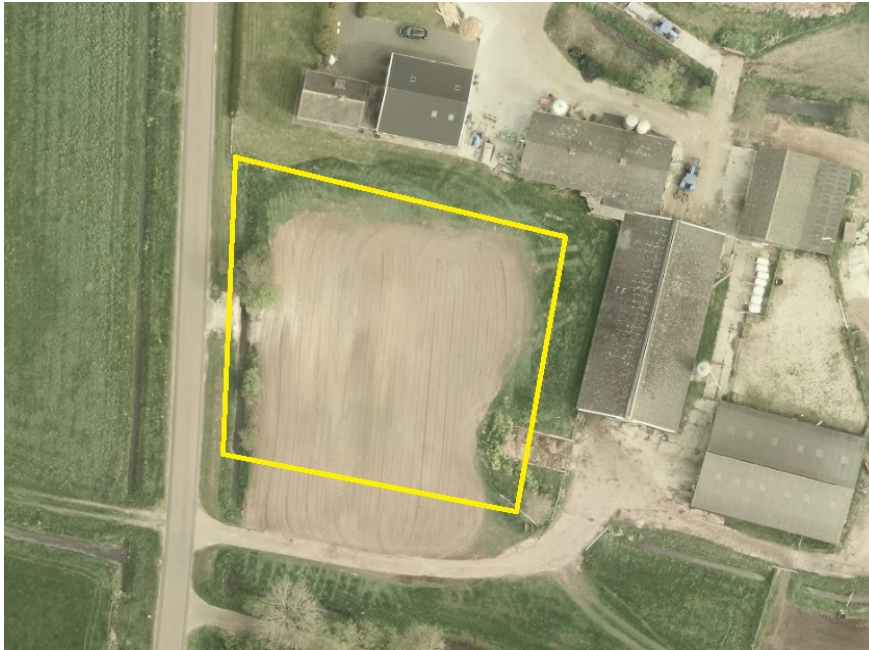


*Afbeelding 7 luchtfoto met in het blauwe vlak aangeduid de gronden die bij de bestemming worden betrokken*

Zeer recent is de woning die op deze locatie stond gesloopt. Dit is nog te zien op de luchtfoto die op afbeelding 8 is weergegeven. Op afbeelding 9 is te zien dat deze gronden ook diep omgeploegd zijn. Daarbij komt dat de nieuwe woning nagenoeg op dezelfde locatie zal komen als de voormalige woning die hier heeft gestaan.



*Afbeelding 8 luchtfoto met daarop te zien dat op deze gronden een woning heeft gestaan*



*Afbeelding 9 luchtfoto met daarop de diepgeploegde gronden*

Op grond van bovenstaande is dan ook geconcludeerd dat archeologisch onderzoek niet aan de orde is. Er is geen verwachting meer dat op deze gronden nog enige archeologische resten gevonden worden.

#### Cultuurhistorie

Als gevolg van de landschapstype kaart van de provincie Fryslân ligt de Plasse 18 in Langezwaag op Veenweidegebied met veenpolder. Grote delen van het veenweidegebied zijn als veenpolder in de achttiende en twintigste eeuw ingepolderd. Door de polderkaden beschermen laagveengebieden die na (natte) verving zijn drooggemalen en herontgonnen op basis van de oorspronkelijke middeleeuwse ontginning; relatief grootschalig en plaatselijk verkleind door beplanting en boselementen. Er is in dit gebied sprake van eenduidige patronen van haaks op elkaar staande structuren van bebouwingslinten en verkaveling en aanwezige polderdijken.

