bestemmingsplan

Luxwoude - De Wyngaerden 9, 14 en 19

Opsterland

RHO ADVISEURS

RHO ADVISEURS

DATUM	13-06-2023
IMRO IDN	NL.IMRO.0086.10BPDeWyngaerden9-0301
PROJECT	bestemmingsplan Luxwoude - De Wyngaerden 9
PROJECTLEIDER	T. de Jong
OPDRACHTGEVER	Hoveniersbedrijf De Wyngaerd
PROJECTNUMMER	20191690
AUTEUR	S. Latuputty
STATUS	ontwerp



Inhoudsopgave

Toelichting		**6**
Hoofdstuk 1	**Inleiding**	**7**
1.1	Aanleiding	7
1.2	Begrenzing	7
1.3	Geldende bestemmingsplan	8
1.4	Leeswijzer	9
Hoofdstuk 2	**Planbeschrijving**	**10**
2.1	Huidige situatie	10
2.2	Toekomstige situatie	13
2.3	Landschappelijke inpassing	16
Hoofdstuk 3	**Beleidskader**	**19**
3.1	Rijksbeleid	19
3.2	Provinciaal beleid	20
3.3	Gemeentelijk beleid	23
Hoofdstuk 4	**Omgevingsaspecten**	**27**
4.1	Algemeen	27
4.2	Verkeer en parkeren	27
4.3	Geluid	27
4.4	Ecologie	28
4.5	Luchtkwaliteit	30
4.6	Bodem	30
4.7	Externe veiligheid	32
4.8	Water	32
4.9	Archeologie	34
4.10	Cultuurhistorie	36
4.11	Bedrijven- en milieuzonering	36
4.12	Kabels en leidingen	37
4.13	MER (Milieu effect rapportage) verantwoording	37
Hoofdstuk 5	**Toelichting op de planregels**	**39**
5.1	Algemeen	39
5.2	Beschrijving juridische regeling	39

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid 41
6.1 Algemeen 41
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 41
6.3 Economische uitvoerbaarheid 44

Bijlagen bij toelichting 47

Bijlage 1 Landschappelijke inpassing 49

Bijlage 2 Quickscan flora en fauna 59

Bijlage 3 Aanvullend bodem- en asbestonderzoek 85

Bijlage 4 Watertoets 137

Bijlage 5 Overlegreactie Provincie Fryslân 141

Regels 145

Hoofdstuk 1 Inleidende regels 146
Artikel 1 Begrippen 146
Artikel 2 Wijze van meten 150

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels 151
Artikel 3 Wonen 151
Artikel 4 Wonen - Woonboerderij 155
Artikel 5 Waarde - Archeologie 2 160
Artikel 6 Waarde - Archeologie 3 162
Artikel 7 Waarde - Archeologie 5 164

Hoofdstuk 3 Algemene regels 166
Artikel 8 Anti-dubbeltelregel 166
Artikel 9 Algemene gebruiksregels 167
Artikel 10 Algemene afwijkingsregels 168
Artikel 11 Overige regels 169

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels 170
Artikel 12 Overgangsrecht 170
Artikel 13 Slotregel 171

Bijlagen regels 173

Bijlage 1 Lijst met kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten 175

Bijlage 2	**Bedrijvenlijst**	**177**
Bijlage 3	**Landschaps- en cultuurhistorische waardenkaarten**	**189**
Bijlage 4	**Landschappelijke inpassing**	**269**

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

In het bebouwingslint van De Wyngaerden, ten zuiden van de kern Luxwoude, op de percelen met huisnummer 9, 14 en 19 in Luxwoude is bebouwing aanwezig van voormalige (agrarische) bedrijven. De bedrijfsvoering van deze bedrijven is inmiddels beëindigd. In de huidige situatie worden de voormalige bedrijfswoningen gebruikt als reguliere woningen.

De initiatiefnemer is voornemens om de voormalige bedrijfsgebouwen op het perceel De Wyngaerden 19 te slopen. Ook de bijbehorende sleufsilo's, erfverhardingen en de opstal van materialen (meer dan 1.000 m^2) worden verwijderd. De sloop en sanering zijn aanzienlijk vanwege de omvang en de (mogelijke) aanwezigheid van asbest. Om dit te kunnen financieren wordt een beroep gedaan op de 'ruimte voor ruimte regeling'. Op grond van deze regeling mag een zogenaamde 'compensatiewoning' gebouwd worden bij sloop van ten minste 1.000 m^2 aan landschapsontsierende bebouwing.

De nieuwe woning zal echter niet op het voormalige agrarische bouwperceel, maar op de gronden van perceel De Wyngaerden 9 worden gerealiseerd. Op dit perceel staat in de huidige situatie een oude kippenschuur. Na sloop en herinrichting van het perceel zal op deze locatie de 'compensatiewoning' gebouwd worden.

Aan De Wyngaerden 14 is in de huidige situatie in gebruik als woonperceel, maar is nog bestemd als een agrarisch bedrijf. De voormalige bedrijfsbebouwing wordt echter niet meer als zodanig gebruikt. Om milieuzoneringstechnisch de zogeheten 'compensatiewoning' niet te schaden en andersom de compensatiewoning de agrarische bedrijfsbestemming aan De Wyngaerden 14 niet te belemmeren, wordt de functie ter plaatse van De Wyngaerden 14 gewijzigd naar een woonfunctie.

De gemeente is, met in achtneming van de doelstelling van de 'ruimte voor ruimte regeling', voornemens medewerking te verlenen aan het verzoek van de initiatiefnemer. Het doel van de 'ruimte voor ruimte regeling' is kwaliteitsverbetering van het landschap.

De bovengenoemde ontwikkelingen kunnen op grond van de huidige planregels niet worden uitgevoerd. Er is gekozen om de 3 verschillende locatie op te nemen in één partiele herziening van het huidige bestemmingsplan 'Buitengebied'.

1.2 Begrenzing

De percelen De Wyngaerden 9, 14 en 19 vormen samen het plangebied en zijn gelegen in het buitengebied van de gemeente Opsterland. In figuur 1.1. is de ligging van het plangebied aangegeven.



Figuur 1.1 Ligging plangebied

1.3 Geldende bestemmingsplan

Het plangebied is opgenomen in het bestemmingsplan 'Buitengebied' (vastgesteld op 30 juni 2014) en het geldende bestemmingsplan 'Correctieve en partiele (1e) herziening bestemmingsplan Buitengebied 2018' (vastgesteld op 8 oktober 2018). Een uitsnede van de verbeelding van het geldende bestemmingsplan is weergegeven in figuur 1.2.

De Wyngaerden 9

Het perceel heeft op grond van het geldende bestemmingsplan voor het buitengebied de bestemming 'Agrarisch'. De aangewezen gronden zijn in gebruik als landbouwgronden. Op grond van deze bestemming is het niet toegestaan om op agrarische gronden bouwwerken te realiseren. De op het perceel aanwezige bouwwerken geen gebouwen zijnde en opstallen vallen onder het overgangsrecht.

De Wyngaerden 14

Ter hoogte van het perceel nummer 14 is een bouwvlak en de functieaanduiding 'intensieve veehouderij'. Hiermee is op het perceel een intensieve veehouderij toegestaan. Bebouwing, waaronder de bedrijfswoning, dient binnen het aangegeven bouwvlak gerealiseerd te worden. Het gebruik van de bedrijfswoning ten behoeve van reguliere bewoning is niet toegestaan. Binnen de bestemming 'Agrarisch' is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bestemming te wijzigen in de bestemming 'Wonen'. Hiervoor gelden onderstaande voorwaarden. Aan de voorwaarden wordt voldaan. Paragraaf 3.3 gaat hier nader op in.

1. aan wijziging uitsluitend wordt meegewerkt indien de agrarische bedrijfsactiviteiten ter plaatse volledig zijn beëindigd en de woonfunctie wordt ondergebracht in de oorspronkelijke bedrijfswoning of het boerderijpand;

2. voor het overige na wijziging de regels van de bestemming 'Wonen' (artikel 19) van overeenkomstige toepassing zijn.

De Wyngaerden 19

Tot slot is ter hoogte van het perceel 19 de bestemming 'Bedrijf' met daarbij de functieaanduiding 'hovenier' van toepassing. Binnen het bestemmingsvlak is een bedrijfswoning toegestaan. Het gebruik van de bedrijfswoning ten behoeve van reguliere bewoning is niet toegestaan. Binnen de bestemming 'Bedrijf' is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bestemming te wijzigen in de bestemming 'Wonen'. Hiervoor gelden onderstaande voorwaarden. Aan de voorwaarden wordt voldaan. Paragraaf 3.3 gaat hier nader op in.

1. de wijziging uitsluitend wordt toegepast indien de bedrijfsactiviteiten ter plaatse volledig zijn beëindigd en de woonfunctie wordt ondergebracht in de oorspronkelijke bedrijfswoning of het boerderijpand;
2. voor het overige na wijziging de regels van de bestemming 'Wonen' (artikel 19) van overeenkomstige toepassing zijn;



Figuur 1.2 Uitsnede verbeelding geldend bestemmingsplan (bron pdok.nl)

1.4 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk volgt het hoofdstuk waarin het project omschreven wordt. Daarna wordt in hoofdstuk 3 een toelichting gegeven op het ruimtelijke beleid van het Rijk, de provincie en de gemeente. Vervolgens worden in hoofdstuk 4 de voor het plangebied relevante milieu- en omgevingsaspecten behandeld en onderbouwd. Hoofdstuk 5 beschrijft de juridische aspecten van het bestemmingsplan en in hoofdstuk 6 wordt tot slot de uitvoerbaarheid beschreven.

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

2.1 Huidige situatie

Het plangebied

Het plangebied kent drie verschillende locaties. Het perceel aan De Wyngaerden 9 was voorheen in gebruik voor landbouwkundige doeleinden. Het perceel aan De Wyngaerden 14 was in gebruik als intensieve veehouderij. Het perceel De Wyngaerden 19 was bestemd ter gebruik als hoveniersbedrijf. Een luchtfoto van de huidige situatie is weergeven in figuur 2.1.



Figuur 2.1 Luchtfoto bestaande situatie (bron: Esri)

Perceel De Wyngaerden 9

Op het perceel Wyngaerden 9 staat een voormalige kippenschuur inclusief erfverhardingen. In het gebied dat direct rond de bebouwing ligt is een voedersilo en hekwerk aanwezig. Dit valt buiten het perceel. De kippenschuur heeft een oppervlakte van circa 500 m^2. Aan de westzijde is een bomenrij in een lijnvormig landschapselement met opgaande begroeiing van bomen en struiken aanwezig. Aan de wegzijde wordt het perceel begrensd door een sloot en opgaande erfbeplanting en lage bebossing. Een aanzicht op het perceel is weergeven in figuur 2.2 en 2.3.



Figuur 2.2 Aanzicht De Wyngaerden 9 vanuit het westen (bron: Google Streetview)



Figuur 2.3 Aanzicht De Wyngaerden 9 vanuit het oosten (bron: Google Streetview)

Perceel De Wyngaerden 14

Aan de wegzijde staat de voormalige agrarische bedrijfswoning en daarachter bevinden zich diverse (agrarische) bedrijfsgebouwen. De bomenrijen rondom het perceel vormen een lijnvormig landschapselement met opgaande begroeiing met bomen en struiken. Een aanzicht van de inrichting op het perceel is weergegeven in figuur 2.4.



Figuur 2.4 Aanzicht De Wyngaerden 14 *(bron: Google Streetview)*

Perceel De Wyngaerden 19

Het perceel aan De Wyngaerden 19 is in de huidige situatie bestemd als 'Bedrijf'. Dit betreft echter slechts het postadres van het bedrijf aan De Wyngaerden 20. Het perceel wordt in de huidige situatie al als woonperceel gebruikt. Aan de wegzijde staat de woning die als bedrijfswoning is bestemd en daarachter bevinden zich meerdere gebouwen. De gronden achterop het perceel zijn grotendeels verhard ten behoeve van buiten opslag van materialen. Ook hier is weer sprake van opgaande beplanting. Echter in een mindere mate zoals op de percelen nummer 9 en 14 het geval is. Een vooraanzicht is weergeven in figuur 2.5 en 2.6.



Figuur 2.5 Aanzicht De Wyngaerden 19 vanuit het zuiden (bron: Google Streetview)



Figuur 2.6 Aanzicht De Wyngaerden 19 vanuit het oosten (bron: Google Streetview)

Het landschap

De omgeving kent een karakteristieke opstrekkende verkavelingstructuur die haaks op de Wyngaerden staat. De Wyngaerden is hierin een historisch lint. Het lint wordt gekenmerkt door een halfopen bebouwingspatroon met woningen en agrarische bebouwing met doorzichten naar de achter gelegen open polder(s). De bebouwing langs het lint is iets versnipperd. De bebouwing wordt veelal uit het zicht gehouden door opgaande beplanting. Verder maakt het landschap deel uit van een open agrarisch landschap. De grootschalige openheid is één van de kernkwaliteiten van het gebied.

2.2 Toekomstige situatie

Beschrijving initiatief

Aan De Wyngaerden 19 worden geen bedrijfsactiviteiten uitgevoerd. Het merendeel van de gebouwen, ruim 500 m^2, wordt gesloopt. Ook de bijbehorende buiten opslag van materialen worden verwijderd. Tevens worden overbodig geraakte erfverhardingen en funderingen verwijderd en gesaneerd.

De sloop en saneringskosten zijn aanzienlijk vanwege de omvang van bedrijfsgebouwen en het eventueel aanwezige asbest en puinresten. Om dit te kunnen financieren wordt een beroep gedaan op de ruimte-voor-ruimteregeling. Op grond daarvan mag een 'compensatiewoning' gebouwd worden bij een sloop van minimaal 1.000 m2 aan landschapsontsierende bebouwing. Daarop wordt ook de bestaande kippenstal, met een oppervlakte van 500 m^2, op perceel De Wyngaerden 9 gesloopt. In combinatie met de ruim 500 m^2 aan bebouwing die op het perceel De Wyngaerden 19 wordt gesloopt wordt hiermee de benodigde 1.000 m^2 behaald. In het onderhavige geval biedt de regeling (beperkt en onder voorwaarden) de mogelijkheid om op de in gebruik zijnde en te saneren landbouwgronden op het perceel De Wyngaerden 9 een nieuwe woning te realiseren.

Eén van de voorwaarden om het bouwen van een burgerwoning op het perceel aan De Wyngaerden 9 mogelijk te maken, is dat de agrarische bedrijfsactiviteiten (intensieve veehouderij) op het perceel De Wyngaerden 14 worden beëindigd. Deze locatie maakt deel uit van het onderhavige bestemmingsplan en zal worden voorzien van de planologische-juridische bestemming 'Wonen – Woonboerderij'. Hierdoor krijgt de voormalige bedrijfswoning op nummer 14 een reguliere woonbestemming en het huidige gebruik van de voormalige agrarische bedrijfsgebouwen voor bijvoorbeeld een caravanstalling worden geconsolideerd.

Een overzicht van de te slopen bebouwing is weergeven in figuur 2.7, 2.8 en 2.9.



Figuur 2.7 Overzicht te slopen bebouwing



Figuur 2.8 Overzicht te slopen bebouwing De Wyngaerden 9



Figuur 2.9 Overzicht te slopen bebouwing De Wyngaerden 19

Toekomstig woonperceel De Wyngaerden 9

De oude kippenschuur (circa 500 m2) wordt gesloopt en de aanwezige erfverhardingen worden verwijderd en gesaneerd. Hierdoor wordt het mogelijk om ter plaatse een nieuwe woning te realiseren. Het perceel krijgt overeenkomstig met het bestemmingsplan buitengebied de bestemming 'Wonen'. Dit houdt o.a. in dat er een woning mag worden gebouwd met een oppervlakte van maximaal 150 m2 en een goot- bouwhoogte van

respectievelijk 4,5 en 10 meter. De oppervlakte aan bijgebouwen mag ten hoogste 150m^2 bedragen.

Toekomstig woonperceel De Wyngaerden 14
De woning aan de De Wyngaerden 14 en de daarbij behorende bebouwing blijft in de nieuwe situatie behouden. Het perceel blijft in de nieuwe situatie in gebruik ten behoeve van reguliere bewoning. De gronden en het gebruik van de voormalige boerderij wordt specifiek bestemd als 'Wonen – Woonboerderij'. In de bouwregels is aangeven wat er binnen het bestemmingsvlak gebouwd mag worden (zie artikel 4) Er wordt een strak bouwvlak om de hoofdvorm van het boerderijpand gelegd. Hiermee is de ligging en de oppervlakte van het hoofdgebouw vastgelegd. Tevens worden de schuren in gebruik genomen voor kleinschalige bedrijfsactiviteiten, als het stallen van caravans.

Toekomstig woonperceel De Wyngaerden 19
Aan het perceel De Wyngaerden 19 is een woonbestemming toegekend. In de woonbestemming is de hoofdfunctie 'Wonen'. Naast het wonen zijn er ook een aantal andere functies mogelijk binnen de woonbestemmingen. Denk aan een 'aan huis verbonden' beroep, nevenactiviteiten in de vorm van kleinschalige recreatieappartementen, lichte horeca activiteiten, de aanleg van een paardrijbak tbv het eigen hobbymatige gebruik, etc. De maatvoering van de woonbebouwing is geregeld in de bouwregels van de woonbestemming.

2.3 Landschappelijke inpassing

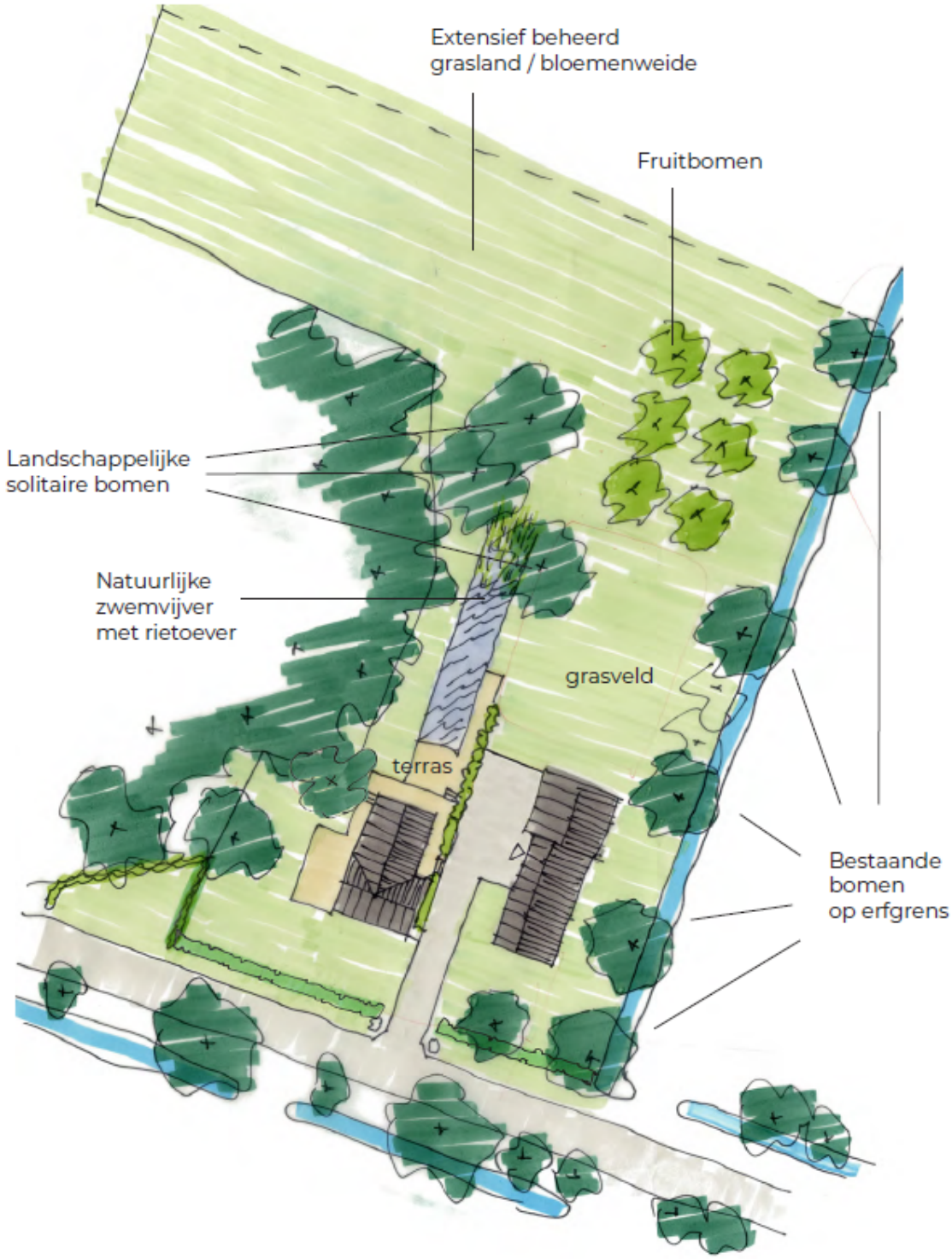
Van belang is dat de functies en bebouwing op een goede manier zijn ingepast bij de landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten van het gebied. In de structuurvisie 'Grutsk op 'e Romte' heeft de provincie Fryslân aangegeven dat zij hecht aan een goede verankering van ontwikkelingen in het landschap. Grutsk beschrijft de kernkwaliteiten van de verschillende landschapstypen. Het is van belang dat een ontwikkeling zich niet alleen voegt, maar waar mogelijk ook bijdraagt aan deze kernkwaliteiten. Volgens de kaart bij de structuurvisie ligt het plangebied in de Zuidelijke Wouden. Het behoud van de houtwallen, singels en boscomplexen en het versterken en ontwikkelen op basis van het huidige gebruik van deze structuur is uitgangspunt.

Het betreft een kleinschalig halfopen landschap. Het landschap wordt gekenmerkt door het open agrarisch landschap, met opstrekkende verkaveling. Rondom de erven en langs de wegen is sprake van hoogopgaande beplanting.

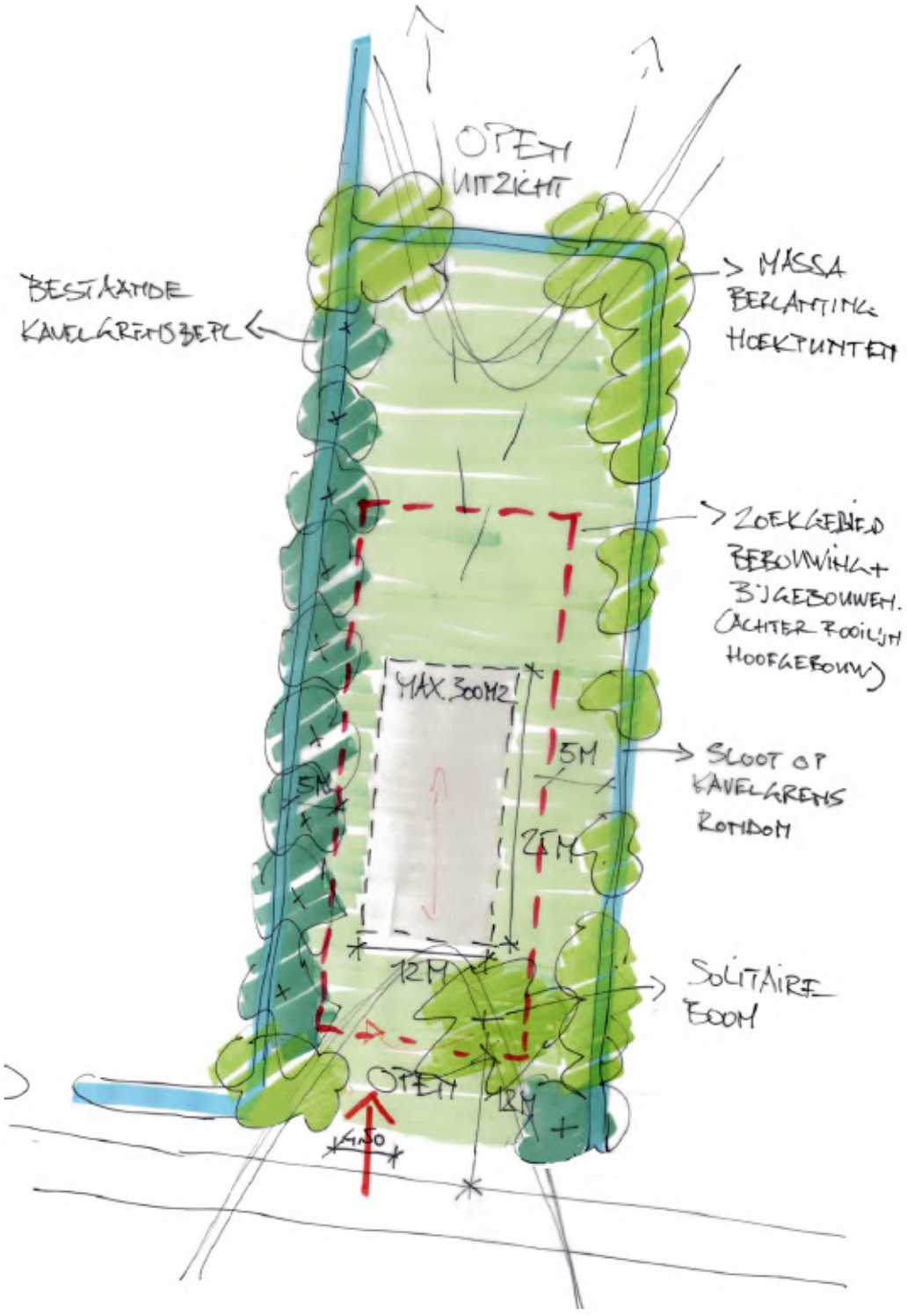
De ontwikkeling die dit bestemmingsplan mogelijk maakt doet geen afbreuk aan de kernkwaliteiten van de Zuidelijke Wouden en biedt kansen om deze te versterken. De ontwikkeling is volledig perceelgebonden en heeft zo geen effect op de kenmerkende opstrekkende verkaveling in het gebied. De sloop van de leegstaande en beeldverstorende agrarische bebouwing en de ontwikkeling van een nieuwe woonfunctie is in zijn totaliteit een ruimtelijke kwaliteitsverbetering.

De kavel met daarop een oude kippenschuur bevindt zich in het bebouwingslint van De Wyngaerden. De realisatie van een woonkavel op deze plek past goed in het landschap en leidt niet tot een onaanvaardbare verdichting van het bebouwingslint. Het nieuwe bestemmingsvlak wordt zorgvuldig landschappelijk ingepast. De bovenstaande ruimtelijke ontwikkeling is aanleiding geweest voor het opstellen van een landschappelijk inrichtingsplan voor de percelen De Wyngaerden 9 en 19. Zie hiervoor figuur 2.10 en 2.11. Het inpassingsplan is

tevens als bijlage 1 toegevoegd. Er is daarmee sprake van een goede landschappelijke inpassing.



Figuur 2.10 Landschappelijke inpassing Wyngaerden 19



Figuur 2.11 Landschappelijke inpassing Wyngaerden 9

Hoofdstuk 3 Beleidskader

Het beleid van het Rijk, de provincie en de gemeente geven uitgangspunten voor het bestemmingsplan. In dit hoofdstuk zijn deze uitgangspunten weergegeven.

3.1 Rijksbeleid

Nationale Omgevingsvisie

De Rijksoverheid werkt aan een nieuwe Omgevingswet. De Omgevingswet bundelt alle huidige wetten over de leefomgeving. Daarbij hoort ook één Rijksvisie op de leefomgeving: de Nationale Omgevingsvisie (NOVI). Op 11 september 2020 is de NOVI vastgesteld. Met de NOVI geeft het kabinet richting aan grote opgaven waardoor Nederland de komende 30 jaar verandert. Dit betreft onder meer:

- de bouw van ongeveer 1 miljoen nieuwe woningen;
- meer duurzame energie gebruiken;
- aanpassen aan klimaatverandering;
- de ontwikkeling van een circulaire economie;
- omschakeling naar kringlooplandbouw.

Bij de opgaven wordt altijd rekening gehouden met een gezonde bodem, schoon water, behoud van biodiversiteit en een aantrekkelijke leefomgeving. De Nationale Omgevingsvisie schetst een duurzaam perspectief voor onze leefomgeving.

Op het niveau van dit bestemmingsplan wordt bijgedragen aan het doel 'realiseren van een goede leefomgevingskwaliteit'. Door middel van de Ruimte voor Ruimte regeling wordt de sloop van meer dan 1.000 m^2 aan landschapsontsierende bebouwing mogelijk gemaakt. Op deze manier wordt het gebied ontdaan van ongewenste bedrijfsbebouwing en wordt verval voorkomen. Het doel van de Ruimte voor Ruimte regeling is kwaliteitsverbetering van het landschap, met name het verbeteren van de ruimtelijke en milieukundige kwaliteit in het buitengebied.

Ook wordt bijgedragen aan het doel 'waarborgen en bevorderen van een gezonde en veilige fysieke leefomgeving'. In de NOVI wordt het volgende gesteld: 'De opgave is historische bodem- en grondwaterverontreinigingen te saneren en te beheren, een bodemkwaliteit te realiseren die past bij de aanwezige of gewenste gebruiksfunctie, en het voorkomen van nieuwe verontreinigingen'. De sloop en sanering voor het plan zijn aanzienlijk vanwege de omvang en de (mogelijke) aanwezigheid van asbest. De Ruimte voor Ruimte regeling financiert de kosten die hiermee gemoeid zijn.

Ladder voor duurzame verstedelijking

In het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6) is geregeld dat een toelichting op een ruimtelijk plan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, moet voorzien in duurzame verstedelijking.

In dit bestemmingsplan wordt geen stedelijke ontwikkeling mogelijk gemaakt. De bouw van één woning is op basis van jurisprudentie (18 december 2013 201302867/1/R4) geen verstedelijking. Toepassing van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking is daarom niet aan de orde.

3.2 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie Provincie Fryslân - 'De romte diele'

De hoofdambitie van de provincie voor de Friese leefomgeving is brede welvaart in een vitaal, veerkrachtig, karakteristiek en gezond Fryslân. In de Omgevingsvisie werkt de provincie de provinciale ambities, opgaven, doelen en werkwijze voor de komende jaren uit. De werkwijze is gestoeld op negen principes:

Inhoudelijke principes:

1. Zuinig ruimtegebruik;
2. Omgevingskwaliteit als ontwerpbasis;
3. Koppelen van ambities;
4. Gezondheid en veilig.

Samenwerkingsprincipes:

1. Rolbewust;
2. Decentraal wat kan;
3. Ja, mits;
4. Aansluiting zoeken;
5. Sturen op proces, ruimer op inhoud.

Dit is vertaald naar vier urgente opgaven die de provincie wil aanpakken:

1. Fryslân houdt de leefomgeving vitaal, leefbaar en bereikbaar;
2. Fryslân zet de energietransitie met kracht voort;
3. Fryslân wordt klimaat-adaptief ingericht;
4. Fryslân versterkt de biodiversiteit.

De planontwikkeling past binnen het principe van zuinig ruimtegebruik, omdat op de beoogde locatie van de Wyngaerden 9 een compensatiewoning wordt gerealiseerd. De bedrijfsgebouwen op nummer 19 zijn niet meer in gebruik en worden gesloopt. Aan het principe van gezondheid en veilig wordt voldaan omdat meer dan 1.000 m^2 aan beeldverstorende bebouwing wordt gesloopt en gesaneerd aan de Wyngaerden 19. Eventuele asbest- en puinresten worden verwijderd. Hierdoor wordt bijgedragen aan een gezonde en prettige leefomgeving. Dit maakt ook dat voldaan wordt aan het principe van koppelen van ambities. Provincie Fryslân heeft als doel om plannen en projecten bij te laten dragen aan meerdere ambities. Doordat zowel een woning wordt gerealiseerd als bebouwing wordt gesloopt en gesaneerd, worden meerdere ambities gerealiseerd.

Deze aspecten passen binnen de kwaliteiten die de provincie Fryslân wil behouden en bevorderen.

Verordening Romte 2014

In de Verordening Romte Fryslân (vastgesteld op 25 juni 2014) stelt de provincie regels aan de provinciale belangen. De Verordening bevat instructies over de inhoud van gemeentelijke ruimtelijke plannen en over de onderbouwing en motivering in de plantoelichting. Kort gezegd geeft de Verordening weer wat in een ruimtelijk plan wel (toestemming) of niet (verbod) is toegestaan. Bij een verbodsbepaling geeft de Verordening vaak ook

afwijkingsmogelijkheden. Daaruit blijkt onder elke 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 gemeente nadere afspraken met de provincie maken over de invulling van de voorwaarden.

Bundeling stedelijke functies
In de verordening is geregeld dat in het landelijk gebied in principe geen bouwmogelijkheden voor stedelijke functies, zoals het wonen, geboden mogen worden (artikel 1.1.1).

De locatie De Wyngaerden 9 ligt in het landelijk gebied. De bouw van een woning dient aangemwrkt te worden als een nieuwe stedelijke ontwikkeling en is op basis van bovenstaande artikel in principe dus niet toegestaan.

Op basis van artikel 1.3 kan in afwijking van artikel 1.1.1 een nieuwe woning worden gebouwd in of aansluitend op een bestaand bebouwingslint. Voorwaarde is dat de nieuwe woning leidt tot een landschappelijk aanvaardbare afronding of verdichting van een bebouwingslint en geen afbreuk doet aan de landschappelijke en cultuurhistorische kernkwaliteiten. Ook mag de oppervlakte per woning inclusief bijgebouwen niet meer dan 300 m² bedragen.

Aan voornoemde voorwaarden wordt in voorliggend geval voldaan. Gezien de ligging van het perceel ten opzichte van de aangrenzende percelen kan worden geconcludeerd dat het perceel tot een aanvaardbare verdichting van het aanwezige bebouwingslint De Wyngaerden leidt. De beoogde invulling doet geen afbreuk aan de landschappelijke en cultuurhistorische kernkwaliteiten van dit gebied. Door de sloop van de bouwvallige voormalige kippenschuur zal er sprake zijn van een landschappelijke verbetering van de situatie ter plekke van dit perceel. Bovendien zal een deel van het perceel weer worden aangewend voor agrarisch gebruik. Bovendien is voorzien in een inpassing binnen de landschappelijke structuur door in de sfeer van de voor het gebied kenmerkende singelbeplanting nieuwe beplanting aan te leggen. De oppervlakte van de woning inclusief bijgebouwen zal ten hoogste 300 m2 bedragen. De woning past binnen het gemeentelijk woonplan. Om gebruik te maken van deze afwijkingsmogelijkheid is in het kader van het bestemmingsplan een ontheffing van de VRF op dit punt aangevraagd en verleend door de Provincie Fryslân.

In artikel 1.6.1 is de ruimte-voor-ruimte-regeling voor sloop van beeldverstorende bebouwing opgenomen. Bepaald is dat bij de sloop van beeldverstorende bebouwing maximaal één zogenaamde compensatiewoning op een bestaand solitair bouwperceel mag worden toegestaan mits:

a. minimaal 1.000 m2 aan beeldverstorende bebouwing van een voormalig agrarisch bedrijf of minimaal 3.000 m^2 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 geen beperkingen ontstaan voor de ontwikkeling van agrarische bedrijven in de omgeving, en;
c. de oppervlakte per woning inclusief bijgebouwen niet meer bedraagt dan 300 m^2, of de maat die in het bestemmingsplan Buitengebied als algemene regel wordt gehanteerd voor bestaande burgerwoningen.

Wonen
Aanvullend wordt onder lid c verwezen naar artikel 3.1.1, waar is aangegeven dat; 'De aantallen en de kwaliteit

van de woningbouw in overeenstemming dient te zijn met een woonplan, dat de schriftelijke instemming van Gedeputeerde Staten heeft'.

Aan deze voorwaarden wordt voldaan. Er wordt meer dan 1.000 m^2 aan beeldverstorende bebouwing gesloopt. Het nieuwe erf wordt ingericht op een cultuurhistorisch en landschappelijk verantwoorde manier, waarbij tevens grond wordt 'teruggegeven' aan het landelijk gebied. In de directe omgeving liggen geen agrarische bedrijven die belemmerd worden in hun functioneren door woningbouw. Voor wat betreft de maatvoering van de nieuwbouw is aangesloten bij de planregels van het bestemmingsplan Buitengebied. Tenslotte kan worden opgemerkt dat de compensatiewoning gebouwd kan worden op grond van de Woonvisie gemeente Opsterland.

De percelen nummers 14 en 19 worden daarnaast in gebruik genomen ten behoeve van reguliere bewoning. Op basis van artikel 1.2.1 kan een nieuwe stedelijke functie, waaronder wonen, in het landelijk gebied worden toegestaan. Hier wordt met dit bestemmingsplan toepassing aan gegeven. De woonfunctie vindt plaats in de bedrijfswoning. Er is geen sprake van nieuwbouw en er ontstaat geen belemmering voor bedrijven in de omgeving. Hoofdstuk 4 gaat hier nader op in.

Ruimtelijke kwaliteit
In artikel 2.1.1 lid 3 is opgenomen dat een ruimtelijk plan voor het landelijk gebied dient te voorzien in een zorgvuldige inpassing van het voornemen binnen de landschappelijke en cultuurhistorische kernkwaliteiten. De ruimtelijke kwaliteitsparagraaf is verwoord in paragraaf 2.3 en in bijlage 1. Ook de cultuurhistorische kernkwaliteiten blijven behouden. Dit is nader omschreven in paragraaf 4.10.

Archeologie
In artikel 2.2.1 is opgenomen dat in de plantoelichting van een ruimtelijk plan moet worden aangegeven op welke wijze in het plan rekening wordt gehouden met de wijze van onderzoek naar en bescherming van archeologische waarden en verwachtingswaarden zoals aangegeven op de FAMKE. Indien in een ruimtelijk plan wordt afgeweken hiervan, moet worden onderbouwd op welke wijze in een vergelijkbare bescherming van archeologische waarden is voorzien.

Er wordt afgeweken van de Verordening Romte door geen archeologisch onderzoek uit te voeren in het kader van dit bestemmingsplan. Hierover is overleg gevoerd tussen de provincie en de initiatiefnemer. Dit is nader uitgewerkt in paragraaf 4.9. Ter bescherming van de archeologische verwachtingswaarde is een archeologische dubbelbestemming opgenomen.

Conclusie
Het bestemmingsplan is in overeenstemming met de regels van de Verordening Romte Fryslân.

Grutsk op 'e Romte
In maart 2014 is de Structuurvisie Grutsk op 'e Romte vastgesteld. In Grutsk op 'e Romte worden landschappelijke en cultuurhistorische structuren van provinciaal belang 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. Op deze wijze verwacht de provincie de doorwerking van de provinciale belangen in ruimtelijke plannen van gemeenten te borgen.

Het voornemen betreft een perceelsgebonden ontwikkeling dat binnen de bestaande landschappelijke contouren plaatsvindt. De landschappelijke en cultuurhistorische structuren in de omgeving worden (zoals ook in paragraaf 2.3 is aangegeven) met dit plan niet aangetast. De nieuwe woning wordt op een goede manier landschappelijk ingepast.

3.3 Gemeentelijk beleid

Omgevingsvisie Gemeente Opsterland 2015-2030

In de Omgevingsvisie Gemeente Opsterland 2015-2030, vastgesteld op 21 september 2015, is een analyse gemaakt van de maatschappelijke ontwikkelingen op het gebied van wonen en leven in de dorpen van Opsterland. Het gaat hierbij om belangrijke maatschappelijke veranderingen die ingrijpende gevolgen hebben voor de ruimtelijke ontwikkeling, zoals demografische veranderingen, veranderingen op het gebied van inkomen, zorg, koopgedrag, participatie, vrijwilligerswerk, vrijetijdsbesteding, alsmede technologische veranderingen, zoals internet, social media, domotica, milieu, energiegebruik, landbouw, verkeer, vervoer en transport. Daarnaast hebben de stagnerende economie, de krimp en de beperkte gemeentelijke middelen eveneens ingrijpende gevolgen voor de samenleving en voor de benodigde voorzieningen.

De woningbouw vond de laatste decennia verspreid plaats over de verschillende kernen. Het meest in de grotere kernen (Gorredijk, Beetsterzwaag en Ureterp), daar kwam bijna twee derde van de nieuwbouw terecht. Maar ook in de overige kernen werden veel woningen gerealiseerd, zeker in verhouding tot de omvang van de kleine kernen. In 2013 heeft een aanpassing van het woningbouwprogramma plaatsgevonden. Dit programma kenmerkt zich door de sterke spreiding van het nieuwbouwprogramma over de verschillende kernen binnen de gemeente, met een accent op de drie hoofdkernen. Dit uitgangspunt is ook voor de periode 2015-2030 van toepassing: het grootste deel van de nieuwbouw komt terecht in Gorredijk, Beetsterzwaag en Ureterp.

In de overige kernen is de nieuwbouw in grote lijnen beperkt tot een vervangingsopgave van de bestaande woningvoorraad. De nieuwbouw in de kleine kernen, waaronder Luxwoude, zal vrijwel volledig plaatsvinden binnen de bestaande contouren van het dorp. Daarbij zal het gaan om nieuwbouw op de locatie van een gesloopte woning, of nieuwbouw op anderzins vrijgekomen locaties. Daarvan is ook sprake bij dit plan. Doordat ten minste 1.000 m^2 aan landschapsverstorende bebouwing wordt gesloopt en gesaneerd, kan via de Ruimte voor Ruimteregeling een compensatiewoning worden gerealiseerd op het perceel Wyngaerden 9.

Bestemmingsplan *Buitengebied 2014*

Het gemeentelijk beleid is uiteengezet het bestemmingsplan *Buitengebied 2014* en het geldende bestemmingsplan *correctieve en partiele (1e) herziening bestemmingsplan Buitengebied 2018.* In de planregels is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Artikel 3 lid 3.8 onder d voorziet in de mogelijkheid om de bestemming 'Agrarisch' te kunnen wijzigen in de bestemming 'Wonen' onder de voorwaarde dat de huidige agrarische bestemming vervalt. In het bestemmingsplan zijn in totaal acht voorwaarden beschreven. Deze voorwaarden zijn nader uitgewerkt in de aanvullende regeling Ruimte voor Ruimteregeling Opsterland.

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 A*anvullende 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 dit mogelijk te maken, zullen op planologisch verantwoorde locaties één of meer bouwkavels 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 zijn daarop gestoeld.

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 bestaande landbouwgrond, als compensatie voor het slopen van overbodig geraakt agrarische bedrijfsgebouwen die elders zijn gelegen in het plangebied, een zogenaamde compensatiewoning te realiseren. Kort gezegd, alle aanwezige

voormalige (agrarische) bedrijfsgebouwen worden gesloopt. Als onderdeel van de uitvoering zullen de locaties passend worden ingericht. Op grond van het bovenstaand vindt hieronder per perceel een planologisch-juridisch toetsing plaats.

Woonperceel De Wyngaerden 14

De bestemming 'Agrarisch' met de functieaanduiding 'intensieve veehouderij' kan worden gewijzigd in de bestemming 'Wonen - Woonboerderij' met dien verstande dat:

1. *de wijziging uitsluitend betrekking kan hebben op voormalige agrarische bebouwing met bijbehorend erf voor zover deze in bijlage 4 van de bij dit plan behorende regels is aangewezen als 'oorspronkelijke boerderij';*

De woonboerderij is opgenomen in bijlage 4 van de bij het bestemmingsplan Buitengebied behorende regels. Aan de voorwaarde wordt derhalve voldaan.

2. *aan wijziging uitsluitend wordt meegewerkt indien de agrarische bedrijfsactiviteiten ter plaatse volledig zijn beëindigd en de woonfunctie wordt ondergebracht in de oorspronkelijke bedrijfswoning of het boerderijpand;*

De bedrijfsvoering is beëindigd. De woonfunctie vindt plaats in de oorspronkelijke bedrijfswoning. Aan de voorwaarde wordt derhalve voldaan.

3. *voor het overige na wijziging de regels van de bestemming 'Wonen - Woonboerderij' (artikel 21) van overeenkomstige toepassing zijn.*

Met dit bestemmingsplan worden de huidige planregels uit de bestemming 'Wonen - Woonboerderij' onverkort overgenomen.

Woonperceel De Wyngaerden 19

De bestemming 'Bedrijf' kan worden gewijzigd in de bestemming 'Wonen' met dien verstande dat:

1. *de wijziging uitsluitend wordt toegepast indien de bedrijfsactiviteiten ter plaatse volledig zijn beëindigd en de woonfunctie wordt ondergebracht in de oorspronkelijke bedrijfswoning of het boerderijpand;*

De bedrijfsvoering is beëindigd. De woonfunctie vindt plaats in de oorspronkelijke bedrijfswoning. Aan de voorwaarde wordt derhalve voldaan.

2. *voor het overige na wijziging de regels van de bestemming 'Wonen' (artikel 19) van overeenkomstige toepassing zijn;*

Met dit bestemmingsplan worden de huidige planregels uit de bestemming 'Wonen' onverkort overgenomen.

Woonperceel De Wyngaerden 9

De bestemming 'Agrarisch' wordt gewijzigd in de bestemming 'Wonen'. Hier bestaat de mogelijkheid om ter plaatse een woning te realiseren.

In de algemene regels van het bestemmingsplan voor het 'Buitengebied' is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bestemming 'Agrarisch' te wijzigen in de bestemming 'Wonen'. Deze regeling is echter alleen van toepassing op bestaande agrarische bouwpercelen mits tenminste 1.000 m2 aan landschapsontsierende voormalige agrarische bedrijfsgebouwen worden gesloopt. Op het perceel aan De Wyngaerden 9 staat o.a. een oude kippenschuur met een oppervlakte van circa 500 m2. Aan het perceel is op basis van het huidige bestemmingplan geen agrarische bouwvlak toegekend. Het gebruik van, en de op het perceel aanwezige bebouwing, –oude kippenschuur- vallen daarom onder het overgangsrecht.

Aangezien de wijzigingsbevoegdheid zich beperkt tot bestaande agrarische bouwpercelen, kan in het onderhavige geval geen gebruik worden gemaakt van deze wijzigingsbevoegdheid. De beoogde ontwikkeling op het perceel aan De Wyngaerden 9 past daarom niet binnen de aangegeven bestemmingsplanregels. Om toch medewerking te kunnen verlenen aan de vestiging van een woning op het perceel aan De Wyngaerden 9 is er voor gekozen c.q. besloten om voor deze planlocatie een separaat bestemmingsplan op te stellen.

In het onderhavige geval zal het gebruik van het perceel voor landbouwkundige doelen worden beëindigd en gewijzigd in de bestemming 'Wonen'. Met dit bestemmingsplan worden de huidige planregels met de bestemming 'Wonen' onverkort overgenomen.

Conclusie
Geconcludeerd wordt dat het plan past in het beleid van de gemeente.

Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten

4.1 Algemeen

Uit de bestaande omgevingssituatie kunnen (wettelijke) belemmeringen en/of voorwaarden voortkomen voor dit bestemmingsplan. Het uitgangspunt voor het bestemmingsplan is dat er een goede omgevingssituatie ontstaat. In de volgende paragrafen zijn de randvoorwaarden die voortvloeien uit de omgevingsaspecten beschreven.

4.2 Verkeer en parkeren

De locatie is goed ontsloten via de bestaande inrit. Deze mondt uit op de De Wyngaerden. Voor het parkeren geldt als uitgangspunt dat parkeren op eigen terrein opgelost wordt.

Voor de woningen geldt een parkeernorm van 2,0 plekken per woning. Dit betekent dat er 6 parkeerplaatsen nodig zijn. Bij de woningen is hier gezien de kavelgrootte voldoende ruimte voor beschikbaar.

4.3 Geluid

De Wet geluidhinder (Wgh) heeft als belangrijkste doel het bestrijden en voorkomen van geluidhinder. Op grond van de wet zijn verschillende vormen van geluidhinder te onderscheiden die directe raakvlakken hebben met de ruimtelijke ordening.

De Wet geluidhinder (Wgh) bepaalt dat de geluidsbelasting op gevels van woningen en andere geluidsgevoelige objecten niet hoger mag zijn dan een in de wet bepaalde norm die als voorkeursgrenswaarde wordt aangeduid. In veel gevallen is deze norm 48 dB.

De bestaande woningen en de nieuwe woning vallen binnen de geluidszone van de De Wyngaerden . Op basis van art. 76 lid 3 Wgh hoeft de geluidsbelasting van een aanwezige weg (waar geen wijzigingen optreden) op bestaande woningen niet getoetst te worden aan de grenswaarden. Hieronder valt het omzetten van een bedrijfswoning naar een reguliere woning. Geluidsgevoelige ruimten komen niet dichter op de weg dan in de huidige situatie.

De nieuwe woning aan de Wyngaerden 9 wordt gerealiseerd op de locatie van de voormalige kippenschuur. Voor de nieuwe woning wordt dezelfde rooilijn aangehouden als de kippenschuur, dat wil zeggen circa 23 meter afstand tot de De Wyngaerden. De Wyngaerden is een rustige buitenweg met klinkerverharding. Er rijdt vrijwel uitsluitend bestemmingsverkeer en de maximum rijsnelheid bedraagt 60 km/uur. De verkeersintensiteit op de De Wyngaerden is niet bekend, maar zal op basis van kengetallen 300 tot 500 motorvoertuigbewegingen (mvt) per etmaal bedragen. Uit een indicatieve SRM1 berekening blijkt dat op basis van 750 mvt/etmaal, 60 km/uur en een klinkerverharding de geluidbelasting op 20 meter afstand van de weg 48 dB bedraagt (inclusief 5 dB aftrek op basis van artikel 110g Wgh).

Geconcludeerd kan worden dat aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB zal worden voldaan en het realiseren van de woning geen belemmering ondervindt vanuit de Wet geluidhinder.

4.4 Ecologie

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening gehouden worden met de natuurwaarden van de omgeving en met beschermde plant- en diersoorten. Deze zijn geregeld in de Wet natuurbescherming (Wnb). Met de Wnb zijn alle bepalingen met betrekking tot de bescherming van natuurgebieden en dier- en plantensoorten samengebracht in één wet. De Wnb implementeert diverse Europese regelgeving, zoals de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn in de Nederlandse wetgeving.

Soortenbescherming

Voor de soortenbescherming gelden onder andere algemene verboden voor het verwijderen van groeiplaatsen van beschermde plantensoorten, het beschadigen, vernielen, wegnemen of verstoren van voortplantings- of vaste rustplaatsen of verblijfplaatsen van beschermde diersoorten of het opzettelijk verontrusten van een beschermde diersoort.

De aanwezigheid van beschermde planten- en diersoorten vormt een te onderzoeken aspect, omdat met de plannen effecten kunnen ontstaan op soorten die beschermd zijn via de Wet natuurbescherming. In het kader daarvan is een quickscan flora en fauna uitgevoerd, die is opgenomen als bijlage 2.

Ten aanzien van beschermde soorten is daaruit het volgende naar voren gekomen:

Beschermde soorten zonder vrijstelling

Effecten op beschermde soorten en soortgroepen waarvoor geen vrijstelling geldt, zijn uitgesloten omdat er geen aanwijzingen zijn dat dergelijke soorten binnen invloedssfeer van de werkzaamheden voorkomen.

Broedgevallen tijdens broedseizoen

Tijdens het broedseizoen zijn broedgevallen van algemene broedvogels in de omgeving van het plangebied te verwachten. Bezette nesten mogen nooit vernield worden. Verstoring is alleen toegestaan wanneer deze geen invloed heeft op de overleving van ouders en jongen. De piek van het broedseizoen ligt in de periode half maart - half juli, maar eerdere en latere broedgevallen komen voor.

Zorgplicht

Ten aanzien van alle dieren en planten geldt dat men zich dient te houden aan de algemene zorgplicht. Dit houdt in dat nadelige gevolgen voor flora en fauna naar redelijkheid zoveel mogelijke voorkomen moeten worden.

Overig

Wanneer tijdens werkzaamheden toch beschermde soorten worden aangetroffen dienen werkzaamheden tijdelijk te worden stilgelegd en wordt contact opgenomen met een inzake deskundige.

Gebiedsbescherming

De bescherming van Natura 2000-gebieden en Beschermde Natuurmonumenten is geregeld in de Wnb. Indien

ontwikkelingen (mogelijk) leiden tot aantasting van de natuurwaarden binnen deze gebieden, moet een vergunning worden aangevraagd. Daarnaast moet rekening worden gehouden met het beleid ten aanzien van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS), thans genoemd Natuurnetwerk Nederland.

Met betrekking tot gebiedsbescherming is de ligging van de aangewezen Natura 2000-gebieden en het Natuurnetwerk Nederland (NNN, voorheen Ecologische Hoofdstructuur) van belang. Het plangebied ligt niet in of nabij beschermde natuurgebieden. Het dichtstbijzijnde Natura-2000 gebied de Deelen ligt op circa 5 kilometer. Vanwege de relatief grote afstand tot het plangebied, het gebruik van het tussenliggend gebied en de beperkte aard en omvang van de ingreep, kan worden geconcludeerd dat dit Natura 2000-gebied en de voor dit gebied aangewezen natuurwaarden buiten de invloedssfeer van de beoogde ingreep liggen. Om deze redenen veroorzaken de plannen geen conflict met de Wet natuurbescherming.

Stikstof
Woningbouwplannen of vergelijkbare projecten kunnen leiden tot een toename van de stikstofdepositie ter plaatse van stikstofgevoelige habitattypen in een Natura 2000-gebied. Deze toename van de stikstofdepositie kan het gevolg zijn van bouwwerkzaamheden in de aanlegfase (bijvoorbeeld als gevolg van de aanvoer van bouwmaterialen naar en grondverzet op de bouwplaats). Het gebruik van de woningen (de gebruiksfase) kan ook leiden tot een toename van de stikstofdepositie. Deze toename kan bijvoorbeeld het gevolg zijn van het gebruik van gas en het autoverkeer van bewoners en bezoekers van de woningen.

Bij kleine stedelijke ontwikkelingsprojecten, zoals woningbouwplannen, gemengde stedelijke functies of solitaire bedrijven met een beperkte milieubelasting geldt dat er in de gebruiksfase alleen vanuit verkeer enige stikstofemissie te verwachten is, aangezien er gasloos gebouwd moet worden. Effecten van stikstof vanwege wegverkeer hebben een beperkt bereik. Dergelijke bronnen zijn namelijk dicht bij de grond geplaatst, waardoor de stikstof snel neerslaat. Onder de PAS werd een effectafstand voor hoofdwegen of hoofdvaarwegen van respectievelijk 3 of 5 kilometer ten opzichte van de dichtstbijzijnde stikstofgevoelige habitat gerekend. De potentiële effecten van kleine woningbouwlocaties zijn uitsluitend het gevolg van verkeer en tijdelijke werkzaamheden in de aanlegfase. Vanwege de aard van de emissie hiervan (beperkt in hoeveelheid en laag bij de grond) en op basis van honderden uitgevoerde AERIUS-berekeningen wordt ingeschat dat een toename van de stikstofdepositie niet zal optreden op een afstand meer dan 5 kilometer. Het gaat dan om stedelijke (gasloze) ontwikkelingen met een beperkte omvang, tot maximaal 100 woningen. Er hoeft in die gevallen geen vergunning op grond van de Wnb aangevraagd te worden. De emissie van stikstof vanuit het materieel dat wordt gebruikt in de realisatiefase is vergelijkbaar met dat van wegverkeer, dat tot op afstand van maximaal 5 kilometer relevant kan zijn. Ook deze emissie vindt vlak aan de grond plaats en wordt niet mechanisch hoog de lucht in geblazen.

Het plangebied ligt op ruime afstand van beschermde natuurgebieden. Het dichtstbijzijnde stikstofgevoelig gebied, Van Oordst Mersken, ligt op 6 kilometer van het plangebied. Stedelijke (gasloze) ontwikkelingen met een beperkte omvang, tot maximaal 100 woningen, zorgen niet voor een toename van de stikstofdepositie op een afstand meer dan 5 kilometer van het Natura-2000 gebied. Daarnaast wordt voor de woningen geen emissie gerekend omdat deze gasloos worden opgeleverd én daarnaast wordt met dit bestemmingsplan de mogelijkheid tot een intensieve veehouderij wegbestemd. Het verkeer gaat daarnaast vrijwel direct op in het heersende verkeersbeeld. Gelet op de beperkte omvang en de aard van het project én het verwijderen van de planologische mogelijkheid voor een intensieve veehouderij alsmede de afstand tot de relevante gebieden kan

geconcludeerd worden dat het plan niet zal leiden tot een toename van de stikstofdepositie in de kritische gebieden en dat het daarom op voorhand duidelijk is dat deze in redelijkheid, gelet op de instandhoudingsdoelstellingen voor een Natura 2000gebied de kwaliteit van de natuurlijke habitats of de habitats van soorten in dat gebied niet kunnen verslechteren of een significant verstorend effect kunnen hebben op de soorten waarvoor dat gebied is aangewezen. Ofwel: het is op voorhand voldoende duidelijk dat de toename van stikstofdepositie op gebieden waarvan de kritische depositiewaarde wordt overschreden ten hoogste 0,00 mol/hectare/jaar is.

De ontwikkeling heeft, mede gelet op de aard en omvang van de ontwikkeling, geen negatieve effecten op natuurwaarden die op grotere afstand liggen.

4.5 Luchtkwaliteit

Een onderdeel van de Wet milieubeheer betreft luchtkwaliteit. De wet is bedoeld om de negatieve effecten op de volksgezondheid, als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging, aan te pakken. Maatgevende stoffen in Nederland zijn hiervoor stikstofdioxide en fijn stof.

Overschrijdingen van de grenswaarden voor luchtkwaliteit in Nederland zijn veelal het gevolg van het aantal verkeersbewegingen in een gebied. Op grond van de algemene maatregel van bestuur 'niet in betekenende mate' (NIBM) vormen luchtkwaliteitseisen geen belemmeringen voor projecten die niet in betekenende mate bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Op grond van de Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) zijn (onder andere) woningbouwprojecten met minder dan 1.500 woningen vrijgesteld van toetsing.

Er wordt slechts één woning mogelijk gemaakt. Het plan draagt dan ook niet in betekenende mate bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Het aspect luchtkwaliteit vormt dan ook geen belemmering voor dit bestemmingsplan.

4.6 Bodem

Bij het aspect 'bodem' staat de vraag centraal of de bodemkwaliteit toereikend is voor het nieuwe gebruik. De bodem kan door eerdere (bedrijfs)activiteiten verontreinigd zijn. Voor de ruimtelijke procedure is het van belang dat verdachte locaties worden gesignaleerd.

Ter plaatse van de onderzoekslocatie is in mei 2020 een verkennend bodem- en asbestonderzoek uitgevoerd. Tijdens het onderzoek is het gehele kadastravertontreinigingen le perceel waar de nieuwe woning wordt gerealiseerd, aan Wyngaerden 9, onderzocht. Van de bodemkwaliteit is het volgende beeld verkregen.

Verkennend onderzoek

Zintuiglijk

- Zintuigelijk zijn geen verontreinigingen waargenomen.

Asbestonderzoek

- Ter plaatse van RE1 zijn zintuiglijk geen asbestverdachte materialen aangetroffen. Analytisch is 6,0 mg/kg aan

asbestverdachte materialen aangetoond. De gemiddeld gewogen asbestconcentratie van RE1 (6,0 mg/kg ds) ligt ruim onder de grens van 0,5 maal de interventiewaarde (=50 mg/kg ds);
- Ter plaatse van RE2 zijn zowel zintuiglijk als analytisch (< 1,0 mg/kg) geen asbestverdachte materialen aangetoond. De gemiddeld gewogen asbestconcentratie van RE2 (<1 mg/kg ds) ligt ruim onder de grens van 0,5 maal de interventiewaarde (=50 mg/kg ds);
- Ter plaatse van RE3 zijn zintuiglijk geen asbestverdachte materialen aangetroffen. Analytisch is 79 mg/kg aan asbestverdachte materialen aangetoond. De gemiddeld gewogen asbestconcentratie van RE3 (79 mg/kg ds) ligt ruim boven de grens van 0,5 maal de interventiewaarde (=50 mg/kg ds).

Bodemonderzoek
- Analytisch zijn in de bovengrond (0,0-0,5 m-mv) ter plaatse van het perceel licht verhoogde gehalten aan lood, koper en/of zink geconstateerd;
- Plaatselijk (boringen 8, 9 en 10) zijn in de bovengrond (0,0-0,5 m-mv) matig tot sterk verhoogde gehalten aan koper aangetoond;
- Analytisch zijn in grondmengmonster MM3 (0,5-2,0 m-mv) geen verhoogde gehalten met de onderzochte componenten geconstateerd;
- Analytisch is in het grondwater een licht verhoogd gehalte aan som xylenen geconstateerd.

Aanvullend onderzoek

Door het bevoegd gezag is geadviseerd een nader onderzoek uit te voeren om de aard en omvang van de aanwezige verontreiniging met koper in kaart te brengen. Dit onderzoek is op 27 oktober 2021 uitgevoerd. De resultaten van dit onderzoek zijn opgenomen in bijlage 3. Hieruit blijkt het volgende:

Asbestonderzoek
- Zintuiglijk zijn geen verontreinigingen waargenomen;
- In de opgegraven grond van de toplaag ter plaatse van de druppelzone van de voormalige kippenschuur is analytisch een gewogen gehalte respirabele vezels aangetoond van 0,7 mg/kg ds. De gewogen asbestconcentratie ligt ruim onder de grens van 10 mg/kg ds.

Bodemonderzoek
- Zintuiglijk zijn geen verontreinigingen waargenomen;
- Analytisch zijn tijdens onderhavige onderzoek in de boven- en ondergrond maximaal licht verhoogde gehalten aan koper aangetoond;
- De verontreinigingen met koper ter plaatse van boring 8 en 9 zijn binnen de kadastrale grenzen afgeperkt tot onder de tussenwaarde;
- De omvang van de sterke verontreiniging met koper is in de bovengrond tot 0,5 m-mv ter plaatse van boring 8 vastgesteld op circa 6,1 m3;
- De omvang van de sterke verontreiniging met koper is in de bovengrond tot 0,5 m-mv ter plaatse van boring 9 vastgesteld op circa 2,6 m3;
- In totaal is er 8,7 m3 sterk verontreinigde grond met koper aanwezig op het perceel;
- Tevens is er nog een hoeveelheid van circa 6,1 m³ matig verontreinigde grond met koper aanwezig ter plaatse van boring 10;
- De verontreiniging is vermoedelijk veroorzaakt voor 1987. Er is derhalve op het perceel geen sprake van een

ernstige bodemverontreiniging.

Conclusie
Op basis van de onderzoeksresultaten bestaan er, vanuit milieuhygiënisch oogpunt gezien, geen belemmeringen ten aanzien van het voorgenomen gebruik van het plangebied. Afhankelijk van de geplande bouwwerkzaamheden bestaan er mogelijke belemmeringen voor de afgifte van een omgevingsvergunning indien daarvoor geen sanerende werkzaamheden voor worden uitgevoerd. Hier zal (indien nodig) bij de verdere uitwerking van het project rekening mee gehouden worden.

4.7 Externe veiligheid

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's die ontstaan voor de omgeving, bij het gebruik, de opslag en het vervoer van gevaarlijke stoffen, zoals vuurwerk, LPG en munitie. Sinds een aantal jaren is er wetgeving over “externe veiligheid” om de burger niet onnodig aan te hoge risico's bloot te stellen. De normen voor externe veiligheid zijn vastgelegd in onder andere het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

In het kader van het aspect externe veiligheid is de risicokaart geraadpleegd.

Risicorelevante inrichtingen
Binnen en in de directe nabijheid van het plangebied zijn risicobronnen gelegen waarvan de risicocontouren of het invloedsgebied zijn gelegen binnen het plangebied.

Transportzones spoor, weg en water
Voor dit bestemmingsplan is alleen transport van gevaarlijke stoffen over de A7 van belang. Het plangebied valt buiten de invloedszone van deze weg.

Buisleidingen
Ten noorden en zuiden van het plangebied, op een afstand van meer dan 600 meter, lopen ondergrondse hogedruk aardgastransportleidingen van de Gasunie. Het plangebied valt buiten het invloedsgebied van de leidingen.

Conclusie
Uit oogpunt van externe veiligheid zijn er geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.8 Water

In de toelichting op ruimtelijke plannen dient een waterparagraaf te worden opgenomen van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishoudkundige situatie. In de zogenaamde waterparagraaf dient uiteengezet te worden of en in welke mate het plan in kwestie gevolgen heeft voor de waterhuishouding, dat wil zeggen het grondwater en het oppervlaktewater. Het is de schriftelijke weerslag van de zogenaamde watertoets.

Toetsing

Het plan is via de digitale watertoets kenbaar gemaakt bij het Wetterskip Fryslân (kenmerk: 20200108-2-22196). Zie bijlage 4. Het plan heeft een beperkte invloed op het watersysteem en de waterketen. Hierdoor kan de korte procedure worden gevolgd voor de watertoets.

Toename verharding
Met het project is geen sprake van een toename aan verharding. De ontwikkeling vindt plaats op volledig verharde gronden waar tot voor kort bebouwing stond. Per saldo neemt het verhard oppervlak af. Watercompensatie is dan ook niet nodig. In de nieuwe situatie wordt de afvoer van het hemelwater rechtstreeks afgevoerd op het oppervlaktewater.

Indien er in de toekomst sprake is van een toename aan verharding dient in het kader van de keur van Wetterskip Fryslân gecompenseerd te worden. In de keur van Wetterskip Fryslân is opgenomen dat het verboden is 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. Het is nodig om deze versnelde afvoer te compenseren om de waterberging in een gebied in stand te houden. Er geldt een vrijstelling van de vergunningsplicht wanneer wordt voldaan aan de compensatieregels. De meest voorkomende manier van compenseren is het graven van extra oppervlaktewater. Indien hier in de toekomst sprake van is zal met bovengenoemde rekening gehouden worden in de vorm van compenserende maatregelen. Indien extra oppervlaktewater niet mogelijk is dan, dan dient gekeken te worden naar alternatieve maatregelen. Dit zal in nauw overleg met het Wetterskip tot stand komen.

Klimaatadaptatie
Om ook in de toekomst prettig te kunnen wonen, werken en recreëren moeten steden en dorpen ingericht worden met het oog op de toekomst. Kansen moeten benut worden om het gebied klimaat robuust in te richten. Zo is het mogelijk om het bebouwd gebied beter bestand te maken tegen hevige regenbuien, periodes van droogte en hitte en de gevolgen van een mogelijke overstroming.

Bij de inrichting van het plangebied kan hierop geanticipeerd worden door bijvoorbeeld het percentage verhard oppervlak te verminderen en het plangebied groener in te richten. Door nú maatregelen te nemen, worden steden en dorpen mooier en wordt grote schade in de toekomst voorkomen. Voor veel maatregelen geldt bovendien dat ze kosteneffectief zijn, als ze maar in een vroeg stadium in het proces worden meegenomen. Met voorgenoemd advies wordt bij de uitvoering van de plannen rekening gehouden.

Waterkwaliteit
Om een goede waterkwaliteit te realiseren is het nodig dat wordt voorkomen dat milieubelastende stoffen in het oppervlaktewater terecht komen. De bouwwijze en onderhoudstechniek moeten emissievrij zijn. Ook is het nodig dat gebouwd wordt met milieuvriendelijk en duurzaam materiaal.

Afkoppelen en waterkwaliteit
Om het aantal overstortingen van rioolwater en de belasting van rioolwaterzuiveringen te beperken, is het uitgangspunt om regenwater en rioolwater zoveel mogelijk gescheiden af te voeren. In het geval van dit bouwplan kan het hemelwater afkomstig van verhard oppervlak worden geloosd op het oppervlaktewater.

4.9 Archeologie

Per 1 juli 2016 is de Monumentenwet 1988 vervallen. Een deel van de wet is op deze datum overgegaan naar de Erfgoedwet. Het deel dat betrekking heeft op de besluitvorming in de fysiek leefomgeving gaat over naar de Omgevingswet, wanneer deze in werking treedt. Dit geldt ook voor de verordeningen, bestemmingsplannen, vergunningen en ontheffingen op het gebied van archeologie. Vooruitlopend op de datum van ingang van de Omgevingswet zijn deze artikelen te vinden in het Overgangsrecht in de Erfgoedwet, waar ze ongewijzigd van toepassing blijven zolang de Omgevingswet nog niet van kracht is.

Archeologisch onderzoek is volgens de provinciale advieskaart FAMKE nodig vanaf 500 m^2 en dieper dan 30 cm aan bodemingrepen. Aan De Wyngaerden 9 wordt wel een nieuwe woning mogelijk gemaakt. In het kader daarvan worden bodemroerende werkzaamheden uitgevoerd.

Ter plaatse staat in de huidige situatie een schuur die zal worden gesloopt. Alleen de fundering hiervan reikt dieper dan 30 cm de bodem in. Deze schuur heeft een funderingsstrook bestaande uit een betonstrook van 40 cm breed. In de schuur ligt een betonvloer van 10 cm dik en deels stoeptegels. De totale oppervlakte van de grondroering dieper dan 30 cm in de huidige situatie betreft 48 m^2. In de nieuwe situatie zal een woning van maximaal 300 m^2 worden gerealiseerd. In totaal gaat het dan slechts om een maximale grondroering van 348 m^2 en is er nog 152 m^2 beschikbaar voor nieuw aan te leggen nutsvoorzieningen. De grenswaarde voor archeologisch onderzoek wordt hier dus niet overschreden.

Aan De Wyngaerden 19 worden bestaande stallen gesloopt en wordt een vijver aangelegd. Hier geldt dat alleen de funderingsstroken en de gierkelders dieper dan 30 cm in de bodem reiken. De oude koeienstal ter plaatse is gebouwd op een funderingsstrook van 50 cm breed en heeft twee gierkelders van 80 cm breed en 32 meter lang. De bodemroering dieper dan 30 cm komt uit op circa 90 m^2. De andere schuur, een oude kleinveestal, heeft een oppervlakte van 144 m^2, waarvan 57,5 m^2 15 cm dik betonplaat betreft. De bodemroering dieper dan 30 cm komt hier uit op een oppervlakte van 86,5 m^2. De totale huidige bodemroering betreft dus 176,5 m^2. De nieuw aan te leggen vijver zal een oppervlakte van circa 50 m^2 krijgen. Hiermee blijft de bodemroering dieper dan 30 cm dus ruim onder de archeologische grenswaarde van 500 m^2.

Verder worden alle sloopwerkzaamheden uitgevoerd met een sorteergrijpen, zodat de grondroering tot het minimum beperkt blijft.

Op het perceel De Wyngaerden 14 worden geen toekomstige ingrepen voorzien.

Op basis van bovenstaande analyse blijkt dat de archeologische grenswaarde voor geen van de percelen wordt overschreden. In overleg met de provincie is daarom geconcludeerd dat archeologisch onderzoek niet noodzakelijk is.

Indien bij toekomstig graafwerk toch archeologische grondsporen worden aangetroffen en/of vondsten worden gedaan, dient hiervan direct melding te worden gemaakt conform de Erfgoedwet.



Figuur 4.1 Plangebied met de Famkekaart Steentijd



Figuur 4.2 Plangebied met de Famkekaart Middeleeuwen

4.10 Cultuurhistorie

De rol van cultuurhistorie in de ruimtelijke ordening is de laatste jaren sterk toegenomen. Bij het opstellen van plannen moeten cultuurhistorische waarden tijdig in beeld worden gebracht. Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) stelt in dat verband specifieke eisen aan het opstellen van ruimtelijke plannen. Waar mogelijk moeten cultuurhistorische waarden worden behouden of versterkt. Cultuurhistorie is daarmee veelal een sturend onderdeel geworden in de ruimtelijke ordening.

Het plangebied maakt geen deel uit van een cultuurhistorische waardevol gebied. Wel is het landschap van cultuurhistorische betekenis. De ontwikkeling vindt grotendeelsplaats binnen de bestaande landschappelijke structuur van het gebied en doet hieraan zodoende geen afbreuk. In paragraaf 2.3 is dit reeds beschreven. Vanuit dit aspect bestaan dus geen belemmeringen voor het bestemmingsplan.

4.11 Bedrijven- en milieuzonering

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het van belang dat bij de aanwezigheid van bedrijven in de omgeving van milieugevoelige functies zoals woningen:

- ter plaatse van de woningen een aanvaardbaar woon- en leefmilieu kan worden gegarandeerd;
- rekening wordt gehouden met de bedrijfsvoering en milieuruimte van de betreffende bedrijven.

Om de milieuruimte van bedrijven voor het bestemmingsplan in beeld te brengen, wordt gebruik gemaakt van de VNG-uitgave Bedrijven en milieuzonering (2009). In deze publicatie zijn richtafstanden opgenomen voor bedrijfsactiviteiten ten opzichte van een rustige woonwijk (voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geluid, geur, stof en gevaar). Ten opzichte van een gemengd gebied gelden kleinere richtafstanden.

Aan De Wyngaerden 9 wordt met dit bestemmingsplan de planologische mogelijkheid gecreëerd om een nieuwe woning te realiseren. Dit betekent dat het woon- en leefklimaat ter plaatse voldoende moet zijn. In de omgeving van deze locatie is voornamelijk sprake van woningen en agrarische gronden. Hiermee is de voorgenomen woonfunctie goed te combineren en dit leidt niet tot belemmeringen. Ten zuidwesten van de Wyngaerden 9 is op perceel Wyngaerden 14 een veehouderij toegestaan op basis van de planologische mogelijkheden. Met dit plan wordt deze bestemming echter gewijzigd naar een woonbestemming. Daarmee valt een mogelijke belemmering van de veehouderij ter plaatse van de Wyngaerden 9 weg.

Daarnaast wordt met dit bestemmingsplan de planologische mogelijkheid om op de percelen nummer 14 en 19 een bedrijf te vestigen verwijderd. Dit betekent dat het woon- en leefklimaat van de woningen in de omgeving verbeterd wordt. De woningen ondervinden namelijk geen hinder meer van deze bedrijven. Verder bevinden zich in de directe omgeving van de toekomstige woningen geen bedrijven die voor een eventuele overlast zouden kunnen zorgen. Met de realisatie van de nieuwe woningen worden bedrijven in de omgeving ook niet in hun ontwikkeling mogelijkheden beperkt.

4.12 Kabels en leidingen

Bij de uitvoering van ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening worden gehouden met de aanwezigheid van elektriciteit- en communicatiekabels en nutsleidingen in de grond. Hier gelden beperkingen voor ingrepen in de bodem. Daarnaast zijn zones, bijvoorbeeld rondom hoogspanningsverbindingen, straalpaden en radarsystemen van belang. Deze vragen vaak om het beperken van gevoelige functies of van de hoogte van bouwwerken. Voor ruimtelijke plannen zijn alleen de hoofdleidingen van belang. De kleinere, lokale leidingen worden bij de uitvoering door middel van een Klic-melding in kaart gebracht.

Ten noorden van het plangebied loopt een hoogspanningsverbinding. In het geldende bestemmingsplan is verbinding beschermd middels de dubbelbestemming 'Leiding - Hoogspanningsverbinding'. Binnen deze bestemming mogen geen bouwwerken worden gebouwd. Met dit bestemmingsplan worden geen bouwwerken mogelijk gemaakt binnen de dubbelbestemming. Overigens ligt het plangebied op ruim 50 meter tot de hoogspanningsverbinding. Verder lopen geen hoofdleidingen of -kabels in of nabij het plangebied. Ook liggen er geen relevante zones over het gebied.

4.13 MER (Milieu effect rapportage) verantwoording

In het Besluit m.e.r. is aangegeven welke activiteiten in het kader van het bestemmingsplan planmer-plichtig, projectmer-plichtig of mer-beoordelingsplichtig zijn. Voor deze activiteiten zijn in het Besluit m.e.r. drempelwaarden opgenomen. Wanneer niet voldaan wordt aan de drempelwaarden moet het bevoegd gezag bij de betreffende activiteiten nagaan of mogelijk sprake is van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. Daarbij lettend op de omstandigheden als bedoeld in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling. Deze omstandigheden betreffen:

- de kenmerken van de projecten;
- de plaats van de projecten;
- de kenmerken van de potentiële effecten.

In bijlage D van het Besluit m.e.r. (D11.2) is de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject opgenomen. Ten aanzien van woningen ligt de drempelwaarde op een aaneengesloten gebied met 2.000 of meer woningen. Dit bestemmingsplan maakt slechts één woning mogelijk en is dus niet rechtstreeks planmer-, projectmer of mer-beoordelingsplichtig.

Daarnaast wordt de ontwikkeling, gelet op de aard en de omvang, ook niet aangemerkt als een stedelijk ontwikkelingsproject. Weliswaar verandert het gebruik van het perceel door de realisatie van één vrijstaande woning, maar dat betekent niet dat hetgeen waarin het plan voorziet moet worden aangemerkt als een stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in kolom 1, categorie 11.2 van onderdeel D van de bijlage van het Besluit milieueffectrapportage. Met dit bestemmingsplan is sprake van een ruimte beslag dat beperkter is dan de huidige planologische mogelijkheden. Verder vinden geen wijzigingen aan de wijze van ontsluiting plaats en wordt de parkeerbehoefte, net als in de huidige situatie, binnen het plangebied opgelost. Daarnaast leidt de ontwikkeling niet tot een hogere verkeersaantrekkende werking dan in de huidige situatie mogelijk is. Op basis van voorgaande wordt de beoogde ontwikkeling niet gekwalificeerd als stedelijk ontwikkelingsproject. Er behoeft dan ook geen besluit te worden genomen of een MER nodig, dan wel niet nodig is.

Hoofdstuk 5 Toelichting op de planregels

5.1 Algemeen

Het bestemmingsplan voldoet aan alle vereisten die zijn opgenomen in de Wet ruimtelijke ordening (Wro), het Bro en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Inherent hieraan is de toepassing van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) 2012. De SVBP maakt het mogelijk om bestemmingsplannen te maken die op vergelijkbare manier zijn opgebouwd en op een zelfde manier worden verbeeld. De SVBP 2012 is toegespitst op de regels die voorschrijven hoe bestemmingsplannen volgens de Wro en het Bro moeten worden gemaakt. De SVBP geeft bindende standaarden voor de opbouw en de verbeelding van het bestemmingsplan, zowel digitaal als analoog. De regels van dit bestemmingsplan zijn opgesteld volgens deze standaarden. Verder sluit de regeling in het voorliggende bestemmingsplan aan bij het bestaande bestemmingsplan Buitengebied.

Het bestemmingsplan regelt de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden van de gronden in het plangebied. De juridische regeling is vervat in een verbeelding en bijbehorende regels. Op de verbeelding zijn de verschillende bestemmingen vastgelegd, in de regels (per bestemming) de bouw- en gebruiksmogelijkheden. Het Bro bepaalt dat een bestemmingsplan vergezeld gaat van een toelichting. Deze toelichting heeft geen juridische status, maar is wel belangrijk als het gaat om de onderbouwing van hetgeen in het bestemmingsplan is geregeld.

5.2 Beschrijving juridische regeling

Bestemming Wonen

De huidige bestemmingen op de percelen De Wyngaerden 9 en 19 worden gewijzigd in de bestemming 'Wonen'. De woningen dienen binnen het bestemmingsvlak gebouwd te worden. De oppervlakte van een hoofdgebouw zal ten hoogste 150 m² bedragen en de oppervlakte van de bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 150 m^2. Binnen de bestemming 'Wonen' zijn aan-huis-verbonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten toegestaan. De activiteiten dienen ondergeschikt te zijn aan de woonfunctie en dienen door de bewoner van de woning uitgevoerd worden.

Bestemming Wonen - Woonboerderij

De huidige bestemming op het perceel De Wyngaerden 14 wordt gewijzigd in de bestemming 'Wonen - Woonboerderij'. Het hoofdgebouw dient op de bestaande plek van het huidige hoofdgebouw gebouwd te worden. Binnen de bestemming zijn aan-huis-verbonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten toegestaan. De activiteiten dienen ondergeschikt te zijn aan de woonfunctie en dienen door de bewoner van de woning uitgevoerd worden.

Dubbelbestemmingen Waarde - Archeologie 2, 3 en 5

Op basis van het FAMKE zijn ter plaatse van de percelen archeologische dubbelbestemmingen opgenomen. Deze bieden een beschermende regeling voor de archeologische waarden ter plaatse. Voor de percelen De Wyngaerden 9 geldt een grenswaarde van 500 m^2 voor archeologisch onderzoek. Ter plaatse van De Wyngaerden 14 geldt een grenswaarde van 5.000 m^2 voor archeologisch onderzoek. Ter plaatse van De Wyngaerden 19 geldt

tot slot een grenswaarde 2.500 m^2 voor archeologisch onderzoek.

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

6.1 Algemeen

In het kader van een bestemmingsplan is het van belang om de uitvoerbaarheid na te gaan. In dat verband wordt een onderscheid gemaakt tussen de maatschappelijke en de economische uitvoerbaarheid.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.2.1 Inspraak en overleg

Het bestemmingsplan is voor overleg aangeboden. De instanties zijn in de gelegenheid gesteld om kennis te kunnen nemen van en te reageren op de inhoud van het planvoornemen.

Resultaten van het overleg

De ontvangen overlegreactie is opgenomen in bijlage 5 bij deze toelichting. Wetterskip Fryslân heeft per mail d.d. 25 november 2022 kenbaar gemaakt geen opmerkingen te hebben met betrekking tot het concept ontwerpbestemmingsplan. De provincie heeft bij brief d.d. 30 november 2022 gereageerd op het concept ontwerpbestemmingsplan. Hieronder zijn de opmerkingen van de provincie Fryslân samengevat en is de reactie hierop van de gemeente weergegeven.

Opmerkingen

1. Wonen

Opgemerkt is dat met betrekking tot het perceel De Wyngaerden 9 in het voortraject bij de provincie kenbaar is gemaakt en aangegeven dat de ontwikkeling op dit perceel niet bij recht past in artikel 1.6.1. van de Verordening Romte Fryslân (VRF), vanwege het ontbreken van een agrarisch bouwperceel op het adres De Wyngaerden 9. De provincie voegt hier aan toe dat er in dit geval niet sprake is van een verdichting of afronding van een bebouwingslint, waardoor artikel 1.3.1. VRF ook niet aan de orde is.

Reactie gemeente

De toelichting bij het bestemmingsplan is hierop aangepast. Hierin is een nadere motivering opgenomen voor de situering in relatie tot de aangrenzende bebouwing.

2. Regels VRF

Strikt genomen past de ontwikkeling op het perceel De Wyngaerden 9 niet binnen de regels van de VRF. In dit specifieke geval is slechts sprake van een kleine afwijking van de regels in de VRF en door de sloop van verouderde bebouwing kan er duidelijk een kwaliteitsslag worden gemaakt. Op die grond acht de provincie de beoogde ontwikkeling aanvaardbaar. Wel bestaat er theoretisch een juridisch risico. Om de strijdigheid met de VRF op te heffen geeft de provincie aan gebruik te maken van de mogelijkheid om, voordat het plan ter inzage wordt gelegd, een ontheffing van de VRF aan te vragen bij GS.

Reactie gemeente
Het betreft hier de invulling van een perceel waarop thans agrarische bebouwing i.c. een voormalige kippenschuur, staat. De gronden zijn bestemd voor agrarisch, waarop geen bebouwing is toegestaan. Weliswaar ligt het perceel niet in een lint, maar wel tussen andere aan de Wyngaerden gesitueerde bebouwing. De nieuwe stedelijke invulling leidt, ten opzichte van de huidige situatie, tot een aanmerkelijke landschappelijke kwaliteitsverbetering. Ook is er niet sprake van een verdere verstedelijking van het buitengebied. Immers wordt bestaande bebouwing vervangen door kleinschaliger andere bebouwing. De te slopen oppervlakte bedraagt 500 m2. De oppervlakte van de woning inclusief bijgebouwen mag maximaal 300 m 2 bedragen. Op grond van voorgaande motivering zijn wij van mening dat het voorliggend plan niet strijdig is met de VRF.

3. Sloop beeldverstorende bebouwing
De sloop van de beeldverstorende bebouwing is niet geborgd. Verzocht wordt om de sloop te borgen door in de bouw- en/of gebruiksregels binnen de woonbestemming een voorwaardelijke verplichting tot sloop op te nemen en hieraan een termijn te verbinden.

Reactie gemeente
De planregels i.c. artikel 3.7.1 is hierop aangepast, door het opnemen van een sloopverplichting.

4. Landschappelijke inpassing
Het inpassingsplan dat is opgenomen in de toelichting is niet geborgd in de regels. Verzocht wordt de uitvoering en instandhouding van het inpassingsplan te borgen middels een voorwaardelijke verplichting in de planregels.

Reactie gemeente
De planregels i.c. artikel 3.7.2 is hierop aangepast, door het opnemen van de verplichting tot de uitvoering en de instandhouding van het landschappelijk inpassingsplan.

5. Archeologie
In de plantoelichting is onderbouwd dat voor de drie percelen geen archeologisch onderzoek nodig is. Op grond van de Friese Archeologische Monumentenkaart Extra (FAMKE) is voor de periode steentijd-bronstijd (De Wyngaerden 9 en 19) archeologisch onderzoek nodig voor ingrepen groter dan 500 m2. En bij De Wyngaerden 14 bij ingrepen van meer dan 5000 m2. In de toelichting bij de FAMKE staat vermeld dat bij het bepalen of onderzoek nodig is, gekeken moet worden naar de omvang van de bestemmingswijziging. De bestemmingswijziging zit voor alle drie de percelen boven de 500 of 5000 m2. Verzocht wordt archeologisch onderzoek uit te voeren voor alle drie percelen en de resultaten hiervan te verwerken in het ontwerpbestemmingsplan.

Reactie gemeente
Voor wat betreft het perceel De Wyngaerden 14 geldt dat het in dit geval uitsluitend betreft de bestemmingswijziging van “Agrarisch – intensieve veehouderij” naar “Wonen – Woonboerderij”. Grondwerkzaamheden zijn hierbij niet aan de orde. Gebouwen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de huidige bebouwing
De oppervlakte van het perceel Wyngaerden 9 bedraagt 2540 m2. De bouw van de woning inclusief bijgebouwen zal maximaal 300 m2 bedragen. De bebouwing zal grotendeels plaats vinden op de locatie waar thans nog de

kippenschuur (met een oppervlakte van 500 m2) is gesitueerd. Deze grond is ten tijde van de bouw van deze schuur reeds geroerd. De kans op de aanwezigheid van archeologische waarden is dan ook vrijwel uitgesloten. Indien er tijdens de bouwwerkzaamheden toch sprake zal zijn van archeologische vondsten, dan zal dit direct worden gemeld bij de provinciaal archeoloog.
Op het perceel De Wyngaerden 19 zal uitsluitend sprake zijn van afbraak van voormalige bedrijfsgebouwen. Ook deze grond is ten tijde van de eerdere bouwwerkzaamheden van deze gebouwen reeds geroerd. Ook hier geldt dat ingeval er toch werkzaamheden op deze locatie worden uitgevoerd en er sprake is van archeologische vondsten, hiervan melding zal worden gedaan bij de provinciaal archeoloog.

Nader overleg met de provinciaal archeoloog heeft het uitgewezen dat voor de genoemde percelen kan worden afgezien van archeologisch onderzoek vooraf. De archeologische paragraaf (paragraaf 4.9) in het bestemmingsplan is op de onderbouwing van de initiatiefnemer aangepast, waaruit dus blijk dat geen archeologisch onderzoek noodzakelijk is. Daarnaast is in de toelichting aangegeven dat op grond van de Verordening Romte Fryslân paragraaf 2.2.1. lid 2 (geconsolideerde-versie-verordening-romte-fryslan-2014-versie-maart-2021.pdf) wordt afgeweken van de FAMKE door geen onderzoek vooraf uit te laten voeren, omdat de geplande sloop, herinrichting en nieuwbouw nu en in de toekomst de grenzen van de geldende beleidsadviezen op de FAMKE naar verwachting niet zullen overschrijden. Ter bescherming van de archeologie op de percelen 9, 14 en 19 is een dubbelbestemming 'waarde archeologie' opgenomen conform de beleidsadviezen op de FAMKE.

6. Ecologie
Voor De Wyngaerden 9 is in de plantoelichting de uitvoerbaarheid van de ontwikkeling met betrekking tot de steenmarter onderbouwd en is aangegeven dat er een nader onderzoek loopt. Opgemerkt wordt dat in de Wet natuurbescherming de steenmarter is vrijgesteld bij ruimtelijke ingrepen. In principe is een nader onderzoek niet nodig. Wel geldt dat een zogend moertje niet mag worden weggevangen, omdat anders de jongen verkommeren in het nest. Dit kan worden ondervangen door te slopen buiten de zoogperiode, of door nader onderzoek te doen en aan te tonen dat er geen steenmarterverblijf aanwezig is. De toelichting dient hierop te worden aangepast.
Voor het perceel De Wyngaerden 19, waarop ook bebouwing wordt gesloopt is geen quickscan bijgevoegd of uitgevoerd. Verzocht wordt ook hiervoor ecologisch onderzoek te doen en de uitvoerbaarheid van het plan voor soorten nader te omschrijven. Het voorgaande geldt ook voor het perceel Wyngaerden 14.

Reactie gemeente
Het bestemmingsplan is voor wat betreft de steenmarter hierop aangepast. Het spreekt voor zich dat, voorafgaand aan de sloop, onderzoek plaats zal vinden naar de aanwezigheid van steenmarters. Voor het perceel Wyngaerden 14 geldt dat hier geen sloop plaats zal vinden en het uitsluitend een functiewijziging betreft.

Uit de quick scan flora en fauna (bijlage 2) voor het perceel Wyngaerden 19 blijkt dat hiervoor geen specifieke beperkingen gelden, behalve het naleven van de zorgplicht en buiten het broedseizoen werken in verband met broedgevallen van algemene broedvogels. Daarmee wordt voldaan aan de Wnb.

7. Natuurinclusief bouwen
In de Omgevingsvisie De Romte Diele wordt ingezet op natuurinclusief ontwerpen bij nieuwe ontwikkelingen.

Dit is mogelijk door in het ontwerp rekening te houden met maatregelen die een positief ecologisch effect sorteren, zoals bijvoorbeeld het plaatsen van gevelstenen met openingen voor vogels en vleermuizen.

Reactie gemeente
Bij de bouw van de woning zal hiermee rekening worden gehouden.

8. Ontgrondingen
In het inpassingsplan voor het perceel Wyngaerden 19 wordt een natuurlijke zwemvijver beoogd. In het geval van het realiseren van een vijver in de tuin is er sprake van een ontgronding waarop de Ontgrondingenverordening Friesland van toepassing is. In de toelichting dient duidelijk gemaakt te worden om hoeveel grondverzet (m3) het gaat en welke diepte wordt gehanteerd bij het maken van de beoogde waterpartij. In overleg met de Fumo kan worden bepaald of er sprake is van een vrijgestelde ontgronding. De conclusie dient te worden vermeld in de plantoelichting

Reactie gemeente
Uit de terreininrichting De Wyngaerden 19 (bijlage 1) blijkt dat de natuurlijke zwemvijver is gepland op de locatie waar thans nog een van de te verwijderen schuren is gesitueerd. De door de sloop ontstane ontgraving zal, na verwijdering van het puin, worden aangewend als zwemvijver. Voor de realisering hiervan zal er geen ontgronding plaats vinden.

6.2.2 Zienswijze
Vervolgens wordt het ontwerpbestemmingsplan gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode wordt een ieder in de gelegenheid gesteld om een zienswijze in te dienen (artikel 3.8 Wro). De uitkomsten hiervan kunnen nieuwe niet voorziene uitgangspunten voor het bestemmingsplan geven.

6.2.3 Vaststelling
Het bestemmingsplan wordt vervolgens, al dan niet gewijzigd, vastgesteld. Het besluit tot vaststelling wordt gepubliceerd en het bestemmingsplan ligt zes weken ter inzage. Tijdens die periode bestaat de mogelijkheid beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State in te dienen tegen het besluit en het plan.

6.3 Economische uitvoerbaarheid
Voor de uitvoerbaarheid van het project is het van belang te weten of het economisch uitvoerbaar is. De economische uitvoerbaarheid wordt enerzijds bepaald door de exploitatie van het plan (financiële haalbaarheid) en anderzijds door de manier van kostenverhaal van de gemeente (grondexploitatie).

Financiële uitvoerbaarheid
De ontwikkeling betreft een particulier initiatief, waarin de gemeente geen directe financiële rol of belangen heeft. De ontwikkelaar kan het project volledig financieren. Er zijn voldoende financiële middelen beschikbaar. Daarmee is de financiële haalbaarheid voldoende gewaarborgd.

Grondexploitatie

Door middel van de grondexploitatieregeling beschikken gemeenten over mogelijkheden voor het verhalen van kosten, bijvoorbeeld voor het bouw- en woonrijp maken en kosten voor de ruimtelijke procedure. Indien er sprake is van bepaalde bouwplannen, dient de gemeente hiervoor in beginsel een exploitatieplan op te stellen. Van deze verplichting kan worden afgezien als het kostenverhaal anderszins verzekerd is. Dit kan middels een anterieure overeenkomst. Voor vaststelling van het planologisch besluit dient duidelijk te zijn op welke wijze de kosten zullen worden verhaald.

De beoogde ontwikkeling die in dit bestemmingsplan centraal staat is als 'bouwplan' grondexploitatieregeling aangemerkt. Op 4 november is 2020 is tussen de partijen een anterieure overeenkomst gesloten. In dit geval zijn de ambtelijke kosten contractueel afgedekt en verder worden er leges gerekend. Hiermee zijn de kosten anderszins verzekerd.

Bijlagen bij toelichting

Bijlage 1 Landschappelijke inpassing



Ruimte voor Ruimte De Wyngaarden nr. 9 en nr. 19 Luxwoude

Landschappelijke en stedenbouwkundige inpassing

21 augustus 2019
opdrachtgever:
Bennie Arends

Erik Overdiep
landschapsontwerp



Bestemmingsplan, De Wyngaarden nr. 9 en nr. 19, Luxwoude



Voorstel gebruik makende van de Ruimte voor Ruimte - regeling

1. De Wyngaarden nr. 9; Sloop van de voormalige kippenschuur inclusief erfverhardingen
   Ontwikkelen van een woonkavel

2. De Wyngaarden nr. 19; Sloop van de voormalige agrarische schuren schuren en erfverhardingen
   Omvormen van bedrijfskavel naar woonkavel



Zicht op De Wyngaarden nr. 9 vanuit het westen



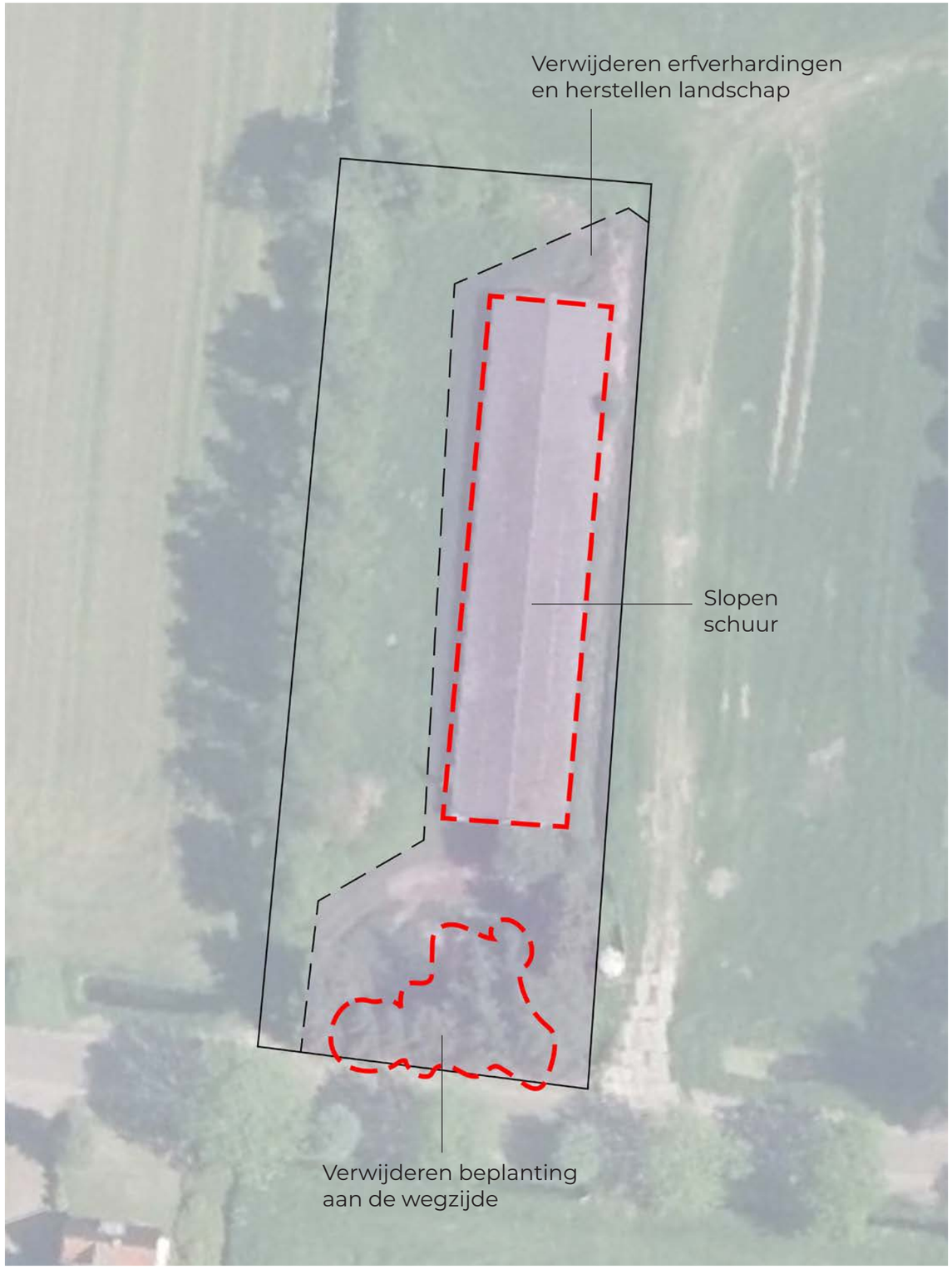
Zicht op De Wyngaarden nr. 9 vanuit het oosten



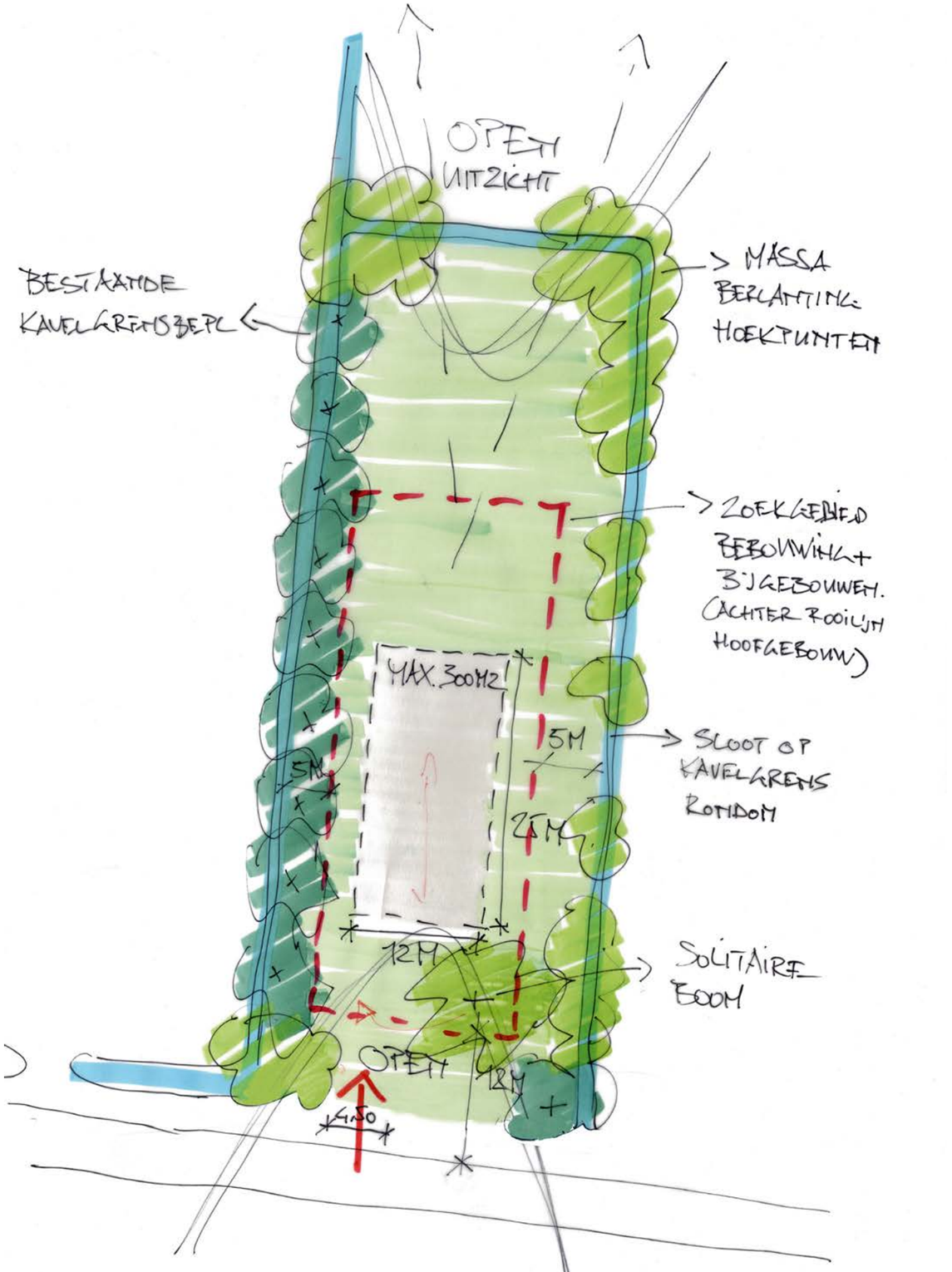
Zicht op De Wyngaarden nr. 19 vanuit het zuiden



Zicht op De Wyngaarden nr. 19 vanuit het oosten



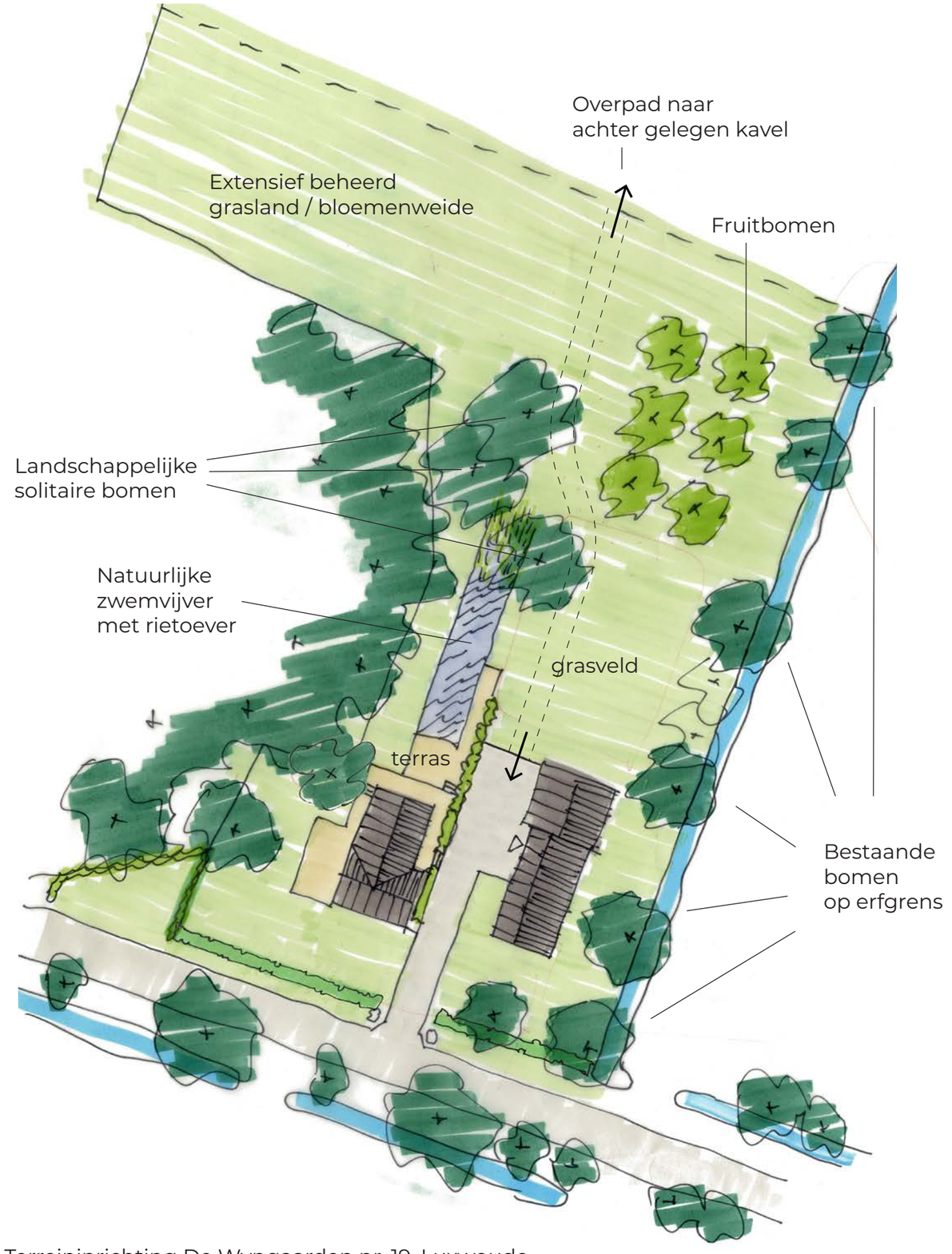
Ingrepen in de bestaande situatie



Landschappelijke en stdenbouwkundige randvoorwaarden De Wyngaarden nr. 09



Ingrepen in de bestaande situatie



Terreininrichting De Wyngaarden nr. 19, Luxwoude

Ruimtelijke inpassing nieuwe woonkavel De Wijngaerden nr. 9

Landschappelijke en stedenbouwkundige randvoorwaarden
De kavel van met de kippenschuur bevindt is zich in het bebouwingslint van De Wijngaerden. De realisatie van een woonkavel op deze plek past goed in het landschap en leidt niet tot een onaanvaardbare verdichting van het lint. De tussenliggende ruimten zijn ruim voldoende breed.

De sloop van de leegstaande en beeldverstorende agrarische bebouwing en de ontwikkeling van een nieuwe woonfunctie is in zijn totaliteit een ruimtelijke kwaliteitsverbetering.

Milieu
Aandachtspunt is de eventuele milieuzonering van het agrarische bedrijf schuin tegenover op de Wyngaerden nummer 14. Volgens het bestemmingsplan is hier sprake van een bouwvlak met de functieaanduiding intensieve veehouderij. Inmiddels heeft de opdrachtegever hierover overleg gehad met de bewoners en hebben aangegeven geen bezwaar te hebben tegen de voorgenomen bestemmingsplanwijziging.

Bebouwing op de kavel
- Op de kavel is een zoekgebied gedefinieerd waarbinnen een hoofd- en bijgebouw met een totale opp. van maximaal 300m2 mag worden gerealiseerd.
- Het bouwvlak van 300m2 is max. 12m breed en 25m lang.
- Het hoofdgebouw staat minimaal 12 m uit de kant van de verharding van de weg.
- De bebouwing staat aan de zijkanten minimaal 5 m uit de teen van het talud van de kavelsloot.
- De bijgebouwen staan achter rooilijn van het hoofdgebouw.

Welstand
Omdat de nieuwe woning in een bestaand lint wordt gebouwd moet de woning passen binnen de huidige welstandscriteria voor de locatie. Er is geen aanleiding deze te wijzigen.

Verkeer
De bestaande inrit wordt gehandhaafd en max. 4,50 breed

De erfinrichting
- De bestaande kavelsloot aan de achterkant en zijkanten moet worden gehandhaafd en hersteld.
- De beplanting op de erfgrens is inheems. Op de hoeken is de erfbeplanting dicht en markeert de (langgerekte) vorm van de kavel.
- De kavel is ingedeeld in een voor- en achtererf. Het voorerf is in de richting van de straat open waardoor de representatieve zijde / het adres van de woning zichtbaar is. Het achtererf heeft een doorzicht/relatie naar het landschap.
- De tuinaanleg is in hoofdopzet passend bij een boerderij: een tuin met grote gazons en borders aan de zijkanten, een pad naar de voordeur en een haag aan de straatzijde.
- Op het voorerf staat één of enkele solitaire (beeldbepalende) bomen, zoals gebruikelijk in boeren tuinen.

Erfbegrenzing
- Aan de voorzijde is een erfscheiding van maximaal 1m hoog toegestaan. Deze erfscheiding mag bestaat uit een haag van een inheemse soort, zoals meidoorn, veldesdoorn of haagbeuk. Ter ondersteuning van de haag is een zorgvuldig vormgegeven landelijk hekwerk toegestaan (max. 1m) mits donker van kleur (donker groen of zwart).
- Op de erfgrens aan de zijkanten en de achterzijde van de kavel mogen geen schuttingen worden gebouwd. Dit zal ook in de koopakte (privaatrechtelijk) worden aangegeven. Om te borgen dat deze voorwaarde ook over gaat naar toekomstige nieuwe eigenaren wordt dit als “kettingbeding” in de koopakte opgenomen.

Bijlage 2 Quickscan flora en fauna

Quickscan flora en fauna
Wyngaerden 19 Luxwoude



otte
GROEN ADVIES

Nijverdal, 29 maart 2023
Projectnummer 23.18

COLOFON

Door:	Otte Groenadvies BV Brilsweg 1a 7441 BV Nijverdal
Telefoonnummer:	06 - 51177946
E-mail:	info@ottegroenadvies.nl
Internet:	www.ottegroenadvies.nl
Project:	23.18
Auteur/ veldinventarisatie:	Ing. P. Otte
Gecontroleerd door:	Ing. L. Grote Gansey
Datum:	29 maart 2023
Status:	Definitief

Betrouwbaarheid

Dit onderzoek is op zorgvuldige wijze uitgevoerd conform de toepasselijke en van kracht zijnde regelgeving ten aanzien van natuurwetgeving. Het onderzoek betreft een momentopname en geeft een inschatting van de geschiktheid van de onderzoekslocatie voor beschermde soorten, aangetroffen beschermde soorten worden geregistreerd. Het incidenteel voorkomen van beschermde soorten is echter nooit met zekerheid te voorspellen. Otte Groenadvies accepteert derhalve op voorhand geen aansprakelijkheid ten aanzien van mogelijke beslissingen die de opdrachtgever naar aanleiding van het door Otte Groenadvies uitgevoerde onderzoek neemt.

Inhoudsopgave

1. Inleiding 4

1.1. Aanleiding en doelstelling 4

1.2. Methodiek 4

2. Wetgeving 6

3. Gebiedsomschrijving 7

3.1. Huidig gebruik planlocatie en omgeving 7

3.2. Projectvoornemen 8

3.3. Foto impressie planlocatie 9

4. Gebiedsbescherming 10

4.1. Natura 2000 10

4.2. Natuurnetwerk Nederland (NNN) 11

4.3. Weidevogelgebied en ganzenfoerageergebieden 12

5. Beschermde flora en fauna 13

5.1. Flora 13

5.2. Fauna - Zoogdieren 14

5.3. Fauna - Vleermuizen 14

5.4. Fauna - Vogels 16

5.5. Fauna - Overige soorten 16

6. Conclusies 17

6.1. Overzicht beschermde gebieden 17

6.2. Overzicht beschermde soorten 17

6.3. Advies en aanbevelingen 18

7. Kwaliteitsborging- en geldigheid 19

8. Bibliografie 20

Bijlage 21

BIJLAGE 1: Wettelijk kader Wet natuurbescherming - Soortbescherming 21

1. Inleiding

1.1. Aanleiding en doelstelling

In de ruimtelijke plannen is in het kader van de uitvoerbaarheid inzicht gewenst in de aanwezigheid van beschermde flora en fauna. Met andere woorden, in het ruimtelijke ordeningstraject dient te worden aangetoond dat het plan, amovatie van twee voormalige melkveestallen, uitvoerbaar is. In dit kader dient een quickscan flora en fauna uitgevoerd te worden op de locatie Wyngaerden 19 te Luxwoude.

1.2. Methodiek

Om optimaal om te gaan met het zorgvuldigheidsprincipe uit de Wet natuurbescherming (Wnb) heeft de initiatiefnemer besloten om een onderzoek te laten doen, alvorens de werkzaamheden uit te voeren. Onder meer bij ruimtelijke ingrepen dient rekening te worden gehouden met beschermde soorten en gebieden. Wet- en regelgeving omtrent deze soorten en gebieden is vastgelegd in de Wnb.

Het onderhavige rapport beschrijft de resultaten van een zogenaamde quickscan van beschermde natuurwaarden in en rond het plangebied. Op basis daarvan worden uitspraken gedaan over de (mogelijke) effecten van de voorgenomen ontwikkelingen en de eventueel noodzakelijke vervolgstappen. De rapportage kan dienstdoen als onderbouwing bij bestemmingswijzigingen en ontheffings- of vergunningsaanvragen in het kader van de Wnb.

In dit rapport worden de resultaten van het onderzoek gepresenteerd en getoetst aan de natuurwetgeving en -beleid.

1.2.1. Wat is een quickscan

De quickscan flora en fauna is een oriënterend onderzoek. Hierin wordt de geplande ontwikkeling getoetst aan de natuurwetgeving. Door middel van een veld- en bureau onderzoek wordt beoordeeld welke natuurwaarden verwacht worden in het plangebied en wordt gekeken naar de mogelijke aanwezigheid van beschermde plant- en diersoorten. Ook wordt er gekeken of de plannen mogelijk een negatief effect hebben op de Natura 2000-gebieden en provinciaal beschermde Natuurmonumenten. Indien beschermde soorten voorkomen, kan een vervolgonderzoek noodzakelijk zijn. Eveneens dient te worden onderzocht of er gebruik kan worden gemaakt van gedragscodes en worden mogelijkheden tot ontheffing verkent.

Een quickscan is een momentopname en geen standaard veldinventarisatie waarbij meerdere veldrondes in een seizoen worden uitgevoerd. Een quickscan geeft daardoor een beperkter beeld dan een standaard veldinventarisatie. Omdat het onderzoek een moment opname betreft, kan geen rekening gehouden worden met de dynamische aspecten van natuur, zoals mitigatie en kolonisatie door soorten en veranderd terreingebruik en -beheer na afloop van het onderzoek.

1.2.2. Uitvoer onderzoek

Op 24 maart 2023 is een bezoek gebracht aan het plangebied en directe omgeving. Gedurende het veldbezoek is gelet op de mogelijke aanwezigheid van beschermde en bedreigde soorten en de directe aanwezigheid in de vorm van sporen (verblijfplaatsen, wissels, pootafdrukken e.d.). Er is gebruik gemaakt van een fotocamera. De weersomstandigheden waren helder, droog, 12°C (KNMI, z.d.).

Tijdens het onderzoek waaruit dit rapport is voortgekomen is niet alleen gelet op flora en fauna binnen de contouren van het plangebied, maar ook op de beschermde flora en fauna in de nabije omgeving. Verder is aan de hand van verspreidingsatlassen en andere standaardwerken nagegaan welke bijzondere planten- en dierensoorten ervoor kunnen komen in het plangebied.

2. Wetgeving

De Wnb regelt de bescherming van het in het wild voorkomende planten en dieren en de bescherming van gebieden. In de wet is onder meer bepaald dat beschermde dieren niet gedood, gevangen of verontrust mogen worden en beschermde planten niet geplukt, uitgestoken of verzameld. Daarnaast is het niet toegestaan om de directe leefomgeving van beschermde soorten, waaronder nesten en holen, te beschadigen, te vernielen of te verstoren (artikelen 3.1, 3.5 en 3.10). Bovendien dient iedereen voldoende zorg in acht te nemen voor alle in het wild levende planten en dieren (algemene zorgplicht, artikel 1.11).

Een belangrijk onderdeel in de Wnb is het verbieden van verbodsbepalingen die het voortbestaan van planten en diersoorten in gevaar kunnen brengen. Deze verboden zorgen ervoor dat in het wild levende soorten, zoveel mogelijk met rust worden gelaten. Deze verschillen per beschermingsgroep, de Wnb kent drie soorten beschermingsregimes:

- Vogelrichtlijnsoorten;
- Habitatrichtlijnsoorten;
- Andere soorten.