De nieuw te bouwen woning wordt goed ingepast in het landschap en gaat onderdeel uitmaken van een lint van bestaande bebouwing. De historie van het gebied zal beter tot zijn recht komen nu de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing zal worden gesloopt

## 4.9. Ecologie

Om de uitvoerbaarheid van onderhavig planvoornemen te toetsen, is een Quickscan naar natuurwaarden binnen het plangebied uitgevoerd. Op dit punt wordt verwezen naar bijgevoegd rapport "Natuurtoets Wnb Faunax – De Plasse 18". Uit deze quickscan blijkt dat er enkele broedvogels aanwezig zijn en dat er voor de volgende soorten nader onderzoek nodig is: huismus, kerkuil, gierzwaluw. Ook zijn er vleermuizen aangetroffen en is nader onderzoek nodig. Voor de overige beschermde soorten is nader onderzoek alleen nodig wanneer er bepaalde werkzaamheden zouden worden verricht, zoals het dempen van de sloten. Omdat dergelijke werkzaamheden geen onderdeel uitmaken van het plan is nader onderzoek niet nodig. Het nader onderzoek "QS Natuurtoets" heeft uitgewezen dat er geen Wnb ontheffing aangevraagd hoeft te worden. Per soort volgt een korte toelichting van de bevindingen en aanbevelingen:

- Huismus: Het wordt zeer onwaarschijnlijk geacht dat er verblijven van de huismus door de werkzaamheden verloren zullen gaan. Er hoeft dan ook geen ontheffing te worden aangevraagd voor huismusverblijfplaatsen.

- Vleermuizen en kerkuil: Er is één paarverblijfplaats van vleermuizen en één kerkuil verblijfplaats aangetroffen in de opslagschuur die buiten de sloopwerkzaamheden zal vallen. Er hoeft daarom geen ontheffing te worden aangevraagd voor deze soorten.
- Algemeen voorkomende broedvogels:
  - Binnen het plangebied en/of invloedssfeer van de werkzaamheden kunnen algemene, niet jaarrond beschermde vogels tot broeden komen, zoals de boerenzwaluw.
  - Door het werken buiten het broedseizoen, en voorafgaand aan de werkzaamheden een broedvogel check te laten uitvoeren door een ter zake kundige ecooloog, zullen de werkzaamheden geen negatieve gevolgen hebben voor broedvogels.

De te nemen vervolgstappen zijn:

- Werken buiten het broedseizoen (grotendeels 15 maart – 15 juli)
- Voorafgaand aan de werkzaamheden een broedvogelcheck laten uitvoeren door een ter zake kundig ecooloog.
- Houd rekening met de zorgplicht (Benoemd in de Quicksan)

Uit de ecologische Quicksan is gebleken dat er geen vormen van gebiedsbescherming naar voren gekomen die betrekking hebben op het plangebied. Het plangebied valt niet onder de EHS/NNN of Natura2000 en is niet aangewezen als ganzenfoeragegebied of weidevogelgebied. Wel ligt het plangebied op circa 3 km afstand van het Natura2000 gebied Van Oordt's Mersken, en op circa 4 km afstand van een ganzenfoeragegebied. Echter, met oog op de voorgenomen werkzaamheden kunnen negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van deze gebieden op voorhand worden uitgesloten. De bestaande melkveehouderij verdwijnt en er wordt een enkele woning herbouwd. Hiermee wordt geconcludeerd dat er sprake is van een netto daling aan stikstof depositie op jaarbasis (0,00 mol/ha/j).

#### **4.10. Kabels en leidingen**

Er zijn in het plangebied geen grote kabels en leidingen aanwezig. Bij de kabels en leidingen die mogelijk wel in het plangebied aanwezig zijn, gaat het om (kleinere) huisaansluitingen. Deze hebben geen specifieke bescherming nodig. Bij graafwerkzaamheden moet altijd een klic melding worden gedaan.

## Hoofdstuk 5 Juridische toelichting

### 5.1. Inleiding

Het onderhavige wijzigingsplan wordt mogelijk gemaakt met toepassing van de wijzigingsbevoegdheid zoals die is opgenomen in artikel 31 onder g van het bestemmingsplan "Buitengebied" dat onherroepelijk is geworden op 13 juni 2014. Een wijzigingsbevoegdheid stelt burgemeester en wethouders in staat, te besluiten om de bestemming van een locatie te wijzigen, dit onder in het bestemmingsplan opgenomen voorwaarden.

De procedure die ten aanzien van een wijzigingsplan moet worden doorlopen, is vastgelegd in artikel 3.9a van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) is tevens van toepassing. Het betreft hier de uitgebreide voorbereidingsprocedure.