De provincies hebben in haar verordeningen uit de lijst van ‘andere soorten’ diersoorten aangewezen waarvoor een vrijstelling geldt en dus geen ontheffing van verbodsbepalingen voor hoeft te worden aangevraagd. Deze lijst met vrijgestelde soorten is per provincie anders. De zorgplicht is wel van toepassing. Bij ruimtelijke plannen, met mogelijke gevolgen voor beschermde planten en dieren, is het verplicht om vooraf te toetsen of deze kunnen leiden tot overtreding van de verbodsbepalingen. Wanneer dat het geval dreigt te zijn, moet onderzocht worden of er maatregelen (mitigatie en/of compensatie) genomen kunnen worden om dit te voorkomen of om de gevolgen voor beschermde soorten te verminderen. Onder bepaalde voorwaarden geldt een vrijstelling of is het mogelijk van het bevoegd gezag ontheffing van de verbodsbepalingen te krijgen voor activiteiten op het gebied van ruimtelijke ontwikkeling en inrichting. Deze ontheffing wordt slechts verleend indien:

- Er geen bevredigend alternatief is;
- Er is geen sprake is van een wettelijk belang of
- Geen afbreuk wordt gedaan aan een gunstig staat van instandhouding van de soort.

Zie bijlage 1 voor het wettelijk kader van de soortenbescherming in de Wnb.

De Wnb beschermt ook een aantal planten en vissen die onder de Flora- en faunawet niet beschermd waren. Hiermee is rekening gehouden in de rapportage, zie verder in Hoofdstuk 4 - beschermde soorten (Overheid, 2020).

3. Gebiedsomschrijving

3.1. Huidig gebruik planlocatie en omgeving

Het plangebied ligt in Luxwouden ten noordoosten van Heerenveen in een veenpolderlandschap. Het is een grootschalig open landschap met lineaire bebouwingslinten in samenhang met opstrekkende verkaveling.
Vanuit het lage midden werd het laagveen ontgonnen, ontstaan in stagnerend water tussen de Middelzee en de Zuiderzee. Vanaf de dijken en vanuit de turfvaarten werd het veen ontgonnen. Door de vervening en turfwinning werd het laagveen omgevormd tot een drassig gebied met legakkers, petgaten en meren. Vanaf de 19^{e} eeuw zijn de uitgeveende gebieden ingepolderd (Gemeente Opsterland, 2015).

Beschrijving van het plangebied
Het plangebied wordt omringd door agrarische percelen met verspreid staan de boerderijen. Het gebied heeft een overwegend open karakter met relatief weinig opgaand, zoals bomenrijen en houtwallen. Erfbeplanting is wel aanwezig langs de bebouwde percelen. Het perceel zelf wordt omgeven door graspercelen en grenst aan de voorzijde aan de Wyngaerden.

Het onderzoeksterrein omvat twee oude melkveestallen, gelegen achter de woning. Onlangs is in één van de voormalige melkveestallen asbestsanering uitgevoerd, de andere schuur is momenteel tijdelijk in gebruik als opslag voor materiaal en materieel. Het groen op de locatie bestaat uit een siertuin, gelegen aan de voor- en zijkant van het woonhuis. Het opgaand groen aan de westkant van de melkveestal behoord niet tot de planlocatie. De erfbeplanting bestaat uit extensief beheerde graszode langs de schuren en slootrand.

Op het perceel zijn verschillende soorten verharding aanwezig, waaronder betonklinkers en asfalt.

In Figuur 1 en 2 wordt de projectlocatie weergegeven.





Figuur 1 & 2. Locatie plangebied (rood) (Pdok, z.d.)

3.2. Projectvoornemen

Met de voorgenomen ontwikkelingen worden de voormalige melkveestallen geamoveerd, er zijn nog geen concrete plannen voor de nieuwe inrichting. Ten behoeve van de reconstructie verdwijnt plaatselijk begroeiing, maar dit blijft beperkt tot de kruid- en struiklaag.

3.3. Foto impressie planlocatie



Figuur 3. Locatie plangebied (rood) (Pdok, z.d.)





Schuur 1





Schuur 2

4. Gebiedsbescherming

4.1. Natura 2000

Informatie in paragraaf 4.1 is gebaseerd op de volgende informatiebronnen: (Ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit, z.d.), (BIJ12, z.d.), (Raad van State, 2022) & (Pdok, z.d.).

De Natura 2000 is een Europees netwerk van beschermde natuurgebieden. In deze gebieden wordt de flora en fauna in combinatie met hun natuurlijke leefomgeving beschermd om de biodiversiteit in stand te houden of te verbeteren. Om te voorkomen dat de natuur in Europa zijn biodiversiteit verliest zijn de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn opgericht. Deze richtlijnen bestaan uit twee delen, namelijk de soorten- en gebiedsbescherming.

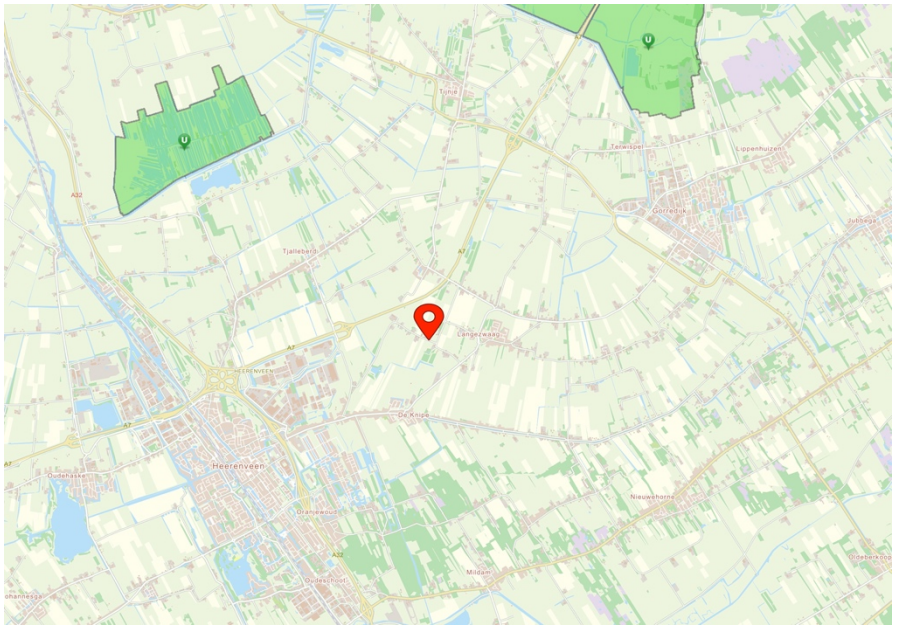
Voorwaarden voor het uitvoeren van een project zijn onder andere:

- De natuurlijke kenmerken van het gebied niet zullen worden aangetast;
- In geval van een negatieve impact een alternatief of milderende maatregelen worden voorzien die de negatieve impact tenietdoen;
- Indien alsnog tot uitvoering wordt besloten om dwingende redenen van groot openbaar belang, alle nodige compenserende maatregelen worden genomen om te waarborgen dat de algehele samenhang van Natura 2000 bewaard blijft.

In de omgeving van de planlocatie liggen twee Natura-2000 gebieden, namelijk;

- Deelen, gebiedsnummer 14, op circa vijf kilometer ten noorden van de planlocatie;
- Van Oordt's Mersken, gebiedsnummer 15, op circa negen kilometer ten noordoosten van de planlocatie.

In Figuur 4 wordt de N2000 in verhouding tot het projectgebied weergegeven



Figuur 4. Locatie plangebied (rood) N2000 (groen)

Effectenbeoordeling

Op 2 november 2022 is de wetswijziging die betrekking heeft op de partiële vrijstelling bouwen, slopen en aanleggen bijgesteld. De bouwvrijstelling voldoet niet aan het Europese natuurbeschermingsrecht. Hierdoor is de aanlegfase bij het bouwen en slopen van diverse bouwwerken niet direct vrijgesteld van vergunningplicht voor wat betreft stikstof.

U dient de gemeente te raadplegen of een AERIUS-berekening uitgevoerd dient te worden. Uit de AERIUS-berekening zal blijken of met de voorgenomen ontwikkeling de stikstof depositie toeneemt. Als de uitkomst hiervan, zonder salderen nul Mol/ha/jaar is, dan is er geen vergunningsplicht. Als er sprake is van

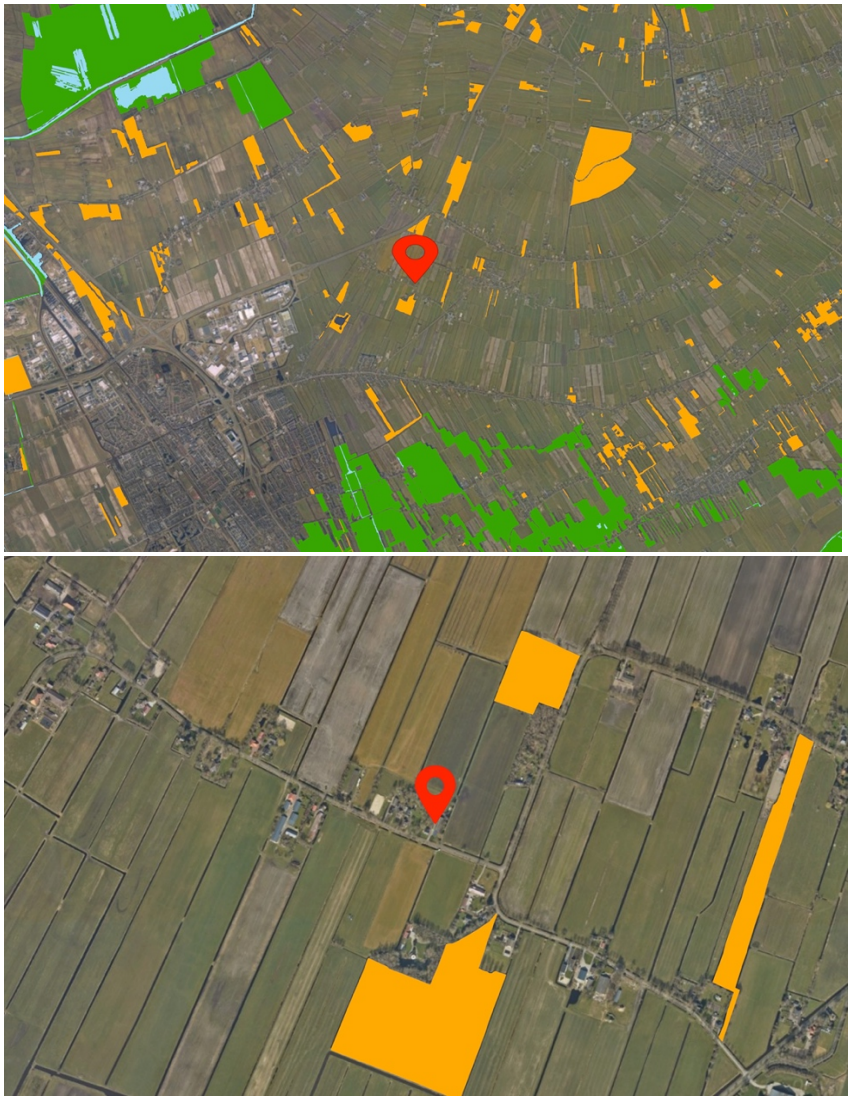
een toename aan stikstofdepositie op stikstof gevoelige natuur dan moet er gekeken worden naar de mogelijkheden voor in- of extern salderen of een ADC-toets. De berekening moet worden voorgelegd aan bevoegd gezag (provincie). Deze zal besluiten welke vervolgstappen er voor de voorgenomen werkzaamheden benodigd zijn.

4.2. Natuurnetwerk Nederland (NNN)

Het NNN is een Nederlands netwerk van bestaande en nieuwe natuurgebieden. Het netwerk moet natuurgebieden beter met elkaar en de omringende agrarische gebieden verbinden. Door de natuurgebieden samen te brengen wordt er voor een groot samenhangend netwerk gezorgd. Grotere natuurgebieden zijn beter bestand tegen negatieve milieu-invloeden. De gebieden zijn gevarieerder en er kunnen meerdere planten en dieren leven, daarnaast wordt de verspreiding hierdoor makkelijker (Rijksoverheid, z.d.).

De planlocatie ligt niet binnen de begrenzing van het Natuurnetwerk Nederland. De dichtstbijzijnde gebieden betreft natuurgebied Deelen op circa 3,5-5 kilometer ten noordwesten van de planlocatie (Provincie Friesland, z.d.). De ingrepen vinden plaats buiten deze provinciaal beschermde gebieden en hebben geen effect op de kernkwaliteiten en ontwikkelingsdoelen. Nader onderzoek naar externe effecten is niet nodig.

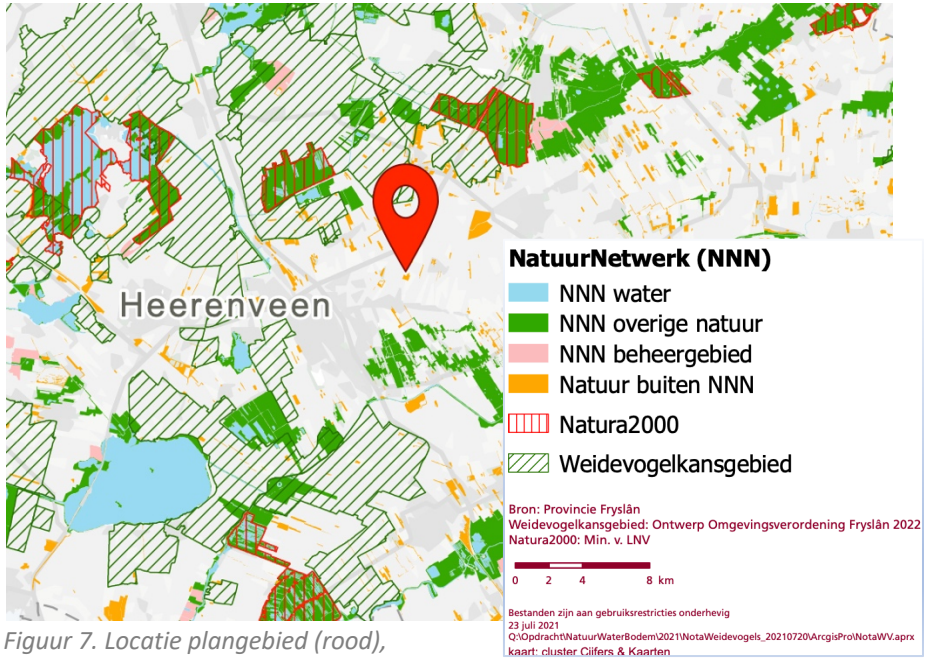
In Figuur 5 & 6 wordt de NNN in verhouding tot het projectgebied weergegeven



Figuur 5 & 6. Locatie plangebied (rood), NNN/EHS overige natuur (groen,) NNN/EHS water (blauw), Beheergebied en natuur buiten NNN/EHS (oranje) (Provincie Friesland, z.d.)

4.3. Weidevogelgebied en ganzenfoerageergebieden

Grote delen in Friesland zijn aangemerkt als weidevogelkansengebied: ‘leefgebied open grasland’. Gidssoorten voor het leefgebied open grasland zijn de grutto, tureluur, kievit en de scholekster. Leefgebied open grasland bestaat uit open landschappen met overwegend grasland, waarvan een relevant deel uit vochtig en kruidenrijk grasland bestaat. Vaak is dit leefgebied doorsneden met een fijnmazig netwerk van lijnvormige wateren. De provincie Friesland heeft de nota de vogels 2021 – 2030 opgesteld (Provincie Fryslân, 2021, oktober).



Figuur 7. Locatie plangebied (rood),

De planlocatie ligt buiten het weidevogelkansengebied en overige beschermde gebieden.

Met de ruimtelijke ontwikkeling worden twee voormalige melkveestallen geamoveerd. Met de voorgenomen ontwikkelingen worden geen negatieve effecten op weidevogelgebieden verwacht.

5. Beschermde flora en fauna

Het voorkomen van planten- en diersoorten in een gebied wordt medebepaald door de aanwezigheid van geschikt leefgebied. Een soort kan in zijn leefgebied gebruik maken van verschillende plekken om te verblijven. Al deze plekken (biotopen) kunnen een bepaalde functie voor de soort vervullen.

In dit hoofdstuk wordt op basis van het aanwezige habitat/ verblijfsmogelijkheden samen met verspreidingsgegevens beschreven welke beschermde soorten binnen de onderzoekslocatie kunnen voorkomen. Afhankelijk van de soort wordt ingegaan op de potentiële aanwezigheid van vaste rust- en verblijfplaatsen, foerageergebied en verbindingsroutes. Tevens wordt beoordeeld of de voorgenomen plannen een negatief effect kunnen hebben op de mogelijk aanwezige beschermde soorten. Als gevolg van de voorgenomen ingreep op de onderzoekslocatie kunnen er overtredingen van verbodsbepalingen uit soortbeschermingsparagrafen uit de Wnb optreden.

Daarnaast wordt er in dit hoofdstuk wordt beschreven voor welke soorten er sprake is van dreigende overtreding van de Wet natuurbescherming en of met eenvoudige maatregelen overtreding is te voorkomen. Verder wordt beschreven voor welke soorten een vervolgtraject noodzakelijk is, bijvoorbeeld omdat toetsing van de ingreep aan de Wet natuurbescherming op basis van de huidige onderzoeksinspanning niet mogelijk is, en wat de eventuele consequenties zijn ten aanzien van ontheffingen.

5.1. Flora

Het onderzoek heeft plaatsgevonden in een voor flora minder geschikte periode, waardoor een deel van de kruidlaag niet herkenbaar meer aanwezig is.

Het groen rondom de voormalige melkveestallen bestaat uit extensief onderhouden graszode waarin veelal algemeen ruderale soorten kruiden voorkomen. Langs de slootrand, ten oosten van de voormalige melkveestal (nr. 2. Figuur 3) staan enkele zwarte elzen. Ten westen van de voormalige melkveestal (nr. 1. figuur 3) staat op de erfgrens met de buren een laurierhaag.

Effectenbeoordeling

Binnen het onderzoeksgebied zijn geen beschermde planten aangetroffen. Recente waarnemingen van beschermde plantensoorten ontbreken eveneens. In combinatie met de voedselrijke omstandigheden in de omgeving en het ontbreken van zeer specifieke biotopen waar beschermde planten worden aangetroffen, is aanwezigheid van beschermde vaatplanten uit te sluiten. Nader onderzoek naar vaatplanten is niet nodig.

5.2. Fauna - Zoogdieren

Onder zoogdieren worden hier bedoeld alle grond- en boomgebonden zoogdieren met uitzondering van vleermuizen.

In en rondom de planlocatie zijn geen sporen aangetroffen die duiden op aanwezigheid van beschermde soorten. Het ontbreekt aan een geschikt leefgebied voor zwaarder beschermde soorten en dergelijke soorten komen dan ook met zekerheid niet voor op de planlocatie.

Algemeen voorkomende zoogdierensoorten zoals huismuis, huisspitsmuis, haas, konijn en egel komen hoogstwaarschijnlijk wel in en rond het plangebied voor. Deze soorten zijn niet beschermd of staan op de vrijstellingslijst van de provincie Friesland.

Effectenbeoordeling

Algemene soorten

Op de projectlocatie worden voornamelijk, algemene zoogdiersoorten verwacht. De werkzaamheden kunnen tot negatieve effecten op deze soorten leiden, bijvoorbeeld door de aantasting van holen en gangenstelsels. Omdat een vrijstelling bij ruimtelijke ontwikkeling en inrichting geldt, moet alleen rekening gehouden worden met de algemene zorgplicht die voor alle planten en dieren geldt.

Aantasting van vaste verblijfplaatsen van beschermde soorten is niet aan de orde, daar het plangebied niet beschikt over een geschikt leefgebied en doordat de locatie buiten het bekende verspreidingsgebied valt. Significante verslechtering van (potentieel) leefgebied is geen sprake. Nader onderzoek naar beschermde soorten is niet aan de orde.

5.3. Fauna - Vleermuizen

Tijdens de veldinventarisatie is de potentie onderzocht van het plangebied voor vleermuizen en is gelet op sporen. Verblijfplaatsen van vleermuizen bevinden zich in holten van bomen en besloten of donkere ruimten van kunstwerken, zoals gebouwen.

Er is onderzocht welke soorten redelijkerwijs of mogelijk te verwachten zijn aan de hand van het landschap, de omgeving en gekend verspreidingsbeeld. Daarna is onderzocht welke functies voor vleermuizen mogelijk voorkomen. Als richtlijn is hiervoor de checklist van het huidig geldende vleermuisprotocol (2021) aangehouden. Het gaat om voor vleermuis van belang zijnde objecten die door de beoogde activiteit of plan, in relevante mate worden aangetast. Foerageergebied en vliegroutes zijn alleen beschermd als ze essentieel zijn voor het goede voortbestaan van de soort ter plaatse (Netwerk Groene Bureaus, 2021) (Vleermuizen- Alle soorten van Europa en Noordwest-Afrika, 2011).

Verblijfplaatsen

De voorgenomen ingreep heeft betrekking op voor vleermuizen geschikte bebouwing. Soorten als de gewone dwergvleermuis, ruige dwergvleermuis, grootoorvleermuis en de laatvlieger kunnen in bebouwing voorkomen.

De muren van de voormalige melkveestal (1) zijn opgebouwd uit een prefabbeton systeem. De kopse kant is in de nok een enkelzijdig houten panlatten afwerking aanwezig. Op het dak liggen asbestgolfplaten. De binnenkant is geïsoleerd, er is steenwol aanwezig. De voormalige melkveestal (2) kent eenzelfde opbouw, echter heeft in deze bebouwing reeds asbestsanering plaatsgevonden, het dak is verwijderd. Op een klein deel van de schuur zijn op het dak kunststof dakplaten geplaatst.

Voor zowel de voormalige melkveestal nr. 1 als 2 bieden in potentie geen geschikte plaatsen die kunnen dienen als verblijfplaats voor vleermuizen. De stenen muur, de houten kopse kanten en het dak zijn niet geschikt. De steenwolisolatie onder het dak van de voormalige melkveestal nr. 1 worden geen vleermuizen verwacht. Vleermuizen mijden irriterende stoffen. Binnen het gehele

plangebied zijn geen sporen, zoals mest en afgebeten vlinder- en/of vliegenvleugels aangetroffen.

Beide voormalige melkveestallen bestaan uit een open bebouwing. Hierdoor ontstaat een onstabiel microklimaat. Door de aanwezigheid van een onstabiel microklimaat, dat wordt veroorzaakt door verschillende temperaturen binnen één object (gradiënten), snelheid van opwarmen of afkoelen (bufferwaarde), vochtigheid, tocht en het ontbreken van een vorstvrije ruimte, biedt de overkapping geen potentiële verblijfplaats voor vleermuizen.

Foerageergebied
Boven het plangebied wordt mogelijk gefoerageerd door vleermuizen. Hier is echter geen sprake van een foerageergebied dat van essentieel belang is voor vleermuizen. In de directe omgeving zijn vele vergelijkbare en meer geschikte locaties aanwezig. Daarnaast blijft tijdens- en na de ruimtelijke ontwikkeling het plangebied geschikt als foerageergebied.

Vlieg- en migratie routes
Vlieg en migratie routes zijn veelal rechtlijnige elementen als bosranden, (water) wegen, bospaden en bomen rijen bij voorkeur in open gebied. Het betreffen rechtlijnige elementen waar vleermuizen in een rechtlijnige vlucht snel kunnen verplaatsen. Bij vliegroutes spreken we veelal over het verplaatsen van en na tijdelijke verblijfplaats naar foerageergebieden. Migratieroutes bestaan veelal uit grote elementen waarlangs wordt gemitigeerd van zomer naar winter verblijfplaats en visa versa.

Licht
Met de nieuwe inrichting moet rekening worden gehouden met kunstmatige lichtbronnen om lichtverstoring te voorkomen. Dit betekent dat de plaatsing, de intensiviteit en de stralingsrichting van buitenlampen zodanig moet zijn dat er geen verstoring van strooilicht plaatsvindt. Werk met vleermuisvriendelijke verlichting en maak de verlichting dynamisch. Te allen tijde moet de verlichting naar beneden gericht zijn om verstoring door middel van strooilicht te voorkomen.

Effectenbeoordeling
Op basis van het veldbezoek is de inschatting dat de vleermuizen geen gebruik maken van voormalige melkveestallen. Nader onderzoek is niet nodig (Netwerk Groene Bureaus, 2021).

	Zomerverblijfplaats	Kraamverblijfplaats	Paarverblijfplaats	Kleine- winterverblijfplaats	Massa -winterverblijfplaats	Foerageergebied	Vliegroute	Mitigatieroute
Gewone dwergvleermuis	-	-	-	-	-	-	-	-
Ruige dwergvleermuis	-	-	-	-	-	-	-	-
Grootoorvleermuis	-	-	-	-	-	-	-	-
Laatvlieger	-	-	-	-	-	-	-	-
✓	*Komt potentieel voor, mogelijk negatief effect*							
-	*Geen negatief effect te verwachten*							

Tabel 1: overzicht potentie soort en soort verblijfplaats

5.4. Fauna - Vogels

Vogels met jaarrond beschermde verblijfplaats

Tijdens het onderzoek zijn er geen horsten, roekenkolonie of geschikte (oude) kraaiennesten aangetroffen in het plangebied en nabije omgeving. Geschikte bebouwing voor huismus, gierzwaluw en uil ontbreken, waardoor nestlocaties zijn uitgesloten in het plangebied. Mogelijk wordt de omgeving gebruikt door foeragerende huismussen die in gebouwen in de omgeving broeden. Tijdens het veldbezoek zijn geen mussen gehoord en gezien. Nesten van de huismus is te vinden in menselijke bebouwing, onder dakpannen en in kieren en gaten in muren. De voormalige melkveestallen vormen geen schakel in het functioneel leefgebied van de huismus. Het terrein is volledig verhard en biedt geen mogelijkheden tot dekking en voedselaanbod. Het eventueel belang als foerageergebied zal beperkt zijn door de directe nabijheid van betere foerageermogelijkheden.

Overige broedvogels

De omgeving van het plangebied is geschikt voor algemene broedvogels. Het plangebied biedt mogelijkheden voor nestlocaties. Tijdens de inventarisatie zijn geen nesten, nestactiviteiten in de voormalige melkvestallen aangetroffen.

Effectenbeoordeling

<u>Beschermde soorten</u>

De ruimtelijke ontwikkeling zal derhalve niet leiden tot verstoring, aantasting of vernieling van jaarrond beschermde rust- of voorplantingsplaatsen van vogels.

<u>Algemene soorten</u>

Voor alle beschermde, inheemse (ook de algemeen voorkomende) vogelsoorten geldt vanuit de Wnb een verbod op handelingen die nesten of eieren beschadigen of verstoren. Ook handelingen die een vaste rust- of verblijfplaats van beschermde vogels verstoren zijn niet toegestaan. In de praktijk betekent dit dat verstorende werkzaamheden bij voorkeur buiten het broedseizoen* moeten plaatsvinden.

**In het kader van de Wnb wordt voor het broedseizoen geen standaardperiode gehanteerd. Van belang is of een broedgeval verstoord wordt, ongeacht de datum. Globaal gaat het echter om de periode van 15 maart tot 15 juli.*

5.5. Fauna - Overige soorten

Het ontbreekt aan een geschikt leefgebied voor zwaarder beschermde soorten (amfibieën, reptielen, vissen en ongewervelden) en dergelijke soorten komen dan ook met zekerheid niet voor op de planlocatie.

Algemene soorten komen hoogstwaarschijnlijk wel in en rond het plangebied. Herkomst is terug te voeren op de eventueel aanwezige waterafvoersloten. Deze soorten zijn niet beschermd of staan op de vrijstellingslijst van de provincie Friesland

Effectenbeoordeling

Het vóórkomen van beschermde soorten uit overige soortgroepen (amfibieën, reptielen, vissen en ongewervelden) is op voorhand uitgesloten wegens het ontbreken van geschikt leefgebied en doordat de locatie buiten het bekende verspreidingsgebied valt. Negatieve effecten op beschermde soorten uit overige soortgroepen zijn derhalve op voorhand uit te sluiten. Een ontheffing of nader onderzoek naar deze soorten is niet noodzakelijk.

6. Conclusies

6.1. Overzicht beschermde gebieden

Gebiedsbescherming	Aanwezigheid	Effecten	Aanbevelingen
Natura 2000- zuurstofgevoeligheid	habitat/ soorten	mogelijk	afstemming bevoegd gezag/Overleg bevoegd gezag
Overige onderdelen NNN	niet	geen	geen

6.2. Overzicht beschermde soorten

Soortengroepen	Aanwezigheid	Effecten	Aanbevelingen	Mits
Flora – beschermde soorten	niet	geen	geen	
Beschermde- en monumentale bomen	niet	geen	geen	
Zoogdieren- beschermde soorten	niet	geen	geen	
Vleermuizen- verblijfplaatsen	niet	geen	geen	
Vleermuizen- vliegroute/foerageergebied	mogelijk	beperkt	zorgplicht	beperkt met lichtbelasting wordt omgegaan
Zoogdieren- vrijgestelde soorten	mogelijk	beperkt	zorgplicht	
Vogels- jaarrond beschermde nesten	niet	geen	geen	
Vogels- algemene broedvogels	mogelijk	beperkt	zorgplicht	
Amfibieën/vissen- beschermde soorten	niet	geen	geen	
Amfibieën/vissen- vrijgestelde soorten	mogelijk	beperkt	zorgplicht	
Reptielen/ongewervelden- besch. soort	niet	geen	geen	
Reptielen/ongewervelden- vrijgest. soort	mogelijk	beperkt	zorgplicht	

6.3. Advies en aanbevelingen

Gebiedsbescherming

- De ingrepen behorend tot het project leiden niet tot effecten op beschermde natuurgebieden, zoals aantasting van kernkwaliteiten of doelstellingen van het NNN of externe effecten op Natura 2000-gebieden;

- N2000: Wijziging beleidsvoering:
  U dient de gemeente te raadplegen of een AERIUS-berekening uitgevoerd moet worden, zo ja:
  Voer een AERIUS-berekening uit om aan te bepalen of met de nieuwe ontwikkeling/inrichting negatieve effecten op N2000 gebied plaatsvinden. Uit de AERIUS-berekening zal blijken of met de voorgenomen ontwikkeling de stikstof depositie toeneemt. Als de uitkomst hiervan nul Mol/ha/jaar is kan een vergunning worden verleend.

Flora

- Binnen het onderzoeksgebied zijn geen beschermde planten aangetroffen. Recente waarnemingen van beschermde plantensoorten ontbreken eveneens. Nader onderzoek naar vaatplanten is niet nodig.

Fauna

- Effecten op beschermde soorten en soortgroepen waarvoor geen vrijstelling geldt, zijn uitgesloten omdat er geen aanwijzingen zijn dat dergelijke soorten binnen invloedssfeer van de werkzaamheden voorkomen;

- Tijdens het broedseizoen zijn broedgevallen van algemene broedvogels in de omgeving van het plangebied te verwachten. Bezette nesten mogen nooit vernield worden. De piek van het broedseizoen ligt in de periode half maart-half juli, maar eerdere en latere broedgevallen komen voor.

Zorgplicht

- Ten aanzien van alle dieren en planten (beschermd of niet beschermd) geldt dat men zich dient te houden aan de algemene zorgplicht. Dit houdt in dat nadelige gevolgen voor flora en fauna naar redelijkheid zoveel mogelijk voorkomen moeten worden.

Overige

- Wanneer tijdens werkzaamheden toch beschermde soorten worden aangetroffen dienen werkzaamheden tijdelijk te worden stilgelegd en wordt contact opgenomen met een inzake deskundige. Overleg met de deskundige moet duidelijk maken hoe met de ontstane situatie kan worden omgegaan.

7. Kwaliteitsborging- en geldigheid

Door de inzet van deskundigen op gebied van ecologie en landelijk geaccepteerde onderzoeksmethoden is de kwaliteit van het onderzoek zoveel mogelijk gewaarborgd. Otte Groenadvies BV hanteert de richtlijnen van het Netwerk Groene Bureaus en de richtlijnen uit de soorten- standaarden/kennisdocumenten van RVO/BIJ12. Toetsing van de aanpak en uitwisseling van ervaringen met gemeente/provincie en collega-onderzoekers vindt plaats op regelmatige basis.

Garanties over aan-/afwezigheid van planten en dieren is niet te geven. Daarvoor is de aard en de opzet van een quickscan niet toereikend. Daarbij is het een eenmalige momentopname en houdt het geen rekening met de dynamische aspecten van natuur, zoals migratie en kolonisatie door soorten en veranderingen in terreingebruik en beheer. De geldigheidsduur van de rapportage bedraagt voor de zwaarder beschermde soorten maximaal 3 jaar.

8. Bibliografie

BIJ12. (z.d.). *Vergunning aanvragen of niet?* Opgeroepen op 24 maart 2023, van https://www.bij12.nl/onderwerpen/stikstof-en-natura2000/vergunningen-en-toestemmingsbesluiten/vergunning-aanvragen-of-niet/

Gemeente Opsterland. (2015, September). *Omgevingsvisie 2015-2030*. Opgeroepen op 23 maart 2023, van https://www.opsterland.nl/dsresource?objectid=d883108d-0c37-4431-af68-f32087733fe0&type=org

Helversen, D. &. (2011). Vleermuizen- Alle soorten van Europa en Noordwest-Afrika. Tirion Natuur.

KNMI. (z.d.). *Weerstation*. Opgeroepen op 23 maart 2023, van https://www.knmi.nl/nederland-nu/weer/waarnemingen

Ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit. (z.d.). *N2000 gebieden*. Opgeroepen op 24 maart 2023, van https://www.natura2000.nl/gebieden

Netwerk Groene Bureaus. (2021, januari 1). *Vleermuisprotocol 2021*. Opgeroepen op 24 maart 2023, van https://www.netwerkgroenebureaus.nl/werken-aan-kwaliteit/werken-aan-kwaliteit/vleermuisprotocol

Overheid. (2020, januari 1). *Wet Natuurbescherming*. Opgeroepen op 23 maart 2023, van https://wetten.overheid.nl/BWBR0037552/2020-01-01

Pdok. (z.d.). *Online kaarten*. Opgeroepen op 24 maart 2023, van https://app.pdok.nl/viewer/?origin=pdoknl

Provincie Friesland. (2023). *Natuurbeheerplan Fryslân 2021*. Opgeroepen op 24 maart 2023, van https://www.fryslan.frl/document.php?m=7&fileid=74777&f=3f2dee9557f1b2e38d9936d2ce4a3f93&attachment=0

Provincie Friesland. (z.d.). *Natuur overzichtskaart*. Opgeroepen op 24 maart 2023, van https://fryslan.maps.arcgis.com/home/webmap/viewer.html?webmap=eb4e12aa6eea4591af7c0f48ef6def54&extent=120990,533762,221778,617075,28992

Provincie Friesland. (z.d.). *Natuur overzichtskaart*. Opgeroepen op 24 maart 2023, van https://fryslan.maps.arcgis.com/home/webmap/viewer.html?webmap=eb4e12aa6eea4591af7c0f48ef6def54&extent=120990,533762,221778,617075,28992

Provincie Fryslân. (2021, oktober). *Nota Weidevolgels 202102023.* Leeuwarden: provinsje fryslân.

Raad van State. (2022, november 2). *Bouwvrijstelling stikstof van tafel, maar geen algehele bouwstop*. Opgeroepen op 24 maart 2023, van https://www.raadvanstate.nl/@133608/bouwvrijstelling-stikstof-van-tafel/

Rijksoverheid. (z.d.). *Natuur Netwerk Nederland*. Opgeroepen op 24 maart 2023, van https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/natuur-en-biodiversiteit

Bijlage

BIJLAGE 1: Wettelijk kader Wet natuurbescherming - Soortbescherming

De Wnb is op 1 januari 2017 in werking getreden. De wet is in de plaats gekomen van de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en faunawet en de Boswet. De wet is ingedeeld in hoofdstukken en kent een algemeen deel (hoofdstuk 1), delen over Natura 2000-gebieden (hoofdstuk 2), soorten (hoofdstuk 3), houtopstanden, hout en houtproducten (hoofdstuk 4), verder delen die gaan over vrijstellingen, beschikkingen en verplichtingen (hoofdstuk 5), financiële bepalingen (hoofdstuk 6), handhaving (hoofdstuk 7), overige bepalingen (hoofdstuk 8) en tot slot een beschrijving van het overgangsrecht (hoofdstuk 9) en een beschrijving van de wijziging van overige wetten (hoofdstuk 10). In navolgende paragrafen is een samenvattende beschrijving van het onderdeel soortbescherming gegeven, wat relevant is voor onderliggende toetsing (Overheid, 2020).

Categorieën

De wet maakt onderscheid in drie categorieën van beschermde soorten, namelijk:

- Vogelrichtlijnsoorten
- Habitatrichtlijnsoorten
- Andere soorten

Vogelrichtlijnsoorten

Alle van nature in Nederland in het wild levende vogels van soorten als bedoeld in artikel 1 van de Vogelrichtlijn zijn in Nederland beschermd. De soorten van artikel 1 van Vogelrichtlijn zijn alle vogelsoorten die op het Europese grondgebied van de lidstaten van de EU voorkomen. Het deel daarvan dat van nature in Nederland voorkomt, is dus beschermd (art. 3.1 lid 1).

Habitatrichtlijnsoorten

In deze categorie vallen alle in het wild levende dieren zoals genoemd in:

- Bijlage IV, onderdeel a, bij de Habitatrichtlijn,
- Bijlage II bij het Verdrag van Bern of;
- Bijlage I bij het Verdrag van Bonn; (art. 3.5 lid 1) en (in hun natuurlijke verspreidingsgebied) planten van soorten, genoemd in:
- Bijlage IV, onderdeel b, bij de Habitatrichtlijn of;
- Bijlage I bij het Verdrag van Bern; (art. 3.5, lid 5)

De bijlagen zijn zeer uitgebreid en er staan ook veel soorten in genoemd die van nature niet in Nederland voorkomen.

Andere soorten

Naast de soorten waarvan de bescherming op Europees niveau verplicht is gesteld, is er ook een aantal soorten op nationaal niveau beschermd. Dit is dus een “nationale kop” op de Europese bescherming. Het gaat hierbij om soorten die zeer zeldzaam en/of bedreigd zijn en waarvan het duurzaam voortbestaan niet is verzekerd als er geen beschermingsmaatregelen worden getroffen. De soorten waar het om gaat zijn opgenomen op de bijlage bij de wet (art. 3.10, lid 1 onder a en c).

Verbodsbepalingen: Ten aanzien van vogels verbiedt de wet het opzettelijk doden of vangen (art. 3.1 lid 1), het opzettelijk vernielen van nesten, rustplaatsen en eieren (art. 3.1 lid 2), het rapen of onder zich hebben van eieren (art. 3.1 lid 3) en het opzettelijk storen van vogels (art. 3.1lid 4). Het verbod tot opzettelijk storen geldt niet in het geval de storing niet van wezenlijke invloed is op de staat van instandhouding van de desbetreffende vogelsoort (art. 3.1 lid 5).

Ten aanzien van de overige Europees beschermde diersoorten verbiedt de wet het opzettelijk doden of vangen (art 3.5 lid 1), het opzettelijk verstoren (art 3.5 lid 2), het opzettelijk vernielen of rapen van eieren (art 3.5 lid 3) en het beschadigen of vernielen van voortplantingsplaatsen of rustplaatsen (art 3.5 lid 4). Ten

aanzien van de Europees beschermde plantensoorten verbiedt de wet het opzettelijk plukken en verzamelen, afsnijden, ontwortelen en vernielen (art 3.5 lid 5).

Ten aanzien van de nationaal beschermde diersoorten geldt slechts een verbod op het opzettelijk doden of vangen (art 3.10 lid 1 onder a) en het opzettelijk beschadigen of vernielen van voortplantingsplaatsen of rustplaatsen (art 3.10 lid 1 onder b). Ten aanzien van de nationaal beschermde plantensoorten geldt een verbod op het opzettelijk plukken en verzamelen, afsnijden, ontwortelen of vernielen (art 3.10 lid 1 onder c).

Gedragscodes, vrijstellingen en ontheffingen

Gedragscode

De in het voorgaande beschreven verbodsbepalingen zijn niet van toepassing op handelingen die zijn beschreven in en aantoonbaar worden uitgevoerd volgens een door de minister van EZ vastgestelde gedragscode (art. 3.31 lid 1). Het moet dan gaan om handelingen die plaatsvinden in het kader van:

a. een bestendig beheer of onderhoud aan vaarwegen, watergangen, waterkeringen, waterstaatswerken, oevers, vliegvelden, wegen, spoorwegen of bermen, of in het kader van natuurbeheer;

b. een bestendig beheer of onderhoud in de landbouw of de bosbouw;

c. een bestendig gebruik;

d. ruimtelijke ontwikkeling of inrichting.

Vrijstelling

Provinciale staten en de minister van EZ kunnen vrijstelling verlenen van de verbodsbepalingen (art 3.3 lid 2- 4; 3.8 lid 2-5, 3.10 lid 2). Voor zover het gaat om de hiervoor beschreven verbodsbepalingen, kan in het kader van ruimtelijke ontwikkeling en inrichting een ontheffing worden verleend op de verbodsbepalingen van artikel 3.1, 3.5 en 3.10, dus ten aanzien van alle beschermde soorten. Een vrijstelling mag alleen worden verleend wanneer aan bepaalde voorwaarden is voldaan. Deze zijn gelijk aan de voorwaarden waaronder een ontheffing verleend kan worden (zie hieronder).
Voor welke soorten een vrijstelling geldt, verschilt per bevoegd gezag (ministerie van EZ en de afzonderlijke provincies). De lijst met vrijgestelde soorten van het ministerie is alleen van toepassing op handelingen waarvoor de minister van EZ het gevoegd gezag is. Voor handelingen waarvoor Gedeputeerde Staten het bevoegd gezag zijn, geldt de vrijstellingslijst van de betreffende provincie.

Ontheffing

Voor soorten waarvoor (in de betreffende provincie) geen vrijstelling geldt, moet wanneer niet volgens een gedragscode wordt gewerkt een ontheffing worden aangevraagd wanneer er een handeling wordt uitgevoerd waardoor een verbodsbepalingen van artikel 3.1, 3.5 of 3.10 van de Wnb wordt overtreden (art 3.3 lid 1,3; 3.8 lid 1,3, 3.10 lid 2). Of deze ontheffing kan worden verleend, hangt af van of men kan voldoen aan de voorwaarden. Deze voorwaarden verschillen per categorie.

De eerste eis die wordt gesteld, is dat er geen andere bevredigende oplossing mag zijn. Dat betekent - ook in combinatie met de in artikel 1.11 beschreven zorgplicht - wanneer een overtreding redelijkerwijs te voorkomen is en ontheffing niet mogelijk is. De werkzaamheden moeten dan op zodanige wijze worden uitgevoerd dat er geen overtreding van de wet plaatsvindt. Te denken valt aan het kappen van bomen buiten het broedseizoen, of het afzetten van en het wegvangen van soorten in het werkgebied.
Verder kan een ontheffing alleen worden verleend wanneer is aangetoond dat er geen afbreuk wordt gedaan aan de gunstige staat van instandhouding van de betreffende soort. Daarnaast gelden er per categorie verschillende aanvullende voorwaarden.

Voor Vogelrichtlijnsoorten kan alleen een ontheffing worden verleend: (art 3.3 lid 4):
1. in het belang van de volksgezondheid of de openbare veiligheid;
2. in het belang van de veiligheid van het luchtverkeer;
3. ter voorkoming van belangrijke schade aan gewassen, vee, bossen, visserij of wateren;
4. ter bescherming van flora en/of fauna;
5. voor onderzoek of onderwijs, het uitzetten of herinvoeren van soorten, of voor de daarmee samenhangende teelt, of
6. om het vangen, het onder zich hebben of elke andere wijze van verstandig gebruik van bepaalde vogels in kleine hoeveelheden selectief en onder strikt gecontroleerde omstandigheden toe te staan.

Voor Habitatrichtlijnsoorten kan alleen een ontheffing worden verleend: (art 3.8 lid 5):
1. in het belang van de bescherming van de wilde flora of fauna of in het belang van de instandhouding van de natuurlijke habitat;
2. ter voorkoming van ernstige schade aan met name de gewassen, veehouderijen, bossen, visgronden, wateren of andere vormen van eigendom;
3. in het belang van de volksgezondheid, de openbare veiligheid of andere dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard en met inbegrip van voor het milieu wezenlijke gunstige effecten;
4. voor onderzoek en onderwijs, repopulatie of herintroductie van deze soorten of voor de daartoe benodigde kweek, met inbegrip van de kunstmatige vermeerdering van planten, of
5. om het onder strikt gecontroleerde omstandigheden mogelijk te maken op selectieve wijze en binnen bepaalde grenzen een beperkt, bij de ontheffing of vrijstelling vastgesteld aantal van bepaalde dieren van de aangewezen soort te vangen of onder zich te hebben, onderscheidenlijk een beperkt bij de ontheffing of vrijstelling vastgesteld aantal van bepaalde planten van de aangewezen soort te plukken of onder zich te hebben.

Voor de andere soorten gelden de voorwaarden die gelden voor de overige Europees beschermde soorten, aangevuld met: (art 3.10 lid 2):
6. in het kader van de ruimtelijke inrichting of ontwikkeling van gebieden, daaronder begrepen het daaropvolgende gebruik van het ingerichte of ontwikkelde gebied;
7. ter voorkoming van schade of overlast, met inbegrip van schade aan sportvelden, schietterreinen, industrieterreinen, kazernes of begraafplaatsen;
8. ter beperking van de omvang van de populatie van dieren, in verband met door deze dieren ter plaatse en in het omringende gebied veelvuldig veroorzaakte schade of in verband met de maximale draagkracht van het gebied waarin de dieren zich bevinden;
9. ter voorkoming of bestrijding van onnodig lijden van zieke of gebrekkige dieren;
10. in het kader van bestendig beheer of onderhoud in de landbouw of bosbouw;

11. in het kader van bestendig beheer of onderhoud aan vaarwegen, watergangen, waterkeringen, waterstaatswerken, oevers, vliegvelden, wegen, spoorwegen of bermen, of in het kader van natuurbeheer;
12. in het kader van bestendig beheer of onderhoud van de landschappelijke kwaliteiten van een bepaald gebied, of
13. in het algemeen belang.

<u>Aanhaken bij de Wet Algemene Bepalingen Omgevingsrecht (WABO)</u>
Er kan voor worden gekozen geen ontheffing Wnb aan te vragen, maar de toestemming aan te laten haken bij de Omgevingsvergunning. In dat geval dient het betreffende onderzoek bijgevoegd te worden bij de aanvraag Omgevingsvergunning. Het bevoegd gezag voor de Omgevingsvergunning vraagt vervolgens een verklaring van geen bedenking (vvgb) aan bij het bevoegd gezag

Wnb. De voorwaarden waaronder de vvgb wordt afgegeven maken vervolgens onderdeel uit van de Omgevingsvergunning.

Wanneer ervoor wordt gekozen de toestemming Wnb niet aan te laten haken, moet de ontheffing Wnb zijn aangevraagd voordat de Omgevingsvergunning wordt aangevraagd (Overheid, 2020).

Bijlage 3 Aanvullend bodem- en asbestonderzoek

RAPPORT

Nader bodem- en aanvullend asbest onderzoek naast De Wyngaerden 13 te Luxwoude

Opdrachtgever	:	Hoveniersbedrijf De Wyngaerd Lytse Wyngaerden 20 8404 BM LANGEZWAAG
Projectnummer	:	21KL328
Datum	:	11 november 2021
Auteur	:	ing. R.J. Wijma
Paraaf	:	
Projectleider	:	ing. F.M. Bouma
Paraaf	:	

Klijn Bodemonderzoek B.V.
EG-Weg 1, 9636 HX Zuidbroek
Telefoon 0598 – 23 20 35
Email info@klijnbodemonderzoek.nl
Internet www.klijnbodemonderzoek.nl

INHOUD **BLAD**

1. INLEIDING 3
1.1. Algemeen 3
1.2. Opbouw 3

2. VOORONDERZOEK 4
2.1. Algemeen 4
2.2. Ligging onderzoekslocatie 4
2.3. Historisch en huidig gebruik 5
2.4. Belendende percelen en omgeving onderzoekslocatie 5
2.5. Bodemonderzoek 6
2.6. Bodemkwaliteitskaart 6
2.7. Toekomstig gebruik van het terrein 6
2.8. Financieel/juridisch 7
2.9. Regionale opbouw en geohydrologie 7

3. ONDERZOEKSPROGRAMMA 8

4. BODEMGEGEVENS 9
4.1. Bodemgesteldheid en zintuiglijke waarnemingen 9
4.2. Samenstelling grondmengmonsters 9
4.3. Concentratieberekening plaatmateriaal 10

5. RESULTATEN METINGEN EN CHEMISCHE ANALYSES 11
5.1. Toetsingskader 11
5.2. Analyseresultaten aanvullend en nader bodemonderzoek NTA 5755 12
5.3. Analyseresultaten aanvullend asbestonderzoek NEN 5707 13
5.4. Toelichting analyseresultaten 13

6. VERONTREINIGINGSSITUATIE 14
6.1. Koper t.p.v. boring 8 en 9 14
6.2. Datum veroorzaking en omvangscriteria 14

7. SAMENVATTING EN CONCLUSIES 15
7.1. Samenvatting 15
7.2. Conclusies en aanbevelingen 15
7.3. Slotopmerking 17

BIJLAGEN

1 Ligging van de locatie en kadastrale kaart

2 Boorprofielen en legenda

3 Analyserapporten

4 Toetsingstabellen

5 Overzicht posities monsternamepunten

6 Foto's

7 Bepaling veiligheidsklasse op basis van publicatie CROW 400

1. INLEIDING

1.1. Algemeen

In opdracht van Hoveniersbedrijf De Wyngaerd is door Klijn Bodemonderzoek B.V. een nader bodem- en aanvullend asbest onderzoek uitgevoerd op de locatie naast De Wyngaerden 13 te Luxwoude.

De aanleiding tot het nader bodem- en aanvullend asbest onderzoek vormt de voorgenomen bestemmingswijziging en de geplande aanvraag van een omgevingsvergunning in verband met de geplande bouwaanvraag op het perceel. Tijdens het voorgaande verkennend bodem- en asbestonderzoek in mei 2020 door Klijn Bodemonderzoek B.V. met kenmerk 20KL075, d.d. 29 mei 2020 zijn in de bovengrond ter plaatse van het voorterrein matig tot sterk verhoogde gehalten aan koper aangetoond. Daarnaast is ter plaatse van druppelzone van de voormalige kippenschuur 79 mg/kg ds. asbest aangetoond in de toplaag tot 0,1 m-mv.

Het doel van het nader bodem onderzoek is het in kaart brengen van de verontreinigingssituatie (koper) ter plaatse van het voorterrein. Het doel van het aanvullend asbest onderzoek is het nagaan of het gehalte aan respirabele vezels ter plaatse van de druppelzone een onaanvaardbare risico voor de mens met zich meebrengt (> 10 mg/kg ds).

Klijn Bodemonderzoek B.V. is gecertificeerd volgens “NEN-EN-ISO 9001:2015”, voor het uitvoeren van milieukundig bodemonderzoek, inclusief partijkeuringen conform het Besluit Bodemkwaliteit en tevens volgens de “Beoordelingsrichtlijn voor het procescertificaat Veldwerk bij milieuhygiënisch bodemonderzoek SIKB 2000, protocollen 2001, 2002, 2003 en 2018”.

Met betrekking tot onderhavig onderzoek verklaart Klijn Bodemonderzoek B.V. op geen enkele wijze in organisatorische, financiële of personele zin, betrokkenheid te hebben met de activiteiten van de opdrachtgever. De achterliggende gedachte hierbij is dat er geen “eigen” grond wordt onderzocht.

1.2. Opbouw

In het voorliggende rapport komen de volgende aspecten aan de orde:

- vooronderzoek (hoofdstuk 2);
- onderzoeksprogramma (hoofdstuk 3);
- bodemgegevens (hoofdstuk 4);
- metingen en chemische analyses (hoofdstuk 5);
- verontreinigingssituatie (hoofdstuk 6);
- samenvatting, toetsing van de gekozen onderzoekshypothese, conclusies en aanbevelingen (hoofdstuk 7).

2. VOORONDERZOEK

2.1. Algemeen

Ten behoeve van het bodemonderzoek is een standaard vooronderzoek conform de NEN 5725 (2017) 'Uitvoeren van een milieuhygiënisch vooronderzoek' uitgevoerd. In het vooronderzoek wordt informatie verzameld over het vroegere en huidige gebruik van het terrein. Het onderzoek is gericht op het vinden van mogelijke bronnen van bodembelasting. Evenals het verzamelen van informatie over het toekomstige gebruik, bodemopbouw, geohydrologie en financieel/juridische aspecten. Op basis van de verzamelde gegevens kan een totaalbeeld worden gevormd en conclusies worden getrokken over de afbakening van het geografische besluitvormingsgebied, de afbakening van de onderzoekslocatie voor het bodemonderzoek, de onderverdeling van de onderzoekslocatie voor het bodemonderzoek in deellocaties en de te hanteren onderzoekshypothese per deellocatie.

De verzamelde informatie is opgesplitst in de volgende categorieën:

- ligging onderzoekslocatie (paragraaf 2.2)
- historisch en huidig gebruik (paragraaf 2.3)
- belendende percelen en omgeving onderzoekslocatie (2.4)
- bodemonderzoek (2.5)
- bodemkwaliteitskaart (2.6)
- toekomstig gebruik (2.7)
- financieel/juridisch (2.8)
- bodemopbouw en geohydrologie (2.9)
- onderzoekshypothese (2.10)

Ter verkrijging van de benodigde informatie zijn onderstaande bronnen geraadpleegd:

- Locatie-inspectie (d.d. 27 oktober 2021);
- Informatie opdrachtgever;
- Gemeente Opsterland (d.d. 16 augustus 2021);
- Provincie Friesland;
- Internetsite bodeminformatie (https://bodemloket.nl);
- Internetsite Dinoloket (https://dinoloket.nl);
- Internetsite Basisregistratie Adressen en Gebouwen (https://bagviewer.kadaster.nl);
- Luchtfoto Google Earth;
- Grondwaterkaart van Nederland;
- Topografische Atlas van Nederland (2002);
- Internetsite Tijdreis, historisch kaartmateriaal van ca. 1815 tot heden (https://topotijdreis.nl);
- Kadastrale kaart.

Voorafgaand aan de veldwerkzaamheden zijn bovenstaande bronnen geraadpleegd en is door Klijn Bodemonderzoek een locatie-inspectie uitgevoerd. Tijdens de locatie-inspectie is onder andere gelet op verdachte plekken (zoals verkleuringen, brandplekken, olieopslag etc.), asbest op of in de bodem, asbestbeschoeiingen, verzakkingen en ophogingen.

2.2. Ligging onderzoekslocatie

Het perceel ligt aan de naast De Wyngaerden 13 te Luxwoude en is kadastraal bekend als *Gemeente Langezwaag, sectie H, nr. 14*. De onderzoekslocatie betreft een gedeelte van het kadastrale perceel en heeft totaal oppervlakte van 600 m^2. De locatie bevindt zich aan de zuidzijde van de dorpskern en buiten de bebouwde kom van Luxwoude.

In figuur 1 is een luchtfoto te zien van de onderzoekslocatie en directe omgeving.

Figuur 1: Luchtfoto onderzoekslocatie en omgeving



De omgeving van de onderzoekslocatie betreft voornamelijk bouw- en /of weilanden (agrarisch gebied).

Voor een topografisch overzicht van de locatie en omgeving verwijzen wij naar de tekening in bijlage 1, een tekening van de locatie is weergegeven in bijlage 5.

2.3. Historisch en huidig gebruik

De gehele locatie gelegen naast de De Wyngaerden 13 te Luxwoude heeft een oppervlakte van circa 2.540 m². Op het perceel bevindt zich een voormalige kippenschuur, welke in gebruik is als opslaglocatie van diverse droge materialen. In de schuur bevindt zich een betonverharding aangevuld met een tegel verharding. Het dak van de voormalige kippenschuur is voorzien van asbesthoudende golfplaten waarbij aan beide zijden een dakgoot ontbreekt. Het onbebouwde terreindeel voor het pand is in gebruik als toegangspad en is deels bestraat met klinkers. Het overige onbebouwde terreindeel is onverhard en begroeid met gras. De eerste bebouwing op het perceel dateert uit 1936. Aan de zuidoostzijde van de schuur bevindt zich nog een kelder.

Uit de informatie, welke is verkregen uit het historisch onderzoek conform NEN 5725, is tevens gebleken dat over de aanwezigheid van onder- of bovengrondse opslagtanks of in het verleden uitgevoerde dempingen geen gegevens bekend zijn.. Op de locatie is, voor zover bekend, geen sprake van (voormalige) puntbronnen en zijn er geen gegevens bekend over eventuele uitgevoerde verdachte (bodembedreigende) activiteiten op het perceel die de milieuhygiënische kwaliteit van grond en grondwater nadelig kunnen hebben beïnvloed.

2.4. Belendende percelen en omgeving onderzoekslocatie

De directe omgeving van de onderzoekslocatie bestaat uit:

- Noordzijde: landbouwgrond
- Oostzijde: landbouwgrond
- Zuidzijde: openbare weg, landbouwgrond en een woning met schuur
- Westzijde: landbouwgrond

De activiteiten die plaatsvinden en/of plaats hebben gevonden op de belendende percelen worden weergegeven in tabel 1.

Tabel 1: Activiteiten die plaatsvinden / plaats hebben gevonden op de belendende percelen

Adres	Historische activiteit	Periode
De Wyngaerden 16	Pottenbakkerij	1972-1976
Kadastraal perceel 47	Demping	2000-onbekend

De demping, gelegen op kadastraal perceel Langezwaag sectie H, nr. 47, betreft vermoedelijk een slootdemping, welke aan de noordzijde het onderhavige onderzoeksperceel is gelegen. Vooralsnog wordt niet verwacht dat de activiteiten van de belendende percelen een nadelige invloed hebben gehad op de bodemkwaliteit van onderhavige onderzoekslocatie.

2.5. Bodemonderzoek

Ter plaatse van de onderzoekslocatie is in mei 2020 een verkennend bodem- en asbest onderzoek uitgevoerd door Klijn Bodemonderzoek B.V. met kenmerk 20KL075, d.d. 29 mei 2020. Tijdens het onderzoek is gehele kadastrale perceel onderzocht. Zintuigelijk zijn er geen verontreinigingen waargenomen. Ter plaatse van RE1 is een geringe concentratie (6 mg/kg ds) aan asbest aangetoond. Ter plaatse van RE2 is geen asbest aangetoond. Op het perceel is ter plaatse van druppelzone van de voormalige kippen schuur (RE3) analytisch 79 mg/kg ds aan asbest geconstateerd. In de bovengrond zijn licht verhoogde gehalten aan lood, koper en zink geconstateerd. Plaatselijk, ter plaatse van de boringen 8 en 9 (bodemlaag 0,0 tot 0,5 m-mv) zijn sterk verhoogde gehalten aan koper aangetoond. Ter plaatse van boring 10 (bodemlaag 0,0 tot 0,5 m-mv) is sprake van een matig verhoogd gehalte aan koper. De boringen 8, 9 en 10 bevinden zich allen op het voorterrein van het perceel. In de ondergrond zijn geen verhoogde gehalten aangetoond. In het grondwater is licht verhoogde gehalte aan som xyleen-isomeren aangetoond.

Conclusie asbestonderzoek
Ter plaatse van RE1 en RE2 zijn op basis van het asbest onderzoek geen belemmeringen. Ter plaatse van de druppelzone is sprake van een asbest concentratie boven de grens van 0,5 maal de interventiewaarde van 100 mg/kg ds (= 50 mg/kg ds). Echter is er sprake van duidelijke verontreinigingsbron. Hierdoor is afperkend onderzoek ter plaatse van de druppelzone niet noodzakelijk. Tijdens het onderzoek is het gehalte respirabele vezels niet bepaald. Indien het gehalte aan respriabele vezels hoger is dan 10 mg/kg ds zou er mogelijk nog sprake kunnen zijn van een spoedeisende sanering zonder dat de interventiewaarde van 100 mg/kg ds wordt overschreden.

Conclusie verkennend bodemonderzoek
Uit het voorgaande onderzoek is gebleken dat de omvang van de sterke grondverontreiniging waarschijnlijk meer dan 25 m³ bedraagt. Gezien het feit dat de omvang van de sterk verontreinigde grond groter is dan 25 m^3, is er sprake is van een ernstig geval van bodemverontreiniging. Omdat er van wordt uitgegaan dat de verontreiniging is veroorzaakt voor 1987, betreft het een “oud geval” van bodemverontreiniging kunnen eventuele saneringswerkzaamheden worden gemeld door middel van een BUS melding bij het bevoegd gezag.

Door het bevoegd gezag is geadviseerd eerst een nader onderzoek uit te voeren om de aard en omvang van de aanwezige verontreiniging met koper in kaart te brengen. Nadat de resultaten van het nader onderzoek bekend zijn, kan opnieuw worden nagegaan wat de eventuele nog uit te voeren vervolgstappen zullen zijn.

2.6. Bodemkwaliteitskaart

Op basis van de toepassingskaart van de Bodemkwaliteitskaart valt zowel de boven- als de ondergrond ter plaatse van de onderzoekslocatie in de klasse landbouw/natuur.

2.7. Toekomstig gebruik van het terrein

De bestemming van de onderzoekslocatie zal worden gewijzigd van agrarisch naar wonen. Het voornemen is om de voormalige kippenschuur te slopen en ter plaatse een nieuwbouw woning te realiseren.

2.8. Financieel/juridisch

Op het perceel hebben, voor zover bekend, geen calamiteiten plaatsgevonden waarbij de bodem verontreinigd is geraakt.

2.9. Regionale opbouw en geohydrologie

De regionale bodemopbouw ter plaatse van de onderzoekslocatie is weergegeven in tabel 2.

Tabel 2: Regionale bodemopbouw

diepte m-mv	Bodemsamenstelling	formatie
0 - 5	opgebrachte grond, fijn zand en leem	formatie van Twente
5 - 13	zandig leem met grind en stenen	formatie van Drente
13 - 24	fijn tot zeer fijn zand	formatie van Eindhoven
24 - 52	matig tot matig grof zand	formatie van Urk
52 - 73	matig grof tot zeer grof met fijn grind	formatie van Enschede
73 - 160	matig grof tot zeer grof zand	formatie van Harderwijk

Bodemopbouw

De onderhavige onderzoekslocatie ligt ten oosten van Heerenveen en is gelegen in het zandgrondengebied van Noord-Nederland. Ten noordwesten bevinden zich uitgestrekte veen- en kleigebieden. Het maaiveld ligt op circa 0,1 m +NAP.

De bodem bestaat uit een slecht doorlatende deklaag van opgebrachte grond en slibhoudend fijn zand en heeft een dikte van circa 13 meter. Hieronder wordt het eerste en tweede watervoerende pakket aangetroffen tot circa 160 m-mv. De ligging van de slecht doorlatende basis is niet bekend.

Grondwaterstroming

De freatische grondwaterstanden worden in nagenoeg het gehele gebied binnen bepaalde grenzen bepaald door de kunstmatig gehandhaafde polder- en boezempeilen. Afwatering vindt plaats op een stelsel van sloten en kanaal. De regionale grondwaterstroming in het eerste watervoerende pakket is noordwestelijk, met een verhang van 0,1 m/km.

3. ONDERZOEKSPROGRAMMA

Ten behoeve van dit onderzoek is een programma voor veld- en laboratoriumwerk opgesteld.

Nader bodemonderzoek NTA 5755
Voorterrein
De onderzoeksopzet is gebaseerd op de *NTA 5755 Nader bodemonderzoek*. Voor de bepaling van de boorstrategie is tevens het protocol nader onderzoek deel 1 gebruikt.

Aanvullend asbest onderzoek NEN5707
Druppelzone voormalige kippenschuur
De onderzoeksopzet ten behoeve van het verkennend asbest onderzoek is gebaseerd op de Nederlandse Eindnorm voor verkennend asbestonderzoek in grond (NEN 5707, paragraaf 6.4.5) voor verdachte locaties met een diffuse bodembelasting waarbij het onderzoek zich richt op de verdachte bodemlaag (toplaag, bovengrond, ondergrond). Volgens de NEN 5707 (versie augustus 2015, inclusief correctieblad C2 van december 2017), het verkennend asbest onderzoek, wordt de eerdergenoemde hypothese aanvaard indien ter plaatse in de grond concentraties aan asbest worden aangetroffen boven de grenswaarde dan wel onder 0,5 maal de interventiewaarde.

Op basis van de verkregen informatie met betrekking tot de historie en het huidige gebruik van de onderzoekslocatie, wordt de onderzoekslocatie (druppelzone) beschouwd als “verdachte” locatie ten aanzien van bodemverontreiniging met respirabele asbest vezels in de toplaag (eerste 10 cm). Bij verdachte locaties voor respirabele asbest vezels luidt de onderzoekshypothese dat de bodem verontreinigd is met asbest in concentraties boven de grenswaarde of het geldende achtergrondgehalte. Er wordt nagaan of het gehalte aan respirabele vezels ter plaatse van de druppelzones een onaanvaardbare risico voor de mens met zich meebrengt. Bij gehalten boven > 10 mg/kg ds is er mogelijke sprake van onaanvaardbare risico’s en is er sprake van spoedeisendheid voor saneren.

Het veldonderzoek is uitgevoerd volgens de SIKB Beoordelingsrichtlijn voor Veldwerk bij Milieuhygiënisch Bodemonderzoek (BRL SIKB 2000) en de Nederlandse Normen en Praktijk Richtlijnen (NEN en NPR) van het Nederlands Normalisatie-Instituut.

De verrichte veldwerkzaamheden en chemische analyses zijn weergegeven in tabel 3.

Tabel 3: Verrichte veldwerkzaamheden en chemische analyses

(deel-)locatie	opper-vlakte m²	monsternamepunten[1)2)]	Chemische analyses grond
Nader bodemonderzoek			
Voorterrein	500	8 boringen tot 1,0 m-mv 1 boring tot 1,3 m-mv 3 boringen tot 1,5 m-mv	9 x koper
Aanvullend asbest onderzoek			
Druppelzone vml. kippenschuur	100	6 x inspectiegaten tot 0,1 m-mv	1 x SEM analyse (bodemlaag 0,00-0,1)

[1)] m-mv = meter minus maaiveld
[2)] inspectiegaten = 0,5 m bij 0,5 m

De posities van de monsternamepunten zijn in bijlage 5 weergegeven.

Ten behoeve van het nader onderzoek is een boorplan opgesteld waarbij een raster van 3,5 meter is aangehouden.

De chemische analyses zijn conform het AS3000 protocol uitgevoerd door het milieulaboratorium van AL-West B.V. te Deventer. De analyse op de respirabele vezels is door AL-West B.V. uitbesteed aan Eurofins ACMAA Testing te Deurningen. AL-West B.V. en Eurofins ACMAA Testing beschikken over een accreditatie volgens NEN-EN-ISO 17025.

4. BODEMGEGEVENS

4.1. Bodemgesteldheid en zintuiglijke waarnemingen

Ten behoeve van het onderzoek is op 27 oktober 2021 een veldonderzoek uitgevoerd door J.A. Post (erkend monsternemer volgens certificaat K44009). Het opgeboorde materiaal is in het veld beoordeeld op textuur, (afwijkende) kleuren en zintuiglijk waarneembare verontreinigingen. De bemonstering heeft plaatsgevonden conform de NEN5742 en/of NEN5743.

Daarnaast is voor de opgeboorde grond een olie-op-water-test gedaan: via dompeling van een met olie verontreinigd grondmonster in water ontstaat er een zichtbare film op het water. De grootte en de kleurschakering hiervan kunnen een indicatie zijn voor de mate van olieverontreiniging.

Ten behoeve van het aanvullend asbest onderzoek is het opgeboorde materiaal in het veld beoordeeld op textuur, (afwijkende) kleuren en zintuiglijk waarneembare verontreinigingen. Voorafgaand aan de veldwerkzaamheden is op diverse plaatsen op het terrein het vochtpercentage in de bodem bepaald. Uit de metingen bleek een gemiddeld bodemvochtgehalte van 16% waarna is gestart met de werkzaamheden. Tevens is tijdens de uitvoering van de veldwerkzaamheden periodiek het vochtgehalte in de bodem bepaald. Tijdens de periodieke metingen is gebleken dat het vochtgehalte niet onder de 10% is gemeten.

Op het maaiveld ter plaatse van de onderzoekslocatie zijn, op basis van zintuiglijke waarnemingen (terreininspectie), geen asbestverdachte materialen waargenomen.

Ten behoeve van het asbestonderzoek zijn de inspectiegaten handmatig gegraven (50 bij 50 centimeter tot 0,1 m-mv). De gaten zijn gelijkmatig verdeeld over het onderzoeksperceel. Het onderzoeksgebied bestaat uit één RE. De opgegraven grond uit de gaten is uitgespreid met een maximale laagdikte van 2 cm en geïnspecteerd op asbestverdacht materiaal. De grond is met behulp van een hark uitgeharkt zodat alle delen groter dan 20 mm van het grondmonster worden gescheiden. De inspectie efficiëntie ter plaatse van het maaiveld wordt gesteld op 95%.

Ook zijn er geen andere bijzonderheden in de bodem geconstateerd die kunnen duiden op een verontreiniging in de grond en/of het grondwater. De boorprofielen met veldwaarnemingen zijn opgenomen in bijlage 2.

4.2. Samenstelling grondmengmonsters

Op basis van de bodemopbouw en de zintuiglijke waarnemingen zijn grondmonsters geselecteerd voor chemische analyse. Bij het samenstellen van de grondmengmonsters is als uitgangspunt gehanteerd dat een mengmonster kan worden samengesteld uit individuele grondmonsters, indien het bodemmateriaal min of meer dezelfde samenstelling heeft.

De samenstelling van de grond(meng)monsters is vermeld in tabel 4.

Tabel 4: Samenstelling grond(meng)monsters

Grond(meng)monster	Samengesteld uit boringen	Diepte (m-mv)	Opmerking
Verkennend bodemonderzoek			
Voorterrein			
M1	213	0,0-0,5	-
M2	214	0,0-0,5	-
M3	215	0,08-0,5	-
M4	216	0,0-0,5	-
M5	217	0,5-1,0	-
M6	202	0,0-0,5	-
M7	202	0,0-0,5	-
M8	209	0,0-0,5	-
M9	201	0,5-1,0	-
Aanvullend bodem en asbestonderzoek			
Druppelzone SEM	301 t/m 306	0,0-0,1	-

4.3. Concentratieberekening plaatmateriaal

Voor het berekenen van het gehalte asbestmateriaal in grond, met een diameter groter dan 20 mm, is het noodzakelijk om de door het laboratorium gerapporteerde gehalten te corrigeren aan de inspectie efficiëntie en de massa van het uitgegraven materiaal. Het gehalte wordt berekend met de onderstaande formule.

$$\mathbf{C_{m,i} = \sum (M_k \times \%_{k,i} / 100) / M_{lok}}$$

$C_{m,i}$ = het gehalte asbest per asbestsoort is afkomstig van de verzamelde asbesthoudende materialen, in mg/kg ds.;
M_k = de massa verzamelde asbesthoudende materialen van het type k, in mg;
$\%_{k,i}$ = het percentage asbest van het asbestsoort i in de verzamelde asbesthoudende materialen van het type k, in %;
M_{lok} = het drooggewicht van het verzamelmonster grond op de locatie, in kg.

Gezien het feit dat een groot monster is geïnspecteerd, is weging van het monster niet mogelijk waardoor het drooggewicht van het monster is afgeleid van de volgende formule.

$$\mathbf{M_{lok} = (1000 \times V \times n_s) \times (\%E/100) \times M_a/M_{va}}$$

V = het volume van de geïnspecteerde deelpartij in m³;
N_s = het stortgewicht van het materiaal, in kg/dm³;
%E = een schatting van de inspectie efficiëntie, in %;
M_a = de massa van het gedroogde analysemonster, in kg;
M_{va} = de massa van het veldvochtige analysemonster, in kg.

Formeel dient de bulkdichtheid (n_s) van het materiaal worden bepaald conform NEN 5926, echter op basis van ervaringscijfers kan worden aangenomen dat het gewicht van het materiaal (puin en grond) is gelegen tussen de 1,5 en 1,9 ton/m³.

Ten tijde van het onderzoek voldeden de weersomstandigheden aan de gestelde randvoorwaarden voor asbestonderzoek. Dit betekent:

- het maaiveld is vrij inspecteerbaar;
- het maaiveld is droog, vorstvrij en onbesneeuwd;
- geen regenval van meer dan 100mm/h;
- geen hagel of sneeuwval;
- onderzoek is uitgevoerd tussen zonsopkomst en zonsondergang;
- geen mist met een zicht van minder dan 50 meter.

Gezien het feit dat in de opgeboorde/opgegraven grond geen asbestverdacht materiaal is aangetroffen, is in onderhavig onderzoek geen concentratie berekening uitgevoerd.

5. RESULTATEN METINGEN EN CHEMISCHE ANALYSES

5.1. Toetsingskader

Om de mate van verontreiniging van de bodem te kunnen beoordelen, zijn de chemische analyseresultaten van de grond en het grondwater getoetst aan de richtlijnen die zijn opgesteld door het Ministerie van Infrastructuur en Milieu (Circulaire Bodemsanering per 1 juli 2013, Staatscourant 27 juni 2013, nr. 16675). Ten behoeve van deze toetsing wordt gebruik gemaakt van de begrippen achtergrond-, streef- en interventiewaarde.

De achtergrondwaarden (AW) zijn landelijk geldende waarden voor een multifunctionele bodemkwaliteit en geven de bovengrens aan voor wat in de dagelijkse praktijk 'schone grond' wordt genoemd. Deze achtergrondwaarden zijn vastgesteld op basis van gehalten zoals deze voorkomen in de bodem van natuur- en landbouwgronden. Dit omdat in dergelijke gronden geen belasting door lokale verontreinigingsbronnen aanwezig wordt geacht. De streefwaarde (S) geeft het concentratieniveau in grondwater aan waarboven wèl en waaronder géén sprake is van een aantoonbare verontreiniging.

De interventiewaarde (I) geeft het concentratieniveau in de grond, waterbodem of grondwater aan waarboven de functionele eigenschappen die de bodem voor mens, dier en plant heeft, in ernstige mate kunnen zijn verminderd. In het overheidsbeleid wordt gesproken van een geval van ernstige bodemverontreiniging indien de gemiddelde concentratie aan één stof de interventiewaarde overschrijdt in tenminste 25 m^3 grond/slib of voor het grondwater in tenminste 100 m^3 bodemvolume.

Over de hoeveelheid grond/slib of grondwater waarop een eventuele overschrijding van de interventiewaarde voordoet kan in een eerste onderzoek meestal nog geen betrouwbare uitspraak worden gedaan. Daarom kunnen op basis van de resultaten van dit eerste onderzoek dan ook geen conclusies worden getrokken ten aanzien van het wel of niet ernstig zijn van het verontreinigingsgeval.

Bij de getoetste waarden is tevens een index opgenomen. Deze index is als volgt berekend: **Index = (GSSD - AW) / (I - AW)**. Een negatieve waarde voor de index houdt in dat de gestandaardiseerde meetwaarde (GSSD) lager is dan de achtergrondwaarde. Bij een index boven de 1 ligt de gestandaardiseerde meetwaarde boven de interventiewaarde. Een index tussen de 0 en 0,5 betekent dat de gestandaardiseerde meetwaarde (ver) onder de interventiewaarde ligt. Een index tussen de 0,5 en 1 houdt in dat de gestandaardiseerde meetwaarde (dicht) bij de interventiewaarde ligt (overschrijding voormalige tussenwaarde). Afhankelijk van de specifieke situatie kan dit aanleiding geven voor het uitsplitsen van een mengmonster en/of het uitvoeren van een nader onderzoek. Met een nader bodemonderzoek kan de ernst en spoedeisendheid van het geval worden vastgesteld. Een nader onderzoek kan worden uitgevoerd als er een duidelijke indicatie bestaat dat sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging.

Bij de toetsing worden de gemeten gehalten aan de hand van geanalyseerde of geschatte gehalten organische stof en lutum met BOTOVA-gevalideerde software omgerekend naar zogenaamde standaardbodemcondities (bodem met 10% organische stof en 25% lutum). Deze gestandaardiseerde meetwaarden worden vergeleken met de vaste normwaarden.

Door een aantal wijzigingen in de Regeling Bodemkwaliteit zijn per 1 april 2009 de normen voor barium in grond tijdelijk buiten werking gesteld. Als blijkt dat verhoogde gehalten aan barium worden veroorzaakt door antropogene bronnen, kan het bevoegd gezag dit gehalte beoordelen aan de voormalige interventiewaarden.

Wanneer het gehalte van een parameter beneden de rapportagegrens van AS3000 ligt mag er, conform de Wijziging Regeling Bodemkwaliteit (Stc. 122, 27 juni 2008), voor de betreffende parameter vanuit worden gegaan dat deze voldoet aan de achtergrondwaarde (AW2000).

5.2. Analyseresultaten aanvullend en nader bodemonderzoek NTA 5755

In bijlage 4 zijn de toetsingstabellen opgenomen met alle analyseresultaten, de omgerekende analyseresultaten (GSSD) en de bijbehorende toetsingsresultaten (waarden kleiner dan de detectielimiet zijn niet omgerekend). Tevens is in de toetsingstabel de indicatieve waarde voor hergebruik, conform de toetsing Besluit Bodem Kwaliteit, opgenomen. In tabel 5 wordt een samenvatting weergegeven van de toetsingsresultaten van de grond. De analyserapporten zijn opgenomen in bijlage 3.

Tabel 5: Samenvatting toetsingsresultaten grondmonsters (gehalten in mg/kg ds., tenzij anders vermeld)

	Parameters	Resultaat	GSSD	AW	I	T index	Toets oordeel	Toetsing BBK
voorterrein								
M1 (0,0-0,5 m-mv) Samenstelling: 213	Koper (Cu)	9,8	16,8	40	190	-1	<= AW	<= Achtergrondwaarde
M2 (0,0-0,5 m-mv) Samenstelling: 214	Koper (Cu)	11	19,1	40	190	-1	<= AW	<= Achtergrondwaarde
M3 (0,08-0,5 m-mv) Samenstelling: 215	Koper (Cu)	7,9	13,7	40	190	-1	<= AW	<= Achtergrondwaarde
M4 (0,0-0,5 m-mv) Samenstelling: 216	Koper (Cu)	20	34,8	40	190	-1	<= AW	<= Achtergrondwaarde
M5 (0,5-1,0 m-mv) Samenstelling: 217	Koper (Cu)	7,3	11,5	40	190	-1	<= AW	<= Achtergrondwaarde
M6 (0,0-0,5 m-mv) Samenstelling: 202	Koper (Cu)	15	20,5	40	190	-1	<= AW	<= Achtergrondwaarde
M7 (0,0-0,5 m-mv) Samenstelling: 203	Koper (Cu)	26	45,2	40	190	0,035	> AW en <= T	Wonen
M8 (0,0-0,5 m-mv) Samenstelling: 209	Koper (Cu)	9,4	16,3	40	190	-1	<= AW	<= Achtergrondwaarde
M9 (0,5-1,0 m-mv) Samenstelling: 201	Koper (Cu)	< 5	7,24	40	190	-1	<= AW	<= Achtergrondwaarde

AW	Achtergrondwaarde
I	Interventiewaarde
GSSD	Gestandaardiseerde meetwaarde
T-index	Index voor de afwijking van Gstandaard tov gemiddelde van Achtergrondwaarde en Interventiewaarde
Toets oordeel	Parameteroordeel op basis van de waarde bij 'T Index'
Toetsing BBK	Indicatieve waarden voor hergebruik van de geanalyseerde grond, conform toetsing Besluit Bodem Kwaliteit
Index < 0	GStandaard < AW
0 < Index < 0,5	GStandaard ligt tussen de AW en de oude T
0,5 < Index < 1	GStandaard ligt tussen de oude T en I
Index > 1	I overschreden
-	Geen verhoogde gehalten ten opzichte van de achtergrondwaarden
NEN-pakket	Zware metalen (Ba, Cd, Co, Cu, Hg, Pb, Mo, Ni en Zn); PCB's; minerale olie (GC); PAK som 10

5.3. Analyseresultaten aanvullend asbestonderzoek NEN 5707

De resultaten zijn getoetst aan de risicogrens van 10 mg/kg d.s. (gewogen) voor respirabele asbestvezels. Met “gewogen” wordt bedoeld de concentratie serpentijnasbest vermeerderd met tienmaal de concentratie amfiboolasbest. Indien de grens van de risicogrens van 10 mg/kg ds. aan asbest wordt overschreden, is er mogelijk sprake van onaanvaardbare risico’s en sprake van spoedeisendheid voor sanering.

In tabel 6 is de totale hoeveelheid asbest in grond opgenomen. In de analyserapporten (bijlage 3) zijn de gemeten concentraties aan asbest van het gehalte respirabele vezels (delen kleiner dan 0,5 mm) weergegeven.

Tabel 6: Totale hoeveelheid asbest in mg/kg ds. per RE

Monster	Omgerekend gewicht asbest in mg/kg ds.	Geanalyseerd gewicht asbest in mg/kg ds.	Totaal gewicht asbest in mg/kg ds.
Druppelzone SEM	n.v.t.	0,7	0,7

5.4. Toelichting analyseresultaten

Op basis van de veldwaarnemingen en de analyseresultaten kan de bodemkwaliteit als volgt worden toegelicht:

Aanvullend asbestonderzoek NEN 5707
Grond, voormalige druppelzone kippenschuur
In de opgegraven grond van de toplaag ter plaatse van de druppelzone van de voormalige kippenschuur is analytisch een gewogen gehalte respirabele vezels aangetoond van 0,7 mg/kg ds. De gewogen asbestconcentratie ligt ruim onder de grens van 10 mg/kg ds.

Voor de volledigheid dient te worden vermeld dat bij analyse van mengmonsters de gehalten bij separate analyse van individuele deelmonsters zowel hoger als lager kunnen uitvallen.

Nader bodemonderzoek NTA 5755
Grond, voorterrein
In monsters M1, M2, M4, M6, M8, (boringen 213, 214, 216 en 209: 0,0-0,5 m-mv), M3 (boring, 215: 0,08-0,5 m-mv), M5 en M9 (boring 217 en 201: 0,5-1,0 m-mv) zijn geen van de gehalten aan koper verhoogd aangetoond ten opzichte van de achtergrondwaarden.

In monster M7 (boring 203: 0,0-0,5 m-mv) is het gehalte aan koper verhoogd aangetoond ten opzichte van de achtergrondwaarde.

6. VERONTREINIGINGSSITUATIE

Aan de hand van de resultaten van onderhavig nader bodemonderzoek en het voorgaand verkennend bodemonderzoek van Klijn Bodemonderzoek B.V. (20KL075) is de actuele verontreinigingsgraad van de aanwezige verontreiniging met koper ter plaatse van de onderzoekslocatie in beeld gebracht.

6.1. Koper t.p.v. boring 8 en 9

Ter plaatse van de boring 8 en 9 zijn in het voorgaand bodemonderzoek (20KL075), in de bovengrond tot 0,5 m-mv sterk verhoogde gehalten aan koper aangetoond. Daarnaast is ter plaatse van boring 10 in de bovengrond tot 0,5 m-mv een matig verhoogd gehalte aan koper aangetoond.

In onderhavige onderzoek zijn de sterk verhoogde gehalten ter plaatse van boring 8 en 9 afgeperkt. Ter plaatse van boring 8 is boring 217 geplaatst waarbij in de ondergrond van 0,5-1,0 m-mv geen verhoogd gehalte aan koper is aangetoond. In horizontale richting, boringen 213 t/m 215 zijn tevens in de bovengrond tot 0,5 m-mv geen verhoogde gehalten aan koper aangetoond.

Ter plaatse van boring 9 is boring 201 geplaatst waarbij in de ondergrond van 0,5-1,0 m-mv geen verhoogd gehalte aan koper is aangetoond. In de noordelijk en westelijke richtingen, boringen 202 en 209, zijn geen verhoogde gehalten aan koper aangetoond in de bovengrond tot 0,5 m-mv. In zuidelijke richting is boring 203 geplaatst waarbij een licht verhoogd gehalte aan koper is geconstateerd. In oostelijke richting wordt boring 9 afgeperkt door de kadastrale grens en de aanwezig sloot. In westelijke richting wordt de verontreiniging formeel afgeperkt door boring 209. Echter door de aanwezige kelder wordt verwacht dat de verontreiniging zich hier in westelijke richting tot beperkt.

Op basis van deze gegevens is de verontreiniging met koper, horizontale en verticale richting binnen de kadastrale grenzen tot onder de interventiewaarde afgeperkt. De omvang van de sterke verontreiniging met koper is in de bovengrond tot 0,5 m-mv ter plaatse van boring 8 vastgesteld op circa 6,1 m^3 (3,5*3,5*0,5). De omvang van de sterke verontreiniging met koper is in de bovengrond tot 0,5 m-mv ter plaatse van boring 9 vastgesteld op circa 2,6 m^3 (3,5*1,5*0,5). In totaal is er 8,7 m^3 sterk verontreinigde grond met koper aanwezig op het perceel. Tevens is er nog een hoeveelheid van circa 6,1 m^3 (3,5*3,5*0,5) matig verontreinigde grond aanwezig ter plaatse van boring 10.

6.2. Datum veroorzaking en omvangscriteria

Gezien de activiteiten op de locatie welke sinds 1936 (tevens bouwjaar aanwezige bebouwing) hebben plaatsgevonden en er geen bodembedreigende activiteiten op het perceel zijn uitgevoerd, wordt er vooralsnog vanuit gegaan dat de verontreinigingen is ontstaan voor 1987. Echter kan op basis van de verkregen informatie de exacte datum van oorzaak niet worden vastgesteld.

7. SAMENVATTING EN CONCLUSIES

7.1. Samenvatting

In opdracht van Hoveniersbedrijf De Wyngaerd is een nader bodem- en aanvullend asbest onderzoek uitgevoerd op de locatie naast De Wyngaerden 13 te Luxwoude. In het uitgevoerde bodemonderzoek is door middel van de bemonstering en analyse van grond de milieuhygiënische bodemkwaliteit ter plaatse van de onderzoekslocatie vastgesteld.

Van de bodemkwaliteit op de onderzoekslocatie is het volgende beeld verkregen:

Aanvullend asbestonderzoek

- Zintuiglijk zijn er geen verontreinigingen waargenomen;
- In de opgegraven grond van de toplaag ter plaatse van de druppelzone van de voormalige kippenschuur is analytisch een gewogen gehalte respirabele vezels aangetoond van 0,7 mg/kg ds.

Nader bodemonderzoek

- Zintuiglijk zijn er geen verontreinigingen waargenomen;
- Analytisch zijn tijdens onderhavige onderzoek in de boven- en ondergrond maximaal licht verhoogde gehalten aan koper aangetoond;
- De verontreinigingen met koper ter plaatse van boring 8 en 9 zijn binnen de kadastrale grenzen afgeperkt tot onder de tussenwaarde;
- De omvang van de sterke verontreiniging met koper is in de bovengrond tot 0,5 m-mv ter plaatse van boring 8 vastgesteld op circa 6,1 m^3;
- De omvang van de sterke verontreiniging met koper is in de bovengrond tot 0,5 m-mv ter plaatse van boring 9 vastgesteld op circa 2,6 m^3;
- In totaal is er 8,7 m^3 sterk verontreinigde grond met koper aanwezig op het perceel;
- Tevens is er nog een hoeveelheid van circa 6,1 m^3 matig verontreinigde grond met koper aanwezig ter plaatse van boring 10;
- De verontreiniging is vermoedelijke veroorzaakt voor 1987. Er is derhalve op het perceel geen sprake van een ernstige bodemverontreiniging.

7.2. Conclusies en aanbevelingen

Aanvullend asbestonderzoek

Gezien de resultaten van het onderzoek wordt geconcludeerd dat de voor de onderzoekslocatie opgestelde hypothese “verdachte toplaag”, juist is. Er zijn immers in de bodem ter plaatse van de druppelzone, op basis van analytische waarnemingen, een licht verhoogd gehalte aan respirabele vezels aan asbest aangetroffen.

Echter ligt het geconstateerde gehalte aan respirabele vezels ruim onder de risicogrens van 10 mg/kg ds. (=50 mg/kg ds.) en veroorzaakt geen onaanvaardbare risico’s. Derhalve is er geen sprake van spoedeisendheid voor sanering.

In de toplaag tot 0,1 m-mv is in voorgaand onderzoek ter plaatse van de druppelzone van de voormalige kippenschuur aan weerszijden een verhoogd gehalte aan asbest (79,0 mg/kg ds) geconstateerd. Het gehalte is lager dan de interventiewaarde/saneringsgrens van 100 mg/kg ds.

Verkennend bodemonderzoek NEN 5740
Naar aanleiding van resultaten van onderhavig- en voorgaand verkennend bodem- en asbest onderzoek wordt er verwacht dat de omvang van de aanwezige sterke grondverontreiniging met koper in de bovengrond circa 8,7 m³ bedraagt. Daarnaast is er nog een hoeveelheid van circa 6,1 m³ matig verontreinigde grond met koper aanwezig.

De geconstateerde verontreiniging aan koper kan mogelijk worden toegeschreven aan het jarenlange gebruik van het terrein. Op basis van het jarenlange gebruik van het perceel kan worden geconcludeerd dat de aangetoonde verontreinigingen zijn ontstaan voor 1987. Hierdoor is er volgens de Wet Bodembescherming geen sprake van een nieuw geval van bodemverontreiniging op het perceel.

De sterke verontreiniging aan koper is in zowel horizontale als verticale richting, binnen de kadastrale grenzen, afgeperkt tot concentraties onder de tussenwaarde. Met onderhavig onderzoek is geconcludeerd dat de omvang van de sterk verontreinigde grond op het perceel maximaal 8,7 m³ grond bedraagt ter plaatse van boring 8 en 9.

Gezien het feit dat de verontreiniging **niet** voldoet aan de criteria voor een ernstige verontreiniging (meer dan 25 m³ met concentraties boven de interventiewaarde) is op onderhavig perceel **geen** sprake van een ernstig geval van bodemverontreiniging zoals gedefinieerd in de Wet Bodembescherming. Binnen het wettelijke kader van de Wet Bodembescherming (WBB) is er sprake van een ernstig geval van bodemverontreiniging indien, in een bodemvolume van meer dan 25 m^3 voor grond en/of 100 m^3 voor grondwater, sterk verhoogde gehalten aan verontreinigde componenten worden gemeten.

Gezien de omvang van de aanwezige grond verontreiniging **niet** voldoet aan de criteria zoals gedefinieerd in de Wet Bodembescherming bestaat ter plaatse van het perceel geen verplichting tot saneren van de aanwezige verontreiniging.

Resume
Indien ter plaatse van de aanwezige sterke verontreiniging (boring 8 en 9: tot 0,5 m-mv) civiele werkzaamheden worden uitgevoerd dient rekening te worden gehouden met het feit dat voorafgaand aan het uitvoeren van de civiele werkzaamheden een plan van aanpak dient te worden opgesteld. Het plan dient te worden goedgekeurd door het bevoegd gezag. Indien ter plaatse civiele werkzaamheden worden uitgevoerd, wordt tevens aanbevolen de aanwezige sterk verontreinigde grond niet te herschikken maar af te voeren naar een erkend verwerker.

Tevens wordt aanbevolen de met asbest verontreinigde bodemlaag onder de dakgootlijn (de druppelzone) van de schuur (bodemlaag 0,0 tot minimaal 0,1 m-mv) te saneren en deze af te laten voeren naar een erkend verwerker

Civiele werkzaamheden c.q. sanerende activiteiten ter plaatse van de sterk verontreinigde grond dienen te worden uitgevoerd door een BRL7000 erkend bodemsaneerder. De milieukundige begeleiding van een bodemsanering (uit te voeren civiele werkzaamheden ter plaatse) dienen te worden uitgevoerd een BRL6000 erkend adviesbureau.

Bij het uitvoeren van eventuele civiele werkzaamheden in de sterk met koper verontreinigde grond dient rekening te worden gehouden met de voorlopige veiligheidsklasse welke conform CROW 400 (ingangsdatum 1 januari 2019) kan worden bepaald. Op basis van de verkregen onderzoeksresultaten is met behulp van de rekentool van het CROW, publicatie 400 een berekening uitgevoerd. Geconcludeerd kan worden dat de grond valt in de veiligheidsklasse “geen veiligheidsklasse”. Het verkregen rapport via de rekentool van het CROW is bijgevoegd in bijlage 7.

Op basis van de onderzoeksresultaten bestaan er, vanuit milieuhygiënisch oogpunt gezien, geen belemmeringen ten aanzien van het gebruik van het terrein. Afhankelijk van de geplande bouwwerkzaamheden bestaan er mogelijke belemmeringen voor de afgifte van een omgevingsvergunning. Echter na het eventueel uitvoeren van sanerende werkzaamheden bestaan er geen belemmering voor de geplande bouwactiviteiten.

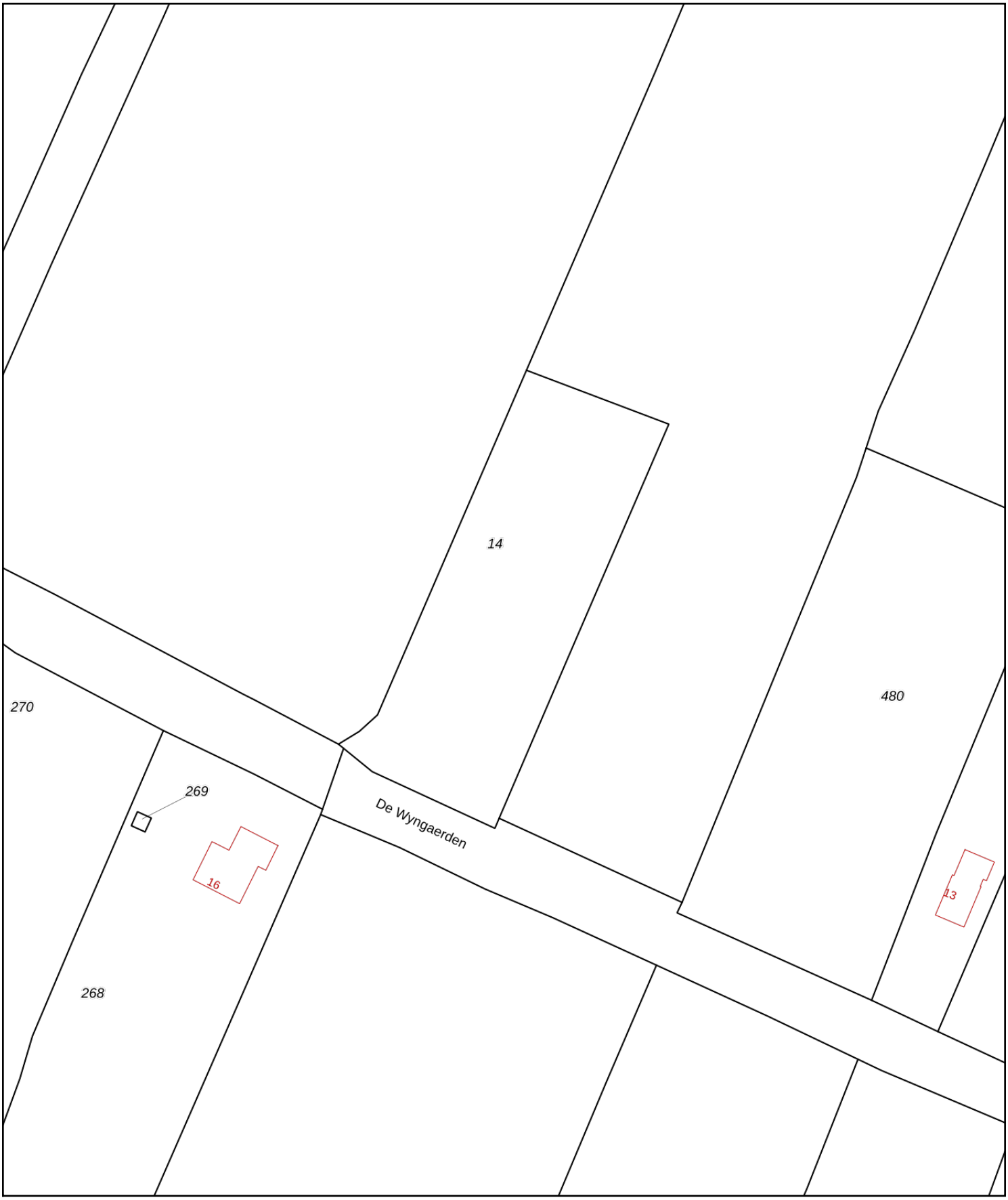
7.3. Slotopmerking

Het onderhavige onderzoek is op zorgvuldige wijze verricht volgens de huidige inzichten en algemeen gebruikelijke methoden. Hoewel het verrichte veldonderzoek, zoals ieder milieutechnisch onderzoek, steekproefsgewijs is uitgevoerd, is ernaar gestreefd om representatieve monsters te verkrijgen. Het is echter nooit uit te sluiten dat er lokaal afwijkingen in de bodem voorkomen. Klijn Bodemonderzoek B.V. acht zich niet aansprakelijk voor de schade die hieruit voort kan vloeien.

Het uitgevoerde onderzoek is een momentopname, waardoor de onderzoeksresultaten een beperkte geldigheid hebben. Beïnvloeding van grond- en grondwaterkwaliteit zal ook plaats kunnen vinden na uitvoering van een onderzoek, bijvoorbeeld door het bouwrijp maken van de locatie, aanvoer van grond van elders zonder kwaliteitsgegevens of verspreiding van verontreinigingen van verder gelegen terreinen via het grondwater. Naarmate de periode tussen uitvoering van het onderzoek en het gebruik van de resultaten langer wordt, zal meer voorzichtigheid betracht moeten worden bij het gebruik van de gegevens.

De conclusies zijn deels gebaseerd op de analyse van gegevens die door de opdrachtgever en derden zijn verstrekt. Wij nemen daarom geen verantwoording voor de gevolgen van fouten door verzuiming in informatie of factoren dan wel informatie die niet toegankelijk was voor ons, of die wij niet hebben kunnen achterhalen in het normale verloop van het onderzoek.

Bijlage 1: Ligging van de locatie en kadastrale kaart



0 10 20 30 40 50m

Deze kaart is noordgericht
12345 Perceelnummer
25 Huisnummer
Vastgestelde kadastrale grens
Voorlopige kadastrale grens
Administratieve kadastrale grens
Bebouwing

Schaal 1: 1000

Kadastrale gemeente	Langezwaag
Sectie	H
Perceel	14

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 29 april 2020
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

kadaster

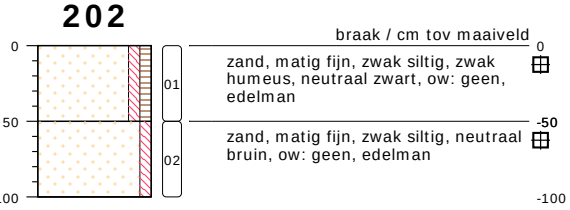
Bijlage 2: Boorprofielen en legenda

201



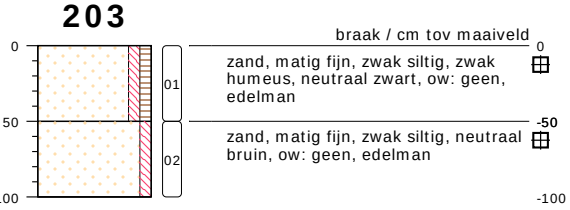
type **grondboring**
datum **27-10-2021**
boormeester **JA.Post**
x **194795.34**
y **555306.80**

202



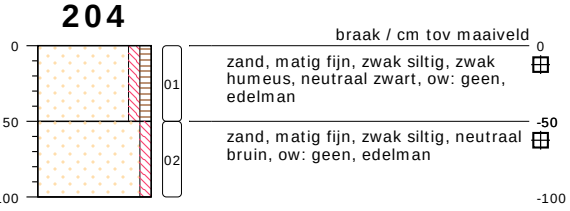
type **grondboring**
datum **27-10-2021**
boormeester **JA.Post**
x **194796.88**
y **555310.96**

203



type **grondboring**
datum **27-10-2021**
boormeester **JA.Post**
x **194793.73**
y **555303.11**

204



type **grondboring**
datum **27-10-2021**
boormeester **JA.Post**
x **194791.65**
y **555296.81**

205



type **grondboring**
datum **27-10-2021**
boormeester **JA.Post**
x **194790.91**
y **555301.70**

206



type **grondboring**
datum **27-10-2021**
boormeester **JA.Post**
x **194786.71**
y **555294.41**

207



type **grondboring**
datum **27-10-2021**
boormeester **JA.Post**
x **194783.93**
y **555299.91**

208



type **grondboring**
datum **27-10-2021**
boormeester **JA.Post**
x **194785.94**
y **555305.63**

bodemprofielen **schaal 1:50**

onderzoek **Naast de Wyngaerden 13 te Luxwoude**
projectcode **21KL328**
getekend conform **NEN 5104**

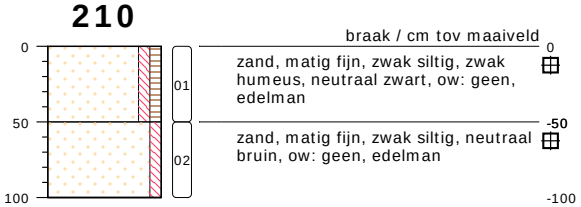
Klijn Bodemonderzoek

209



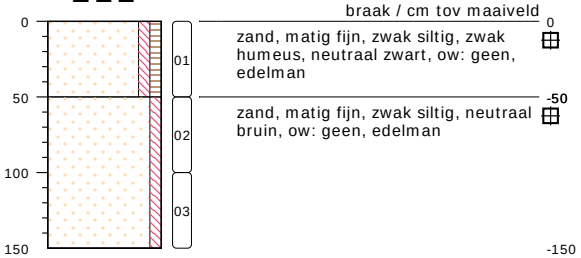
type **grondboring**
datum **27-10-2021**
boormeester **JA.Post**
x **194791.53**
y **555308.65**

210



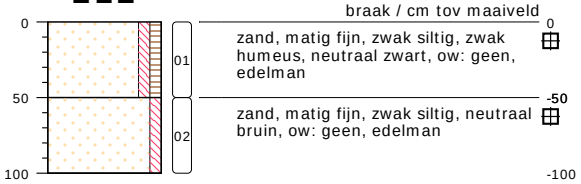
type **grondboring**
datum **27-10-2021**
boormeester **JA.Post**
x **194779.51**
y **555310.60**

211



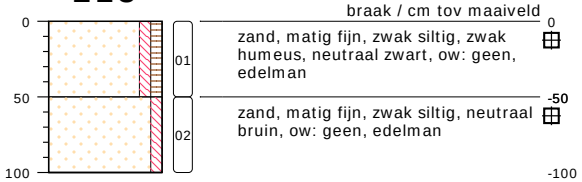
type **grondboring**
datum **27-10-2021**
boormeester **JA.Post**
x **194781.00**
y **555306.76**

212



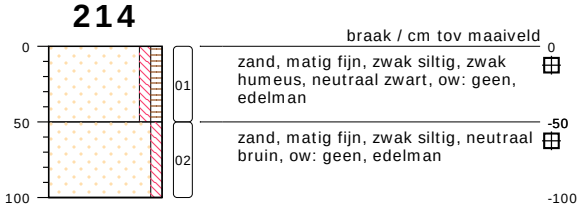
type **grondboring**
datum **27-10-2021**
boormeester **JA.Post**
x **194778.00**
y **555300.73**

213



type **grondboring**
datum **27-10-2021**
boormeester **JA.Post**
x **194772.71**
y **555305.33**

214



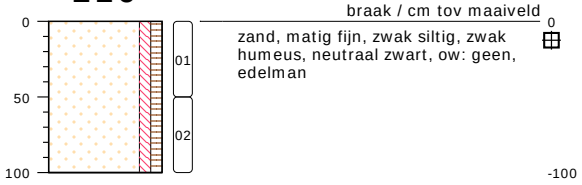
type **grondboring**
datum **27-10-2021**
boormeester **JA.Post**
x **194769.52**
y **555302.54**

215



type **grondboring**
datum **27-10-2021**
boormeester **JA.Post**
x **194772.90**
y **555309.49**

216



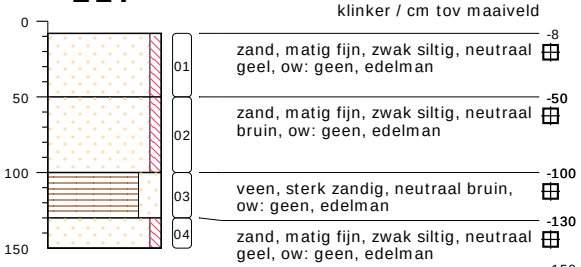
type **grondboring**
datum **27-10-2021**
boormeester **JA.Post**
x **194765.57**
y **555308.71**

bodemprofielen **schaal 1:50**

onderzoek **Naast de Wyngaerden 13 te Luxwoude**
projectcode **21KL328**
getekend conform **NEN 5104**

Klijn Bodemonderzoek

217



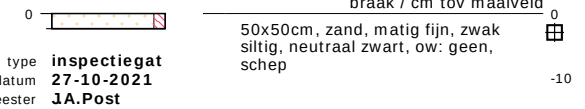
type **grondboring**
datum **27-10-2021**
boormeester **JA.Post**
x **194768.90**
y **555305.92**

218



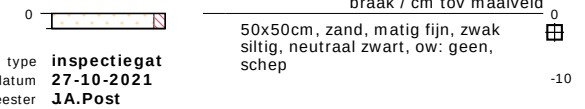
type **grondboring**
datum **27-10-2021**
boormeester **JA.Post**
x **194788.05**
y **555298.26**

301



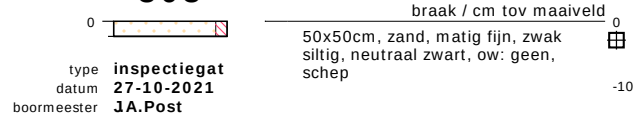
type **inspectiegat**
datum **27-10-2021**
boormeester **JA.Post**
x **194788.73**
y **555319.89**

302



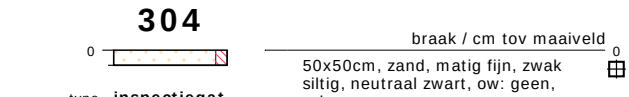
type **inspectiegat**
datum **27-10-2021**
boormeester **JA.Post**
x **194797.41**
y **555339.73**

303



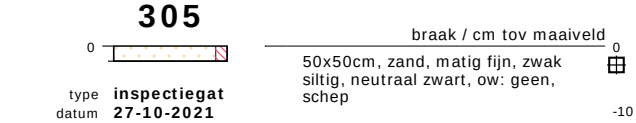
type **inspectiegat**
datum **27-10-2021**
boormeester **JA.Post**
x **194805.61**
y **555358.74**

304



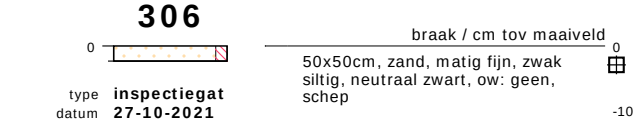
type **inspectiegat**
datum **27-10-2021**
boormeester **JA.Post**
x **194816.47**
y **555353.61**

305



type **inspectiegat**
datum **27-10-2021**
boormeester **JA.Post**
x **194807.61**
y **555334.82**

306



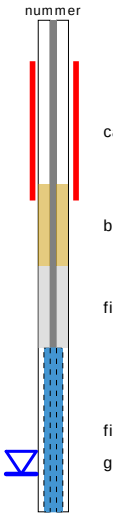
type **inspectiegat**
datum **27-10-2021**
boormeester **JA.Post**
x **194800.35**
y **555316.88**

bodemprofielen **schaal 1:50**

onderzoek **Naast de Wyngaerden 13 te Luxwoude**
projectcode **21KL328**
getekend conform **NEN 5104**

Klijn Bodemonderzoek

PEILBUIS



BORING



links= cm-maaiveld

rechts= cm+ NAP

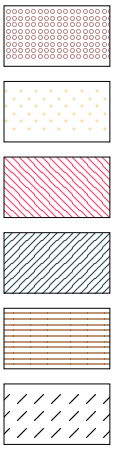
OLIE OP WATER REACTIE



GEUR INTENSITEIT



GRONDSOORTEN



GRIND, grindig (G,g)

ZAND, zandig (Z,z)

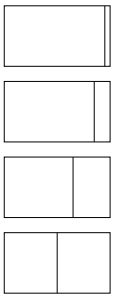
LEEM, siltig (L,s)

KLEI, kleiig (K,k)

VEEN, humeus (V,h)

slib

MATE VAN BIJMENGING



zwak - (0-5%)

matig - (5-15%)

sterk - (15-50%)

uiterst - (> 50%)

VERHARDINGEN



asfalt, beton, klinkers, tegels
stelconplaat, ondoordringbare laag

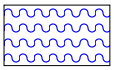
GRADATIE ZAND

uf = uiterst fijn (63-105 um)
zf = zeer fijn (105-150 um)
mf = matig fijn (150-210 um)
mg = matig grof (210-300 um)
zg = zeer grof (300-420 um)
ug = uiterst grof (420-2000 um)

OVERIG



bodemvreemde bestandsdelen aanwezig



water

GRADATIE GRIND

f = fijn (2-5.6 mm)
mg = matig grof (5.6-16 mm)
zg = zeer grof (16-63 mm)

BESCHRIJVING BODEMLAAG

pid = foto ionisatie detector
bv = bodemvocht
ow = olie op water

Bijlage 3: Analyserapporten

AL-West B.V.
Dortmundstraat 16B, 7418 BH Deventer, the Netherlands
Tel. +31(0)570 788110
e-Mail: info@al-west.nl, www.al-west.nl

AGROLAB GROUP
Your labs. Your service.

KLIJN BODEMONDERZOEK B.V.
A.Reit
EG-Weg 1
9636 HX Zuidbroek

Datum	04.11.2021
Relatienr	35005721
Opdrachtnr.	1095509

ANALYSERAPPORT

Opdracht **1095509 Bodem / Eluaat**

Opdrachtgever	35005721 KLIJN BODEMONDERZOEK B.V.
Uw referentie	21KL328 Naast de Wyngaerden 13 te Luxwoude
Opdrachtacceptatie	29.10.21
Monsternemer	Opdrachtgever

Geachte heer, mevrouw,

Hierbij zenden wij u de resultaten van het door u aangevraagde laboratoriumonderzoek.

De analyses zijn, tenzij anders vermeld, uitgevoerd overeenkomstig onze erkenning voor de werkzaamheid "Analyse voor milieuhygiënisch bodemonderzoek" van het Besluit Bodemkwaliteit.

Dit rapport mag alleen in zijn geheel worden gereproduceerd. Eventuele bijlagen zijn onderdeel van het rapport.

Indien u nog vragen heeft of aanvullende informatie wenst, verzoeken wij u om contact op te nemen met Klantenservice.

Wij vertrouwen U met de toegezonden informatie van dienst te zijn.

Met vriendelijke groet,

AL-West B.V. Dhr. Laurens van Oene, Tel. +31/570788121
Klantenservice

De parameters die in dit document worden vermeld, zijn geaccrediteerd volgens EN ISO/IEC 17025:2017. Alleen niet-geaccrediteerde parameters/resultaten zijn gemarkeerd met het symbool " *) ".

Kamer van Koophandel Nr. 08110898
VAT/BTW-ID-Nr.: NL 811132559 B01

Directeur
ppa. Marc van Gelder
Dr. Paul Wimmer

kwaliteitswaarborg bodembeheer SIKB

TESTING RvA L 005

AL-West B.V.
Dortmundstraat 16B, 7418 BH Deventer, the Netherlands
Tel. +31(0)570 788110
e-Mail: info@al-west.nl, www.al-west.nl

AGROLAB GROUP
Your labs. Your service.

Opdracht **1095509 Bodem / Eluaat**

Monsternr.	*Monstername*	*Monster beschrijving*
767394	27.10.2021	M1, 213: 0-50
767395	27.10.2021	M2, 214: 0-50
767396	27.10.2021	M3, 215: 8-50
767397	27.10.2021	M4, 216: 0-50
767398	27.10.2021	M5, 217: 50-100

		Eenheid	767394 M1, 213: 0-50	767395 M2, 214: 0-50	767396 M3, 215: 8-50	767397 M4, 216: 0-50	767398 M5, 217: 50-100
Algemene monstervoorbehandeling							
S	Voorbehandeling dmv breken (AS3000)		--	--	--	--	--
S	Voorbehandeling conform AS3000		++	++	++	++	++
S	Droge stof	%	80,2	85,2	90,9	90,1	77,1
S	IJzer (Fe2O3)	% Ds	<5,0	--	--	--	<5,0
Fracties (sedigraaf)							
S	Fractie < 2 µm	% Ds	1,3	--	--	--	<1,0
Klassiek Chemische Analyses							
S	Organische stof	% Ds	7,9 x)	--	--	--	11,0 x)
Voorbehandeling metalen analyse							
S	Koningswater ontsluiting		++	++	++	++	++
Metalen (AS3000)							
S	Koper (Cu)	mg/kg Ds	9,8	11	7,9	20	7,3

De parameters die in dit document worden vermeld, zijn geaccrediteerd volgens EN ISO/IEC 17025:2017. Alleen niet-geaccrediteerde parameters/resultaten zijn gemarkeerd met het symbool " *) ".

Kamer van Koophandel
Nr. 08110898
VAT/BTW-ID-Nr.:
NL 811132559 B01

Directeur
ppa. Marc van Gelder
Dr. Paul Wimmer

TESTING
RvA L 005

AL-West B.V.

Dortmundstraat 16B, 7418 BH Deventer, the Netherlands
Tel. +31(0)570 788110
e-Mail: info@al-west.nl, www.al-west.nl

AGROLAB GROUP
Your labs. Your service.

Opdracht 1095509 Bodem / Eluaat

Monsternr.	*Monstername*	*Monster beschrijving*
767399	27.10.2021	M6, 202: 0-50
767400	27.10.2021	M7, 203: 0-50
767401	27.10.2021	M8, 209: 0-50
767402	27.10.2021	M9, 201: 50-100

		Eenheid	767399 M6, 202: 0-50	767400 M7, 203: 0-50	767401 M8, 209: 0-50	767402 M9, 201: 50-100
Algemene monstervoorbehandeling						
S	Voorbehandeling dmv breken (AS3000)		--	--	++	--
S	Voorbehandeling conform AS3000		++	++	++	++
S	Droge stof	%	78,7	72,8	82,6	83,2
S	IJzer (Fe2O3)	% Ds	<5,0	--	--	<5,0
Fracties (sedigraaf)						
S	Fractie < 2 µm	% Ds	<1,0	--	--	<1,0
Klassiek Chemische Analyses						
S	Organische stof	% Ds	17,0 x)	--	--	1,0 x)
Voorbehandeling metalen analyse						
S	Koningswater ontsluiting		++	++	++	++
Metalen (AS3000)						
S	Koper (Cu)	mg/kg Ds	15	26	9,4	<5,0

x) Gehaltes beneden de rapportagegrens zijn niet mee inbegrepen.
S) Erkend volgens AS SIKB 3000
Verklaring:"<" of n.a. betekent dat het gehalte van de component lager is dan de rapportagegrens.
De parameter-specifieke analytische meetonzekerheid en informatie over de berekeningsmethode zijn op aanvraag beschikbaar, indien de gerapporteerde resultaten boven de parameterspecifieke rapportagegrens liggen.

Het organische stof gehalte wordt gecorrigeerd voor het lutum gehalte, als geen lutum bepaald is wordt gecorrigeerd als ware het lutum gehalte 5,4%

Begin van de analyses: 29.10.2021
Einde van de analyses: 04.11.2021

De resultaten hebben uitsluitend betrekking op de geanalyseerde monsters. In gevallen waarin het testlaboratorium niet verantwoordelijk was voor de bemonstering, gelden de gerapporteerde resultaten voor de monsters zoals zij zijn ontvangen. .

AL-West B.V. Dhr. Laurens van Oene, Tel. +31/570788121
Klantenservice

De parameters die in dit document worden vermeld, zijn geaccrediteerd volgens EN ISO/IEC 17025:2017. Alleen niet-geaccrediteerde parameters/resultaten zijn gemarkeerd met het symbool " *) ".