Het toepassen van een wijzigingsbevoegdheid dient samen te gaan met een toelichting. In een dergelijke toelichting dient uiteengezet te worden of er vanwege de voorgenomen wijziging sprake is van een goede ruimtelijke ordening. In voorliggende toelichting is de uitvoerbaarheid verantwoord. Het wijzigingsplan zelf bestaat uit een verbeelding en regels. Voor de betreffende bestemming 'Wonen' (artikel 19) gelden de regels zoals die zijn opgenomen in het moederplan.

Voorliggend wijzigingsplan is zodanig vormgegeven dat het voldoet aan de vereisten voortkomend uit de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Bij de vormgeving en de bijbehorende verbeelding is aangesloten op de Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2012. Het wijzigingsplan voldoet aan de digitale verplichting zoals deze per 1 januari 2010 van kracht is.

## Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

### 6.1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De veranderingen die met vaststelling van het onderhavige wijzigingsplan mogelijk worden gemaakt zijn perceelsgebonden van aard en kleinschalig van karakter. Deze zijn ruimtelijke ondergeschikt.

Met de initiatiefnemers is een “Overeenkomst Ruimte voor Ruimte gemeente Opsterland” afgesloten. De overeenkomst legt vast dat de initiatiefnemers werken conform het inrichtingsplan en dat alle bebouwing wat onderdeel uitmaakt van de overeenkomst dient te zijn gesloopt voordat de compensatiewoning mag worden gebouwd. De planwijziging voorziet niet in ingrijpende veranderingen waarbij particuliere belangen geschaad kunnen worden. De maatschappelijke uitvoerbaarheid is hiermee gewaarborgd.

#### *Inspraakreacties*

Het vooroverleg op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening heeft plaatsgevonden vooraf het publiceren van het ontwerpplan. Reacties van het Wetterskip Fryslân en de provincie Fryslân zijn meegenomen in het totstandkoming van het ontwerp wijzigingsplan. Het ontwerp wijzigingsplan heeft conform afdeling 3.4 van de Awb gedurende zes weken ter inzage gelegen. Het ontwerp wijzigingsplan heeft ter inzage gelegen van 24 december 2020 tot en met 3 februari 2021. In deze periode zijn geen zienswijzen ingediend.

### 6.2. Grondexploitatie en economische uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een wijzigingsplan als bedoeld in artikel 3.6, eerste lid Wro, dient, op grond van artikel 3.1.6 lid 1, sub f van het Bro, eveneens onderzoek plaats te vinden naar de economische uitvoerbaarheid van het plan. De economische uitvoerbaarheid van een ruimtelijke regeling wordt bepaald door de financiële haalbaarheid van daarin mogelijk gemaakte ontwikkelingen en de grondexploitatie.

Omdat het verhaal van kosten anderszins verzekerd is zal het college expliciet besluiten bij de vaststelling dat geen exploitatieplan zal worden vastgesteld. Dit conform artikel 6.12 onder 2 van de Wet ruimtelijke ordening. De gemeenteraad van Opsterland heeft de bevoegdheid tot het wel of niet vaststellen van een exploitatieplan bij een wijzigingsplan gemandateerd aan het college. Met de initiatiefnemer zal een planovereenkomst worden afgesloten waarin vastgelegd wordt dat eventuele uit te betalen vergoeding voor planschade verhaald wordt op de initiatiefnemer.

De voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling heeft geen financiële gevolgen voor de gemeente. De financiële verantwoordelijkheid voor het ruimtelijke voornemen en het daarbij horende risico wordt volledig gedragen door de initiatiefnemer. Procedurekosten voor het wijzigingsplan komen eveneens via het heffen van leges voor rekening van de initiatiefnemer.

Op basis van bovenstaande kan worden gesteld dat de economische uitvoerbaarheid van het ruimtelijk voornemen voldoende is verzekerd.

## **BIJLAGEN BIJ TOELICHTING**

- 1. Inrichtingsplan**
- 2. Quicksan Ecologie**
- 3. Aanvullend Ecologisch onderzoek**
- 4. Akoestisch onderzoek**
- 5. Bodemonderzoek**
- 6. Samenvatting Watertoets**