Kamer van Koophandel
Nr. 08110898
VAT/BTW-ID-Nr.:
NL 811132559 B01

Directeur
ppa. Marc van Gelder
Dr. Paul Wimmer

kwaliteitswaarborg bodembeheer SIKB
TESTING RvA L 005
DOC-13-17252214-NL-P3

AL-West B.V.
Dortmundstraat 16B, 7418 BH Deventer, the Netherlands
Tel. +31(0)570 788110
e-Mail: info@al-west.nl, www.al-west.nl

AGROLAB GROUP
Your labs. Your service.

Opdracht **1095509 Bodem / Eluaat**

Toegepaste methoden

conform Protocollen AS 3000 : Organische stof Voorbehandeling conform AS3000 Koper (Cu)
conformNEN-EN12880; AS3000, AS3200; NEN-EN15934 : Droge stof
Gelijkwaardig aan NEN 5739 : IJzer (Fe2O3)
Protocollen AS 3000 / Protocollen AS 3200 : Koningswater ontsluiting Voorbehandeling dmv breken (AS3000) Fractie < 2 µm

De parameters die in dit document worden vermeld, zijn geaccrediteerd volgens EN ISO/IEC 17025:2017. Alleen niet-geaccrediteerde parameters/resultaten zijn gemarkeerd met het symbool " *) ".

Kamer van Koophandel
Nr. 08110898
VAT/BTW-ID-Nr.:
NL 811132559 B01

Directeur
ppa. Marc van Gelder
Dr. Paul Wimmer

kwaliteitswaarborg bodembeheer SIKB

TESTING
RvA L 005

AL-West B.V.
Dortmundstraat 16B, 7418 BH Deventer, the Netherlands
Tel. +31(0)570 788110
e-Mail: info@al-west.nl, www.al-west.nl

AGROLAB GROUP
Your labs. Your service.

KLIJN BODEMONDERZOEK B.V.
A.Reit
EG-Weg 1
9636 HX Zuidbroek

Datum	05.11.2021
Relatienr	35005721
Opdrachtnr.	1095463

ANALYSERAPPORT

Opdracht **1095463 Bodem / Eluaat**

Opdrachtgever	35005721 KLIJN BODEMONDERZOEK B.V.
Uw referentie	21KL328 Naast de Wyngaerden 13 te Luxwoude
Opdrachtacceptatie	29.10.21
Monsternemer	Opdrachtgever

Geachte heer, mevrouw,

Hierbij zenden wij u de resultaten van het door u aangevraagde laboratoriumonderzoek.

Dit rapport mag alleen in zijn geheel worden gereproduceerd. Eventuele bijlagen zijn onderdeel van het rapport.

Indien u nog vragen heeft of aanvullende informatie wenst, verzoeken wij u om contact op te nemen met Klantenservice.

Wij vertrouwen erop u met de toegezonden informatie van dienst te zijn.

Met vriendelijke groet,

AL-West B.V. Dhr. Laurens van Oene, Tel. +31/570788121
Klantenservice

De parameters die in dit document worden vermeld, zijn geaccrediteerd volgens EN ISO/IEC 17025:2017. Alleen niet-geaccrediteerde parameters/resultaten zijn gemarkeerd met het symbool " *) ".

Kamer van Koophandel
Nr. 08110898
VAT/BTW-ID-Nr.:
NL 811132559 B01

Directeur
ppa. Marc van Gelder
Dr. Paul Wimmer

TESTING
RvA L 005

AL-West B.V.
Dortmundstraat 16B, 7418 BH Deventer, the Netherlands
Tel. +31(0)570 788110
e-Mail: info@al-west.nl, www.al-west.nl

AGROLAB GROUP
Your labs. Your service.

Opdracht 1095463 Bodem / Eluaat

Monsternr.	*Monstername*	*Monster beschrijving*
767172	27.10.2021	Druppelzone?

	Eenheid	767172 Druppelzone?
Asbestbepaling in grond/puin		
Asbestvezels met electronenmicroscopie	mg/kg Ds	**0,7** v)
Overig onderzoek		
SEM - Monstermassa droog (ACMAA)	g	**10815**
SEM - Droge stof (ACMAA)	%	**-**
SEM - Serpentijn (ACMAA)	mg/kg	**0,70**
SEM-Gemeten Serpentijn ondergrens (ACMAA)	mg/kg	**<0,10**
SEM-Gemeten Serpentijn bovengrens (ACMAA)	mg/kg	**3,8**
SEM - Gemeten Amfibool (ACMAA)	mg/kg	**<0,1**
SEM - Gemeten Amfibool ondergrens (ACMAA)	mg/kg	**<0,1**
SEM - Gemeten Amfibool bovengrens (ACMAA)	mg/kg	**<0,1**
SEM - Totaal asbest hechtgebonden (ACMAA)	mg/kg	**-**
SEM - Totaal asbest niet hechtgebonden (ACMAA)	mg/kg	**-**

De parameter-specifieke analytische meetonzekerheid en informatie over de berekeningsmethode zijn op aanvraag beschikbaar, indien de gerapporteerde resultaten boven de parameterspecifieke rapportagegrens liggen.

Begin van de analyses: 29.10.2021
Einde van de analyses: 05.11.2021

De resultaten hebben uitsluitend betrekking op de geanalyseerde monsters. In gevallen waarin het testlaboratorium niet verantwoordelijk was voor de bemonstering, gelden de gerapporteerde resultaten voor de monsters zoals zij zijn ontvangen. .



AL-West B.V. Dhr. Laurens van Oene, Tel. +31/570788121
Klantenservice

De parameters die in dit document worden vermeld, zijn geaccrediteerd volgens EN ISO/IEC 17025:2017. Alleen niet-geaccrediteerde parameters/resultaten zijn gemarkeerd met het symbool " *) ".

Kamer van Koophandel
Nr. 08110898
VAT/BTW-ID-Nr.:
NL 811132559 B01

Directeur
ppa. Marc van Gelder
Dr. Paul Wimmer

TESTING
RvA L 005

AL-West B.V.
Dortmundstraat 16B, 7418 BH Deventer, the Netherlands
Tel. +31(0)570 788110
e-Mail: info@al-west.nl, www.al-west.nl

AGROLAB GROUP
Your labs. Your service.

Opdracht 1095463 Bodem / Eluaat

Toegepaste methoden

Conform NEN5898, AS3000, AP04-SG-XVIII, AP04-SB-VI (C7) v) **:** Asbestvezels met electronenmicroscopie

Conform NEN5898, AS3000, AP04-SG-XVIII, AP04-SB-VI : SEM - Monstermassa droog (ACMAA) SEM - Droge stof (ACMAA)
SEM - Serpentijn (ACMAA) SEM-Gemeten Serpentijn ondergrens (ACMAA)
SEM-Gemeten Serpentijn bovengrens (ACMAA)
SEM - Gemeten Amfibool (ACMAA)
SEM - Gemeten Amfibool ondergrens (ACMAA)
SEM - Gemeten Amfibool bovengrens (ACMAA)
SEM - Totaal asbest hechtgebonden (ACMAA)
SEM - Totaal asbest niet hechtgebonden (ACMAA)

v) Externe dienstverlening

Extern geleverde service door
(C7) Eurofins ACMAA Testing , geaccrediteerd voor de aangegeven methode volgens EN ISO/IEC 17025:2017? , Accreditation number: L 376 - TEST
Methode
Conform NEN5898, AS3000, AP04-SG-XVIII, AP04-SB-VI

De parameters die in dit document worden vermeld, zijn geaccrediteerd volgens EN ISO/IEC 17025:2017. Alleen niet-geaccrediteerde parameters/resultaten zijn gemarkeerd met het symbool " *) ".

Kamer van Koophandel
Nr. 08110898
VAT/BTW-ID-Nr.:
NL 811132559 B01

Directeur
ppa. Marc van Gelder
Dr. Paul Wimmer

TESTING
RvA L 005

Analysecertificaat asbest

Opdracht

Opdrachtgever	Al-West BV	Rapportnummer	V211100045 versie 1
Contactpersoon	Dhr. L van Oene	Datum opdracht	29-10-2021
Adres	Dortmundstraat 16B	Datum ontvangst	29-10-2021
Postcode en plaats	7418 BH Deventer	Datum rapportage	05-11-2021
Projectcode	DV 767172	Pagina	1 van 1
Project omschrijving			

Naam	DV767172	Datum monstername	27-10-2021
Monstersoort	Grond	Datum analyse	04-11-2021
Monstername door	Opdrachtgever		
Analyse methode	Bepaling van respirabele asbestvezels m.b.v. SEM conform AS3000 en NEN 5898 (Q)		

Q = door RvA geaccrediteerd

Resultaten

Labcode zeeffractie monster:	V211100045	
Massa zeeffractie <0,5 mm:	7548	g
Massa totale monster:	10,815	kg
Inweeg materiaal:	2,56	g
Vergroting:	2100	
Effectieve filter diameter:	22,025	mm
Onderzocht oppervlak:	2,2800	mm^2
Beeldveldoppervlak:	0,0228	mm^2
Aantal getelde beeldvelden:	100	

	Aantal gemeten vezels	Gehalte aan vezels mg/kg ds	Ondergrens mg/kg ds	Bovengrens mg/kg ds
Totaal gemeten serpentijn	1	0,7	<0,1	3,8
Totaal gemeten amfibool	0	<0,1	<0,1	<0,1
Totaal asbest	1	0,7	0,0	3,8
Totaal gewogen asbest		0,7	<0,1	3,8

Totaal gewogen asbest: totaal asbest serpentijn + 10*totaal asbest amfibool (mg/kg.ds)

Hoofdanalist laboratorium
Mw. ing. E. Kingma



Dit rapport mag uitsluitend in zijn geheel worden gereproduceerd.
De resultaten hebben uitsluitend betrekking op de monsters, zoals die door u voor analyse ter beschikking zijn gesteld.
Eurofins ACMAA Testing is niet aansprakelijk voor interpretaties en conclusies die gedaan zijn naar aanleiding van de verkregen resultaten.
Nadere informatie over de toegepaste methodes en prestatiekenmerken is beschikbaar en kan op aanvraag worden verkregen.

Eurofins ACMAA Testing
't Haarboer 6
7561 BL Deurningen

Telefoon 074 – 2455041
Fax 074 – 2508245
E-mail laboratorium@acmaa.nl

Website www.acmaa.nl
IBAN NL71RABO0185200877
KvK 60951540

BTWnr. NL854132120B01
BIC RABONL2U

Opdrachten worden uitgevoerd volgens de Algemene Voorwaarden van ACMAA Group B.V., gedeponeerd bij de Kamer van Koophandel Oost Nederland.

Bijlage 4: Toetsingstabellen

Toetsingsinstellingen	
Versie	3.1.0
Toetsingsmethode	Beoordeling kwaliteit van grond volgens Wbb [T.12]

De toetsing is uitgevoerd volgens de vigerende wetgeving waarbij gebruik gemaakt is van de BOTOVA webservice (zie https://www.BOTOVA-service.nl/)

Opdracht	
Opdrachtnummer	1095509
Laboratorium	AL-West B.V.
Matrix	Vaste stoffen
Project	21KL328 Naast de Wyngaerden 13 te Luxwoude
Datum binnenkomst	29.10.2021
Rapportagedatum	04.11.2021
CRM	Dhr. Laurens van Oene

Monster	
Analysenummer	767394
Monsteromschrijving	M1, 213: 0-50
Datum monstername	
Monstersoort	Bodem / Eluaat
Versie	1

Gehanteerde waarden voor dit monster		
Humus (%)	7,9	Gemeten waarde
Lutum (%)	1,3	Gemeten waarde

Resultaat voor dit monster	
Toetsingsresultaat	Voldoet aan Achtergrondwaarde

Parameter	Resultaat	Eenheid	Resultaat (G_standaard)	BOTOVA-eenheid	Toetsing	AW	W	IND	IW	T-index	Toets oordeel
Droge stof	80,2	%	80,2	%							
IJzer (Fe2O3)	< 5	% TS	3,5	%							
Fractie < 2 µm	1,3	% TS	1,3	%							
Koper (Cu)	9,8	mg/kg Ds	16,8	mg/kg	<= Achtergrondwaarde	40	54	190	190	-1	<= AW

Monster	
Analysenummer	767395
Monsteromschrijving	M2, 214: 0-50
Datum monstername	
Monstersoort	Bodem / Eluaat
Versie	1

Gehanteerde waarden voor dit monster		
Humus (%)	4,7	Ingevoerde waarde
Lutum (%)	4,8	Ingevoerde waarde

Resultaat voor dit monster	
Toetsingsresultaat	Voldoet aan Achtergrondwaarde

Parameter	Resultaat	Eenheid	Resultaat (G_standaard)	BOTOVA-eenheid	Toetsing	AW	W	IND	IW	T-index	Toets oordeel
Droge stof	85,2	%	85,2	%							
Koper (Cu)	11	mg/kg Ds	19,1	mg/kg	<= Achtergrondwaarde	40	54	190	190	-1	<= AW

Monster	
Analysenummer	767396
Monsteromschrijving	M3, 215: 8-50
Datum monstername	
Monstersoort	Bodem / Eluaat
Versie	1

Gehanteerde waarden voor dit monster		
Humus (%)	4,7	Ingevoerde waarde
Lutum (%)	4,8	Ingevoerde waarde

Resultaat voor dit monster	
Toetsingsresultaat	Voldoet aan Achtergrondwaarde

Parameter	Resultaat	Eenheid	Resultaat (G_standaard)	BOTOVA-eenheid	Toetsing	AW	W	IND	IW	T-index	Toets oordeel
Droge stof	90,9	%	90,9	%							
Koper (Cu)	7,9	mg/kg Ds	13,7	mg/kg	<= Achtergrondwaarde	40	54	190	190	-1	<= AW

Monster	
Analysenummer	767397
Monsteromschrijving	M4, 216: 0-50
Datum monstername	
Monstersoort	Bodem / Eluaat
Versie	1

Gehanteerde waarden voor dit monster		
Humus (%)	4,7	Ingevoerde waarde
Lutum (%)	4,8	Ingevoerde waarde

Resultaat voor dit monster	
Toetsingsresultaat	Voldoet aan Achtergrondwaarde

Parameter	Resultaat	Eenheid	Resultaat (G_standaard)	BOTOVA-eenheid	Toetsing	AW	W	IND	IW	T-index	Toets oordeel
Droge stof	90,1	%	90,1	%							
Koper (Cu)	20	mg/kg Ds	34,8	mg/kg	<= Achtergrondwaarde	40	54	190	190	-1	<= AW

Monster	
Analysenummer	767398
Monsteromschrijving	M5, 217: 50-100
Datum monstername	
Monstersoort	Bodem / Eluaat
Versie	1

Gehanteerde waarden voor dit monster		
Humus (%)	11	Gemeten waarde
Lutum (%)	< 1	Gemeten waarde

Resultaat voor dit monster	
Toetsingsresultaat	Voldoet aan Achtergrondwaarde

Parameter	Resultaat	Eenheid	Resultaat (G_standaard)	BOTOVA-eenheid	Toetsing	AW	W	IND	IW	T-index	Toets oordeel
Droge stof	77,1	%	77,1	%							
IJzer (Fe2O3)	< 5	% TS	3,5	%							
Fractie < 2 µm	< 1	% TS	0,7	%							
Koper (Cu)	7,3	mg/kg Ds	11,5	mg/kg	<= Achtergrondwaarde	40	54	190	190	-1	<= AW

Monster	
Analysenummer	767399
Monsteromschrijving	M6, 202: 0-50
Datum monstername	
Monstersoort	Bodem / Eluaat
Versie	1

Gehanteerde waarden voor dit monster		
Humus (%)	17	Gemeten waarde
Lutum (%)	< 1	Gemeten waarde

Resultaat voor dit monster	
Toetsingsresultaat	Voldoet aan Achtergrondwaarde

Parameter	Resultaat	Eenheid	Resultaat (G_standaard)	BOTOVA-eenheid	Toetsing	AW	W	IND	IW	T-index	Toets oordeel
Droge stof	78,7	%	78,7	%							
IJzer (Fe2O3)	< 5	% TS	3,5	%							
Fractie < 2 µm	< 1	% TS	0,7	%							
Koper (Cu)	15	mg/kg Ds	20,5	mg/kg	<= Achtergrondwaarde	40	54	190	190	-1	<= AW

Monster	
Analysenummer	767400
Monsteromschrijving	M7, 203: 0-50
Datum monstername	
Monstersoort	Bodem / Eluaat
Versie	1

Gehanteerde waarden voor dit monster		
Humus (%)	4,7	Ingevoerde waarde
Lutum (%)	4,8	Ingevoerde waarde

Resultaat voor dit monster	
Toetsingsresultaat	Overschrijding Achtergrondwaarde

Parameter	Resultaat	Eenheid	Resultaat (G_standaard)	BOTOVA-eenheid	Toetsing	AW	W	IND	IW	T-index	Toets oordeel
Droge stof	72,8	%	72,8	%							
Koper (Cu)	26	mg/kg Ds	45,2	mg/kg	Wonen	40	54	190	190	0,035	> AW en <= T

Monster	
Analysenummer	767401
Monsteromschrijving	M8, 209: 0-50
Datum monstername	
Monstersoort	Bodem / Eluaat
Versie	1

Gehanteerde waarden voor dit monster		
Humus (%)	4,7	Ingevoerde waarde
Lutum (%)	4,8	Ingevoerde waarde

Resultaat voor dit monster	
Toetsingsresultaat	Voldoet aan Achtergrondwaarde

Parameter	Resultaat	Eenheid	Resultaat (G_standaard)	BOTOVA-eenheid	Toetsing	AW	W	IND	IW	T-index	Toets oordeel
Droge stof	82,6	%	82,6	%							
Koper (Cu)	9,4	mg/kg Ds	16,3	mg/kg	<= Achtergrondwaarde	40	54	190	190	-1	<= AW

Monster	
Analysenummer	767402
Monsteromschrijving	M9, 201: 50-100
Datum monstername	
Monstersoort	Bodem / Eluaat
Versie	1

Gehanteerde waarden voor dit monster		
Humus (%)	1	Gemeten waarde
Lutum (%)	< 1	Gemeten waarde

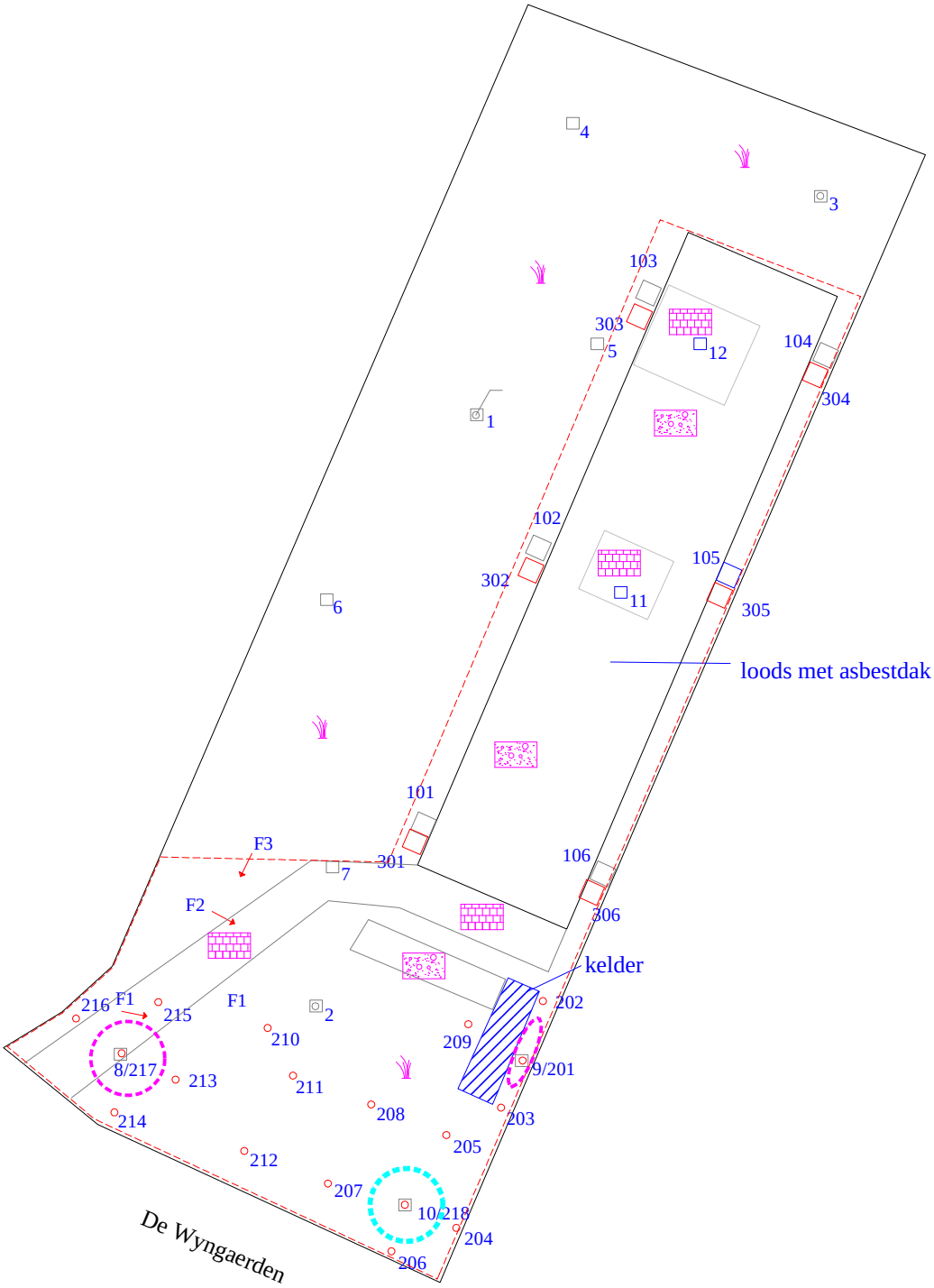
Resultaat voor dit monster	
Toetsingsresultaat	Voldoet aan Achtergrondwaarde

Parameter	Resultaat	Eenheid	Resultaat (G_standaard)	BOTOVA-eenheid	Toetsing	AW	W	IND	IW	T-index	Toets oordeel
Droge stof	83,2	%	83,2	%							
IJzer (Fe2O3)	< 5	% TS	3,5	%							
Fractie < 2 µm	< 1	% TS	0,7	%							
Koper (Cu)	< 5	mg/kg Ds	7,24	mg/kg	<= Achtergrondwaarde	40	54	190	190	-1	<= AW

Tabelinformatie	
Toetsing BOTOVA	Toetsresultaat uit BOTOVA
AW	Achtergrondwaarden
W	Maximale waarden kwaliteitsklasse wonen
IND	Maximale waarden kwaliteitsklasse industrie
IW	Interventiewaarde
T-index	Index voor de afwijking van Gstandaard tov gemiddelde van Streefwaarde en Interventiewaarde
Toets oordeel	Parameteroordeel op basis van de waarde bij 'T Index'

Tabelinformatie	
Index < 0	GStandaard < AW
0 < Index < 0,5	GStandaard ligt tussen de AW en de oude T
0,5 < Index < 1	GStandaard ligt tussen de oude T en I
Index > 1	I overschreden

Bijlage 5: Overzicht posities monsternamepunten



Legenda

- boring, inspectiegat aanvullend en nader onderzoek 21KL328
- peilbuis, boring, inspectiegat voorgaand onderzoek 20KL075
- beton
- tegels//klinkers
- onderzoekslocatie
- F1 → foto met nummer
- gras
- contour grondverontreiniging koper > I tot 0,5 m-mv
- contour grondverontreiniging koper > T tot 0,5 m-mv

0 m 5 m 25 m

Klijn
Bodemonderzoek

schaal: 1 : 500	formaat: A4
datum: 04-11-2021	getekend: RJW
	bijlage: 05
project: naast De Wyngaerden 13 te Luxwoude	projectnummer: 20KL328

Overzicht posities monsternamepunten

Bijlage 6: Foto's



onderzoek



onderzoek



onderzoek

Bijlage 7: Bepaling veiligheidsklasse op basis van publicatie CROW400

Bepaling veiligheidsklasse

datum: 29-05-2020 versie: 2.3
locatie: naast De Wyngaerden 13 te Luxwoude
kadastraalnummer: Gemeente Langezwaag, sectie H, nr. 14
uitvoerende partij: Klijn Bodemonderzoek B.V.
op basis van CROW-publicatie 400

Bepaling veiligheidsklasse

Geen veiligheidsklasse van toepassing.

Ingevulde stoffen

Stof	Concentratie bodem (mg/kg ds)	Concentratie grondwater (ug/l)	Carcinogeen	Mutageen
Koper	832	0	nee	nee
Asbest mg/kg d.s. g.g.	79	0	ja	nee

Bijlage 4 Watertoets

datum 8-1-2020
dossiercode 20200108-2-22196

Wateradvies korte procedure

Project: Bestemmingsplan De Wyngaerden 9, 14 en 19
Gemeente: Opsterland
Aanvrager: Jan - Jacob Posthumus
Organisatie: Rho Adviseurs

Geachte heer/mevrouw Jan - Jacob Posthumus,

Voor het plan Bestemmingsplan De Wyngaerden 9, 14 en 19 heeft u een watertoets aangevraagd op www.dewatertoets.nl. De uitkomst is dat de korte procedure moet worden gevolgd. Het plan Bestemmingsplan De Wyngaerden 9, 14 en 19 heeft een beperkte invloed op de wateraspecten die van belang kunnen zijn bij ruimtelijke plannen.

Werkwijze watertoetsprocedure
Vanaf 2018 worden alle aanvragen uit de digitale watertoets digitaal afgehandeld. Dit betekent dat Wetterskip Fryslân voor de korte procedure standaard een wateradvies verstrekt. Wanneer noodzakelijk geacht ontvangt u op dit standaard wateradvies nog een aanvulling per email.

Waterparagraaf
Dit wateradvies geeft u handvatten om de uitkomsten en aandachtspunten van de watertoetsaanvraag mee te nemen in het opstellen van het ruimtelijke plan of besluit. Het is de bedoeling dat u op basis van dit document het plan uitwerkt. Uit de waterparagraaf moet duidelijk blijken wat voor wateraspecten van toepassing zijn en hoe u hier in het plan rekening mee houdt. Indien nodig verzoeken wij u om de wateraspecten te borgen op de Verbeelding en in de Regels van het plan. Ruimtelijke plannen hebben soms een lange doorlooptijd. Tegelijkertijd ontstaan er soms veranderende inzichten in het beleid ten aanzien van de waterketen, waterkeringen en het watersysteem. Om te garanderen dat de juiste uitgangspunten worden toegepast in de planvorming hanteert het waterschap een uiterste houdbaarheidsdatum van maximaal 1 jaar. Wanneer deze termijn verstreken is kunt u contact opnemen met het waterschap voor een eventuele verlenging van nogmaals 1 jaar.

Leidraad Watertoets
De watertoets is een belangrijk instrument bij het klimaatbestendig en waterrobuust inrichten van de ruimte. De watertoets zorgt ervoor dat in alle ruimtelijke plannen aandacht wordt besteed aan veiligheid, kwaliteit én kwantiteit van water. Als richtlijn bij het beoordelen van ruimtelijke plannen werkt Wetterskip Fryslân met de Leidraad Watertoets. Hierin staat voor alle wateraspecten uitgangspunten omschreven waarmee u rekening moet houden en is informatie te vinden over de te nemen maatregelen. De leidraad is de te vinden via deze link:
www.wetterskipfryslan.nl/vergunningen-wetten-en-regels/online-watertoets-voor-nieuwe-plannen

Wateraspecten en aandachtspunten
Hieronder staan de eventuele wateraspecten die van invloed zijn op het plan en aandachtspunten om mee rekening te houden.

Toename verharding
Wij willen u verzoeken om in de waterparagraaf de volgende passage op te nemen over het onderdeel toename verharding. 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 bestemmingsplan, maar waarvan de grond al meer dan vijf jaar braak ligt en waar in het verleden niet voor gecompenseerd is.

Het is verboden zonder watervergunning neerslag versneld tot afvoer te laten komen indien daarbij meer dan 200 m^2onverharde grond in stedelijk gebied en 1500 m^2in 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 extra oppervlaktewater is onderstaande tabel van toepassing. Uiteraard is het toepassen van alternatieve

maatregelen in het plan ook mogelijk. Afhankelijk van de maatregel kunnen andere normen gelden dan vermeld in het onderstaande tabel. Zie de Leidraad watertoets voor meer informatie over compenserende maatregelen of neem contact op met Cluster Plannen van Wetterskip Fryslân. Indien er niet wordt gecompenseerd door extra oppervlaktewater te graven waarbij onderstaande percentages worden gehanteerd of indien er geen overeenstemming plaatsvindt in de watertoetsprocedure over alternatieve maatregelen dan dient een watervergunning bij het waterschap te worden gevraagd.

Gebied	**Stedelijk (>200 m²)**	**Landelijk (>1.500 m²)**
Boezem	5%	5%
Polder	10%	10%
Vrij afstromend	Maatwerk mogelijk	Maatwerk mogelijk

Toelichting tabel

- 5% heeft alleen betrekking op de Friese boezem;
- de algemene regels keur zijn in de onderstaande tabel verwerkt;
- maatwerk kan bestaan uit bijvoorbeeld infiltratie of berging van het overtollig hemelwater.

Ruimtelijke adaptatie
Om ook in de toekomst prettig te kunnen wonen, werken en recreëren moeten steden en dorpen ingericht worden met het oog op de toekomst. Het is belangrijk kansen te benutten om het gebied klimaat robuust in te richten. Zo is het mogelijk om het bebouwd gebied beter bestand te maken tegen hevige regenbuien, periodes van droogte en hitte en de gevolgen van een mogelijke overstroming. Voor veel maatregelen geldt bovendien dat ze kosteneffectief zijn, als ze maar in een vroeg stadium in het planvormingsproces worden meegenomen. Meer informatie hierover is te vinden op De Friese klimaatatlas : www.frieseklimaatatlas.nl

Waterwet
Voor bepaalde werkzaamheden heeft u een watervergunning nodig. Bijvoorbeeld als u een sloot wilt dempen, afvalwater wilt lozen op oppervlaktewater of grondwater wilt onttrekken. Soms is het doen van een melding voldoende. Een watervergunning aanvragen is dan niet nodig. Op onze website www.wetterskipfryslan.nltreft u meer informatie aan over de Waterwet en u kunt daar onder andere ook meldingsformulieren en het aanvraagformulier voor een watervergunning downloaden. Via Omgevingsloket online (www.omgevingsloket.nl) kunt u vooraf nagaan of u een watervergunning nodig heeft of een melding moet doen (vergunningcheck). U kunt hier ook meteen de vergunning aanvragen of de melding doen.

Afronding watertoetsprocedure
In de besluitvormingsfase, ten tijde van het toesturen van het voorontwerp bestemmingsplan of ontwerp omgevingsvergunning, controleert Wetterskip Fryslân of de waterbelangen voldoende zijn meegenomen en geborgd in het ruimtelijke plan of besluit.

Privacyverklaring
Wetterskip Fryslân verwerkt uw naam, adres, telefoonnummer, e-mailadres en kadastrale gegevens om uw aanvraag te behandelen. De grondslag van de verwerking van deze gegevens zijn taken in het algemeen belang die in het Besluit Ruimtelijke Ordening aan het waterschap zijn opgedragen. Wij hebben gegevens van u ontvangen en verdere gegevens zullen wij opvragen uit het kadaster en ons geografische informatie systeem. Uw gegevens worden na afronding van uw aanvraag permanent bewaard. U heeft recht op inzage, een kopie, rectificatie, wissing, beperking, bezwaar en het indienen van een klacht bij de Autoriteit Persoonsgegevens. Een verzoek daartoe kunt u doen via privacy@wetterskipfryslan.nl. Nadere informatie over de verwerking van uw gegevens en uw rechten vindt u op https://www.wetterskipfryslan.nl/over-de-site/privacyverklaring

Met vriendelijke groet,

Wetterskip Fryslân
Postbus 36 8900 AA Leeuwarden
T 058 292 2222
E Info@wetterskipfryslan.nl

Bijlage 5 Overlegreactie Provincie Fryslân

provinsje fryslân
provincie fryslân

postbus 20120
8900 hm leeuwarden
tweebaksmarkt 52
(058) 292 59 25

www.fryslan.frl
provincie@fryslan.frl
www.twitter.com/provfryslan

College van burgemeester en wethouders
van de gemeente Opsterland
Postbus 10000
9244 ZP BEETSTERZWAAG

ONTVANGSTDATUM
05 DEC 2022
gemeente Opsterland

Leeuwarden, 30 november 2022
Verzonden, 01 DEC. 2022

Ons kenmerk : 02053462
Afd./Opgave : Omgevingszaken
Behandeld door : Omgevingszaken / (058) 292 59 25 of Romte@fryslan.frl
Uw kenmerk :
Bijlage(n) :

Onderwerp : advies vooroverleg bestemmingsplan Luxwoude, De Wyngaerden 9, 14 en 19

Geacht college,

Op 3 november 2022 is bovengenoemd plan ter advisering ontvangen.

De provinciale belangen in het plan geven aanleiding tot het maken van de volgende opmerkingen.

Wonen (cat.2, interpretatie verordening/motivering)
Ik merk op dat u het plan in een voortraject bij de provincie kenbaar heeft gemaakt en dat is aangegeven dat de ontwikkeling niet bij recht past in artikel 1.6.1. van de Verordening Romte Fryslân (VRF), vanwege het ontbreken van een agrarisch bouwperceel op het adres De Wyngaerden 9. Daarnaast is er geen sprake van (een verdichting of afronding van) een bebouwingslint, waardoor artikel 1.3.1. VRF ook niet aan de orde is. Ik verzoek u dit in de plantoelichting aan te passen.

Strikt genomen past de voorliggende ontwikkeling niet binnen de regels van de VRF. Omdat in dit specifieke geval sprake is van slechts een kleine afwijking van de regels in de VRF en er door het slopen van verouderde bebouwing wel duidelijk een kwaliteitsslag kan worden gemaakt, meen ik dat de beoogde ontwikkeling aanvaardbaar is. De provinciale belangen worden niet geschaad. Er ontstaat theoretisch een juridisch risico. Om de strijdigheid met de VRF op te heffen kunt u eventueel gebruik maken van de mogelijkheid om, voordat het plan ter inzage wordt gelegd, een ontheffing van de VRF aan te vragen bij GS.

Verder constateer ik dat het borgen van de sloop van de beeld verstorende bebouwing niet geregeld is. Ik verzoek u om de sloop te borgen door in de bouw- en/of gebruiksregels binnen de woonbestemming een voorwaardelijke verplichting tot sloop op te nemen en hieraan een termijn te verbinden.

Landschappelijke inpassing (cat.2, interpretatie verordening/motivering)
Het inpassingsplan dat is opgenomen in de toelichting is niet geborgd in de regels. Ik verzoek u de uitvoering en instandhouding van het inpassingsplan te borgen middels een voorwaardelijke verplichting in de planregels.

Archeologie (cat.2, interpretatie verordening/motivering)
In de plantoelichting is onderbouwd dat voor de drie percelen geen archeologisch onderzoek nodig is. Op grond van de Friese Archeologische Monumentenkaart Extra (FAMKE) is voor de periode steentijd-bronstijd (De Wyngaerden 9 en 19) archeologisch onderzoek nodig voor ingrepen groter dan 500 m^2. En bij De Wyngaerden 14 bij ingrepen van meer dan 5000 m^2. In de toelichting bij de FAMKE staat vermeld dat bij het bepalen of onderzoek nodig is gekeken moet worden naar de omvang van de bestemmingswijziging.
De bestemmingswijziging zit voor alle drie de percelen boven de 500 of 5000 m^2. Ik verzoek u archeologisch onderzoek uit te voeren voor alle drie percelen en de resultaten hiervan te verwerken in het ontwerpbestemmingsplan.

Ecologie (cat.3, overige provinciale belangen)
Voor De Wyngaerden 9 is in de plantoelichting de uitvoerbaarheid van de ontwikkeling met betrekking tot de steenmarter onderbouwd en aangegeven dat er een nader onderzoek loopt. Ik merk hierbij op dat in de Wet natuurbescherming de steenmarter is vrijgesteld bij ruimtelijke ingrepen. In principe is een nader onderzoek niet nodig. Maar aanvullend geldt wel dat een zogend moertje niet mag worden weggevangen, omdat anders de jongen verkommeren in het nest. Dit kan worden ondervangen door te slopen buiten de zoogperiode, of door nader onderzoek te doen en aan te tonen dat er geen steenmarterverblijf aanwezig is. Ik verzoek u de toelichting hierop aan te vullen.

Op het perceel De Wyngaerden 19 wordt ook bebouwing gesloopt. Er is geen quickscan voor dit perceel bijgevoegd of uitgevoerd. Ik verzoek u ecologisch onderzoek te doen en de uitvoerbaarheid van het plan voor soorten nader te omschrijven. Ook voor het perceel Wyngaerden 14 adviseer ik u in de plantoelichting in te gaan op de uitvoerbaarheid op grond van de Wet natuurbescherming.

Natuurinclusief bouwen (cat.4,Omgevingsvisie en/of goede ruimtelijke ordening)
In de Omgevingsvisie De Romte Diele wordt ingezet op natuurinclusief ontwerpen bij nieuwe ontwikkelingen. Dit is mogelijk door in het ontwerp rekening te houden met maatregelen die een positief ecologisch effect sorteren. Daarbij kan worden gedacht aan bijvoorbeeld gevelstenen met openingen die geschikt zijn voor verblijfplaatsen voor vogels en vleermuizen. Wellicht is hierbij ook inspiratie op te doen met de “40 punten checklist” van de Koninklijke Nederlandse Natuurhistorische Vereniging (zie ook Natuurinclusief bouwen met deze 40 punten - Stadszaken.nl) maar onze provinciale ecoloog kan u hierover ook adviseren. Ik wil u vragen om bij het ontwerp hiermee rekening te houden.

Ontgrondingen (cat.3,Omgevingsvisie en/of goede ruimtelijke ordening)
Met het inpassingsplan voor het perceel Wyngaerden 19 wordt een natuurlijke zwemvijver beoogd. In het geval van het realiseren van een vijver in de tuin is er sprake van een ontgronding waarop de Ontgrondingenverordening Friesland van toepassing is.

Ik adviseer u om in de toelichting duidelijk te maken hoeveel grondverzet (m³) en welke diepte wordt gehanteerd bij het maken van de beoogde waterpartij en in overleg met de Fumo te bepalen of er sprake is van een vrijgestelde ontgronding. De conclusie uit dat overleg kan in de plantoelichting worden vermeld.

Voor het overige geeft het plan geen aanleiding tot opmerkingen.

Voor de betekenis van de categorie-aanduiding verwijs ik naar de brief van GS van 8 februari 2019, betreffende 'Aanpassing Notitie Inwerkingtreding Verordening Romte Fryslân'.

Hoogachtend,

Namens het college van Gedeputeerde Staten,

ValidSigned by Sietze Douma
on 30-11-2022

mevr. G. Samandijan
afdelingshoofd Omgevingszaken

Ons kenmerk: 02053462

provinsje fryslân

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 het plan:
het bestemmingsplan Luxwoude - De Wyngaerden 9, 14 en 19 met identificatienummer NL.IMRO.0086.10BPDeWyngaerden9-0301 van de gemeente Opsterland;

1.2 bestemmingsplan:
de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en bijlagen;

1.3 aanduiding:
een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee de gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;

1.4 aanduidingsgrens:
de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.5 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;

1.6 aan- of uitbouw:
een onderdeel van een hoofdgebouw dat in ruimtelijk opzicht ondergeschikt is aan de hoofdvorm;

1.7 archeologisch onderzoek:
een onderzoek (bureauonderzoek en/of boren en/of graven en/of begeleiden) verricht door een daartoe bevoegde instantie conform de kwaliteitsnorm Nederlandse archeologie;

1.8 archeologische waarden:
aan een gebied toegekende waarden vanwege de kennis en wetenschap van de in dat gebied voorkomende overblijfselen van menselijke aanwezigheid of activiteiten uit het verleden;

1.9 bebouwing:
één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

1.10 bedrijfsgebouw:
een gebouw, dat dient voor de uitoefening van een bedrijf;

1.11 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;

1.12 bestaand:
de situatie zoals die is op het moment dat het bestemmingsplan in werking treedt;

1.13 bestemmingsgrens:
de grens van een bestemmingsvlak;

1.14 bestemmingsvlak:
een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.15 bijgebouw:
een vrijstaand gebouw dat in ruimtelijk opzicht ondergeschikt is aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw;

1.16 bouwen:
het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk;

1.17 bouwgrens:
de grens van een bouwvlak;

1.18 bouwlaag:
een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke bouwhoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en kapverdieping;

1.19 bouwperceel:
een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;

1.20 bouwvlak:
een geometrisch bepaald vlak, waarmee de gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegelaten;

1.21 bouwwerk:
een bouwkundige constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden;

1.22 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;

1.23 gebouw:
elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;

1.24 kleinschalige bedrijfsmatige activiteit:
de in bijlage 1 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;

1.25 kleinschalige camping:
een 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;

1.26 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;

1.27 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 personen die hun hoofdverblijf elders hebben, waaronder tevens wordt verstaan bêd en brochje;

1.28 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;

1.29 natuurwaarden:
de aan een gebied toegekende waarden in verband met de geologische, bodemkundige en biologische elementen voorkomende in dat gebied. Onderdeel van de natuurlijke waarden vormt steeds een beoordeling van de soortbescherming op basis van de Flora- en faunawet;

1.30 nutsvoorzieningen:
voorzieningen ten behoeve van de telecommunicatie en de gas-, water- en elektriciteitsdistributie, voorzieningen ten dienste van de exploitatie en/of winning van aardgas, alsmede soortgelijke voorzieningen van openbaar nut, waaronder in ieder geval worden begrepen transformatorhuisjes, pompstations, gemalen, telefooncellen, zendmasten en oplaadvoorzieningen voor elektrische motorvoertuigen;

1.31 overkapping:
elk bouwwerk, geen gebouw zijnde, dat een overdekte ruimte vormt zonder dan wel met ten hoogste één wand;

1.32 paardrijbak:
een buitenrijbaan ten behoeve van paardrijactiviteiten, voorzien van een zandbed en al dan niet voorzien van een omheining;

1.33 peil:
a. indien op het land wordt gebouwd:
    1. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
    2. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het terrein ter hoogte van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;
b. indien op of in het water wordt gebouwd: het gemiddelde waterpeil ter plaatse van het bouwwerk;

1.34 ruimtelijk beeld:
het beeld opgebouwd uit bebouwing, beplanting, water, wegen, verkavelingspatroon en andere voor het landschap van Opsterland karakteristieke elementen;

1.35 seksinrichting:
een voor publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden. Onder een seksinrichting worden in elk geval verstaan: een seks-bioscoop, seksautomatenhal, sekstheater, een parenclub of een prostitutiebedrijf, waaronder tevens begrepen een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar;

1.36 woning:
een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden;

1.37 woonhuis:
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.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de bouwhoogte van een bouwwerk:
vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

2.2 de goothoogte van een bouwwerk:
vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;

2.3 de dakhelling van een bouwwerk:
langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

voor zover in de regels een dakhelling is voorgeschreven, is deze niet van toepassing op de horizontale gedeelten van afgeknotte daken, de bovenste dakvlakken van mansardekappen en op dakvlakken welke niet evenwijdig aan de noklijn zijn gelegen;

2.4 de inhoud van een bouwwerk:
tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;

2.5 de oppervlakte van een bouwwerk:
tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;

2.6 de bouwhoogte van een molen:
vanaf het peil tot aan het hoogste punt van de kap van de molen.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Wonen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wonen al dan niet in combinatie met:
   1. aan-huis-verbonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten, met dien verstande dat deze:
      - ondergeschikt zijn aan de woonfunctie;
      - wordt uitgeoefend door een bewoner van de woning;
   2. het hobbymatig houden van vee (waaronder paarden);

met daaraan ondergeschikt:

b. tuinen en erven;
c. bos;
d. agrarisch medegebruik;
e. water;
f. nutsvoorzieningen;
g. kleinschalige duurzame energiewinning;
h. voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

a. als hoofdgebouw mogen uitsluitend woonhuizen worden gebouwd;
b. het aantal hoofdgebouwen per bestemmingsvlak mag niet meer dan 1 bedragen.
c. hoofdgebouwen dienen vrijstaand te worden gebouwd;
d. de oppervlakte per hoofdgebouw mag niet meer dan 150 m² bedragen;
e. de goothoogte mag niet meer dan 4,5 m bedragen;
f. de bouwhoogte mag niet meer dan 10 m bedragen;
g. de dakhelling mag niet minder dan 30° bedragen.

3.2.2 Aan- en uitbouwen bijgebouwen en overkappingen

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

a. de gezamenlijke oppervlakte aan aan-, uit- en bijgebouwen en overkappingen mag niet meer bedragen dan 100 m², met dien verstande dat ten hoogste 50% van het achtererf mag worden bebouwd;
b. in afwijking van het bepaalde onder a mogen aan-, uit- en bijgebouwen en overkappingen worden gebouwd tot een oppervlakte van ten hoogste 150 m² indien de oppervlakte van het bestemmingsvlak tenminste 1000 m² bedraagt;
c. de goothoogte van een aan- of uitbouw, een aangebouwd bijgebouw of een aangebouwde overkapping zal ten hoogste gelijk zijn aan de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw plus 0,30 m;
d. de goothoogte van een vrijstaand bijgebouw of een vrijstaande overkapping zal ten hoogste 3,50 m

bedragen;
e. indien een aan- of uitbouw, een bijgebouw of een overkapping wordt voorzien van een kap, zal de dakhelling ten hoogste de dakhelling van het hoofdgebouw bedragen;
f. bijgebouwen dienen binnen een afstand van 25 m van het hoofdgebouw te worden gesitueerd;
g. 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;
h. de afstand van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen tot de perceelsgrens mag niet minder dan 1 m bedragen, dan wel ten minste de bestaande afstand indien deze minder is.

3.2.3 Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:
a. er mogen geen paardrijbakken worden gebouwd;
b. de bouwhoogte van terrein- en erfafscheidingen voor de naar de weg gekeerde gevel(s) van gebouwen mag niet meer dan 1 m bedragen;
c. de bouwhoogte van overige terrein- en erfafscheidingen mag niet meer dan 2 m bedragen;
d. de bouwhoogte van vlaggenmasten mag niet meer dan 6 m bedragen;
e. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 m bedragen.

3.3 Nadere eisen

Burgemeester en Wethouders kunnen met het oog op het voorkomen van een onevenredige aantasting van:
a. de landschappelijke en cultuurhistorische waarden, zoals opgenomen in bijlage 3;
b. de natuurlijke waarden;
c. de milieusituatie;
d. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
e. de verkeersveiligheid;

nadere eisen stellen aan:
- de plaats van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- de goothoogte en bouwhoogte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen met het oog op de ondergeschiktheid van de maatvoering aan het hoofdgebouw.

3.4 Afwijken van de bouwregels

3.4.1 Bouwregels

Burgemeester en Wethouders kunnen, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
- het ruimtelijk beeld waarvoor de als bijlage 3 bij deze regels opgenomen landschapskaart met bijbehorende tabel 'wijze van bestemmen en beschermen van de verschillende landschapselementen' een indicatie geven;
- de natuurlijke waarden;
- de milieusituatie;
- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- de verkeersveiligheid;

een omgevingsvergunning verlenen ten behoeve van afwijking van het bepaald in:
a. lid 3.2.1 sub e tot een goothoogte van niet meer dan 6,5 m;

b. lid 3.2.1 sub g ten behoeve van een kleinere dakhelling;
c. lid 3.2.2 sub b tot niet meer dan 200 m² voor zover de oppervlakte van het bestemmingsvlak ten minste 1.500 m² bedraagt;
d. lid 3.2.2 sub b tot niet meer dan 300 m² voor zover de oppervlakte van het bestemmingsvlak ten minste 5.000 m² bedraagt;
e. lid 3.2.2 sub c ten behoeve van de vergroting van de goothoogte onder de voorwaarde dat dit voor een hoofdgebouw vanuit architectonische overwegingen aanvaardbaar is;
f. lid 3.2.2 sub f tot een afstand van niet meer dan 50 m, onder de voorwaarde dat er een aantoonbare noodzaak is om een grotere afstand te houden, zoals het hobbymatig houden van landbouwhuisdieren;
g. lid 3.2.2 sub g voor het bouwen op een kleinere afstand dan wel op of voor de naar de weg gekeerde gevel van het hoofdgebouw;
h. lid 3.2.2 sub h voor het bouwen tot op de perceelsgrens;
i. lid 3.2.3 sub a voor het bouwen van paardrijbakken, mits:
    1. tevens de tevens de in lid 3.6 sub d bedoelde vergunning is verleend;
    2. de bouwhoogte van lichtmasten ten hoogste 6 m bedraagt, met dien verstande dat eventuele lichtmasten onderdeel uitmaken van een inrichtingsplan als genoemd in lid 3.6 sub d;
    3. de bouwhoogte van overige bouwwerken ten behoeve van een paardrijbak ten hoogste 2 m bedraagt.

3.5 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik in strijd met de bestemming wordt in ieder geval gerekend:
a. het gebruik van een hoofdgebouw voor meer dan één woning;
b. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van bedrijven anders dan aan-huis-verbonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten;
c. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een aan-huis-verbonden beroep of kleinschalige bedrijfsmatige activiteit, zodanig dat de bedrijfsvloeroppervlakte:
    1. meer bedraagt dan 30% van de gezamenlijke oppervlakte van het hoofdgebouw en de daarbijbehorende aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen op het bouwperceel;
    2. meer bedraagt dan 50 m²;
d. het gebruik van woningen voor recreatieve bewoning;
e. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen voor bewoning;
f. het gebruik van gronden ten behoeve van de aanleg van een paardrijbak met de daarbijbehorende bouwwerken;
g. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor kleinschalige logiesverstrekking zodanig dat:
    1. het aantal verblijfseenheden meer dan 15 per bouwperceel bedraagt;
    2. de oppervlakte per verblijfseenheid meer dan 50 m² bedraagt;
    3. het gebruik in bijgebouwen plaatsvindt, tenzij het bijgebouw op minder dan 25 m afstand van het hoofdgebouw staat en de gezamenlijke oppervlakte die in een bijgebouw wordt gebruikt voor de betreffende functie minder dan 50 m² bedraagt.

3.6 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en Wethouders kunnen, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
- de landschappelijke en cultuurhistorische waarden, zoals opgenomen in bijlage 3;
- de natuurlijke waarden;
- de milieusituatie;

- de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- de verkeersveiligheid;

een omgevingsvergunning verlenen ten behoeve van :

a. afwijking van het bepaalde in lid 3.1 voor kleinschalige campings, met dien verstande dat:
    1. deze dient te worden gesitueerd op het erf van een woning;
    2. de afstand tot de bebouwde kom van een dorp tenminste 100 m dient te bedragen;
    3. ten behoeve van deze functie geen afzonderlijke gebouwen mogen worden gebouwd;
    4. parkeren plaatsvindt op het erf behorende bij de woning waar de recreatieve functie toe behoort;
b. afwijking van het bepaalde in lid 3.5 sub g ten behoeve van kleinschalige logiesverstrekking in een (vrijstaand) bijgebouw met dien verstande dat:
    1. het parkeren ten behoeve van deze functie op het eigen erf plaats dient te vinden;
    2. het bijgebouw dient op minder dan 25 m afstand van het hoofdgebouw te staan;
    3. de gezamenlijke oppervlakte die in een bijgebouw mag worden gebruikt voor de betreffende functie maximaal 50 m² bedraagt;
c. afwijking van het bepaalde in lid 3.5 sub e ten behoeve van het gebruik van vrijstaande bijgebouwen voor bewoning, met dien verstande dat:
    1. aantoonbaar sprake is van een zorgbehoefte die tijdelijk van aard is (mantelzorg);
    2. er sprake blijft van één huishouden;
d. afwijking van het bepaalde in lid 3.5 sub f ten behoeve van de aanleg van een paardrijbak ten behoeve van het eigen hobbymatige gebruik met de daarbijbehorende bouwwerken, mits:
    1. de afstand van de paardrijbak tot de dichtstbijzijnde woning ten minste 50 m bedraagt;
    2. voorafgaand een inrichtingsplan wordt ingediend;
    3. er vanwege de paardrijbak geen onevenredige hinder (geur, geluid, licht en stof) wordt veroorzaakt voor nabijgelegen woningen van derden (minimale afstand 50 m tot de woonbestemmingsgrens).

3.7 Voorwaardelijke verplichting

3.7.1 Voorwaardelijke sloopverplichting

Gebruik van het perceel conform de bestemming 'Wonen' is toegestaan mits de in bijlage 4 voor sloop aangewezen bebouwing binnen 12 maanden na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan is gesloopt en gesaneerd.

3.7.2 Voorwaardelijke verplichting landschappelijke inpassing

a. Tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt in ieder geval gerekend het gebruik van en het in gebruik laten nemen van gronden en bouwwerken overeenkomstig de bestemming zonder de uitvoering en instandhouding van de in bijlage 4 opgenomen landschappelijke inpassing.
b. In afwijking van het bepaalde onder a mogen gronden en bouwwerken overeenkomstig de bestemming worden gebruikt onder de voorwaarde dat binnen één jaar na het tijdstip van onherroepelijk worden van het bestemmingsplan uitvoering wordt gegeven aan de aanleg en instandhouding van de in bijlage 4 opgenomen landschappelijke inpassing.

Artikel 4 Wonen - Woonboerderij

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - Woonboerderij' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wonen al dan niet in combinatie met:
   1. aan-huis-verbonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten, met dien verstande dat deze:
      - ondergeschikt zijn aan de woonfunctie;
      - wordt uitgeoefend door een bewoner van de woning;
   2. het hobbymatig houden van vee (waaronder paarden);
b. de instandhouding van de hoofdvorm van de 'oorspronkelijke boerderij';

met daaraan ondergeschikt:

c. tuinen en erven;
d. bos;
e. agrarisch medegebruik;
f. water;
g. nutsvoorzieningen;
h. kleinschalige duurzame energiewinning;
i. voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding;

4.2 Bouwregels

4.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

a. als hoofdgebouw mogen uitsluitend woonhuizen worden gebouwd;
b. het aantal hoofdgebouwen per bestemmingsvlak mag niet meer dan 1 bedragen;
c. hoofdgebouwen dienen te worden gesitueerd op de plek op het bouwperceel waar die bestaan ten tijde van de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan;
d. de oppervlakte van een hoofdgebouw mag ten hoogste de bestaande oppervlakte bedragen;
e. de goothoogte van hoofdgebouwen mag niet meer dan 4,5 m bedragen, dan wel ten hoogste de bestaande goothoogte indien deze hoger is;
f. de bouwhoogte van hoofdgebouwen mag niet meer dan 13 m bedragen, dan wel ten hoogste de bestaande hoogte indien deze meer is;
g. de dakhelling van het hoofdgebouw mag niet minder dan 30° bedragen, met uitzondering van een oppervlakte van maximaal 100 m², dan wel ten minste het bestaande aantal graden indien dit minder is.

4.2.2 Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen

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

a. de gezamenlijke oppervlakte aan aan-, uit- en bijgebouwen en overkappingen mag niet meer bedragen dan 100 m², met dien verstande dat ten hoogste 50% van het achtererf mag worden bebouwd;
b. in afwijking van het bepaalde onder a mogen aan-, uit- en bijgebouwen en overkappingen worden gebouwd tot een oppervlakte van ten hoogste 150 m² indien de oppervlakte van het bestemmingsvlak tenminste 1.000 m² bedraagt;

c. de goothoogte van een aan- of uitbouw, een aangebouwd bijgebouw of een aangebouwde overkapping zal ten hoogste gelijk zijn aan de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw plus 0,30 m;
d. de goothoogte van een vrijstaand bijgebouw of een vrijstaande overkapping zal ten hoogste 3,50 m bedragen;
e. indien een aan- of uitbouw, een bijgebouw of een overkapping wordt voorzien van een kap, zal de dakhelling ten hoogste de dakhelling van het hoofdgebouw bedragen;
f. bijgebouwen dienen binnen een afstand van 25 m van het hoofdgebouw te worden gesitueerd;
g. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen dienen ten minste 1 m achter (het verlengde van) de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw te worden gebouwd;
h. de afstand van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen tot de zijdelingse perceelgrens mag niet minder dan 1 m bedragen, dan wel ten minste de bestaande afstand indien deze minder is.

4.2.3 Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:
a. er mogen geen paardrijbakken worden gebouwd;
b. de bouwhoogte van terrein- en erfafscheidingen voor de naar de weg gekeerde gevel(s) van gebouwen mag niet meer dan 1 m bedragen;
c. de bouwhoogte van overige terrein- en erfafscheidingen mag niet meer dan 2 m bedragen;
d. de bouwhoogte van vlaggenmasten mag niet meer dan 6 m bedragen;
e. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 m bedragen.

4.3 Nadere eisen

Burgemeester en Wethouders kunnen met het oog op het voorkomen van een onevenredige aantasting van:
a. de landschappelijke en cultuurhistorische waarden, zoals opgenomen in bijlage 3;
b. de natuurlijke waarden;
c. de milieusituatie;
d. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
e. de verkeersveiligheid;

nadere eisen stellen aan:
- de plaats van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- de goothoogte en bouwhoogte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen met het oog op de ondergeschiktheid van de maatvoering aan het hoofdgebouw.

4.4 Afwijken van de bouwregels

4.4.1 Bouwregels

Burgemeester en Wethouders kunnen, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
- de landschappelijke en cultuurhistorische waarden, zoals opgenomen in bijlage 3;
- de natuurlijke waarden;
- de milieusituatie;
- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- de verkeersveiligheid;

een omgevingsvergunning verlenen ten behoeve van afwijking van het bepaalde in:

a. lid 4.2.1 sub c ten behoeve van het situeren van (een deel van) een hoofdgebouw op een andere dan de bestaande locatie op een bouwperceel, met dien verstande dat de geluidsbelasting van geluidsgevoelige objecten niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een vastgestelde hogere grenswaarde;
b. lid 4.2.1 sub e tot een goothoogte van niet meer dan 6,5 m;
c. lid 4.2.1 sub g ten behoeve van een kleinere dakhelling;
d. lid 4.2.2 sub b tot niet meer dan 200 m² voor zover de oppervlakte van het bestemmingsvlak ten minste 1.500 m² bedraagt;
e. lid 4.2.2 sub b tot niet meer dan 300 m² voor zover de oppervlakte van het bestemmingsvlak ten minste 5.000 m² bedraagt;
f. lid 4.2.2 sub c ten behoeve van de vergroting van de goothoogte onder de voorwaarde dat dit voor een hoofdgebouw vanuit architectonische overwegingen aanvaardbaar is;
g. lid 4.2.2 sub f tot een afstand van niet meer dan 50 m, onder de voorwaarde dat er een aantoonbare noodzaak is om een grotere afstand te houden, zoals het hobbymatig houden van landbouwhuisdieren;
h. lid 4.2.2 sub g voor het bouwen op een kleinere afstand dan wel op of voor de naar de weg gekeerde gevel van het hoofdgebouw;
i. lid 4.2.2 sub h voor het bouwen tot op de perceelsgrens;
j. lid 4.2.3 sub a voor het bouwen van paardrijbakken, mits:
    1. tevens de in lid 4.6 sub h bedoelde vergunning is verleend;
    2. de bouwhoogte van lichtmasten ten hoogste 6 m bedraagt, met dien verstande dat eventuele lichtmasten onderdeel uitmaken van een inrichtingsplan als genoemd in lid 4.6 sub h;
    3. de bouwhoogte van overige bouwwerken ten behoeve van een paardrijbak ten hoogste 2 m bedraagt.

4.4.2 Saneringsregels

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

a. het bepaalde in 4.2.2 onder a in die zin dat, indien de gezamenlijke bestaande oppervlakte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen meer is dan 200 m² , per bestemmingsvlak eenmalige vervangende bouw en/of verbouw van aan- en uitbouwen en bijgebouwen en overkappingen plaats mag vinden tot een maximum oppervlak van 70% van de bestaande oppervlakte boven de 100 m² aan aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen, met dien verstande dat de oppervlakte ten minste 200 m² mag blijven;
b. het bepaalde in 4.2.2 onder b in die zin dat, indien de bestaande oppervlakte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen meer is dan 300 m² , per bestemmingsvlak eenmalige vervangende bouw en/of verbouw van aan- en uitbouwen en bijgebouwen en overkappingen plaats mag vinden tot een maximum oppervlak van 70% van de bestaande oppervlakte boven de 150 m² aan aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen, met dien verstande dat de oppervlakte ten minste 300 m² mag blijven;

met dien verstande dat:

1. het verlenen van deze vergunning tot gevolg heeft dat er een afname van de bestaande hoeveelheid aan bebouwing bij woonhuizen plaatsvindt ten gunste van de landschappelijke waarden en de ruimtelijke kwaliteit van het bebouwingsbeeld;
2. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, het bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de natuurlijke en landschappelijke waarden en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

4.5 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik in strijd met de bestemming wordt in ieder geval gerekend:

a. het gebruik van een hoofdgebouw voor meer dan één woning;
b. het gebruik van gronden ten behoeve van de aanleg van een paardrijbak met de daarbijbehorende bouwwerken;
c. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een aan-huis-verbonden beroep of kleinschalige bedrijfsmatige activiteit, zodanig dat de bedrijfsvloeroppervlakte:
    1. meer bedraagt dan 30% van de gezamenlijke oppervlakte van het hoofdgebouw en de daarbijbehorende aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen op het bouwperceel;
    2. meer bedraagt dan 50 m²;
d. het gebruik van woningen voor recreatieve bewoning;
e. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor kleinschalige logiesverstrekking zodanig dat:
    1. het aantal verblijfseenheden meer dan 15 per bouwperceel bedraagt;
    2. de oppervlakte per verblijfseenheid minder dan 20 m² en meer dan 50 m² bedraagt;
    3. het gebruik in bijgebouwen plaatsvindt, tenzij het bijgebouw op minder dan 25 m afstand van het hoofdgebouw staat en de gezamenlijke oppervlakte die in een bijgebouw wordt gebruikt voor de betreffende functie minder dan 50 m² bedraagt;
f. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen voor bewoning.

4.6 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en Wethouders kunnen, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- de landschappelijke en cultuurhistorische waarden, zoals opgenomen in bijlage 1;
- de natuurlijke waarden;
- de milieusituatie;
- de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- de verkeersveiligheid;

een omgevingsvergunning verlenen ten behoeve van:

a. het realiseren van ten hoogste 4 woningen per hoofdgebouw met dien verstande dat:
    1. de woningen binnen het bouwvolume van de oorspronkelijke boerderij moeten worden gerealiseerd;
    2. per woning een inhoud van ten minste 500 m³ beschikbaar moet zijn in de oorspronkelijke boerderij;
    3. de aantallen en de kwaliteit van de woningbouw in overeenstemming zijn met een woonplan, dat de schriftelijke instemming van Gedeputeerde Staten heeft;
    4. de geluidsbelasting van geluidsgevoelige objecten niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een vastgestelde hogere grenswaarde;
b. bedrijvigheid, mits:
    1. de bedrijven zijn opgenomen in categorie 1 of 2 van de in bijlage 2 opgenomen bedrijvenlijst, alsmede bedrijven die niet in deze lijst worden genoemd, maar naar aard en schaal vergelijkbaar zijn met in deze lijst genoemde bedrijven in categorie 1 of 2;
    2. de bedrijven geen grote verkeersaantrekkende werking hebben;
    3. de bedrijvigheid niet gepaard gaat met opslag en/of stalling buiten gebouwen;
c. stalling en/of opslag in gebouwen;
d. recreatieappartementen (inpandig) met dien verstande dat:

1. de vloeroppervlakte per appartement ten hoogste 100 m² bedraagt;
2. per hoofdgebouw ten hoogste 5 appartementen gerealiseerd mogen worden;
3. de appartementen uitsluitend mogen worden geëxploiteerd als nevenactiviteit bij de woonfunctie;
4. recreatieappartementen uitsluitend zijn toegestaan in bestaande hoofdgebouwen;
5. ten hoogste 1/3 deel van het hoofdgebouw, voor recreatieappartementen mag worden gebruikt;

e. lichte horeca-activiteiten in horeca categorie 1 met dien verstande dat:
1. de omgevingsvergunning betrekking heeft op een oppervlakte van ten hoogste 50 m²;
2. het parkeren ten behoeve van de functie op het erf behorende bij de hoofdfunctie dient plaats te vinden;

f. kleinschalige logiesverstrekking, met dien verstande dat:
1. het parkeren ten behoeve van deze functie op het eigen erf plaats dient te vinden;
2. omgevingsvergunning voor kleinschalige logiesverstrekking in het hoofdgebouw uitsluitend wordt verleend wanneer het verzoek betrekking heeft op een 'oorspronkelijke boerderij' als bedoeld in bijlage 4 van de bij dit plan behorende regels;
3. indien de functie in een (vrijstaand) bijgebouw plaatsvindt, de volgende regels gelden:
   - het bijgebouw dient op minder dan 25 m afstand van het hoofdgebouw te staan;
   - de gezamenlijke oppervlakte die in een bijgebouw mag worden gebruikt voor de betreffende functie maximaal 50 m² bedraagt;

g. afwijking van het bepaalde in lid 4.5 sub f ten behoeve van het gebruik van vrijstaande bijgebouwen voor bewoning, met dien verstande dat:
1. aantoonbaar sprake is van een zorgbehoefte die tijdelijk van aard is (mantelzorg);
2. er sprake blijft van één huishouden;

h. de aanleg van een paardrijbak ten behoeve van het eigen hobbymatige gebruik met de daarbijbehorende bouwwerken, mits:
1. de afstand van de paardrijbak tot de dichtstbijzijnde woning ten minste 50 m bedraagt;
2. voorafgaand een inrichtingsplan wordt ingediend;
3. er vanwege de paardrijbak geen onevenredige hinder (geur, geluid, licht en stof) wordt veroorzaakt voor nabijgelegen woningen van derden (minimale afstand 50 m tot de woonbestemmingsgrens).

Artikel 5 Waarde - Archeologie 2

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Omgevingsvergunning voor het bouwen

Voor bouwwerken met een oppervlakte groter dan 500 m², moet alvorens een omgevingsvergunning voor het bouwen wordt verleend, door de aanvrager een rapport worden overgelegd waarin:

a. de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag kunnen worden verstoord in voldoende mate zijn vastgesteld; en
b. in voldoende mate is aangegeven op welke wijze de archeologische waarden worden bewaard en/of gedocumenteerd.

5.2.2 Voorwaarden omgevingsvergunning voor het bouwen

Indien uit het in sublid 5.2.1 genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning voor het bouwen zullen worden verstoord, kunnen één of meerdere van de volgende voorwaarden worden verbonden aan de omgevingsvergunning voor het bouwen:

a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
c. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan bij de vergunning te stellen kwalificaties.

5.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

5.3.1 Vergunningplichtige werken en werkzaamheden

Voor de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden is ongeacht het bepaalde in de regels bij de andere op de gronden van toepassing zijnde bestemmingen een omgevingsvergunning vereist:

a. het ontgronden, afgraven (waaronder het graven van watergangen en waterpartijen), egaliseren en ophogen van gronden en/of het anderszins ingrijpend wijzigen van de bodemstructuur;
b. het uitvoeren van overige grondbewerkingen;
c. het verwijderen en/of aanbrengen van bomen en diepwortelende beplanting;
d. het aanleggen van ondergrondse energie-, transport- en of communicatieleidingen.

5.3.2 Uitzonderingen

Het bepaalde in sublid 5.3.1 is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die:

a. het normale onderhoud betreffen;
b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
c. in het kader van archeologisch onderzoek en het doen van opgravingen worden uitgevoerd, mits verricht door een daartoe bevoegde instantie;

d. niet dieper gaan dan 0,30 m beneden het maaiveld en een kleinere oppervlakte dan 500 m² beslaan.

5.3.3 Voorwaarden

Een omgevingsvergunning als bedoeld in sublid 5.3.1 wordt uitsluitend verleend indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de archeologische waarden van de gronden.

5.3.4 Onderzoeksplicht

Een omgevingsvergunning kan pas worden verleend nadat door de aanvrager een rapport is overlegd waarin:

a. de archeologische waarden van de gronden, die blijkens de aanvraag kunnen worden verstoord, in voldoende mate zijn vastgesteld en:
b. in voldoende mate is aangegeven op welke wijze de archeologische waarden worden bewaard en/of gedocumenteerd.

5.3.5 Beoordelingscriteria

Alvorens een omgevingsvergunning wordt verleend, moet er ten behoeve van de beoordeling van het rapport advies worden ingewonnen bij een ter zake deskundige.

5.3.6 Voorwaarden omgevingsvergunning

Indien uit het in sublid 5.3.4 genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het uitvoeren van werken of werkzaamheden zullen worden verstoord, kunnen één of meerdere van de volgende voorwaarden worden verbonden aan de omgevingsvergunning:

a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
c. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot bodemverstoring; te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan bij de vergunning te stellen kwalificaties.

Artikel 6 Waarde - Archeologie 3

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 3' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Omgevingsvergunning voor het bouwen

Voor bouwwerken met een oppervlakte groter dan 2.500 m², moet alvorens een omgevingsvergunning voor het bouwen wordt verleend, door de aanvrager een rapport worden overgelegd waarin:

a. de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag kunnen worden verstoord in voldoende mate zijn vastgesteld; en
b. in voldoende mate is aangegeven op welke wijze de archeologische waarden worden bewaard en/of gedocumenteerd.

6.2.2 Voorwaarden omgevingsvergunning voor het bouwen

Indien uit het in sublid 6.2.1 genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning voor het bouwen zullen worden verstoord, kunnen één of meerdere van de volgende voorwaarden worden verbonden aan de omgevingsvergunning voor het bouwen:

a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
c. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan bij de vergunning te stellen kwalificaties.

6.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

6.3.1 Vergunningplichtige werken en werkzaamheden

Voor de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden is ongeacht het bepaalde in de regels bij de andere op de gronden van toepassing zijnde bestemmingen een omgevingsvergunning vereist:

a. het ontgronden, afgraven (waaronder het graven van watergangen en waterpartijen), egaliseren en ophogen van gronden en/of het anderszins ingrijpend wijzigen van de bodemstructuur;
b. het uitvoeren van overige grondbewerkingen;
c. het verwijderen en/of aanbrengen van bomen en diepwortelende beplanting;
d. het aanleggen van ondergrondse energie-, transport- en of communicatieleidingen.

6.3.2 Uitzonderingen

Het bepaalde in sublid 6.3.1 is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die:

a. het normale onderhoud betreffen;
b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
c. in het kader van archeologisch onderzoek en het doen van opgravingen worden uitgevoerd, mits verricht door een daartoe bevoegde instantie;

d. niet dieper gaan dan 0,30 m beneden het maaiveld en een kleinere oppervlakte dan 2.500 m² beslaan.

6.3.3 Voorwaarden

Een omgevingsvergunning als bedoeld in sublid 6.3.1 wordt uitsluitend verleend indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de archeologische waarden van de gronden.

6.3.4 Onderzoeksplicht

Een omgevingsvergunning kan pas worden verleend nadat door de aanvrager een rapport is overlegd waarin:

a. de archeologische waarden van de gronden, die blijkens de aanvraag kunnen worden verstoord, in voldoende mate zijn vastgesteld en:
b. in voldoende mate is aangegeven op welke wijze de archeologische waarden worden bewaard en/of gedocumenteerd.

6.3.5 Beoordelingscriteria

Alvorens een omgevingsvergunning wordt verleend, moet er ten behoeve van de beoordeling van het rapport advies worden ingewonnen bij een ter zake deskundige.

6.3.6 Voorwaarden omgevingsvergunning

Indien uit het in sublid 6.3.4 genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het uitvoeren van werken of werkzaamheden zullen worden verstoord, kunnen één of meerdere van de volgende voorwaarden worden verbonden aan de omgevingsvergunning:

a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
c. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot bodemverstoring; te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan bij de vergunning te stellen kwalificaties.

Artikel 7 Waarde - Archeologie 5

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 5' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Omgevingsvergunning voor het bouwen

Voor bouwwerken met een oppervlakte groter dan 5.000 m², moet alvorens een omgevingsvergunning voor het bouwen wordt verleend, door de aanvrager een rapport worden overgelegd waarin:

a. de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag kunnen worden verstoord in voldoende mate zijn vastgesteld; en
b. in voldoende mate is aangegeven op welke wijze de archeologische waarden worden bewaard en/of gedocumenteerd.

7.2.2 Voorwaarden omgevingsvergunning voor het bouwen

Indien uit het in sublid 7.2.1 genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning voor het bouwen zullen worden verstoord, kunnen één of meerdere van de volgende voorwaarden worden verbonden aan de omgevingsvergunning voor het bouwen:

a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
c. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan bij de vergunning te stellen kwalificaties.

7.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

7.3.1 Vergunningplichtige werken en werkzaamheden

Voor de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden is ongeacht het bepaalde in de regels bij de andere op de gronden van toepassing zijnde bestemmingen een omgevingsvergunning vereist:

a. het ontgronden, afgraven (waaronder het graven van watergangen en waterpartijen), egaliseren en ophogen van gronden en/of het anderszins ingrijpend wijzigen van de bodemstructuur;
b. het uitvoeren van overige grondbewerkingen;
c. het verwijderen en/of aanbrengen van bomen en diepwortelende beplanting;
d. het aanleggen van ondergrondse energie-, transport- en of communicatieleidingen.

7.3.2 Uitzonderingen

Het bepaalde in sublid 7.3.1 is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die:

a. het normale onderhoud betreffen;
b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
c. in het kader van archeologisch onderzoek en het doen van opgravingen worden uitgevoerd, mits verricht door een daartoe bevoegde instantie;

d. niet dieper gaan dan 0,30 m beneden het maaiveld en een kleinere oppervlakte dan 5.000 m² beslaan.

7.3.3 Voorwaarden

Een omgevingsvergunning als bedoeld in sublid 7.3.1 wordt uitsluitend verleend indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de archeologische waarden van de gronden.

7.3.4 Onderzoeksplicht

Een omgevingsvergunning kan pas worden verleend nadat door de aanvrager een rapport is overlegd waarin:

a. de archeologische waarden van de gronden, die blijkens de aanvraag kunnen worden verstoord, in voldoende mate zijn vastgesteld en:
b. in voldoende mate is aangegeven op welke wijze de archeologische waarden worden bewaard en/of gedocumenteerd.

7.3.5 Beoordelingscriteria

Alvorens een omgevingsvergunning wordt verleend, moet er ten behoeve van de beoordeling van het rapport advies worden ingewonnen bij een ter zake deskundige.

7.3.6 Voorwaarden omgevingsvergunning

Indien uit het in sublid 7.3.4 genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het uitvoeren van werken of werkzaamheden zullen worden verstoord, kunnen één of meerdere van de volgende voorwaarden worden verbonden aan de omgevingsvergunning:

a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
c. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot bodemverstoring; te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan bij de vergunning te stellen kwalificaties.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 8 Anti-dubbeltelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 9 Algemene gebruiksregels

9.1 Strijdig gebruik

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken met enige bestemming wordt in ieder geval gerekend:

a. het gebruik van de gronden voor de opslag van schroot, afbraak- en/of bouwmaterialen, anders dan ten behoeve van de uitvoering van krachtens de bestemming toegelaten bouwactiviteiten en werken en werkzaamheden;
b. het storten van puin en/of afvalstoffen;
c. de stalling en opslag van aan het oorspronkelijk gebruik onttrokken voer-, vaar- en/of vliegtuigen;
d. het kennelijk ten verkoop stallen en opslaan van bruikbare en niet aan het oorspronkelijk gebruik onttrokken voer-, vaar- en/of vliegtuigen, anders dan ten behoeve van de uitvoering van krachtens de bestemming toegelaten verkoop;
e. het gebruik van gronden en bebouwing ten behoeve van seksinrichtingen.

9.2 Uitzonderingen

Niet tot een strijdig gebruik wordt gerekend:

- het gebruik van de gronden en bouwwerken voor evenementen.

Artikel 10 Algemene afwijkingsregels

Burgemeester en Wethouders kunnen, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- de landschappelijke en cultuurhistorische waarden, zoals opgenomen in bijlage 3;
- de natuurlijke waarden;
- de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- de verkeersveiligheid,

een omgevingsvergunning verlenen ten behoeve van afwijking van:

a. de op de verbeelding aangeduide en/of in de regels gegeven maten, afmetingen en percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages;
b. het bepaalde in het plan en toestaan dat het beloop of profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling of het beloop van vaarwegen in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geeft;
c. het bepaalde in het plan en toestaan dat bestemmings- of bouwgrenzen worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
d. het bepaalde in het plan en toestaan dat bouwwerken, geen gebouw zijnde worden gebouwd met een hoogte van ten hoogste 10 m.

Artikel 11 Overige regels

11.1 Afstemmingsregels

11.1.1 Algemene plaatselijke verordening

Met de bepaling omtrent het kappen van beplantingen in de Algemene Plaatselijke Verordening wordt gestreefd naar het behoud van landschappelijk waardevolle beplantingen, waarvoor de in de bijlage 3 opgenomen landschapskaart een indicatie geeft.

11.1.2 Waterschap

Bij activiteiten waarbij ook belangen van het waterschap een rol spelen, vindt overleg plaats met het waterschap. De keur van het waterschap is onverminderd van toepassing.

11.1.3 Welstand

De toetsing van bouwplannen, in het kader van het omgevingsvergunningenbeleid, dient plaats te vinden op basis van voor dit gebied geldende welstandscriteria zoals die door de raad zijn vastgesteld.

11.2 Overschrijding bouwgrenzen

Bij de toepassing ten aanzien van het bouwen binnen bouwvlakken of bestemmingsvlakken en ten aanzien van het berekenen van de bouwhoogte worden ondergeschikte bouwdelen als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, erkers, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de bouw- c.q. bestemmingsgrens met niet meer dan 1 meter wordt overschreden.

11.3 Voldoende parkeergelegenheid

a. Een bouwwerk, waarvan een behoefte aan parkeergelegenheid wordt verwacht, kan niet worden gebouwd of gebruikt wanneer op het bouwperceel of in de omgeving daarvan niet in voldoende parkeergelegenheid is voorzien en in stand wordt gehouden.
b. Bij een omgevingsvergunning wordt aan de hand van op dat moment van toepassing zijnde beleidsregels bepaald of er sprake is van voldoende parkeergelegenheid.
c. Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in sub a en worden toegestaan dat in minder dan voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien, mits dit geen onevenredige afbreuk doet aan de parkeersituatie.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 12 Overgangsrecht

12.1 Overgangsbepalingen ten aanzien van bouwwerken

a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan 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:
   1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
   2. na het tenietgaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen geschiedt binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

b. Het bevoegd gezag kan eenmalig een omgevingsvergunning verlenen ten behoeve van het afwijken van het bepaalde in sub a voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in sub a met maximaal 10%.

c. Het bepaalde in sub a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

12.2 Overgangsbepalingen ten aanzien van het gebruik

a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

b. Het is verboden het met het bestemmingsplan 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.

c. Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

d. Het eerste lid is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 13 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

'Regels van het bestemmingsplan Luxwoude - De Wyngaerden 9, 14 en 19'.

Bijlagen regels

Bijlage 1 Lijst met kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten

LIJST MET KLEINSCHALIGE BEDRIJFSMATIGE ACTIVITEITEN

Kledingmakerij
(maat)kledingmakerij en kledingverstelbedrijf
woningstoffeerderij

Kantoorfunctie ten behoeve van bedrijvigheid die elders wordt uitgeoefend, zoals:
schoonmaakbedrijf, schoorsteenveegbedrijf, glazenwasserij, maar ook ten behoeve van bijvoorbeeld een groothandelsbedrijf

Reparatiebedrijfjes, waaronder:
schoen-/lederwarenreparatiebedrijf
uurwerkreparatiebedrijf
goud- en zilverwerkreparatiebedrijf
reparatie van kleine (elektrische) gebruiksgoederen
reparatie van muziekinstrumenten
In ieder geval zijn autoreparatiebedrijven uitgezonderd.

Advies- en ontwerpbureaus
Reclame-ontwerp
grafisch ontwerp
architect

(Zakelijke) dienstverlening, waaronder:
assurantie-/verzekeringsbemiddeling
exploitatie en handel in onroerende zaken

Overige dienstverlening, waaronder:
kappersbedrijf / hondentrimsalon
schoonheidssalon
pedicure

Onderwijs
autorijschool
onderwijs niet in te delen naar specificatie, mits zonder werkplaats of laboratorium

Cultureel
atelier
galerie

Bijlage 2 Bedrijvenlijst

SBI-CODE 1993	SBI-CODE 2008	OMSCHRIJVING	CAT
01	**01**	**LANDBOUW EN DIENSTVERLENING TEN BEHOEVE VAN DE LANDBOUW**	
014	016	Dienstverlening ten behoeve van de landbouw	
		1. plantsoenendiensten en hoveniersbedrijven: b.o. < 500 m^2	2
		2. plantsoenendiensten en hoveniersbedrijven: b.o.>= 500 m^2	3.1
0142	0162	KI-stations	2
02	**02**	**BOSBOUW EN DIENSTVERLENING TEN BEHOEVE VAN BOSBOUW**	
020	021, 022, 024	Bosbouwbedrijven	3.1
05	**03**	**VISSERIJ- EN VISTEELTBEDRIJVEN**	
0501.1	0311	Zeevisserijbedrijven	3.2
0501.2	0312	Binnenvisserijbedrijven	3.1
0502	032	Vis- en schaaldierkwekerijen:	
		1. oester-, mossel- en schelpenteeltbedrijven	3.2
		2. visteeltbedrijven	3.1
11	**06**	**AARDOLIE- EN AARDGASWINNING**	
111	061, 062	Aardolie- en aardgaswinning:	
	061	1. aardoliewinputten	4.1
	062	2. aardgaswinning inclusief gasbehandeling.instrumenten: < 100.000.000 N m^3/d	5.1
	062	3. aardgaswinning inclusief gasbehandeling instrumenten: >= 100.000.000 N m^3/d	5.2
15	**10, 11**	**VERVAARDIGING VAN VOEDINGSMIDDELEN EN DRANKEN**	
151	101, 102	Slachterijen en overige vleesverwerking:	
		1. slachterijen en pluimveeslachterijen	3.2
	101	2. vetsmelterijen	5.2
		3. bewerkingsinrichting van darmen en vleesafval	4.2
		4. vleeswaren- en vleesconservenfabrieken: p.o. > 1000 m^2	3.2
		5. vleeswaren- en vleesconservenfabrieken: p.o. <= 1000 m^2	3.1
		6. vleeswaren- en vleesconservenfabrieken: p.o. <= 200 m^2	3.1
	101, 102	5. loonslachterijen	3.1
152	102	Visverwerkingsbedrijven:	
		1. drogen	5.2
		2. conserveren	4.1
		3. roken	4.2
		4. verwerken anderszins: p.o. > 1000 m^2	4.2
		5. verwerken anderszins: p.o.<= 1000 m^2	3.2
		6. verwerken anderszins: p.o. <= 300 m^2	3.1
1531	1031	Aardappelproducten fabrieken	
		1. vervaardiging van aardappelproducten	4.2
		2. vervaardiging van snacks met p.o. < 2000 m^2	3.1
1532, 1533	1032, 1039	Groente- en fruitconservenfabrieken:	
		1. jam	3.2
		2. groente algemeen	3.2
		3. met koolsoorten	3.2
		4. met drogerijen	4.2
		5. met uienconservering (zoutinleggerij)	4.2
1541	104101	Vervaardiging van ruwe plantaardige en dierlijke oliën en vetten:	
		1. p.c. < 250.000 t/j	4.1
		2. p.c. >= 250.000 t/j	4.2
1542	104102	Raffinage van plantaardige en dierlijke oliën en vetten:	
		1. p.c. < 250.000 t/j	4.1
		2. p.c. >= 250.000 t/j	4.2
1543	1042	Margarinefabrieken:	
		1. p.c. < 250.000 t/j	4.1
		2. p.c. >= 250.000 t/j	4.2
1551	1051	Zuivelproductenfabrieken:	
		1. gedroogde producten p.c. >= 1,5 t/u	5.1
		2. geconcentreerde producten, verdampingscapaciteit >=20 t/u	5.1
		3. melkproductenfabrieken v.c. < 55.000 t/j	3.2
		4. melkproductenfabrieken v.c. >= 55.000 t/j	4.2
		5. overige zuivelproductenfabrieken	4.2

SBI-CODE 1993	SBI-CODE 2008	OMSCHRIJVING	CAT
1552	1052	1. consumptie-ijsfabrieken p.o. > 200 m^2	3.2
		2. consumptie-ijsfabrieken p.o. <= 200 m^2	2
1561	1061	Meelfabrieken:	
		1. p.c. < 500 t/u	4.2
		2. p.c. >= 500 t/u	4.1
		Grutterswarenfabrieken	4.1
1562	1062	Zetmeelfabrieken:	
		1. p.c. < 10 t/u	4.1
		2. p.c. >= 10 t/u	4.2
1571	1091	Veevoederfabrieken:	
		1. destructiebedrijven	5.2
		2. beender-, veren-, vis- en vleesmeelfabriek	5.2
		3. drogerijen (gras, pulp, groenvoeder, veevoeder) cap.<10 t/u water	4.2
		4. drogerijen (gras, pulp, groenvoeder, veevoeder cap.>=10 t/u water	5.2
		5. mengvoeder, p.c. < 100 t/u	4.1
		6. mengvoeder, p.c. >= 100 t/u	4.2
1572	1092	Vervaardiging van voer voor huisdieren	4.1
1581	1071	Broodfabrieken, brood- en banketbakkerijen:	
		1. v.c. < 7500 kg meel/week, bij gebruik van charge-ovens	2
		2. v.c.>= 7500 kg meel/week	3.2
1582	1072	Banket-, biscuit- en koekfabrieken	3.2
1583	1081	Suikerfabrieken:	
		1. v.c. < 2.500 t/j	5.1
		2. v.c. >= 2.500 t/j	5.2
1584	10821	Verwerking cacaobonen en vervaardiging chocolade- en suikerwerk:	
		1. cacao- en chocoladefabrieken: p.o. >2.000 m^2	5.1
		2. cacao- en chocoladefabrieken vervaardigen van chocoladewerken met p.o. < 2.000 m^2	3.2
		3. cacao- en chocoladefabrieken vervaardigen van chocoladewerken met p.o. <= 200 m^2	2
		4. Suikerwerkfabrieken met suiker branden	4.2
		5. Suikerwerkfabrieken zonder suiker branden p.o. > 200 m^2	3.2
		6. Suikerwerkfabrieken zonder suiker branden p.o. <= 200 m^2	2
1585	1073	Deegwarenfabrieken	3.1
1586	1083	Koffiebranderijen en theepakkerijen:	
		1. koffiebranderijen	5.1
		2. theepakkerijen	3.2
1587	108401	Vervaardiging van azijn, specerijen en kruiden	4.1
1589	1089	Vervaardiging van overige voedingsmiddelen	4.1
1589.1		Bakkerijgrondstoffenfabrieken	4.1
1589.2		Soep- en soeparomafabrieken:	
		1. zonder poederdrogen	4.1
		2. met poederdrogen	4.2
1591	110101	Destilleerderijen en likeurstokerijen	4.2
1592	110102	Vervaardiging van ethylalcohol door gisting:	
		1. p.c. < 5.000 t/j	4.1
		2. p.c. >= 5.000 t/j	4.2
1593 t/m 1595	1102 t/m 1104	Vervaardiging van wijn, cider, e.d.	2
1596	1105	Bierbrouwerijen	4.2
1597	1106	Mouterijen	4.2
1598	1107	Mineraalwater- en frisdrankfabrieken	3.2
16	**12**	**VERWERKING VAN TABAK**	
160	120	Tabaksverwerkende industrie	4.1
17	**13**	**VERVAARDIGING VAN TEXTIEL**	
171	131	Bewerken en spinnen van textielvezels	3.2
172	132	Weven van textiel:	
		1. aantal weefgetouwen < 50	3.2
		2. aantal weefgetouwen >= 50	4.2
173	133	Textielveredelingsbedrijven	3.1
174, 175	139	Vervaardiging van textielwaren	3.1
1751	1393	Tapijt-, kokos- en vloermattenfabrieken	4.1
176, 177	139, 143	Vervaardiging van gebreide en gehaakte stoffen en artikelen	3.1
18	**14**	**VERVAARDIGING VAN KLEDING: BEREIDEN EN VERVEN VAN BONT**	
181	141	Vervaardiging kleding van leer	3.1
182		Vervaardiging van kleding en -toebehoren (exclusief van leer)	2
183	142, 151	Bereiden en verven van bont, vervaardiging van artikelen van bont	3.1

SBI-CODE 1993	SBI-CODE 2008	OMSCHRIJVING	CAT
19	**15**	**VERVAARDIGING VAN LEER EN LEDERWAREN (EXCLUSIEF KLEDING)**	
191	151, 152	Lederfabrieken	4.2
192	151	Lederwarenfabrieken (exclusief kleding en schoeisel)	3.1
193	152	Schoenenfabrieken	3.1
20	**16**	**HOUTINDUSTRIE EN VERVAARDIGING ARTIKELEN VAN HOUT, RIET, KURK E.D.**	
2010.1	16101	Houtzagerijen	3.2
2010.2	16102	Houtconserveringsbedrijven:	
		1. met creosootolie	4.1
		2. met zoutoplossingen	3.1
202	1621	Fineer- en plaatmaterialenfabrieken	3.2
203, 204, 205	162	1. Timmerwerkfabrieken, vervaardiging overige artikelen van hout	3.2
203, 204, 205		2. Timmerwerkfabrieken, vervaardiging overige artikelen van hout, p.o. < 200 m^2	3.1
205	162902	Kurkwaren-, riet- en vlechtwerkfabrieken	2
21	**17**	**VERVAARDIGING VAN PAPIER, KARTON EN PAPIER- EN KARTONWAREN**	
2111	1711	Vervaardiging van pulp	4.1
2112	1712	Papier- en kartonfabrieken:	
		1. p.c. < 3 t/u	3.1
		2. p.c. 3 - 15 t/u	4.1
		3. p.c. >= 15 t/u	4.2
212	172	Papier- en kartonwarenfabrieken	3.2
2121.2	17212	Golfkartonfabrieken:	
		1. p.c. < 3 t/u	3.2
		2. p.c. >= 3 t/u	4.1
22	**58**	**UITGEVERIJEN, DRUKKERIJEN EN REPRODUCTIE VAN OPGENOMEN MEDIA**	
221	581	Uitgeverijen (kantoren)	1
2221	1811	Drukkerijen van dagbladen	3.2
2222	1812	Drukkerijen (vlak- en rotatie-diepdrukkerijen)	3.2
2222.6	18129	Kleine drukkerijen en kopieerinrichtingen	2
2223	1814	Grafische afwerking	1
		Binderijen	2
2224	1813	Grafische reproductie en zetten	2
2225	1814	Overige grafische activiteiten	2
223	182	Reproductiebedrijven opgenomen media	1
23	**19**	**AARDOLIE- EN STEENKOOLVERWERKINGSINDUSTRIE BEWERKING SPLIJT- EN KWEEKSTOFFEN**	
231	191	Cokesfabrieken	5.3
2320.1	19201	Aardolieraffinaderijen	6
2320.2	19202	Smeeroliën- en vettenfabrieken	3.2
		Recyclingbedrijven voor afgewerkte olie	4.2
		Aardolieproductenfabrieken niet eerder genoemd.	4.2
24	**20**	**VERVAARDIGING VAN CHEMISCHE PRODUCTEN**	
2411	2011	Vervaardiging van industriële gassen:	
		1. luchtscheidingsinstallatie v.c. >= 10 t/d lucht	5.2
		2. overige gassenfabrieken, niet explosief	5.1
		3. overige gassenfabrieken, explosief	5.1
2412	2012	Kleur- en verfstoffenfabrieken	4.1
2413		Anorganische chemische grondstoffenfabrieken:	
		1. niet vallend onder "post-Seveso-richtlijn"	4.2
		2. vallend onder "post-Seveso-richtlijn"	5.3
2414.1	20141	Organische chemische grondstoffenfabrieken:	
		1. niet vallend onder "post-Seveso-richtlijn"	4.2
		2. vallend onder "post-Seveso-richtlijn"	5.3
		Methanolfabrieken:	
		1. p.c. < 100.000 t/j	4.1
		2. p.c. >= 100.000 t/j	4.2
2414.2	20149	Vetzuren en alkanolenfabrieken (niet synthetisch):	
		1. p.c. < 50.000 t/j	4.2
		2. p.c. >= 50.000 t/j	5.1
2415	2015	Kunstmeststoffenfabrieken	5.1
2416	2016	Kunstharsenfabrieken e.d.	5.2

SBI-CODE 1993	SBI-CODE 2008	OMSCHRIJVING	CAT
242	202	Landbouwchemicaliënfabrieken:	
		1. fabricage	5.3
		2. formulering en afvullen	5.1
243	203	Verf,- lak- en vernisfabrieken	4.2
2441	2110	Farmaceutische grondstoffenfabrieken:	
		1. p.c. < 1.000 t/j	4.2
		2. p.c. >= 1.000 t/j	5.1
2442	2120	Farmaceutische productenfabrieken:	
		1. formulering en afvullen geneesmiddelen	3.1
		2. verbandmiddelenfabrieken	2
2451	2041	Zeep-, was- en reinigingsmiddelenfabrieken	4.2
2452	2042	Parfumerie- en cosmeticafabrieken	4.2
2461	2051	Kruit-, vuurwerk- en springstoffenfabrieken	5.3
2462	2052	Lijm- en plakmiddelenfabrieken:	
		1. zonder dierlijke grondstoffen	3.2
		2. met dierlijke grondstoffen	5.1
2464	205902	Fotochemische productenfabrieken	3.2
2466	205903	Chemische kantoorbenodigdhedenfabrieken	3.1
		Overige chemische productenfabrieken n.e.g.	4.1
247	2060	Kunstmatige synthetische garen- en vezelfabrieken	4.2
25	**22**	**VERVAARDIGING VAN PRODUCTEN VAN RUBBER EN KUNSTSTOF**	
2511	221101	Rubberbandenfabrieken	4.2
2512	221102	Loopvlakvernieuwingsbedrijven:	
		1. vloeroppervlakte < 100 m²	3.1
		2. vloeroppervlakte > 100 m²	4.1
2513	2219	Rubber-artikelenfabrieken	3.2
252	222	Kunststofverwerkende bedrijven:	
		1. zonder fenolharsen	4.1
		2. met fenolharsen	4.2
		3. productie van verpakkingsmaterialen en assemblage van kunststof bouwmaterialen	3.1
26	**23**	**VERVAARDIGING VAN GLAS, AARDEWERK, CEMENT-, KALK- EN GIPSPRODUCTEN**	
261	231	Glasfabrieken:	
		1. glas en glasproducten, p.c. < 5.000 t/j	3.2
		2. glas en glasproducten, p.c. >= 5.000 t/j	4.2
		3. glaswol en glasvezels, p.c. < 5.000 t/j	4.2
		4. glaswol en glasvezels, p.c. >= 5.000 t/j	5.1
2615	231	Glasbewerkingsbedrijven	3.1
262, 263	232, 234	Aardewerkfabrieken:	
		1. vermogen elektrische ovens totaal < 40 kW	2
		2. vermogen elektrische ovens totaal >= 40 kW	3.2
264	233	Baksteen- en baksteenelementenfabrieken	4.1
		Dakpannenfabrieken	4.1
2651	2351	Cementfabrieken:	
		1. p.c. < 100.000 t/j	5.1
		2. p.c. >= 100.000 t/j	5.3
2652	235201	Kalkfabrieken:	
		1. p.c. < 100.000 t/j	4.1
		2. p.c. >= 100.000 t/j	5.3
2653	235202	Gipsfabrieken:	
		1. p.c. < 100.000 t/j	4.1
		2. p.c. >= 100.000 t/j	5.1
2661.1	23611	Betonwarenfabrieken:	
		1. zonder persen, triltafels en bekistingstrillers	4.1
		2. met persen, triltafels of bekistingstrillers, p.c. < 100 t/d	4.2
		3. met persen, triltafels of bekistingstrillers, p.c. >= 100 t/d	5.2
2661.2	23612	Kalkzandsteenfabrieken:	
		1. p.c. < 100.000 t/j	3.2
		2. p.c. >= 100.000 t/j	4.2
2662	2362	Mineraalgebonden bouwplatenfabrieken	3.2
2663, 2664	2363, 2364	Betonmortelcentrales:	
		1. p.c. < 100 t/u	3.2
		2. p.c. >= 100 t/u	4.2
2665, 2666	2365, 2369	Vervaardiging van producten van beton, (vezel)cement en gips:	
		1. p.c. < 100 t/d	3.2
		2. p.c. >= 100 t/d	4.2

SBI-CODE 1993	SBI-CODE 2008	OMSCHRIJVING	CAT
267	237	Natuursteenbewerkingsbedrijven:	
		1. zonder breken, zeven en drogen p.o. > 2.000 m^2	3.2
		2. zonder breken, zeven en drogen p.o. <= 2.000 m^2	3.1
		3. met breken, zeven of drogen v.c. < 100.000 t/j	4.2
		4. met breken, zeven of drogen v.c. >= 100.000 t/j	5.2
2681	2391	Slijp- en polijstmiddelenfabrieken	3.1
2682	2399	Bitumineuze materialenfabrieken:	
		1. p.c. < 100 t/u	4.2
		2. p.c. >= 100 t/u	5.1
		Isolatiematerialenfabrieken (exclusief glaswol):	
		1. steenwol p.c. >= 5.000 t/j	4.2
		2. overige isolatiematerialen	4.1
		Minerale productenfabrieken n.e.g.	3.2
		1. Asfaltcentrales p.c. < 100 ton/uur	4.1
		2. Asfaltcentrales p.c.>= 100 ton/uur	4.2
27	**24**	**VERVAARDIGING VAN METALEN**	
271	241	Ruwijzer- en staalfabrieken:	
		1. p.c. < 1.000 t/j	5.2
		2. p.c. >= 1.000 t/j	6
272	245	IJzerenbuizen- en stalenbuizenfabrieken:	
		1. p.o. < 2.000 m²	5.1
		2. p.o. >= 2.000 m²	5.3
273	243	Draadtrekkerijen, koudbandwalserijen en profielzetterijen:	
		1. p.o. < 2.000 m²	4.2
		2. p.o. >= 2.000 m²	5.2
274	244	Non-ferro-metaalfabrieken:	
		1. p.c. < 1.000 t/j	4.2
		2. p.c. >= 1.000 t/j	5.2
		Non-ferro-metaalwalserijen, -trekkerijen en dergelijke:	
		1. p.o. < 2.000 m²	5.1
		2. p.o. >= 2.000 m²	5.3
2751, 2752	2451, 2452	IJzer- en staalgieterijen, -smelterijen:	
		1. p.c. < 4.000 t/j	4.2
		2. p.c. >= 4.000 t/j	5.1
2753, 2754	2453, 2454	Non-ferro-metaalgieterijen, -smelterijen:	
		1. p.c. < 4.000 t/j	4.2
		2. p.c >=4.000 t/j	5.1
28	**25, 31**	**VERVAARDIGING EN REPARATIE VAN PRODUCTEN VAN METAAL (EXCLUSIEF MACHINES EN TRANSPORTMIDDELEN)**	
281	251, 331	Constructiewerkplaatsen:	
		1. gesloten gebouw	3.2
		2. gesloten gebouw, p.o. <200 m^2	3.1
		3. in open lucht, p.o. < 2.000 m²	4.1
		4. in open lucht, p.o. >= 2.000 m²	4.2
2821	2529, 3311	Tank- en reservoirbouwbedrijven:	
		1. p.o. < 2.000 m²	4.2
		2. p.o. >= 2.000 m²	5.1
2822, 2830	2521, 2530, 3311	Vervaardiging van verwarmingsketels, radiatoren en stoomketels	4.1
284	255, 331	Stamp-, pers-, dieptrek- en forceerbedrijven	4.1
		Smederijen, lasinrichtingen, bankwerkerijen, en dergelijke	3.2
2851	2561, 3311	Metaaloppervlaktebehandelingsbedrijven:	
		1. algemeen	3.2
		2. scoperen (opspuiten van zink).	3.2
		3. thermisch verzinken	3.2
		4. thermisch vertinnen	3.2
		5. mechanische oppervlaktebehandeling (slijpen, polijsten).	3.2
		6. anodiseren, eloxeren	3.2
		7. chemische oppervlaktebehandeling	3.2
		8. emailleren	3.2
		9. galvaniseren (vernikkelen, verchromen, verzinken, verkoperen, en dergelijke).	3.2
		10. stralen	4.2
		11. metaalharden	3.2
		12. lakspuiten en moffelen	3.2
2852	2562, 3311	Overige metaalbewerkende industrie	3.2
		Overige metaalbewerkende industrie, inpandig, p.o. <200 m^2	3.1

SBI-CODE 1993	SBI-CODE 2008	OMSCHRIJVING	CAT
287	259, 331	Grofsmederijen, anker- en kettingfabrieken:	
		1. p.o. < 2.000 m²	4.1
		2. p.o. >= 2.000 m²	5.1
		Overige metaalwarenfabrieken niet eerder genoemd	3.2
		Overige metaalwarenfabrieken niet eerder genoemd: inpandig p.o. <200 m^2	3.1
29	**27, 28, 33**	**VERVAARDIGING VAN MACHINES EN APPARATEN**	
29	27, 28, 33	Machine- en apparatenfabrieken inclusief reparatie:	
		1. p.o. < 2.000 m²	3.2
		2. p.o. >= 2.000 m²	4.1
	28, 33	3. met proefdraaien verbrandingsmotoren >= 1 MW	4.2
30	**26, 28, 33**	**VERVAARDIGING VAN KANTOORMACHINES EN COMPUTERS**	
30	26, 28, 33	Kantoormachines- en computerfabrieken inclusief reparatie	3.1
31	**26, 27, 33**	**VERVAARDIGING VAN OVERIGE ELEKTRONISCHE MACHINES, APPARATEN EN BENODIGDHEDEN**	
311	271, 331	Elektromotoren- en generatorenfabrieken inclusief reparatie	4.1
312	271, 273	Schakel- en installatiemateriaalfabrieken	4.1
313	273	Elektrische draad- en kabelfabrieken	4.1
314	272	Accumulatoren- en batterijenfabrieken	3.2
315	274	Lampenfabrieken	4.2
316	293	Elektrotechnische industrie niet eerder genoemd	2
3162	2790	Koolelektrodenfabrieken	6
32	**26, 33**	**VERVAARDIGING VAN AUDIO-, VIDEO-, TELECOM-APPARATEN EN -BENODIGDHEDEN**	
321 t/m 323	261, 263, 264, 331	Vervaardiging van audio-, video- en telecom-apparatuur, en dergelijke inclusief reparatie	3.1
3210	2612	Fabrieken voor gedrukte bedrading	3.1
33	**26, 32, 33**	**VERVAARDIGING VAN MEDISCHE EN OPTISCHE APPARATEN EN INSTRUMENTEN**	
33	26, 32, 33	Fabrieken voor medische en optische apparaten en instrumenten, e.d. incl. reparatie	2
34	**29**	**VERVAARDIGING VAN AUTO'S, AANHANGWAGENS EN OPLEGGERS**	
341	291	Autofabrieken en assemblagebedrijven	
		1. p.o. < 10.000 m²	4.1
		2. p.o. >= 10.000 m²	4.2
3420.1	29201	Carrosseriefabrieken	4.1
3420.2	29202	Aanhangwagen- en opleggerfabrieken	4.1
343	293	Auto-onderdelenfabrieken	3.2
35	**30**	**VERVAARDIGING VAN TRANSPORTMIDDELEN (EXCLUSIEF AUTO'S EN AANHANGWAGENS)**	
351	301, 3315	Scheepsbouw- en reparatiebedrijven:	
		1. houten schepen	3.1
		2. kunststof schepen	3.2
		3. metalen schepen < 25 m	4.1
		4. metalen schepen >= 25 m en/of proefdraaien motoren >= 1 MW	5.1
3511	3831	Scheepssloperijen	5.2
352	302, 317	Wagonbouw- en spoorwegwerkplaatsen:	
		1. algemeen	3.2
		2. met proefdraaien van verbrandingsmotoren >= 1 MW	4.2
353	303, 3316	Vliegtuigbouw- en -reparatiebedrijven:	
		1. zonder proefdraaien motoren	4.1
		2. met proefdraaien motoren	5.3
354	309	Rijwiel- en motorrijwielfabrieken	3.2
355	3099	Transportmiddelenindustrie niet eerder genoemd	3.2
36	**31**	**VERVAARDIGING VAN MEUBELS EN VERVAARDIGING VAN OVERIGE GOEDEREN NIET EERDER GENOEMD.**	
361	310	1. meubelfabrieken	3.2
	9524	2. meubelstoffeerderijen b.o.< 200 m^2	1

SBI-CODE 1993	SBI-CODE 2008	OMSCHRIJVING	CAT
362	321	Fabricage van munten, sieraden, en dergelijke	2
363	322	Muziekinstrumentenfabrieken	2
364	323	Sportartikelenfabrieken	3.1
365	324	Speelgoedartikelenfabrieken	3.1
366	32991	Sociale werkvoorziening	2
366	32999	Vervaardiging van overige goederen niet eerder genoemd	3.1
37	**38**	**VOORBEREIDING TOT RECYCLING**	
371	383201	Metaal- en autoschredders	5.1
372	383202	Puinbrekerijen en -malerijen:	
		1. v.c. < 100.000 t/j	4.2
		2. v.c. >= 100.000 t/j	5.2
		Rubberregeneratiebedrijven	4.2
		Afvalscheidingsinstallaties	4.2
40	**35**	**PRODUCTIE EN DISTRIBUTIE VAN ELEKTRICITEIT, AARDGAS, STOOM EN WARM WATER**	
40	35	Elektriciteitsproductiebedrijven (vermogen >= 50 MWe):	
		1. kolengestookt (inclusief meestook biomassa), thermisch vermogen > 75 MWth	5.2
		2. oliegestookt, thermisch vermogen > 75 MWth	5.1
		3. gasgestookt (inclusief bijstook biomassa), thermisch vermogen > 75 MWth, in	5.1
		4. kerncentrales met koeltorens	6
		5. warmtekrachtinstallaties (gas), thermisch vermogen > 75 MWth	5.1
		Bio-energieinstallaties, elektrisch vermogen < 50 MWe:	
		1. covergisting, verbranding en vergassing van mest, slib, GFT en reststromen voedingsindustrie	3.2
		2. vergisting, verbranding en vergassing van overige biomassa	3.2
		Elektriciteitsdistributiebedrijven, met transformatorvermogen:	
		1. < 10 MVA	2
		2. 10 - 100 MVA	3.1
		3. 100 - 200 MVA	3.2
		4. 200 - 1000 MVA	4.2
		5. >= 1000 MVA	5.2
		Gasdistributiebedrijven:	
		1. gascompressorstations, vermogen < 100 MW	4.2
		2. gascompressorstations, vermogen >= 100 MW	5.1
		3. gas: reduceer-, compressor-, meet- en reglinstallatie categorie A	1
		4. gasdrukregel- en meetruimten (kasten en gebouwen), categorie B en C	2
		5. gasontvang- en -verdeelstations, categorie D	3.1
		Warmtevoorzieningsinstallaties, gasgestookt:	
		1. stadsverwarming	3.2
		2. blokverwarming	2
		Windmolens:	
		1. wiekdiameter 20 m	3.2
		2. wiekdiameter 30 m	4.1
		3. wiekdiameter 50 m	4.2
41	**36**	**WINNING EN DITRIBUTIE VAN WATER**	
41	36	Waterwinning-/ bereidingsbedrijven:	
		1. met chloorgas	5.3
		2. bereiding met chloorbleekloog en dergelijke en / of straling	3.1
		Waterdistributiebedrijven met pompvermogen:	
		1. < 1 MW	2
		2. 1 - 15 MW	3.2
		3. >= 15 MW	4.2
45	**41, 42, 43**	**BOUWNIJVERHEID**	
	41, 42, 43	Bouwbedrijven algemeen: b.o. > 2000 m^2	3.2
		Bouwbedrijven algemeen: b.o. <= 2000 m^2	3.1
		Aannemersbedrijven met werkplaats: b.o. > 1000 m^2	3.1
		Aannemersbedrijven met werkplaats: b.o. < 1000 m^2	2
50	**45, 47**	**HANDEL IN EN REPARATIE VAN AUTO'S EN MOTORFIETSEN, BENZINESERVICESTATIONS**	
501, 502, 504	451, 452, 453	Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven	2

SBI-CODE 1993	SBI-CODE 2008	OMSCHRIJVING	CAT
502	451	(Groot)handel in vrachtauto's (inclusief import en reparatie)	3.2
5020.4	45204	Autoplaatwerkerijen	3.2
		Autobeklederijen	1
		Autospuitinrichtingen	3.1
5020.5	45205	Autowasserijen	2
503, 504	453	Handel in auto- en motorfietsonderdelen en -accessoires	2
505	473	Benzineservicestations:	
		1. met LPG > 1000 m^3/jr	4.1
		2. met LPG< 1000 m^3/jr	3.1
		3. zonder LPG	2
51	**46**	**GROOTHANDEL EN HANDELSBEMIDDELING**	
511	461	Handelsbemiddeling (kantoren)	1
5121	4621	Groothandel in akkerbouwproducten en veevoeders	3.1
		Groothandel in akkerbouwproducten en veevoeders met een verwerkingscapaciteit >= 500 ton per uur.	4.2
5122	4622	Groothandel in bloemen en planten	2
5123	4623	Groothandel in levende dieren	3.2
5124	4624	Groothandel in huiden, vellen en leder	3.1
5125, 5131	46217, 4631	Groothandel in ruwe tabak, groenten, fruit en consumptie-aardappelen	3.1
5132, 5133	4632, 4633	Groothandel in vlees, vleeswaren, zuivelproducten, eieren en spijsoliën	3.1
5134	4634	Groothandel in dranken	2
5135	4635	Groothandel in tabaksproducten	2
5136	4636	Groothandel in suiker, chocolade en suikerwerk	2
5137	4637	Groothandel in koffie, thee, cacao en specerijen	2
5138, 5139	4638, 4639	Groothandel in overige voedings- en genotmiddelen	2
514	464, 46733	Groothandel in overige consumentenartikelen	2
5148.7	46499	Groothandel in vuurwerk en munitie:	
		1. consumentenvuurwerk, verpakt, opslag < 10 ton	2
		2. consumentenvuurwerk, verpakt, opslag 10 tot 50 ton	3.1
		3. professioneel vuurwerk, netto expliciet massa per bewaarplaats < 750 kg (en > 25 kg theatervuurwerk)	5.1
		4. professioneel vuurwerk, netto expliciet massa per bewaarplaats 750 kg tot 6 ton.	5.3
		5. munitie	2
5151.1	46711	Groothandel in vaste brandstoffen:	
		1. klein, lokaal verzorgingsgebied	3.1
		2. kolenterminal, opslagoppervlakte >= 2.000 m²	5.1
5151.2	46712	Groothandel in vloeibare en gasvormige brandstoffen: 1. vloeistoffen o.c. < 100.000 m³	4.1
		2. vloeistoffen o.c. >= 100.000 m³	5.1
		3. tot vloeistof verdichte gassen	4.2
5151.3	46713	Groothandel in minerale olieproducten (exclusief brandstoffen)	3.2
5152.1	46721	Groothandel in metaalertsen:	
		1. opslagoppervlakte < 2.000 m²	4.2
		2. opslagoppervlakte >= 2.000 m²	5.2
5152.2 /.3	46722, 46723	Groothandel in metalen en -halffabrikaten	3.2
5154	4673	Groothandel in hout en bouwmaterialen	
		1. Algemeen: bebouwde oppervlakte > 2000 m^2	3.1
		2. Algemeen: bebouwde oppervlakte <= 2000 m^2	2
5153.4	46735	Zand en grind:	
		1. algemeen: bebouwde oppervlakte > 200 m^2	3.2
		2. algemeen: bebouwde oppervlakte < = 200 m^2	2
	4674	Groothandel in ijzer- en metaalwaren en verwarmingsapparatuur	
		1. algemeen: bebouwde oppervlakte > 2000 m^2	3.1
		2. algemeen: bebouwde oppervlakte <= 2000 m^2	2
5155.1	46751	Groothandel in chemische producten	3.2
5156	4676	Groothandel in overige intermediaire goederen	2
5157	4677	Autosloperijen: bebouwde oppervlakte > 1000 m^2	3.2
		Autosloperijen: bebouwde oppervlakte < = 1000 m^2	3.1
5157.2 /.3		Overige groothandel in afval en schroot: bebouwde oppervlakte > 1000 m^2	3.1
		Overige groothandel in afval en schroot : bebouwde oppervlakte <= 1000 m^2	3.2
5162	466	Groothandel in machines en apparaten:	
		1. machines voor de bouwnijverheid	3.2
		2. overige	3.1
517	466, 469	Overige groothandel (bedrijfsmeubels, emballage, vakbenodigdheden e.d.)	2
60	**49**	**VERVOER OVER LAND**	
6021.1	493	Bus-, tram- en metrostations en -remises	3.2
6022		Taxibedrijven en taxistandplaatsen	2

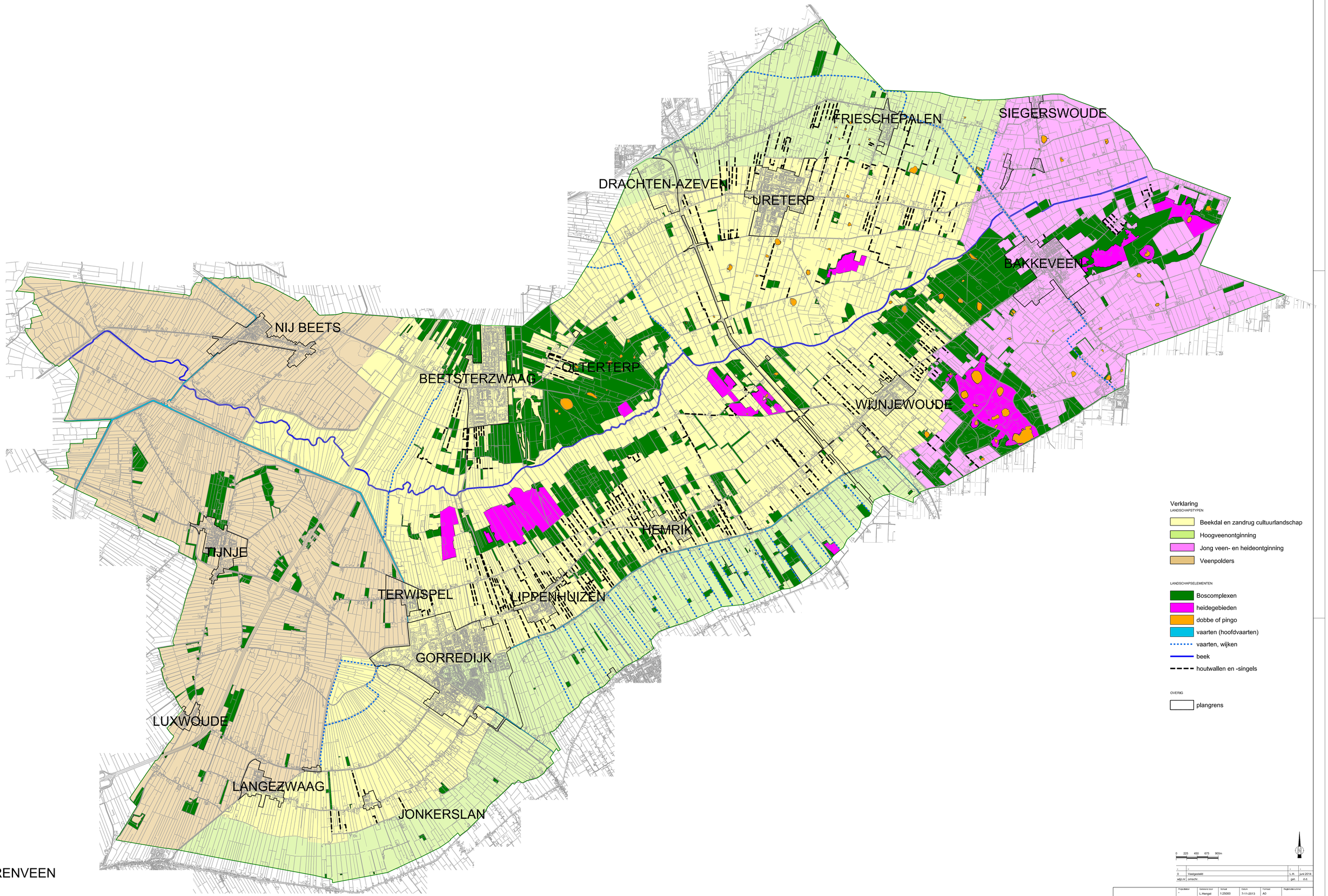
SBI-CODE 1993	SBI-CODE 2008	OMSCHRIJVING	CAT
6023		Touringcarbedrijven	3.2
6024	494	Goederenwegvervoersbedrijven (zonder schoonmaken tanks): b.o. > 1000 m^2	3.2
6024		Goederenwegvervoersbedrijven (zonder schoonmaken tanks): b.o. <= 1000 m^2	3.1
603	495	Pomp- en compressorstations van pijpleidingen	2
61, 62	**50, 51**	**VERVOER OVER WATER / DOOR DE LUCHT**	
61, 62	50, 51	Vervoersbedrijven (uitsluitend kantoren)	1
63	**52**	**DIENSTVERLENING TEN BEHOEVE VAN HET VERVOER**	
6311.1	52241	Laad-, los- en overslagbedrijven ten behoeve van zeeschepen:	
		1. containers	5.1
		2. stukgoederen	4.2
		3. ertsen, mineralen, e.d., opslagopp. >= 2.000 m²	5.3
		4. granen of meelsoorten, v.c. >= 500 t/u	5.1
		5. steenkool, opslagopp. >= 2.000 m²	5.2
		6. olie, LPG, e.d.	5.3
		7. tankercleaning	4.2
6311.2	52242	Laad-, los- en overslagbedrijven ten behoeve van de binnenvaart:	
		1. containers	4.2
		2. stukgoederen	3.2
		3. ertsen, mineralen, en dergelijke, opslagoppervlakte < 2.000 m²	4.2
		4. ertsen, mineralen, en dergelijke, opslagoppervlakte >= 2.000 m²	5.2
		5. granen of meelsoorten v.c. < 500 t/u	4.2
		6. granen of meelsoorten v.c. >= 500 t/u	5.1
		7. steenkool, opslagoppervlakte < 2.000 m²	4.2
		8. steenkool, opslagoppervlakte >= 2.000 m²	5.1
		9. olie, LPG, en dergelijke	5.2
		10. tankercleaning	4.2
6312	52102, 52109	Distributiecentra, pak- en koelhuizen	3.1
	52109	Opslaggebouwen (verhuur opslagruimte)	2
6321	5221	1. Autoparkeerterreinen, parkeergarages	2
6321		2. Stalling van vrachtwagens (met koelinstallaties)	3.2
6322, 6323	5222	Overige dienstverlening ten behoeve van het vervoer (kantoren)	1
6323	5223	Luchthavens	6
6323		Helicopterlandplaatsen	5.1
623	791	Reisorganisaties	1
634	5229	Expediteurs, cargadoors (kantoren)	1
64	**53**	**POST EN TELECOMMUNICATIE**	
641	531, 532	Post- en koeriersdiensten	2
642	61	Telecommunicatiebedrijven	1
642		Zendinstallaties:	
642		1. LG en MG, zendervermogen < 100 kw (bij groter vermogen: onderzoek!)	3.2
642		2. FM en TV	1
71	**77**	**VERHUUR VAN TRANSPORTMIDDELEN, MACHINES, ANDERE ROERENDE GOEDEREN**	
711	7711	Personenautoverhuurbedrijven	2
712	7712, 7739	Verhuurbedrijven voor transportmiddelen (exclusief personenauto's)	3.1
713	773	Verhuurbedrijven voor machines en werktuigen	3.1
714	772	Verhuurbedrijven voor roerende goederen n.e.g.	2
72	**62**	**COMPUTERSERVICE- EN INFORMATIETECHNOLOGIE**	
72	62	Computerservice- en informatietechnologie-bureaus, en dergelijke	1
72	58, 63	Datacentra	2
74	**63, 69 t/m 71, 73, 74, 77, 78, 80 t/m 82**	**OVERIGE ZAKELIJKE DIENSTVERLENING**	
74	63, 69 t/m 71, 73, 74, 77, 78, 80 t/m 82	Overige zakelijke diensverlening: kantoren	1
747	812	Reinigingsbedrijven voor gebouwen	3.1
7481.3	74203	Foto- en filmontwikkelcentrales	2
7484.3	82991	Veilingen voor landbouw- en visserijproducten	4.1
7484.4	82992	Veilingen voor huisraad, kunst, en dergelijke	1

SBI-CODE 1993	SBI-CODE 2008	OMSCHRIJVING	CAT
90	**37, 38, 39**	**MILIEUDIENSTVERLENING**	
9001	3700	RWZI's en gierverwerkingsinrichting, met afdekking voorbezinktanks:	
		1. < 100.000 i.e.	4.1
		2. 100.000 - 300.000 i.e.	4.2
		3. >= 300.000 i.e.	5.1
		Rioolgemalen	2
9002.1	381	Vuilophaal-, straatreinigingsbedrijven, en dergelijke	3.1
		Gemeentewerven (afval-inzameldepots)	3.1
		Vuiloverslagstations	4.2
9002.2	382	Afvalverwerkingsbedrijven:	
		1. mestverwerkingskorrelfabrieken	5.1
		2. kabelbranderijen	3.2
		3. verwerking radio-actief afval	6
		4. pathogeen afvalverbranding (voor ziekenhuizen)	3.1
		5. oplosmiddelterugwinning	3.2
		6. afvalverbrandingsinrichtingen thermisch vermogen > 75 MW	4.2
		7. verwerking fotochemisch en galvano-afval	2
		Vuilstortplaatsen	4.2
		Composteerbedrijven:	
		1. niet belucht v.c. < 5.000 t/j	4.2
		2. niet belucht v.c. 5.000 tot 20.000 t/j	5.2
		3. belucht v.c. < 20.000 t/j	3.2
		4. belucht v.c. > 20.000 t/j	4.1
		5. GFT in gesloten gebouw	4.1
93	96	**OVERIGE DIENSTVERLENING**	
9301.1	96011	Wasserijen en strijkinrichtingen	3.1
		Tapijtreinigingsbedrijven	3.1
		Chemische wasserijen en ververijen	2
9301.2	96013	Wasverzendinrichtingen	2
9301.3	96013	Wasseretten, wassalons	1
9302	9602	Kappersbedrijven en schoonheidsinstituten	1
9304	9613, 9604	Fitnesscentra, badhuizen en saunabaden	2
9305	9609	Dierenasiels en -pensions	3.2
	9609	Persoonlijke dienstverlening niet eerder genoemd, exclusief bordelen, prostituees en sexclubs	1

Afkortingen:

cat. categorie
o.c. opslagcapaciteit
v.c. verwerkingscapaciteit
p.c. productiecapaciteit
p.o. productieoppervlak
e.d. en dergelijke
n.e.g. niet elders genoemd
t ton
kl klasse
u uur
d dag
w week
jr jaar
= is gelijk aan
< kleiner dan
> groter dan

Bijlage 3 Landschaps- en cultuurhistorische waardenkaarten


FRIESCHEPALEN
SIEGERSWOUDE
DRACHTEN-AZEVEN
URETERP
BAKKEVEEN
NIJ BEETS
BEETSTERZWAAG
OLTERTERP
WIJNJEWOUDE
HEMRIK
TIJNJE
TERWISPEL
LIPPENHUIZEN
GORREDIJK
LUXWOUDE
LANGEZWAAG
JONKERSLAN
HEERENVEEN
Verklaring
LANDSCHAPSTYPEN
Beekdal en zandrug cultuurlandschap
Hoogveenontginning
Jong veen- en heideontginning
Veenpolders
LANDSCHAPSELEMENTEN
Boscomplexen
heidegebieden
dobbe of pingo
vaarten (hoofdvaarten)
vaarten, wijken
beek
houtwallen en -singels
OVERIG
plangrens
0 225 450 675 900m
gemeente Opsterland
Landschapskaart Opsterland
Bestemmingsplan Buitengebied NL.IMRO.0086.BPBuitengebied-0301
Situatie

Beknopte versie van rapport
‘Cultuurhistorisch onderzoek buitengebied gemeente Opsterland’
met alleen cultuurhistorische analyse en waardestelling van de deelgebieden



Inhoud:	Blz.
1. Algemeen	
1.1. Opdracht	Zie rapport
1.2. Leeswijzer/ verantwoording	Zie rapport
1.3. Beknopte ontstaansgeschiedenis van het buitengebied van de huidige gemeente Opsterland	Zie rapport
1.4. Gebiedsindeling cultuurlandschappen van de gemeente Opsterland	4
1.5. Kernkwaliteiten van de gemeente Opsterland zoals in provinciaal document Grutsk op ‘e Romte! weergegeven	6
1.6. Elementen en structuren van de gemeente Opsterland zoals op de Cultuurhistorische kaart (CHK2) provincie Fryslân weergegeven	8
2. Cultuurhistorische structuren en elementen gemeente Opsterland	
2.a. Cultuurhistorische structuren gemeente Opsterland	10
2.b. Cultuurhistorische elementen gemeente Opsterland	12
2.c. Aardkundige reliëfstructuur gemeente Opsterland	14
3. Deelgebied: Beekdal- en zandrug cultuurlandschap van de Boorne/Alddjip	19
3.1. Beknopte ontstaansgeschiedenis van het beekdal- en dekzandrug cultuurlandschap	Zie rapport
3.2. Analyse cultuurhistorische kenmerken en waardestelling van het beekdal- en dekzandrug cultuurlandschap	17
4. Deelgebied: De hoogveenontginningsgebieden rond de Schoterlandse Compagnonsvaart, de Drachtster Compagnonsvaart en de Opsterlandse Compagnonsvaart	35
4.1. Hoogveenontginningsgebieden rond de Schoterlandse Compagnonsvaart	
a) Beknopte ontstaansgeschiedenis	Zie rapport
b) Analyse cultuurhistorische kenmerken en waardestelling	36
4.2. Hoogveenontginningsgebieden rond de Drachtster Compagnonsvaart	39
a) Beknopte ontstaansgeschiedenis	Zie rapport
b) Analyse cultuurhistorische kenmerken en waardestelling	40
4.3. Hoogveenontginningsgebieden rond de Opsterlandse Compagnonsvaart	44
a) Beknopte ontstaansgeschiedenis	Zie rapport
b) Analyse cultuurhistorische kenmerken en waardestelling	45

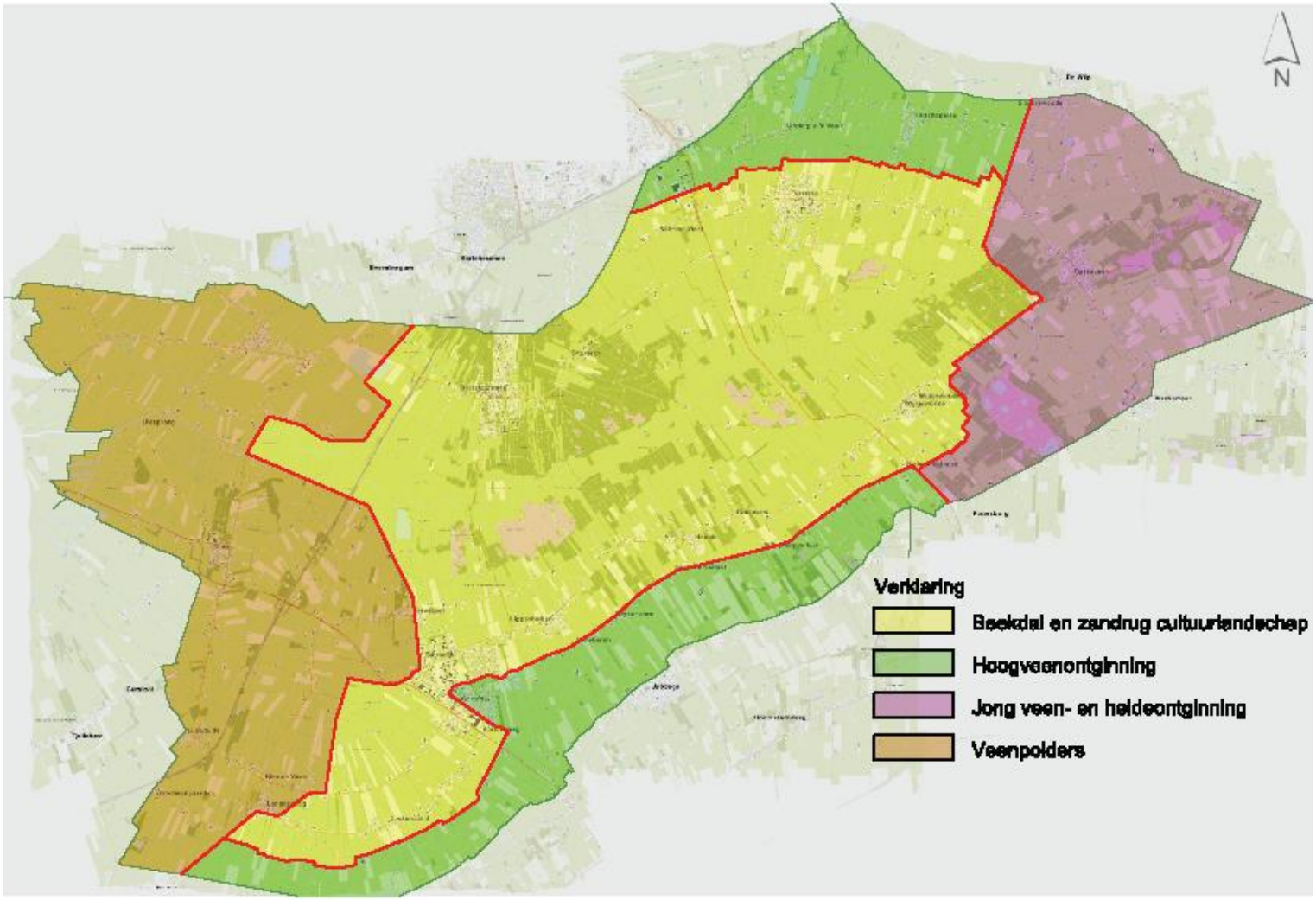
5. Deelgebied: Grootschalige planmatige verveningen en droogmakerijen: De veenpolders: 6e en 7e veendistrict en de Groote Veenpolder	
5.1. Veenpolders 6e en 7e veendistrict en de Groote Veenpolder	48
a) Beknopte ontstaansgeschiedenis	Zie rapport
b) Werkverschaffingsprojecten in de veenpolders	49
5.2. Analyse cultuurhistorische kenmerken en waardestelling grootschalige planmatige verveningen en droogmakerijen	53
6. Deelgebied: De jonge veen- en heideontginningen Voorwerkersveld, 'woeste grond Koningsdiep', Mandeveld,en Duurswoude	59
6.1. Beknopte ontstaansgeschiedenis van de jonge veen- en heideontginningen	Zie rapport
6.2. a.Voorwerkersveld	61
o Beknopte ontstaansgeschiedenis van het ontginningsproject Voorwerkersveld	Zie rapport
o Analyse en waardestelling cultuurhistorische kenmerken van het ontginningsproject Voorwerkersveld	63
6.2. b.'Woeste grond bij de oorsprong van het Koningsdiep'	65
o Beknopte ontstaansgeschiedenis van het werkverschaffingsproject 'woeste grond bij de oorsprong van het Koningsdiep'	Zie rapport
o Analyse en waardestelling cultuurhistorische kenmerken van het werkverschaffingsproject 'woeste grond bij de oorsprong van het Koningsdiep'	67
6.2.c. Mandeveld	69
o Beknopte ontstaansgeschiedenis van het werkverschaffingsproject Mandeveld	Zie rapport
o Analyse en waardestelling cultuurhistorische kenmerken van het werkverschaffingsproject Mandeveld	71
6.2.d. Duurswoude	73
o Beknopte ontstaansgeschiedenis van het werkverschaffingsproject Duurswouderheide	Zie rapport
o Analyse en waardestelling cultuurhistorische kenmerken van het werkverschaffingsproject Duurswouderheide	75
7. Literatuur- en archieflijst	Zie rapport

Beknopte versie eindrapport Cultuurhistorisch onderzoek buitengebied gemeente Opsterland

Auteur : Drs. Annelies Hartman, cultuurhistoricus

Opdrachtgever : Gemeente Opsterland, mr. Aize Kramer, drs. A.H. Visser

Datum : 8 maart 2013, taalkundig geredigeerd



topografische kaart 2012, gemeente Opsterland, gebiedsindeling cultuurlandschappen

1.4. Gebiedsindeling cultuurlandschappen van de gemeente Opsterland

De ontwikkeling van de verschillende landschappen hebben hun hoogtepunt in verschillende tijdsvakken van de middeleeuwen tot nu beleefd:

- Het **beekdal- en dekzandrug cultuurlandschap** is ontstaan vanuit de rivierontginningen in de middeleeuwen.
- De **hoogveenontginningen** vonden plaats in de 16e tot 18e eeuw.
- De **veenpolders** kennen hun ontstaan in de 19e en 20e eeuw, na de grootschalige laagveenontginningen in het Lage Midden met rampzalige overstromingen.
- De **jonge veen- en heide ontginningen** waren vooral een resultaat van ontginning- en werkverschaffingsprojecten in de 20e eeuw.

Al deze ontwikkelingen hebben bijgedragen aan de huidige cultuurlandschap verschijningsvorm.

In de topografische kaart 2012 hiernaast zijn deze verschillende gebieden aangegeven en worden in de volgende hoofdstukken behandeld.

Bij de analyse en waardestelling van de deelgebieden wordt het provinciaal document ‘Grutsk op ‘e Romte’ meegenomen; er wordt dit jaar nog een besluit genomen inzake de status van dit document. Ook is de Cultuurhistorische Kaart (CHK2) Fryslân meegenomen met name voor de gedetailleerde informatie over cultuurhistorische en archeologische waardevolle elementen en structuren in het gebied.

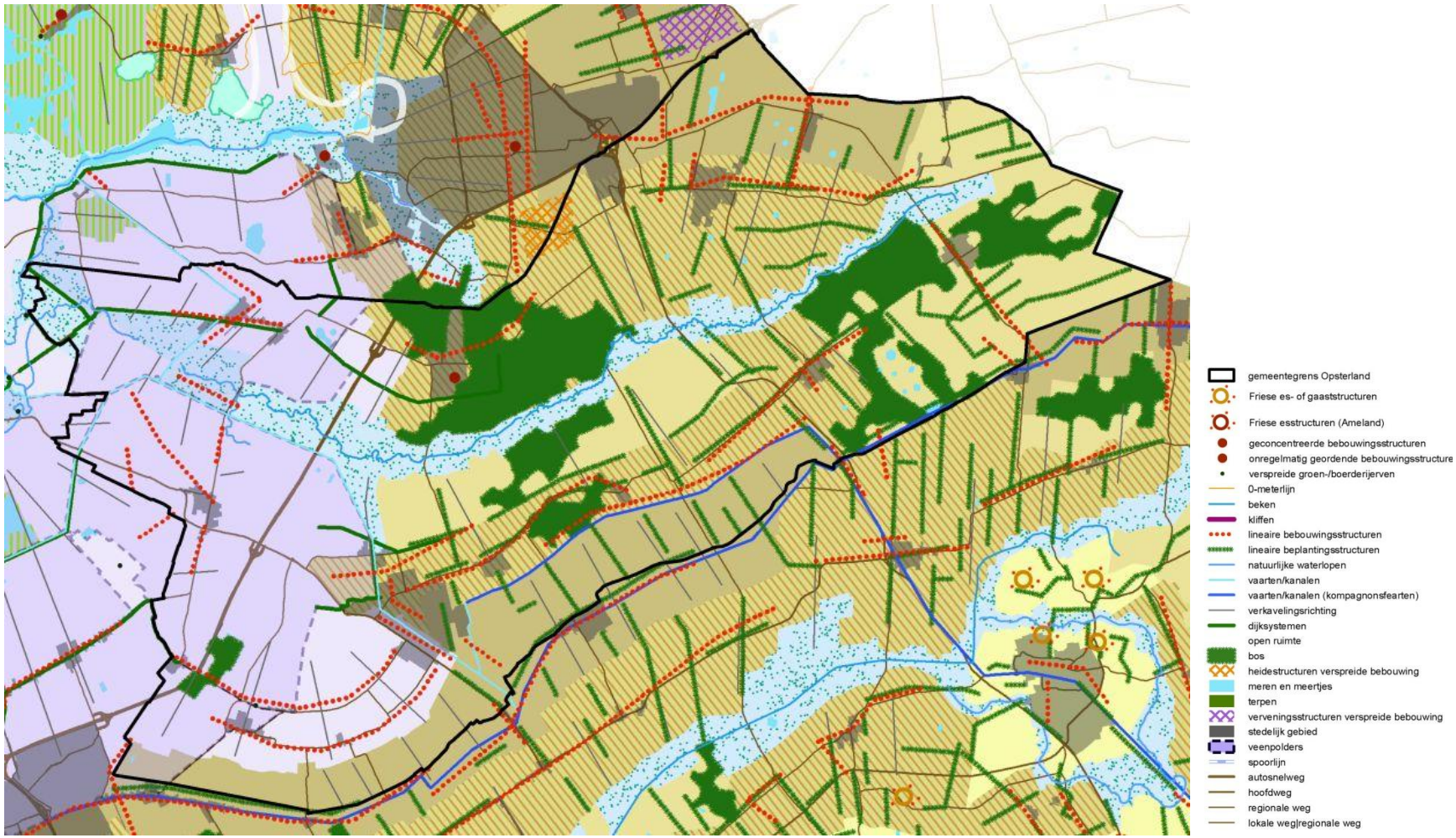
De cultuurhistorische ontwikkelingen zijn leidend voor de gebiedsindeling en de benaming van de cultuurlandschappen van de gemeente. Er wordt in dit rapport dan ook een andere begrenzing en **benaming** gehanteerd dan in het landschapsbeleidsplan en het bestemmingsplan buitengebied:

- ‘beekdallandschap’ en ‘woudontginning/ coulissenlandschap’ van het landschapsbeleidsplan/ bestemmingsplan wordt in cultuurhistorie als één samenhangende ontwikkeling beschouwd en ‘beekdal- en dekzandrug landschap’ genoemd.
- ‘hoogveenontginning grootschalig’, ‘hoogveenontginning kleinschalig’ en ‘hoogveenontginningen met wijken’ in het landschapsbeleidsplan, in het bestemmingsplan ‘veenontginningslandschap’ genoemd, zijn voor de cultuurhistorie verschillende ontwikkelingen zowel in tijd als in opzet en worden opgesplitst in ‘hoogveenontginningen’ en ‘jonge veen- en heideontginningen’.
- ook het gebied wat in het landschapsbeleidplan/ bestemmingsplan als totaal ‘veenpolder (laagveenontginning)/ veenpolderlandschap’ genoemd wordt heeft voor de cultuurhistorie meerdere ontstaansgeschiedenissen en wordt behandeld bij het ‘beekdal- en dekzandruglandschap’ en de ‘veenpolders’. Het beekdal wordt, voor zover het binnen het systeem van de veenpolders ligt, hierin meegenomen.

Voor wat betreft de **begrenzing** van de cultuurlandschappen:

- de hoogveenontginning vanuit de Drachtstervaart betreft ook het gebied ten zuiden van de vaart en wordt meegenomen in de hoogveenontginning
- de Bakkeveensterduinen zijn onderdeel van de jonge veen- en heide ontginningen, dit is ook het geval met de Duurswouderheide
- de grens van de veenpolders is aangehouden bij deze grootschalige ingreep. Dit betekent dat Terwispel als onderdeel van het veenpolder systeem is meegenomen. De Fennenpolder ten westen van Gorredijk is vanuit de middeleeuwse rivierontginning ontstaan en is onderdeel van het beekdal en zandrug cultuurlandschap.

De unieke combinatie van natuurlijk landschap en haar gebruik en bewoning heeft de diverse cultuurlandschappen gevormd en deze vormen de basis voor de beoordeling van de ruimtelijke kwaliteit. Uit bovenstaande volgt dan ook het advies om de op cultuurhistorische kenmerken en argumentatie gebaseerde landschapsindeling te hanteren voor het bestemmingsplan.



Grutsk op ‘e Romte, 2012 kernkwaliteitenstructurenkaart gemeente Opsterland

1.5. Kernkwaliteiten van de gemeente Opsterland zoals in provinciaal document Grutsk op ‘e Romte! weergegeven

Grutsk op ‘e Romte:

Algemeen:

‘In Grutsk op ‘e Romte worden landschappelijke en cultuurhistorische structuren van provinciaal belang in samenhang geanalyseerd en gewaardeerd. Het doel hiervan is behoud en verdere ontwikkeling van de ruimtelijke kwaliteit door middel van informeren, adviseren en inspireren. Op deze wijze verwacht de provincie Fryslân de doorwerking van de provinciale belangen in ruimtelijke plannen van gemeenten, rijk en provincie binnen Fryslân te borgen.’

Grutsk op ‘e Romte geeft de belangen van de provincie weer die voortkomen uit de ontwikkelingsgeschiedenis van Fryslân en de wijze waarop dit nu terug te vinden is in de verschijningsvorm van Fryslân.’[1]

‘Grutsk’ is opgebouwd uit een overzicht van samenhangende structuren en waardevolle elementen die voor onze provincie van provinciaal belang zijn. Aan deze structuren en elementen van provinciaal belang is een richtinggevend advies gekoppeld. Hiermee geeft de provincie aan op welke wijze met deze karakteristieke structuren en elementen van provinciaal belang omgegaan zou moeten worden.[2]

Hierbij worden de volgende strategieën gehanteerd:
Advies: (vet) hier gaat het om samenhangende elementen of structuren die zeldzaam, uniek en/of heel bijzonder voor Fryslân -of zelfs nationaal bijzonder zijn- en die zeer kwetsbaar zijn in hun verschijningsvorm.
Om die reden dienen zij, bij ruimtelijke ontwikkelingen, in stand gehouden te worden en gerespecteerd in hun context.

Advies: (niet vet) hier gaat het om samenhangende elementen of structuren die zeldzaam, karakteristiek en/ of bijzonder voor Fryslân of zelfs daarbuiten zijn. Deze structuren zijn bij ruimtelijke ontwikkelingen op verschillende wijzen te versterken, te herstellen of te behouden.[3]

Het provinciaal belang is samengebracht op een landschappelijke en cultuurhistorische structurenkaart.

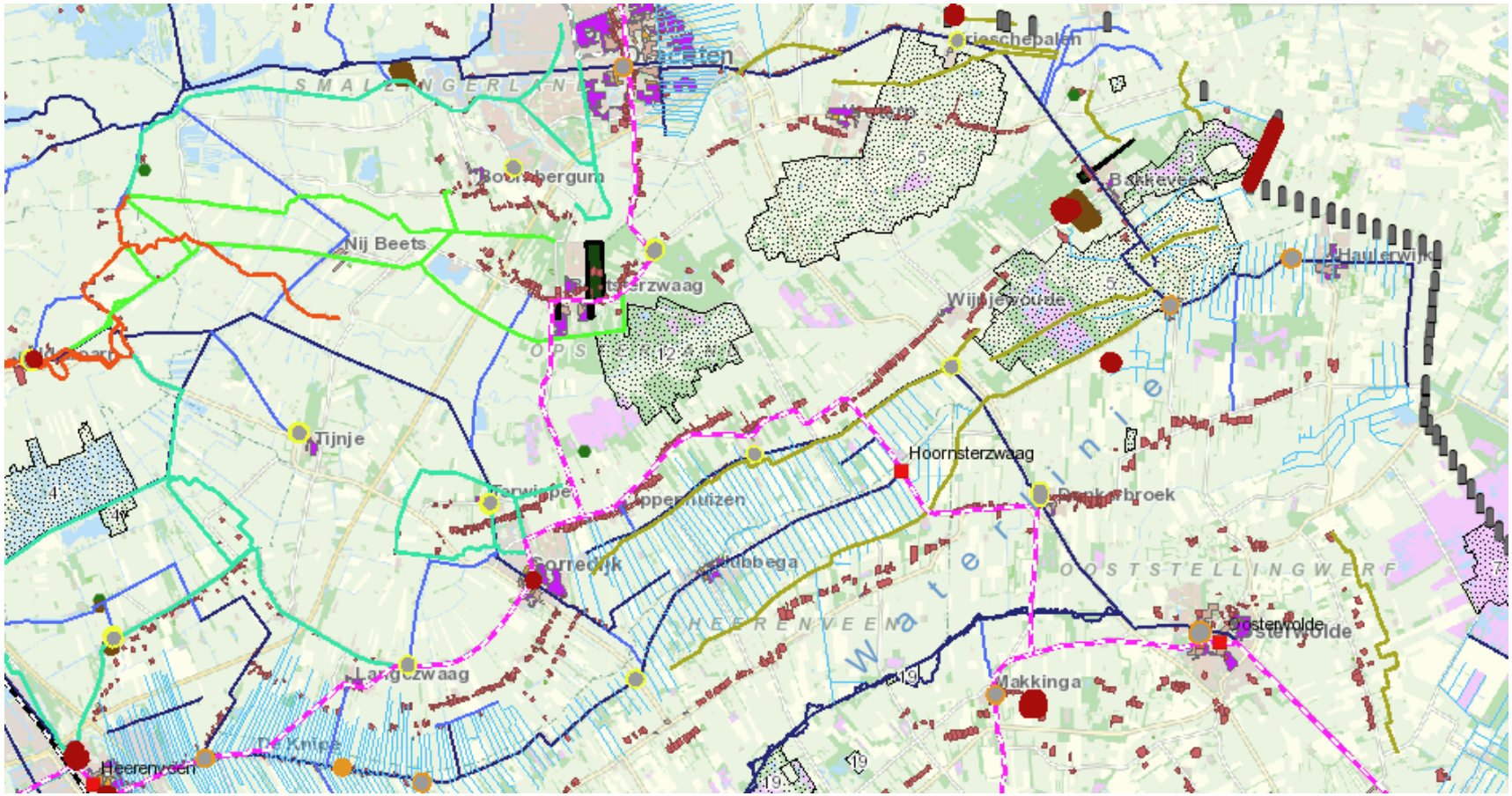
Gemeente Opsterland:

Voor de gemeente Opsterland zijn een deel van de kernkwaliteiten van het gebied het Lage Midden en een deel van het gebied de Zuidelijke Wouden van belang.
Deze zijn voor de gemeente Opsterland uitvergroot en worden in dit rapport verder uitgediept.

De provinciale waardering geldt als leidraad, de ‘vette’ adviezen zijn per cultuurlandschap aangehaald (in dit rapport in blauw weergegeven), en voor de gemeente Opsterland geconcretiseerd in de analyse en waardestelling voor het buitengebied en waar nodig aangevuld met op gemeentelijk niveau van cultuurhistorisch belang zijnde aanvullingen.

Het document *Grutsk op ‘e Romte* is te vinden op www.fryslan.nl/grutsk

[1] Provincie Fryslân, 2012, blz.12
[2] Provincie Fryslân, 2012, blz.12
[3] Provincie Fryslân, 2012, blz.12



Cultuurhistorische kaart (CHK2) met de categorieën, legenda zie www.fryslan.nl/chk

1.6. Elementen en structuren van de gemeente Opsterland zoals op de Cultuurhistorische kaart (CHK2) provincie Fryslân weergegeven

Cultuurhistorische Kaart CHK2:

'Uitgangspunt voor de totstandkoming van de CHK is het werkrapport "Wordingsgeschiedenis van Fryslân". In dit rapport is het verhaal van de ontstaansgeschiedenis van de provincie beschreven vanuit de ontwikkelingen die in de loop der tijd, op allerlei gebieden, hebben plaatsgevonden. Uit dit verhaal zijn cultuurhistorische elementen en structuren naar voren gekomen -het cultuurhistorische erfgoed-, die de fysieke vertaling van die ontwikkeling vormen.' [4]

De Cultuurhistorische Kaart Fryslân, de CHK2, is digitaal te raadplegen op de site van provincie Fryslân. Ze geeft informatie over elementen en structuren van aardkundige, archeologische, historisch- geografische en bouwhistorische aard in de provincie Fryslân. www.fryslan.nl/chk

Natuurlijk behoort ook de archeologie tot de cultuurhistorie van Fryslân. Deze informatie is samengebracht op de Friese Archeologische Monumentenkaart Extra, de FAMKE, waarbij een beleidsparagraaf en beleidskaarten zijn opgenomen. Deze kunt u ook vinden op www.fryslan.nl/famke.

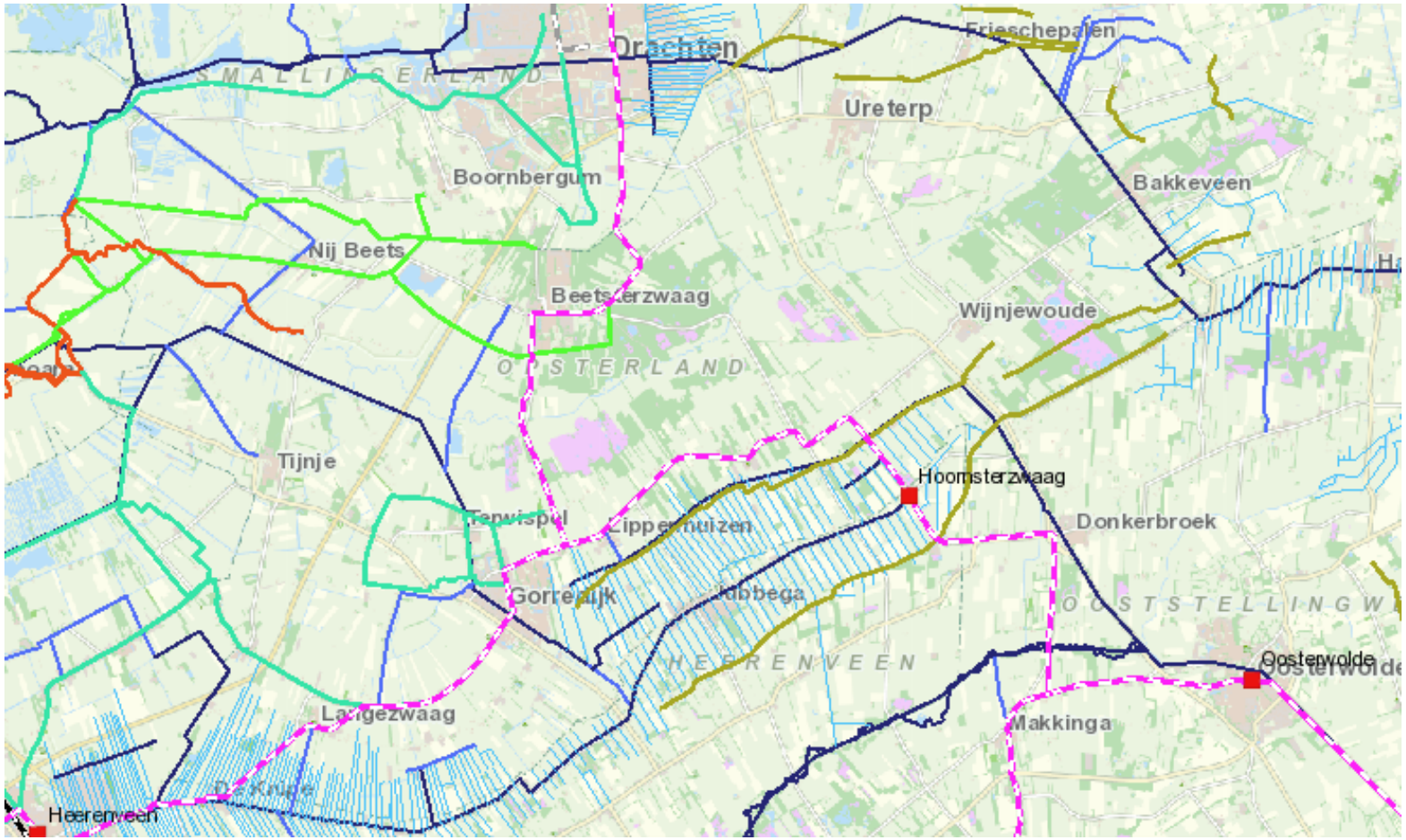
De informatie van beide kaarten wordt meegenomen in de beoordeling van aanvragen en ingrepen in het cultuurhistorische erfgoed van de gemeente.

De Cultuurhistorische Kaart omvat 23 categorieën van cultuurhistorische elementen en structuren:.

- Aardkunde / Geomorfologie
- Aardkundig waardevolle gebieden
- Boerderijplaatsen
- Verkaveling
- Nederzettingsvormen
- Kerken
- Middeleeuwse kloosters en kloosterterreinen
- Uithoven
- Stinzen en states / buitenplaatsen
- Vestingwerken
- Vaarwegen
- Dijken
- Eendenkooien
- Spoor- en tramwegen
- Provinciale grenspalen
- Jongere bouwkunst (1850-1940)
- Gebieden en gezichten met bijzondere waarde
- Wederopbouw (wijken)
- Delfts Rood
- Zuivelfabrieken
- Rijksmonumenten
- Beschermde landgoederen / buitenplaatsen
- Beschermde stads- en dorpsgezichten

[4] Cultuurhistorische kaart, site provincie Fryslân

2. a. Cultuurhistorische structuren gemeente Opsterland



CHK structuren zoals dijken, vaarten en wijken, tramwegen in de gemeente Opsterland

2. a. Cultuurhistorische structuren gemeente Opsterland

Beknopte ontstaansgeschiedenis:
Gemeente brede cultuurhistorische ontwikkelingen zijn vooral te vinden in infrastructurele structuren voor bescherming en mobiliteit: (tol)wegen, voet- en kerkepaden, (trek) vaarten en jaagpaden, opvaarten, sloten, dijken en spoor- en tramwegen.

De ontwikkelingsgeschiedenis van de gemeente is grotendeels bepaald door een samenspel van het aanwezige landschap en het gebruik van dit landschap door de bewoners waardoor voor elk type cultuurlandschap een eigen ontwikkeling is gerealiseerd en een specifieke cultuurhistorische ontwikkeling is aan te geven.

Het landschap bepaalde de ontwikkeling van de samenleving tot in de 19e eeuw de industriële revolutie zijn intree deed en de samenleving het landschap ging bepalen. Dit is vooral te zien in de infrastructuur van sporen en wegen die dwars over elke andere ontwikkeling of structuur uitgerold werd. De economische vooruitgang was hierbij het uitgangspunt.

Tot het midden van de 19e eeuw waren er maar weinig of geen verharde wegen in Opsterland. De belangrijkste verbindingen liepen van west naar oost, over de zandruggen. Er was een tolweg van Frieschepalen via Lippenhuizen en Gorredijk naar Heerenveen en Lemmer. De noord-zuid verbindingen waren voornamelijk over het water, er liep een tolweg van Beetsterzwaag naar Lippenhuizen
Deze oude structuren van tolwegen, kerkepaden, jaagpaden en opvaarten raken ondergeschikt na de industriële groei.

De tramwegen vormden een tussenvorm. Ze waren een vorm van modernisering, van het moderne mobiele tijdperk, maar ze volgden nog wel de bestaande doorgaande routes. In 1882 kwam de stoomtramlijn Heerenveen-Gorredijk tot stand. Deze werd in 1884 doorgetrokken naar Drachten. In 1911 werd de lijn Gorredijk- Oosterwolde aangelegd.

Waardestelling:
Wegen
De oorspronkelijke oude provinciale wegen zijn als grote structuren nog aanwezig maar hebben veel van hun karakter en uitstraling verloren.
Er zijn al veel oude structuren aangepast of verdwenen door rotondes, verplaatsen van kruispunten, omleggingen e.d.. Vooral van de trajecten die door de dorpen en steden lopen/ liepen is de afleesbaarheid afgenomen.
Voor nieuwe ingrepen zijn de oorspronkelijke trajecten en aankleding van groot belang en dient men de oorspronkelijke structuren als uitgangspunt te hanteren en waar mogelijk te herstellen.

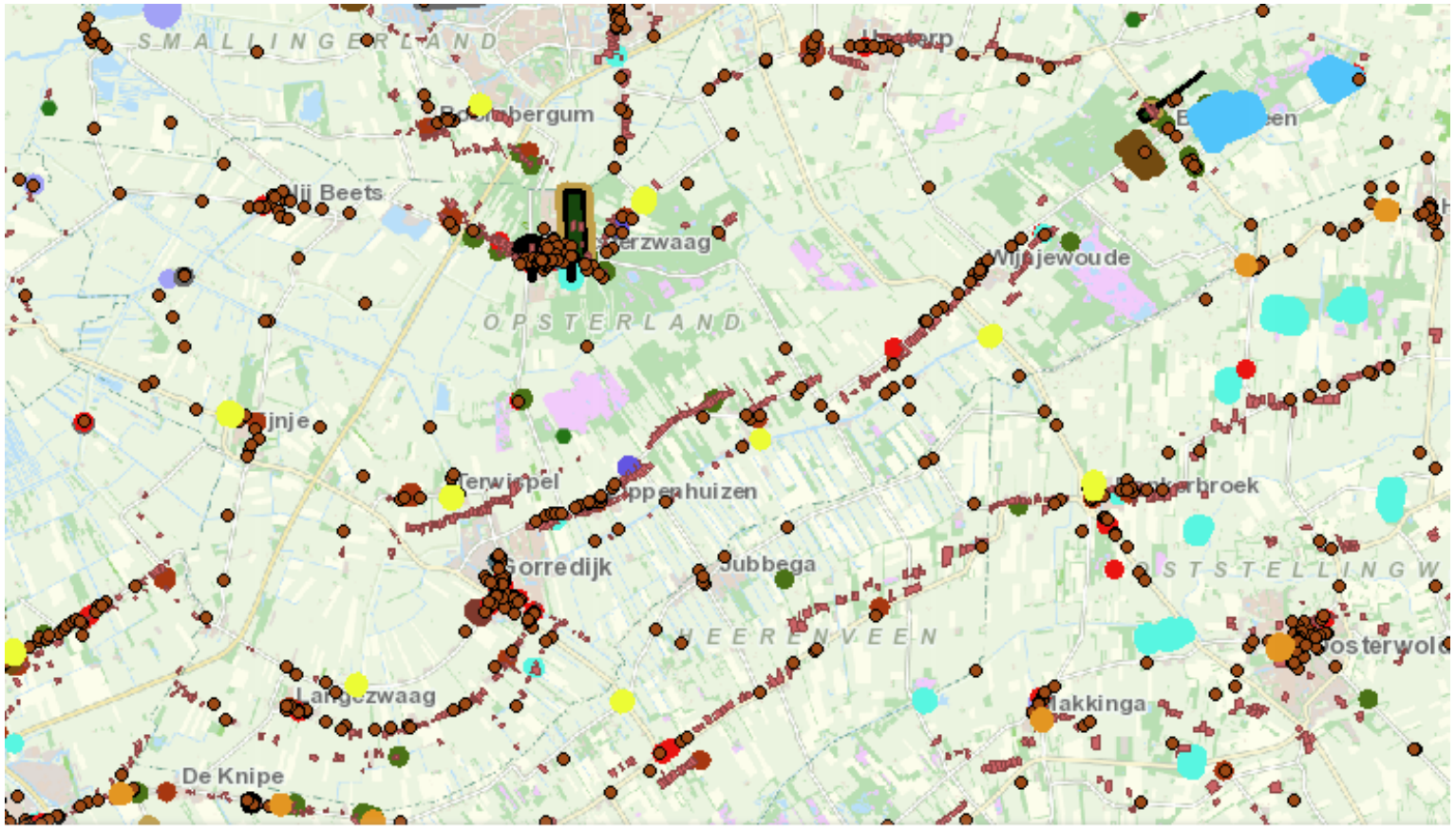
Trambanen
Na de Tweede Wereldoorlog werd het personen vervoer per tram gestaakt omdat de autobusdiensten deze taak hadden overgenomen en werden de rails verwijderd. Het tracé volgde de doorgaande wegen en is nog aanwezig. Interessant is de combinatie van het tramtracé met eind 19e eeuw - begin 20e eeuw architectuur die zich concentreert langs dit tracé. De komst van de tram heeft kleine voorname woonlinten doen ontstaan. In het Monumenten inventarisatie project(MIP) zijn veel van deze panden als potentieel belangrijk aangewezen. Op de kaart hiernaast zijn de concentraties te zien. Het is van belang deze linten zoveel mogelijk in tact te laten en te houden; aanvullingen en uitbreidingen zoveel mogelijk te beperken. Indien nodig dan de sfeer, stijl en uitstraling als zeer zorgvuldige basis hanteren.

Voet- en kerkepaden
Op de kaart van Oude Paden - Nieuwe Wegen op de provinciesite staan bestaande en verdwenen paden en wegen, aangevuld met informatie over interessante cultuurhistorische gebouwen, elementen, volksverhalen en anekdotes die bij de paden horen. De kaart legt uit hoe de paden en wegen in Fryslân zijn ontstaan en soms weer zijn verdwenen[5]. De trajecten kunnen inspiratie bieden bij locale invullingen.

Dijken, vaarten en wijken
Deze worden bij de diverse deelgebieden besproken.

[5] www.fryslan.nl zie padenkaart

2.b. Cultuurhistorische elementen gemeente Opsterland



CHk met elementen zoals architectuur met status: rijksmonumenten, beschermde buitenplaatsen/landgoederen, kloosters, uithoven (Famke) en belangrijke geïnventariseerde elementen zoals jongere bouwkunst (1850-1940), verhoogde boerderijplaatsen en zuivelfabrieken (legenda zie CHK: www.fryslan.nl/chk

2.b. Cultuurhistorische elementen gemeente Opsterland

Beknopte ontstaansgeschiedenis:

De elementen hebben met name betrekking op de architectuur die in de loop van de eeuwen tezamen met het cultuurlandschap ontstaan en ontwikkeld is. Het betreft niet alleen bewoning maar ook bedrijvigheid (industriepanden, molens, zuivelfabrieken e.a.), hulpmiddelen voor transport en vervoer (bruggen, sluizen e.a) als ook afbakeningen (grenspalen, ‘scheidinghe’, vestingwerken e.a.) en sociale ontwikkelingen (kerken, theaters, ziekenhuizen e.a).

Het cultuurlandschap bepaalde de bewoning totdat de industriële revolutie het landschap ging bepalen en het ondergeschikt werd aan de industriële vooruitgang. Deze vooruitgang werd ongeacht het landschap doorgevoerd, zie met name de grote infrastructurele uitwerkingen.

Waardestelling:

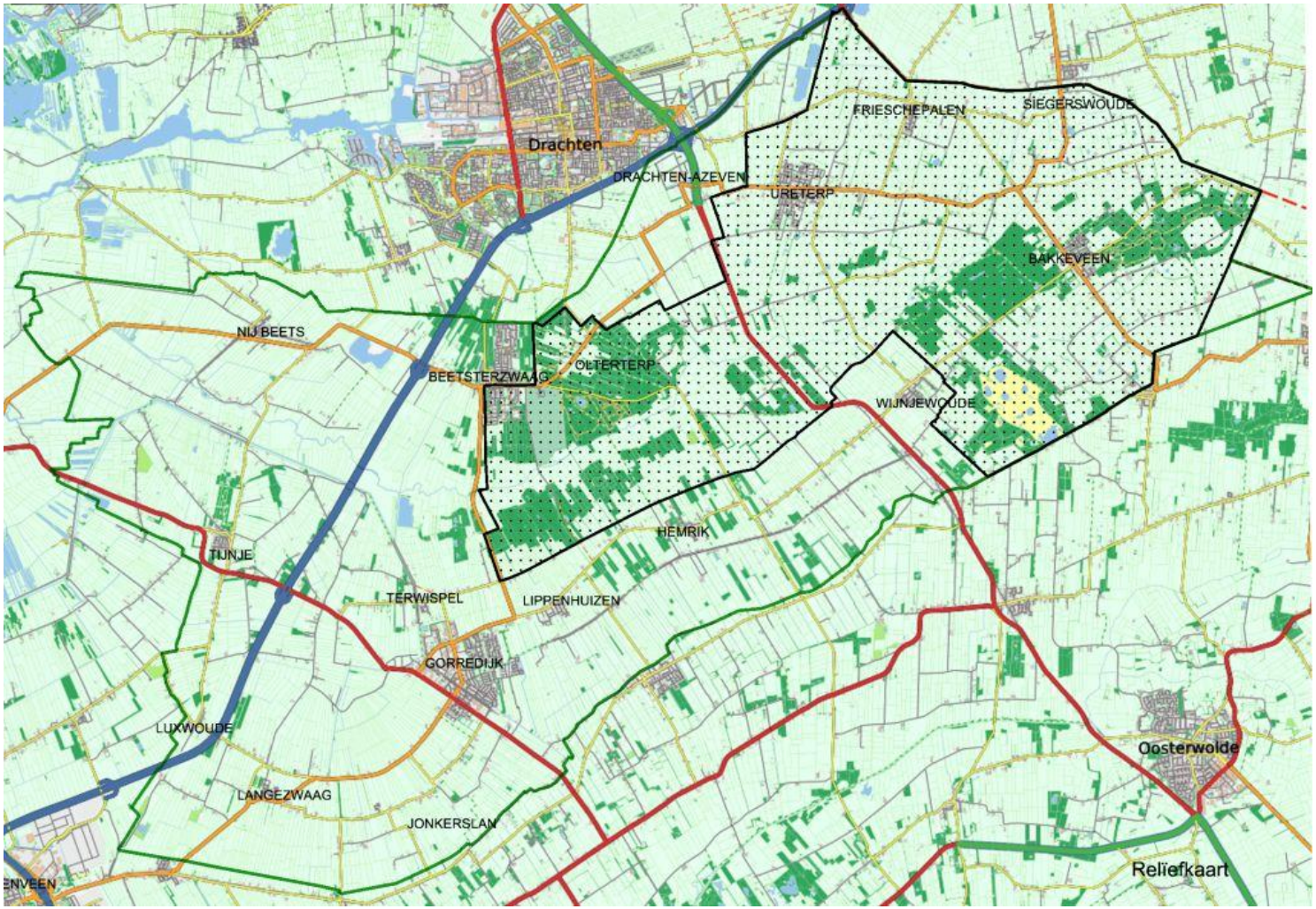
Een deel van de elementen heeft inmiddels een status in de vorm van ‘Rijksmonument’, ‘Beschermd gebied’, ‘gemeentelijk monument’, ‘Archeologisch monument’.

Daarnaast geeft de Cultuurhistorische kaart een aantal belangrijke categorieën aan dat wel geïnventariseerd is, maar nog niet gewaardeerd. Zuivelfabrieken als uiting van een belangrijke industriële ontwikkeling in Fryslân verdient aandacht.

Ook de jonge bouwkunst (1850-1940) is een uiting van die industriële ontwikkeling en heeft daarmee een relatie, hetzij als locatie (langs de tramlijn e.d.) hetzij als functie (directeurswoning e.d.).

De groep (oude)boerderijplaatsen (totaal in Fryslân ruim 8000 aanwezig en verdwenen) is in de hele ontstaansgeschiedenis van Fryslân van wezenlijk belang (zie ook ‘De wordingsgeschiedenis van Fryslân in thema’s’) en dient zowel archeologisch (aanwezig en verdwenen) als architectonisch (aanwezig) veel aandacht te krijgen. Er is door de gemeente ten aanzien van de architectuur al actie ondernomen door een lijst op te stellen met boerderijen in het buitengebied die door hun bouwvorm voor de gemeente van belang zijn als beelddragers in het landschap.

2.c. Aardkundige reliëfstructuur gemeente Opsterland



Gebied met belangrijke reliëfvorming gemeente Opsterland (zwart gestippeld)

2.c. Aardkundige reliëfstructuur gemeente Opsterland

Beknopte ontstaansgeschiedenis:

De gemeente Opsterland heeft door haar ligging aan de uitlopers van het Fries-Drents Plateau een verscheidenheid aan landschappen en aardkundige ontwikkelingen binnen haar grondgebied, ontstaan in de voorlaatste ijstijd. Deze ontwikkeling heeft ook een variatie aan reliëf voortgebracht. Dit reliëf is de weerslag van de ontstaansgeschiedenis en de bruikbaarheid van de ondergrond en verklaart de ontstaansgeschiedenis van de cultuurlandschappen. Ook de dobben/ pingoruïnes vormen hier een onderdeel vanuit dezelfde tijdsontwikkeling.

De hoogtekaart (blz. 6.uitgebreide rapport) laat zien dat er sprake is van duidelijke hoogteverschillen, niet alleen tussen het veengebied en het plateau, maar hierbinnen ook tussen de beekdalen en de zandruggen.

Een combinatie van de hoogtekaart, de aangegeven aardkundig waardevolle gebieden (CHK2), hoogtelijnen en verschillen op de topografische kaart en visuele waarneming heeft het hiernaast aangegeven reliëfbeeld opgeleverd. De aangegeven grens is een relevante grens voor het gebied dat bescherming verdient, het is niet een absolute grens van het al dan niet aanwezige reliëf. Het geeft met name aan waar de kwetsbaarheid van het reliëf in het landschap het grootst is en de meeste aandacht behoeft.

Het beekdal en de zandruggen zijn belangrijk en kwetsbaar; zo ook de zandkop bij Olterterp. Het voormalige dal van de Drait in het noordoosten van de gemeente is ook een historische en kwetsbare structuur.

Waardestelling:

Het reliëf is een belangrijke ruimtelijke structuur die, omdat binnen Fryslân de verschillen in het reliëf vaak zeer beperkt en subtiel zijn, zeer kwetsbaar is, en bescherming nodig heeft. In het gebied wat op de kaart aangegeven wordt is het reliëf met het blote oog waar te nemen en vormt hierdoor een sterke overweging. Het reliëf in het gebied waar veel pingoruïnes aangetroffen worden, het oosten van de gemeente, is subtieler, maar belangrijk. Naast reliëf van de nog aanwezige pingoranden (die veelal verdwenen zijn) zijn de pingoruïnes ook informatiebronnen van vroegere klimatologische omstandigheden en de invloed van de mens in het gebied.

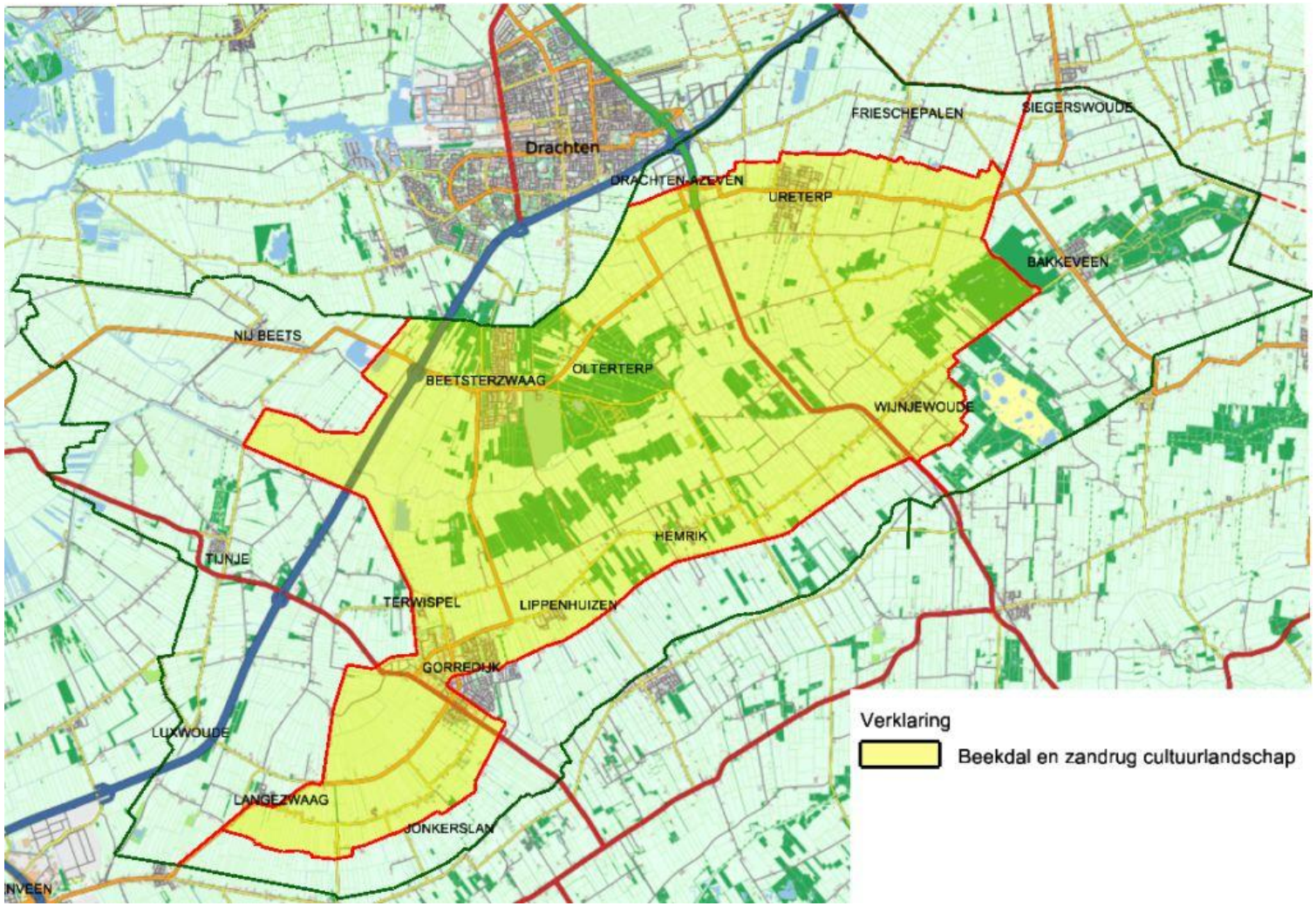
Een deel van het aangegeven gebied, zoals de Lippenhuisterheide, de Hemrikkerscharren, de Wijnjeterper Schar, de Duurswouderheide, de Bakkeveensterduinen worden al beschermd vanuit natuur maar verdienen ook bescherming vanuit het belang dat het reliëf in dit gebied vertegenwoordigt.

Het gebied De Mersken langs de Boorne/Alddjip en het gebied rond Ureterp aan de vaart en Frieschepalen, het voormalige dal van de Drait (zie blz 28-29) hebben duidelijk zichtbare hoogteverschillen. Hier geldt het aanwezige reliëf respecteren en als uitgangspunt hanteren bij nieuwe ontwikkelingen.

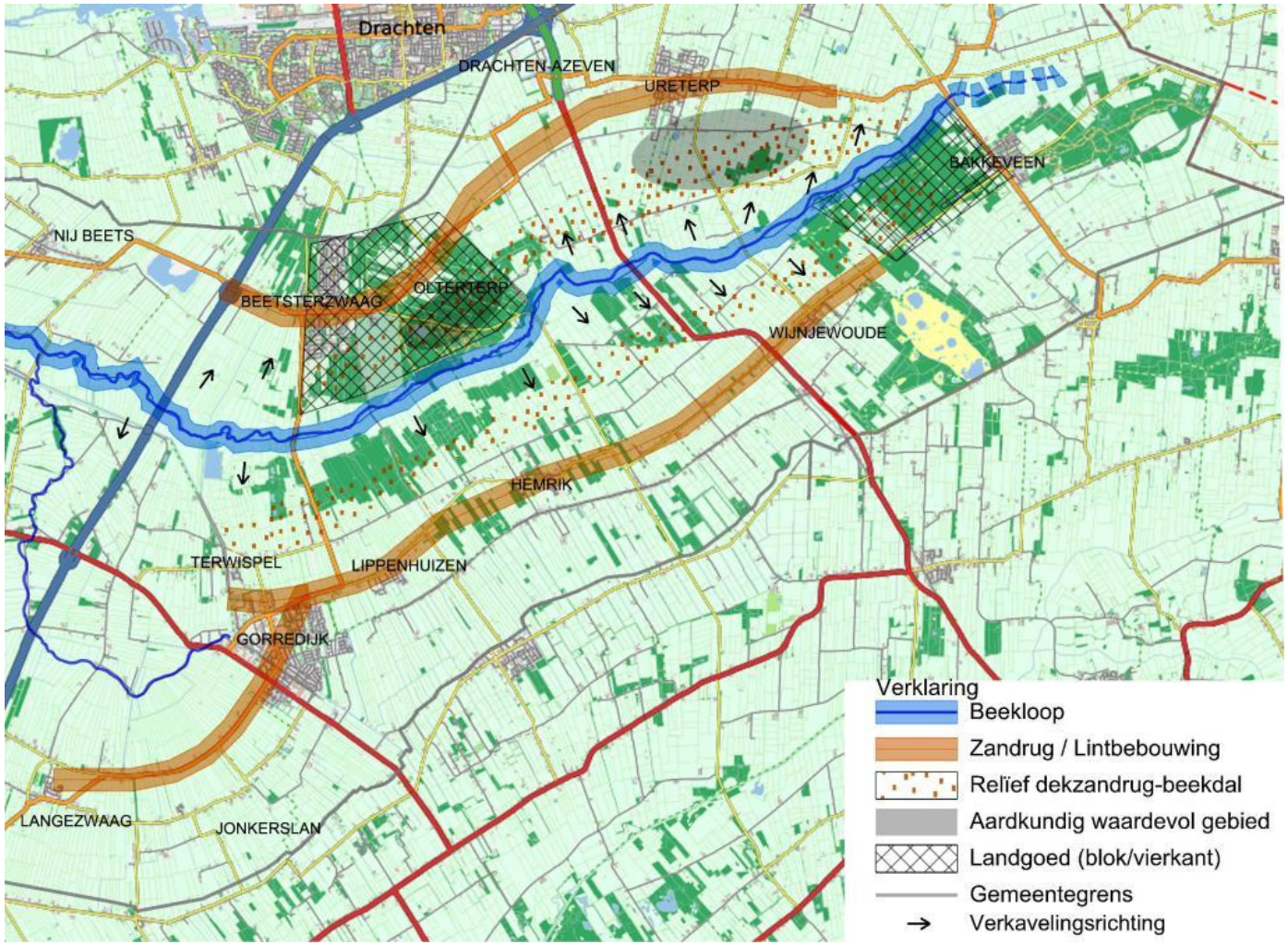
Het reliëf in het landbouwgebied van het Mandeveld is dusdanig grootschalig geworden dat dit als onderdeel van de grootschalige agrarische ontwikkeling haar verschijningsvorm houdt en behoeft geen expliciete bescherming.
Dit geldt ook voor het gebied rondom de Hemrik en Wijnjewoude.

Er wordt voor de archeologie een verdiepingsslag uitgevoerd waarbij o.a. de dobben en pingoruïnes nader bestudeerd en gewaardeerd worden en de ontstaansgeschiedenis rondom verdwenen boerderijplaatsen, oude kerkhoven en huisterpen, zowel langs de Boorne/Alddjip als langs de voormalige Moediep/Wispel/ Olde Ee (namen op Schotanus).

3. Deelgebied: Beekdal- en zandrug cultuurlandschap van de Boorne/Alddjip



Gebiedsindeling, de gele kleur betreft het gebied beekdal en dekzandrug cultuurlandschap Boorne/Alddjip en Wispel/Olde Ee



Cultuurhistorische kenmerken van beekdal- en dekzandruglandschap

3.2. Analyse en waardestelling cultuurhistorische kenmerken van het beekdal- en dekzandrug cultuurlandschap Boorne/Alddjip

Vanuit de ontstaansgeschiedenis van het beekdal- en dekzandrug cultuurlandschap worden de volgende cultuurhistorische kenmerken als belangrijke elementen kenbaar:

a) middeleeuwse verkaveling

b) beekloop Boorne/Alddjip en het zijriviertje van Boorne/Alddjip: Moediep/ Wispel / Olde Ee (namen op Schotanus)

c) relatie hogere zandruggronden – beekdal – bebouwingslinten

d) reliëf beekdal - dekzandrug Boorne/Alddjip

e) aardkundig waardevolle gebieden in beekdal - dekzandrug cultuurlandschap

f) landgoederen in beekdal – dekzandrug cultuurlandschap

3.2. Analyse en waardestelling cultuurhistorische kenmerken van het beekdal- en dekzandrug cultuurlandschap Boorne/Alddjip

- **3.2.a. Verkaveling**

De verkaveling houdt verband met het reliëf en laat zien hoe de ondergrond invloed had op het in cultuur brengen van het gebied.

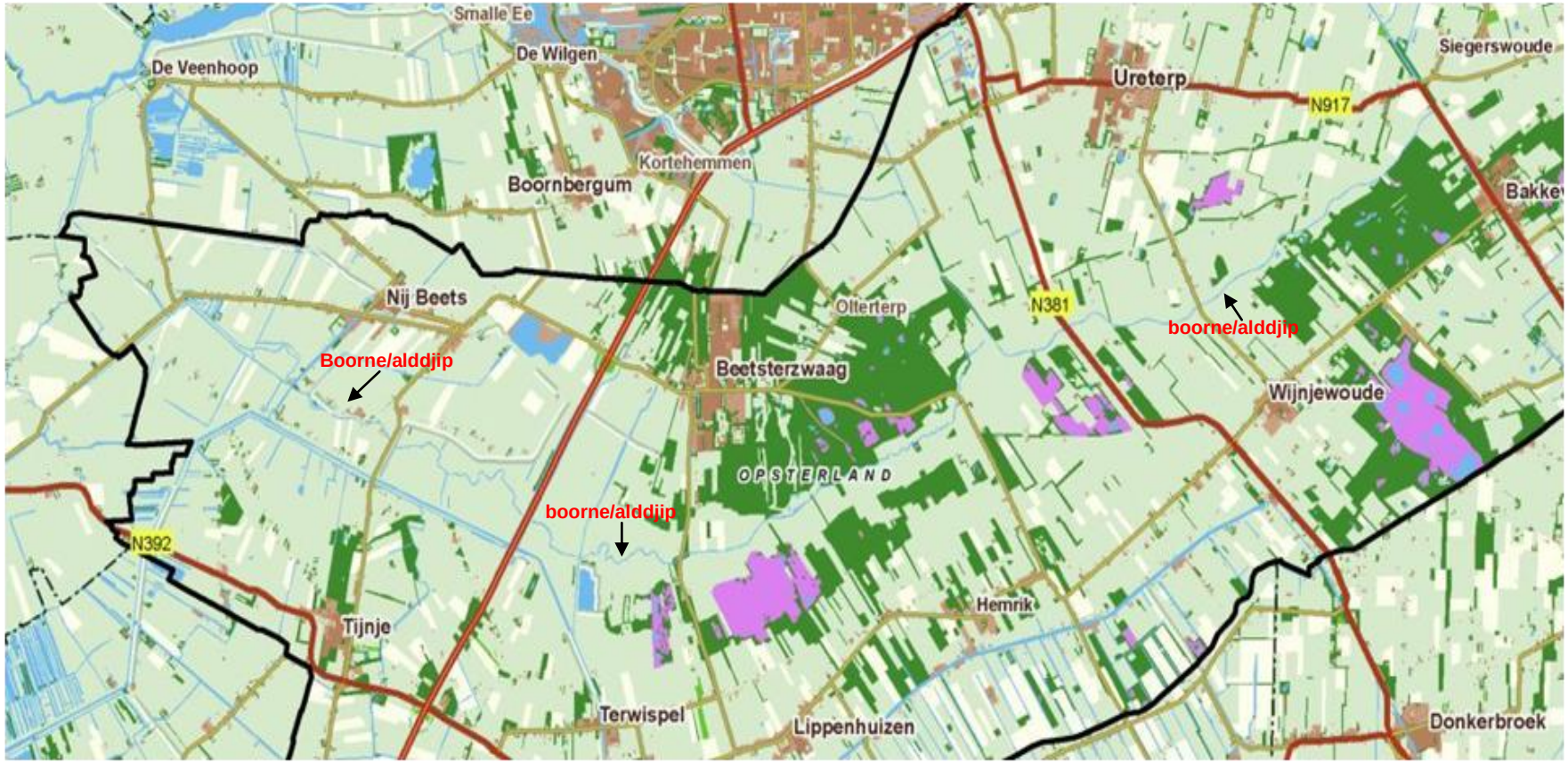
De verkaveling is een concrete geografische invulling van de bezits- en/of gebruiksrechten op de grond. Ze is voor de cultuurhistorie van groot belang omdat ze inzicht geeft in de nederzettingsgeschiedenis en het grondgebruik.

Cultuurhistorische kenmerken	Gaafheid/ herkenbaarheid
- verkaveling, in het beekdal is sprake van opstrekkende verkaveling	- Er is nog steeds sprake van opstrekkende verkaveling, maar ruilverkavelingen en haar ontsluitingswegen hebben de structuren vervaagd. Verdere samenvoeging zal dit karakteristiek doen verdwijnen. De loop van de voormalige Wispel is nog beperkt te herleiden uit de richting van de verkaveling en daar waar de verkavelingen botsen.

Waardering: hoog, provinciaal belang, Grutsk:
- Bij nieuwe ontwikkelingen de verkaveling benutten als onderlegger, waarbij vooral de richting, vorm en verhouding belangrijke onderdelen van de ruimte zijn.

Aanvullend cultuurhistorisch advies:

- voorkomen dat door verdere samenvoeging van percelen de opstrekkende karakteristiek verdwijnt.
- geen nieuwe ontsluitingswegen om verdere versnippering van de structuur te voorkomen.

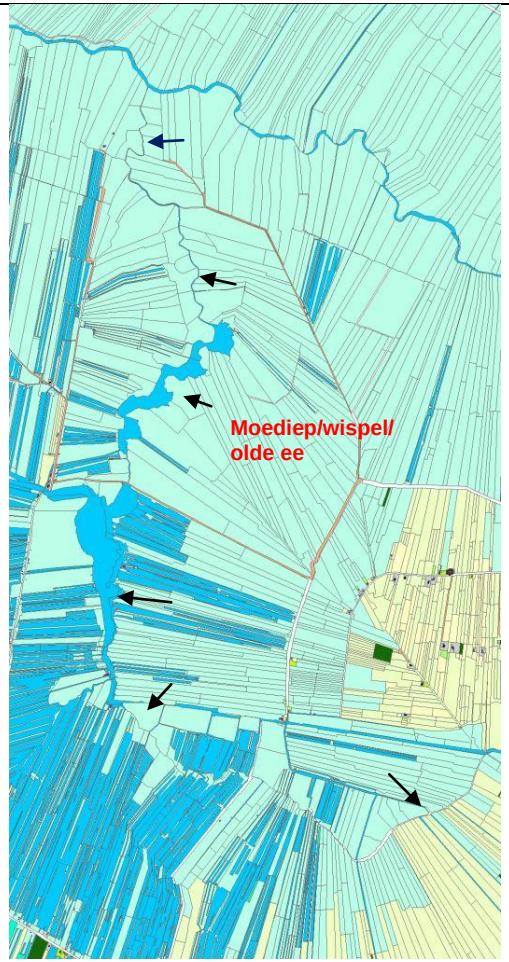


Beekloop Boorne/Alddjip

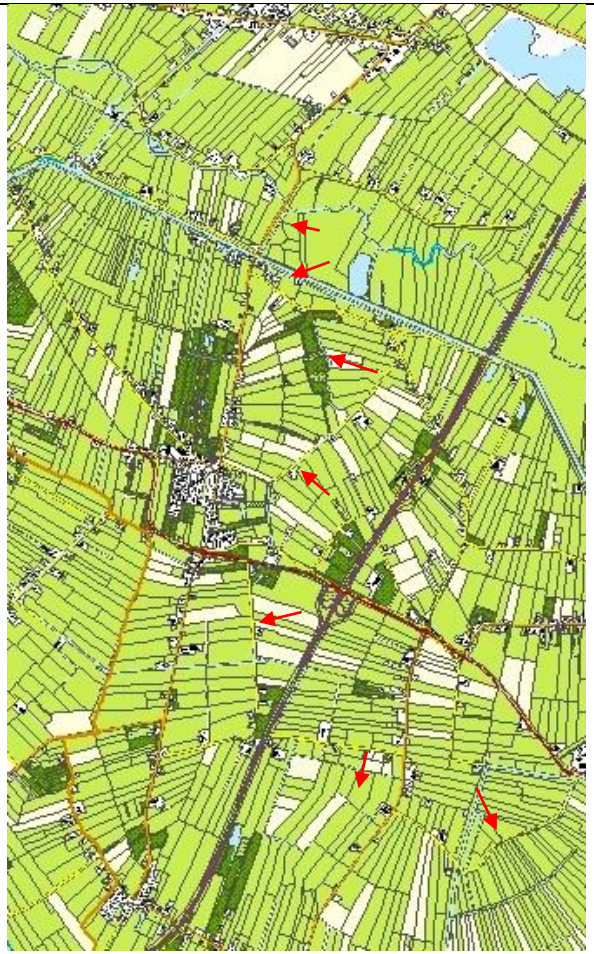
- **3.2.b. Beekloop de Boorne/Alddjip**

De beekloop is van groot cultuurhistorisch belang voor de historische ontwikkeling van de bewonings- en bewerkingsgeschiedenis van het gebied.

Cultuurhistorische kenmerken	**Gaafheid/herkenbaarheid**
- verkaveling loodrecht op de beekloop	- de verkaveling volgt nog steeds de middeleeuwse verkavelingsrichting als aangegeven op de Schotanuskaart, 1718
- smal beekdal met een kronkelende bovenloop, geen bebouwing in het beekdal, reliëf beekdal en zandrug	bovenloop: de bovenloop tussen Mieuwmeer en de Bakkeveense vaart is verdwenen en langs het Slotplaatsbos genormaliseerd. Geen bebouwing en reliëf is miniem, moeilijk te ervaren maar wel aanwezig
- middenloop breed beekdal met een brede open ruimte, geen bebouwing in het beekdal, reliëf beekdal en zandrug	- in de middenloop zijn ten zuiden van Beetsterzwaag een aantal meanders uit de beekloop gehaald en ten oosten van Olterterp is een verbindingskanaal naar het noordwesten aangelegd om de wateroverlast in het dal te beteugelen en het water uit de bovenloop via de Drait af te kunnen voeren. De Boorne/Alddjip heeft hier geen duidelijke aansluiting met de bovenloop meer. Geen bebouwing in het beekdal.
- plaatselijk zeer compacte bos- en of heide vorming	- strakke groenkavels de verkaveling volgend, een combinatie van eigendomsgrenzen en het indammen van heidevorming en zandverstuivingen door aanplant van productiebossen.
- benedenloop open en leeg, geen bebouwing, geen beplanting.	- een uitzondering hierop vormt de bebouwing ten noorden van de beekloop langs de Kromme Swynswei, ten zuiden van Nij Beets. Deze weg die vroeger westelijk doorliep tot aan de Leppedijk is al een oude doorgaande weg naar Beets, zichtbaar op Schotanus 1718, en onbebouwd. Ook op de kadastrale kaart is geen bewoning; op de topografische kaart van 1925-1940 zijn enkel percelen bebouwd. De bewoning is ontstaan met de inpoldering van dit laagveengebied in de 19^{e} /20^{e} eeuw.



Op de kadastrale kaart van 1832 is de Moediep/Wispel/Olde Ee nog duidelijk aanwezig en richtinggevend voor de opstrekkende verkaveling (pijltje geeft loop van watertje aan)



Op de huidige topografische kaart is de verkavelingsrichting vanuit de (voormalige) Moediep/Wispel nog zichtbaar; Olde Ee is nog herkenbaar direct ten westen van Gorredijk (rode pijl voormalige loop van watertje)

3.2.b. en zijriviertje Moediep - Wispel - Olde Ee

Cultuurhistorische kenmerken	Gaafheid/ Herkenbaarheid
- verkaveling	- de richting van de verkaveling heeft de middeleeuwse structuur behouden en staat nog loodrecht op de voormalige loop.
- beekloop	- het Mûdjip toont nog een kort tracé genormaliseerde loop van de Wispel/ Moediep-aftakking uit de Boorne. Het verdere tracé is verdwenen.
- beekdal	- de ontveningen en ontginningen hebben het beekdal doen verdwijnen. Op de hoogtekaart is geen reliëf meer aanwezig.

Waardering: hoog, provinciaal belang, Grutsk:

- behouden en indien mogelijk herstellen van het huidig open karakter van het beekdal, dit betekent geen toevoeging van bebouwing en bos.
- zowel de restanten van de natuurlijke loop van de beek respecteren als de gekanaliseerde delen(en erbij behorende kunstwerken) omdat ze beide, in samenhang met elkaar, getuigenis zijn van een eeuwenlange economische en technische ontwikkeling.
- bij nieuwe ontwikkelingen de verkaveling benutten als onderlegger, waarbij richting, vorm en verhouding richtinggevend zijn.
- archeologisch waardevolle terreinen met belangrijk bodemarchief

Aanvullend cultuurhistorisch advies:

- bovenloop vanuit Mieuwmeer tot Bakkeveense vaart is verdwenen; er zijn plannen dit gebied opnieuw in te richten in het kader van beekherstel en nieuwe natuur (Landinrichtingscommissie Koningsdiep), het verdient de aandacht hierbij rekening te houden met de cultuurhistorische ontwikkelingen van de jonge veen- en heide ontginningen, die verderop in dit rapport besproken worden.
- de natuurgebieden Wijnjeterperschar, Lippenhuisterheide, Hemrikkerscharren zullen qua natuurdoeleinden met bovenstaande ontginningen rekening moeten houden.
- reeds ondernomen opgravingen langs beekloop en op dekzandruggen hebben aangetoond dat het gebied een zeer interessante bewoningsgeschiedenis heeft doorgemaakt. Verder onderzoek wordt inmiddels voorbereid en uitgewerkt. Het streven hierbij is zoveel mogelijk informatie in de bodem (*in situ*) te bewaren. Dit betekent dat deze gebieden zoveel mogelijk onbebouwd dienen te blijven om grondarchief niet te verstoren.
- hoge archeologische verwachtingswaarde i.v.m .de verwachte vroegere bewoning gesteund door de aanwezigheid van verlaten kerkhoven en de vondsten van oude woonsteden. De archeologisch interessante terreinen aangegeven in het rapport 'Landschapsontwikkeling en cultuurhistorische waarden langs de boven- en middenloop van het Koningsdiep' (Dennis Worst, Jeroen Zomer, 2011) worden meegenomen in de verdiepingsslag van de archeologie.
- ook het gebied rond de Wispel heeft een archeologisch hoge verwachtingswaarde i.v.m vroegere bewoning.
- Mûdjip niet verder kanaliseren.



Cultuurhistorische kaart met verhoogde boerderijplaatsen (aanwezig op Schotanus, Eekhoff)

- **3.2.c. Relatie hogere zandruggronden en het beekdal, bebouwingslinten evenwijdig aan de beek Boorne/Alddjip (kaart: CHK oude boerderijplaatsen, aanwezig op Schotanus 1718) en ten zuiden van de Wispel/ Olde Ee**

De ontwikkelingsgeschiedenis van de bewoning en ontginning in het beekdal levert een eigen, door de loop van het dal en de ruggen gedicteerd, bewoningspatroon op. Samenhang tussen De Boorne/Alddjip en de linten Terwispel- Lippenhuizen- Hemrik- Wijnjewoude en Beetsterzwaag- Ureterp- Siegerswoude en de samenhang tussen de Wispel en het bebouwingslint Luxwoude-Langezwaag-Kortezwaag.

Cultuurhistorische kenmerken	Gaafheid/herkenbaarheid
- wegen met bewoningslinten evenwijdig aan de beekloop op de dekzandruggen als gevolg van opstrekkende verkaveling haaks op de beekloop en het recht van opstrek waarbij de boerderijplaats veelal op het uiteinde van de kavel gebouwd werd.	- wegen in het gebied volgen de loop van het dal en de beek. Uitzondering is de Opperhaudmare- Nije heawei, een oude hooiweg, die min of meer de rand van de ontgonnen percelen volgt (aanwezig op Schotanus 1718) en schuin het beekdal insteekt. Het is een puur functionele weg, geen 'scheyd', want verkaveling loopt aan beide zijden van de weg gewoon door. De schuine lijn vormt een opvallende structuur en bakent de struwelen van het natuurgebied de Wijnjescharren af van het verder lege beekdal. - Ten zuiden van Wispel/ Olde Ee lopen de wegen evenwijdig aan de loop met een boog van Luxwoude naar Gorredijk en van Langezwaag naar Kortezwaag.
- het contrast van een lineaire bebouwing met singels en houtwallen hier loodrecht op, de opstrekkende verkaveling volgend, en het lege beekdal.	- vanaf de Bûtewei (ten noorden van Hemrik en Lippenhuizen) zijn de insteken van de houtsingels/wallen vanuit de lintbebouwing goed waar te nemen en vormen een contrast met het lege beekdal aan de andere kant van de Bûtewei. - rondom de Wispel is geen beekdal waar te nemen. Er zijn weinig houtwallen en boomsingels begeleiden alleen de wegen.
- relatie is sterk aanwezig door het transparante bouwlint waardoor doorkijkjes naar het beekdal geboden worden	- transparante linten met verdichtingen in de kern en uitbreidingen veelal tegen de 'zandrug op', alleen bij Ureterp is zowel richting zandrug als richting beek tot aan de Bûtewei gebouwd waardoor de openheid van het beekdal verdwijnt. - de uitbreiding van Kortezwaag ligt tegen Gorredijk aan waardoor de openheid van het lint zichtbaar blijft; de uitbreiding van Langezwaag (op Schotanus vrijwel geen bebouwing) reikt bijna tot aan het volgende bebouwingslint (langs Hege Dyk) waardoor het karakter van beide linten verdwijnt.

Cultuurhistorische kenmerken	Gaafheid/herkenbaarheid
- verhoogde boerderijplaatsen, oude kerkhoven en “Bûtewei’	De verhoogde boerderijplaatsen, aanwezig op Schotanus en Eekhoff, zijn locaties die zich in de middeleeuwen gestabiliseerd hebben, nadat de bewoning zich vanaf de beek landinwaarts verplaatst heeft. Tussen de beek en deze locaties is een hoge archeologische waarde te verwachten. De aanwezigheid van oude kerkhoven en de Bûtewei bevestigen deze verplaatsing. Hun aanwezigheid geeft een sterke indicatie van vroegere bewoning en heeft grote archeologische betekenis. Er zijn reeds onderzoeken gedaan die dit bevestigen (Wijnjeterp, Siegerswoude). De locaties van de verhoogde boerderijplaatsen geven de plek aan waar in potentie een middeleeuwse woonstede aanwezig kan zijn.

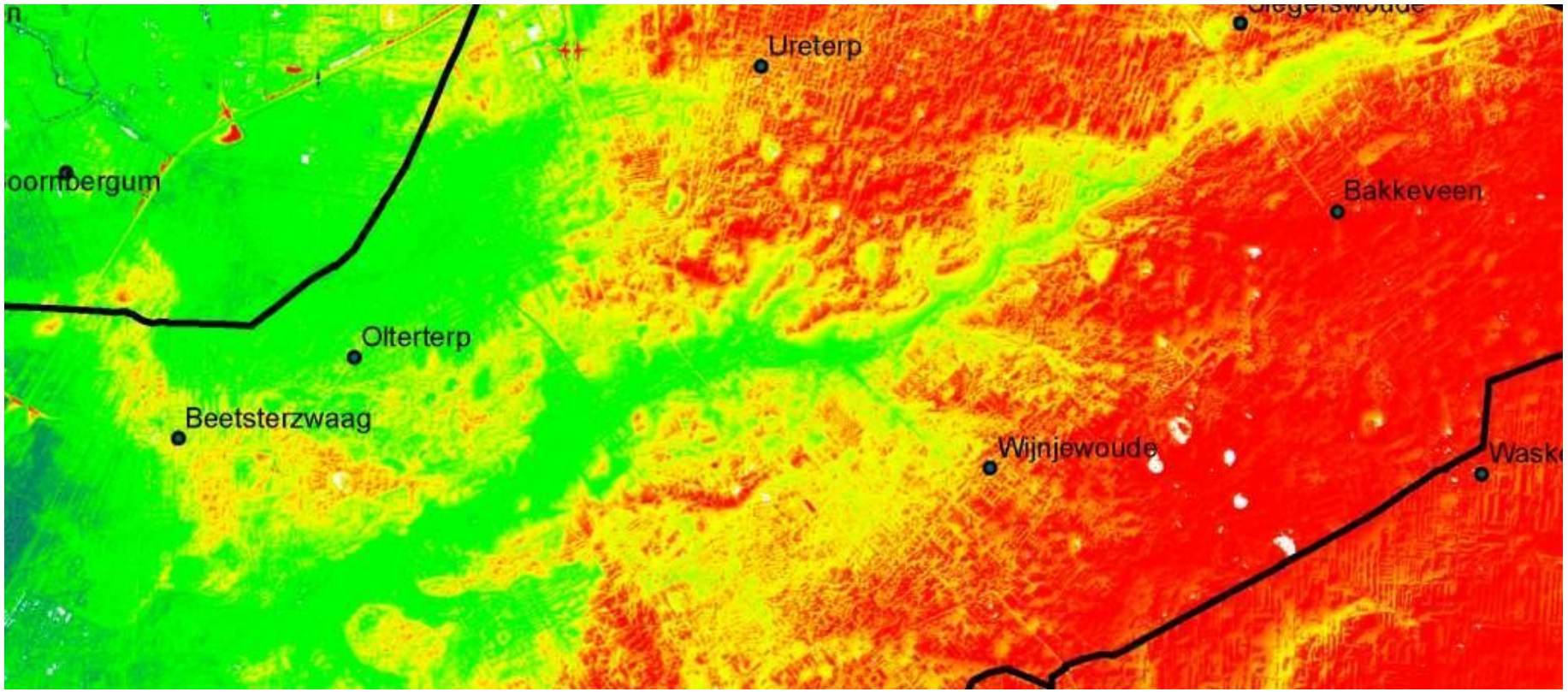
Waardering: hoog, provinciaal belang, Grutsk:

- herstellen en versterken visuele relatie tussen de dorpen en het landschap eromheen, door verdere dichtslibbing tegen te gaan en dichtgegroeide doorzichten weer open te maken.

- behouden van het patroon (ritme, volume, kleur en oriëntatie) van de bebouwingslinten

Aanvullend cultuurhistorisch advies:

- grenzen van grietenijen en gemeenten zijn zichtbaar door botsende verkavelingsrichtingen of een draaiing in de verkavelingsrichting. Deze grenzen zichtbaar houden.
- de transparante bebouwingslinten buiten de kern openhouden met zicht op het achterliggende land; eventuele aanvullingen of vernieuwingen in de bescheiden ‘korrel’ en ritmiek van huidige patroon uitvoeren. D.w.z. de korrel: bebouwing op de kop van de kavel, het bouwvolume de opstrekkende kavel volgend, en met de noklijn van het dak dwars op de straat. De ritmiek is een afwisseling van boerderijen, kop/romp en hallehuis type (rechthoekig gebouw met voorin het woongedeelte en achterin het bedrijfsgedeelte met doorlopende nok) en eenvoudige vrijstaande woonhuizen (rechthoekige hoofdvorm, één bouwlaag met kap (zadeldak) en met stijle/scherpe dakhelling en gebruik van traditionele bouwmaterialen).
  Zie ook ‘Opsterland Buitengebied, karakteristieke boerderijen’.
- onderzoek naar vroeg-middeleeuwse bewoning, er zijn afspraken gemaakt over een verdiepend archeologisch onderzoek waarbij dit onderwerp aan de orde komt. De gebieden tussen de rivier en de huidige bebouwingslinten hebben een hoge archeologische verwachtingswaarde en zullen zorgvuldig benaderd moeten worden.
- de locaties van verhoogde boerderijplaatsen zijn in potentie middeleeuwse archeologische locaties, zorgvuldig benaderen, het verdiepend archeologisch onderzoek zal hierin verder informeren.
- Opperhaudmare - Nije heawei: structuur en contrast tussen natuurgebied en open beekdal behouden, begeleiding door bomenrij niet noodzakelijk.



Hoogtekaart 2008

- **3.2.d. Reliëf beekdal- dekzandrug Boorne/Alddjip**

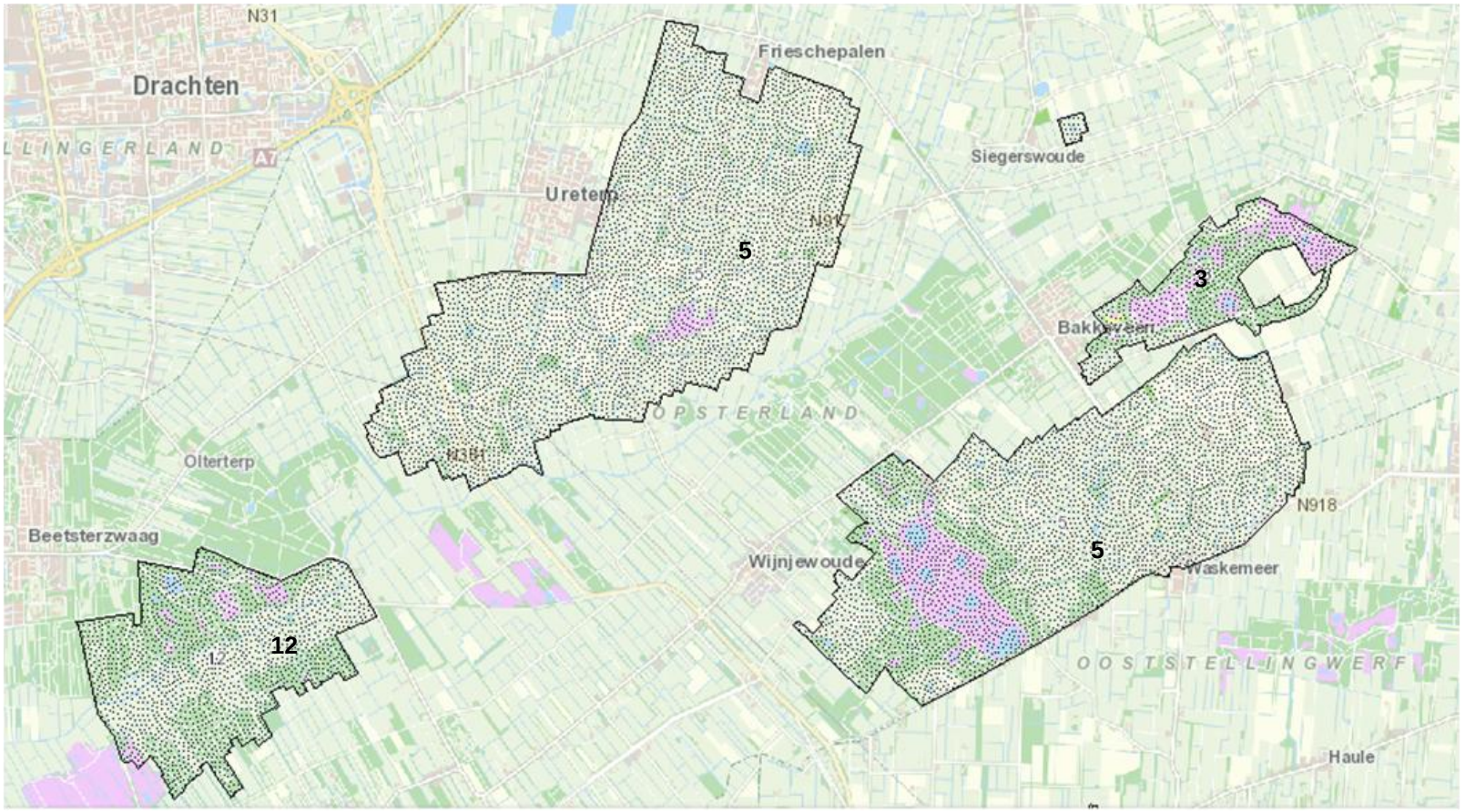
Dit reliëf is de basis en verklaart veel met betrekking tot de ontwikkeling in de ontginnings- en bewoningsgeschiedenis. Het is een belangrijke pijler van de cultuurhistorie.

Cultuurhistorische kenmerken	**Gaafheid/ herkenbaarheid**
- in Opsterland is het aardkundig reliëf vooral een combinatie van beekdal en dekzandruggen, waarbij de zandruggen parallel aan het beekdal lopen	- de hoogteverschillen zijn in de middenloop ten westen van de N 381 klein, waardoor het reliëf zeer kwetsbaar is. Het relief in De Mersken ten oosten van de N381 is goed zichtbaar en beleefbaar. - reliëf in het gebied rond de Wispel is door ontvening en ontginning verloren gegaan.
- het betreft hier zowel natuurlijk (o.a. uitgesleten door de beek) als kunstmatig reliëf (o.a. leidijken).	- van leidijken rest vaak alleen nog de naam voor een weg die een traject van de dijk volgt. Leidijken waren onderdeel van een dynamisch cultuurland beschermingsysteem en werden vaak verplaatst of aangevuld. Ze werden bij de latere grootschalige ontginningen overbodig en verwijderd.
- de stuifzandkoppen, verspreide pingoruïnes en dobben in vooral het oostelijke deel van de gemeente zijn allemaal onderdeel van het reliëf.	- het beekdal gebied herbergt volgens diverse inventarisaties een concentratie aan pingoruïnes en dobben. Velen zijn verzand of dichtgegooid. Een groot aantal bevinden zich inmiddels in natuurgebieden. De nog aanwezige eenlingen vormen een kleine ruigte in de weilanden.

Waardering: hoog, provinciaal belang, Grutsk:
- Natuurlijk reliëf behouden, tegengaan van egalisatie
- historisch reliëf van dobben en vuursteenvindplaatsen behouden, waarden zoveel mogelijk in situ behouden

Aanvullend cultuurhistorisch advies:

- het reliëf van De Mersken in stand houden (ligt in belangrijk reliëfvorming gebied, kaartje blz. 14)



Cultuurhistorische kaart (CHK2) met aardkundig waardevolle gebieden

- **3.2.e. Aardkundig waardevolle gebieden in beekdal- dekzandrug cultuurlandschap Boorne/Alddjip (CHK kaart 'aardkundig waardevolle gebieden'):**

Dit zijn de gebieden waar de bodem een bijzondere waarde vertegenwoordigt. Het betreft cultuurhistorisch interessante bodembeschermingsgebieden uit het Streekplan Fryslân 2007. De gebieden die zijn abiotisch waardevol of antropogeen waardevol voor zover door de bodem bepaald. De abiotisch categorie omvat waardevolle, geologische, geomorfologische of bodemkundige landschapselementen. De antropogene categorie omvat artefacten van de vroegere mens, die bestaan uit archeologische en cultuurhistorische objecten en structuren. Deze gebieden zijn met een nummer op de kaart aangegeven[6].

Cultuurhistorische kenmerken	**Gaafheid/ herkenbaarheid**
3. Bakkeveen: Het gebied is een reliëfrijk stuifzandgebied met heideterreinen en aan de zuidrand een gave dekzandrug.	- Het stuifzandgebied is van grote waarde: er komen enkele forten (plateauvormige restheuvels) voor en in het westen is nog een klein gedeelte actief stuifzand aanwezig. Verder zijn in het gebied twee dobben aanwezig.
5. Dobben ten oosten en zuiden van Ureterp en bij Ziegerswoude: Dobben zijn komvormige terreinlaagten die soms gevuld zijn met water. Deze terreinlaagten kunnen op verschillende wijze ontstaan zijn: sommige zijn restanten van vroege ijsheuvels (pingo's), andere vormen zijn door uitblazing van dekzand ontstaan. Vaak heeft zich veen in de terreinlaagten kunnen ontwikkelen, dat soms weer is afgegraven.	- Hoewel er eveneens dobben in Drenthe voorkomen zijn deze reliëfvormen landelijk gezien uniek en zeer waardevol. De gaafste gebieden waar zich concentratie van dobben bevinden zijn aangegeven. De dobben zijn alleen op het zuidoostelijke en noordoostelijke zandgebied van Fryslân aan te treffen.
12. Koningsdiep: Dit gebied betreft een deel van het Boornedal. - Daarnaast is een kleine rug ten zuiden van Beetsterzwaag aanwezig.	- Het gebied is nog in bijzonder gave staat. Het geheel: dal, rivier dekzand/grondmorene landschap met dobben (pingoruïnes) vormt in geomorfologische zin een waardevol gebied. - Deze rug is opgebouwd uit een in Nederland zeer zeldzame vorm van afzetting: fluvioglaciale (ontstaan a.g.v. ijssmeltwater), grindrijke zanden. Aangenomen wordt dat het hier een esker (rug bestaande uit ijssmeltwaterafzettingen) betreft die later ten dele door dekzand is bedekt.

Waardering: hoog, provinciaal belang, Grutsk:
- natuurlijk reliëf behouden, tegengaan van egalisatie in aardkundig waardevolle gebieden.
- historisch reliëf (dobben en vuursteenvindplaatsen) behouden. De pingoruïnes leveren veel informatie over klimaat dat heerste en de invloed van de mens op zijn natuurlijke omgeving. Zoveel mogelijk deze onzichtbare waarden in situ bewaren.

[6] CHK2



Landgoederengordel Beetsterzwaag/Olterterp



Parklandschap rondom De Slotplaats, Bakkeveen

- **3.2.f. Landgoederen in het beekdal- dekzandrug cultuurlandschap Boorne/Alddjip**

Het betreft de landgoederengordel Beetsterzwaag/Olterterp en buitenplaats Slotplaats Bakkeveen. Ze vormen een uiting van de welgesteldheid van de bovenlaag van de bevolking in de eeuwen dat grootgrondbezit onder weinigen, en veelal van adel, verdeeld was. Deze grootgrondbezitters waren degenen die hun landerijen niet alleen voor economisch gebruik aanwendden, maar ook een invulling gaven aan status en vertier. Ze legden parken en bossen aan om te imponeren, te jagen en te verpozen.

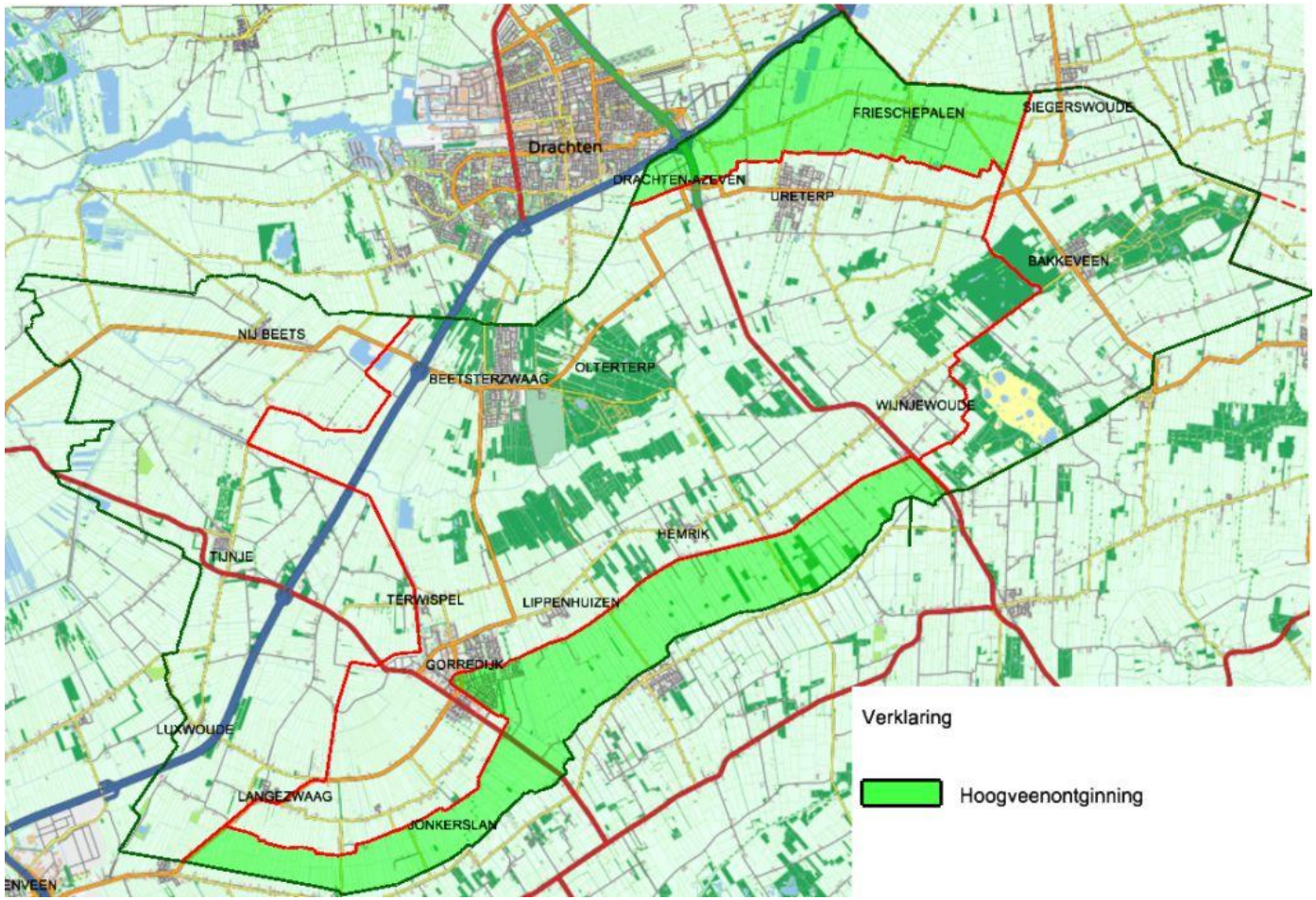
Er is sprake van een landgoedbiotoop, dit is het gebied waar het landgoed op staat en de zone om het landgoed heen en heeft de volgende cultuurhistorische kenmerken (Grutsk):
– vergezichten en zichtlijnen van en naar het landgoed
– bebouwing op en horend bij het landgoed
– wegen- en padenstelsel op, naar en van het landgoed
– open ruimtes en afwisseling van open en (ver)dichte ruimtes
– laanbeplanting, bomenrijen, bossages, houtwallen en singels
– tuinstructuren, tuinmuren en -hekken
– waterpartijen en waterstructuren
– verkaveling op en grenzend aan het landgoed
– de (visuele) relatie tussen de landgoedstructuren en –elementen en het landschap eromheen.

Waardering, hoog van provinciaal belang, Grutsk:
- respecteren en versterken van de landgoederenbiotoop.

Aanvullend cultuurhistorisch advies:

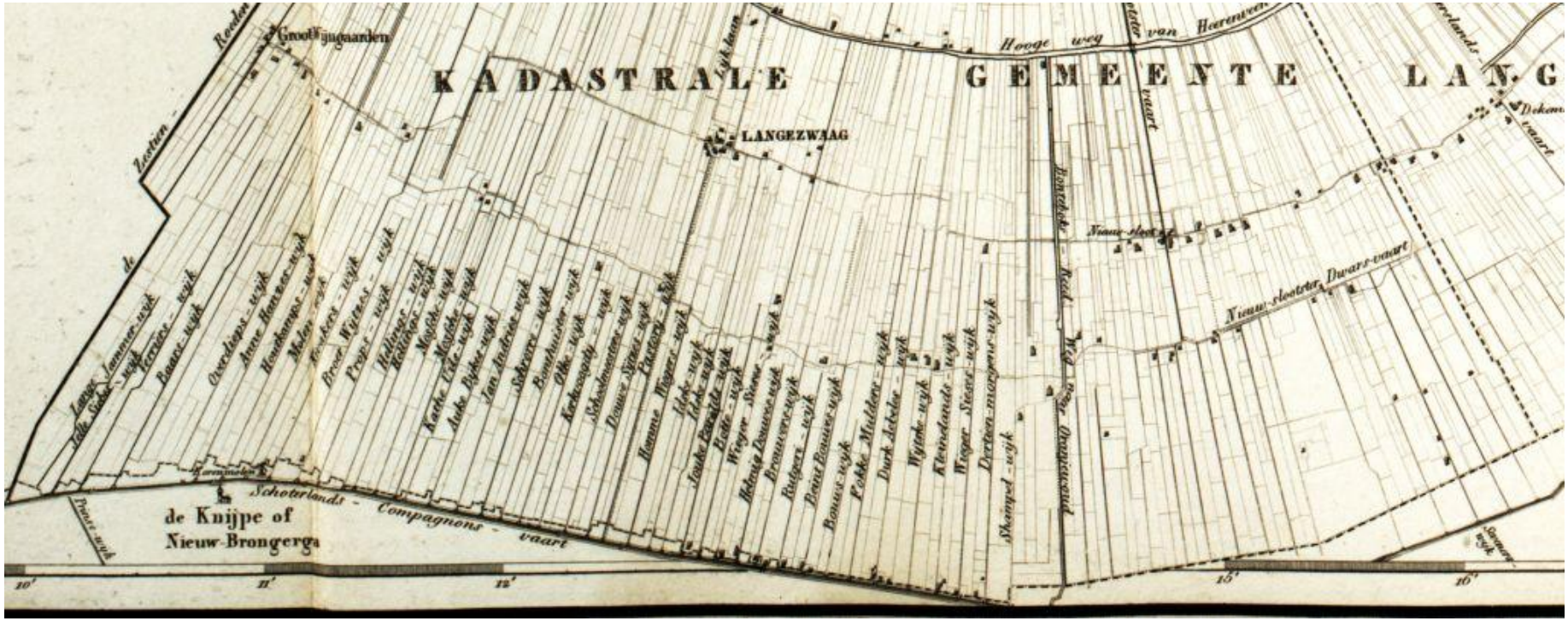
- Belangrijk voor het buitengebied rond Beetsterzwaag zijn vooral de scherpe contrasten tussen het visueel open en het gesloten gebied en de scherpe randen van deze landgoederenzone naar het open bekenlandschap in het zuiden en oosten en het veenweide gebied in het westen en noorden.
- Voor het geheel aan complexen die de Beetsterzwaag landgoederengordel vormen is een beschrijving, waardering en aanbeveling verwoord in het rapport: 'Groene geschiedenis van Beetsterzwaag & Olterterp', Stichting Arcadië, 2012.
- De cultuurhistorische kenmerken, zoals aangegeven in Grutsk, vormen de onderdelen van het parklandschap. Naast de aandacht die de architectuur vraagt zijn het vooral ook de structuren die het parklandschap vorm geven. Deze waar mogelijk aanhelen en herstellen en voorkomen dat infrastructurele ingrepen en bewoningsprojecten ze ingrijpend verstoren.
- Voor het landgoedlandschap in Bakkeveen worden waarderingen aangegeven en aanbevelingen gedaan in het rapport: 'Landschapsontwikkeling en cultuurhistorische waarden langs boven- en middenloop van het Koningsdiep', Dennis Worst, Jeroen Zomer, 2011.
- Belangrijk is de verschillende geschiedenissen, de historische gelaagdheid, behouden. Het strakke grid van Bakkeveen dat ook doorgevoerd is in het bos dat bij de Slotplaats hoort en ook het oud kerkhof dat in dit bos gelegen is, zijn van belang voor deze geschiedenis.

4. Deelgebied: De hoogveenontginningsgebieden rond de Schoterlandse Compagnonsvaart, de verlengde Drachtster Compagnonsvaart en de Opsterlandse Compagnonsvaart

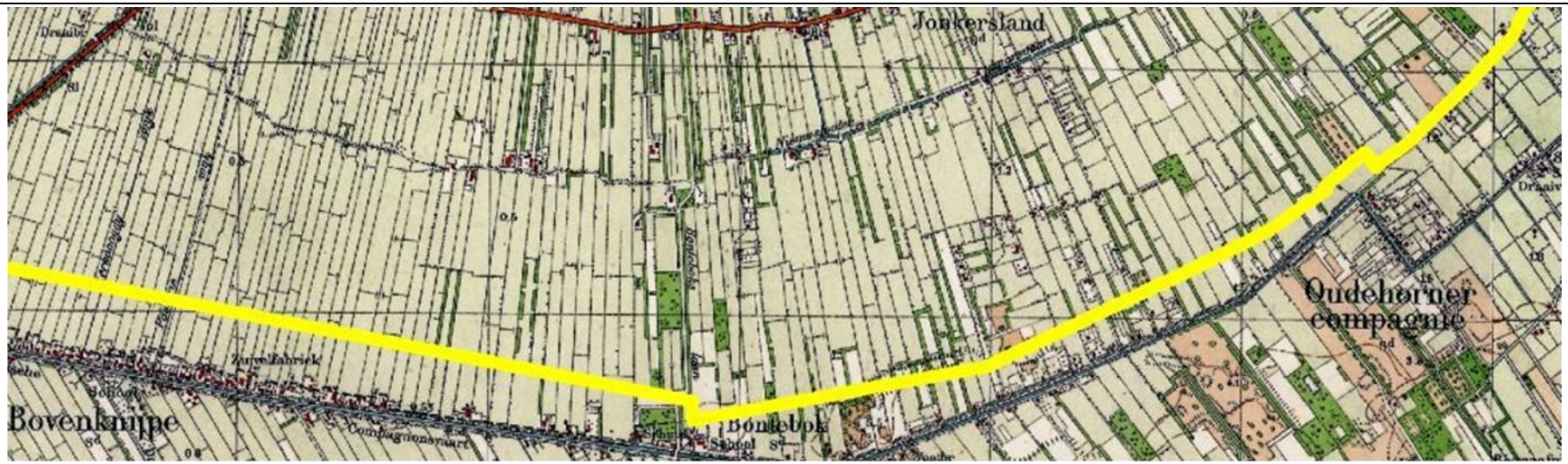


Hoogveenontginning gebieden gemeente Opsterland

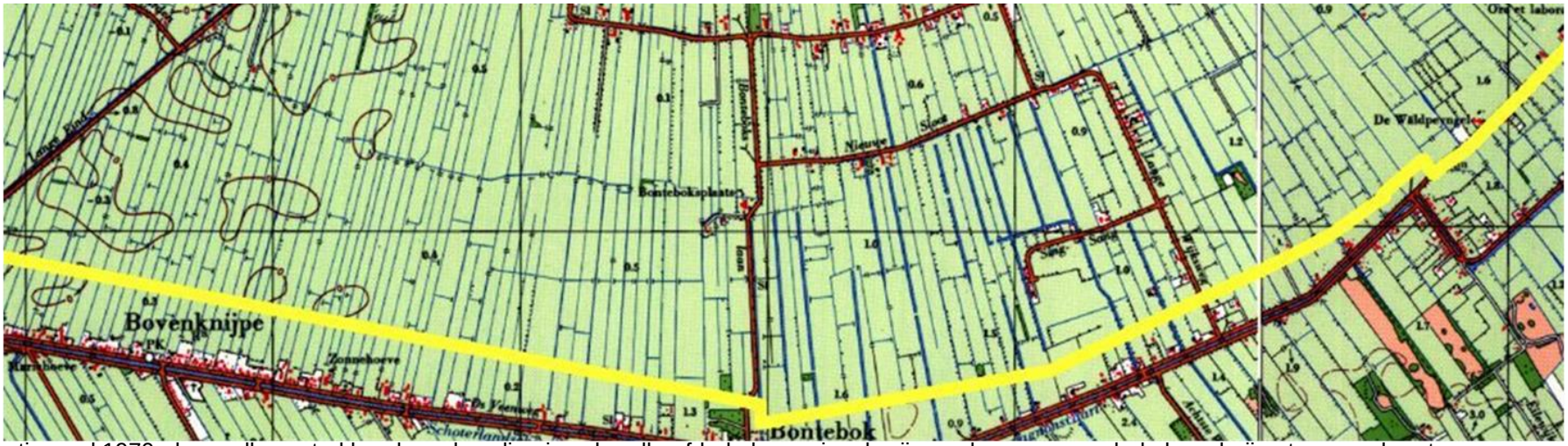
4.1.b. Analyse en waardestelling cultuurhistorische kenmerken van de hoogveenontginningsgebieden rond de Schoterlandse Compagnonsvaart



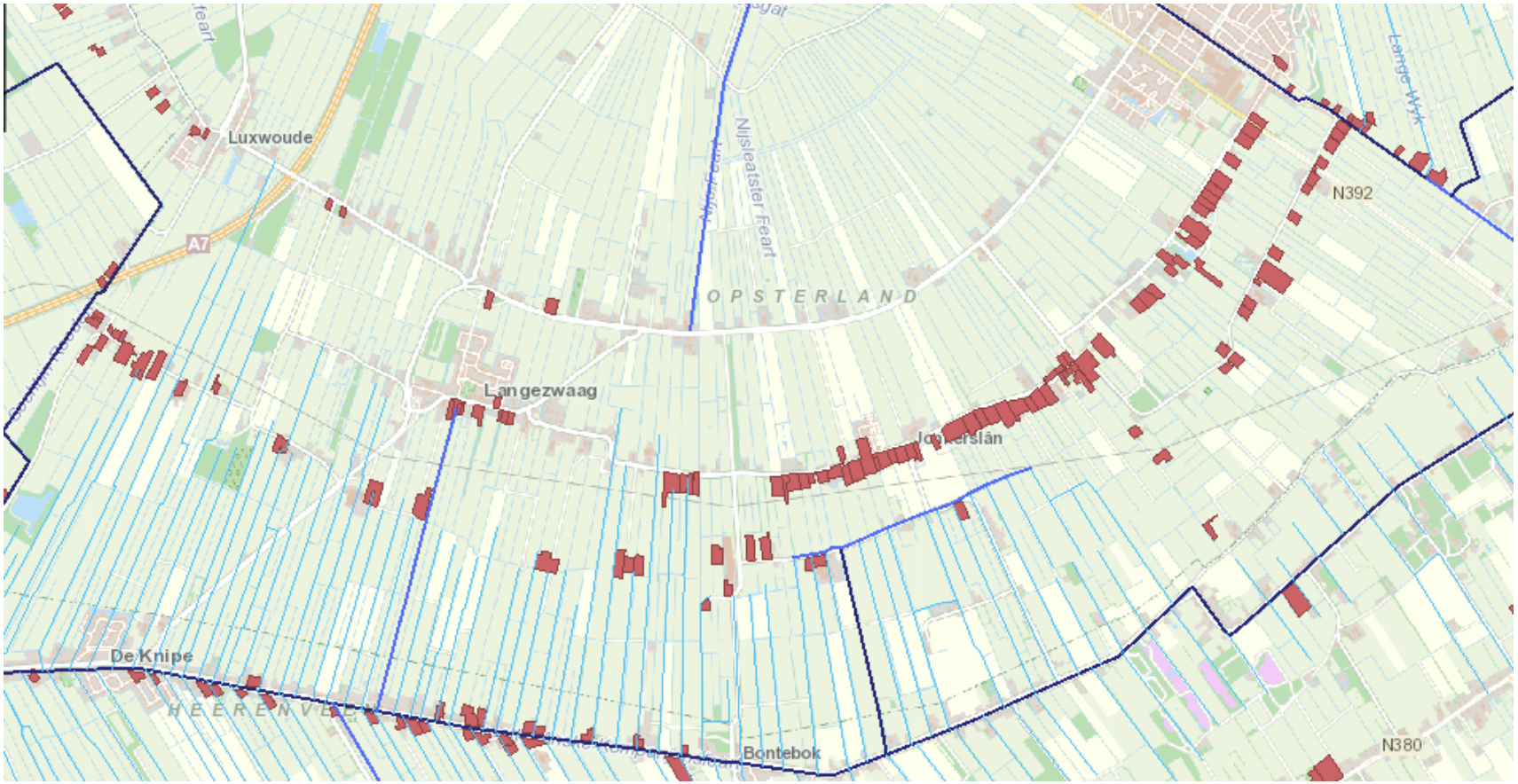
Eekhoff, 1848, uitgebreid wijkenpatroon met afvoer op de Schoterlandse Compagnonsvaart



Topokaart 1923. De situatie rond 1923 laat de zeer smalle opstrekkende kavels zien met bomensingels als scheidingen, de wijken zijn vrijwel verdwenen.



Situatie rond 1970, de smalle opstrekkende verkaveling is gehandhaafd, de boomsingels zijn verdwenen, zo ook de boerderijen ten noordwesten van Bontebok (geel= gemeentegrens).



Informatie CHK: vaart en wijken (blauw, lichtblauw), boerderijplaatsen (rood)

4.1.b. Analyse en waardestelling cultuurhistorische kenmerken van de hoogveenontginningsgebieden rond de Schoterlandse Compagnonsvaart

- **Schoterlandse Compagnonsvaart met wijken en transparant bebouwingslint**

De systematische en commerciële aanpak van turfwinning heeft het cultuurlandschap een zeer eigen gezicht met lineaire structuren gegeven. Ze zijn van cultuurhistorisch belang als uiting van een nieuw ontwikkeling in de economische geschiedenis van Fryslân.
De Schoterlandse Compagnonsvaart met haar bebouwing ligt in de gemeente Heerenveen. De noordelijke wijken liggen in de gemeente Opsterland.

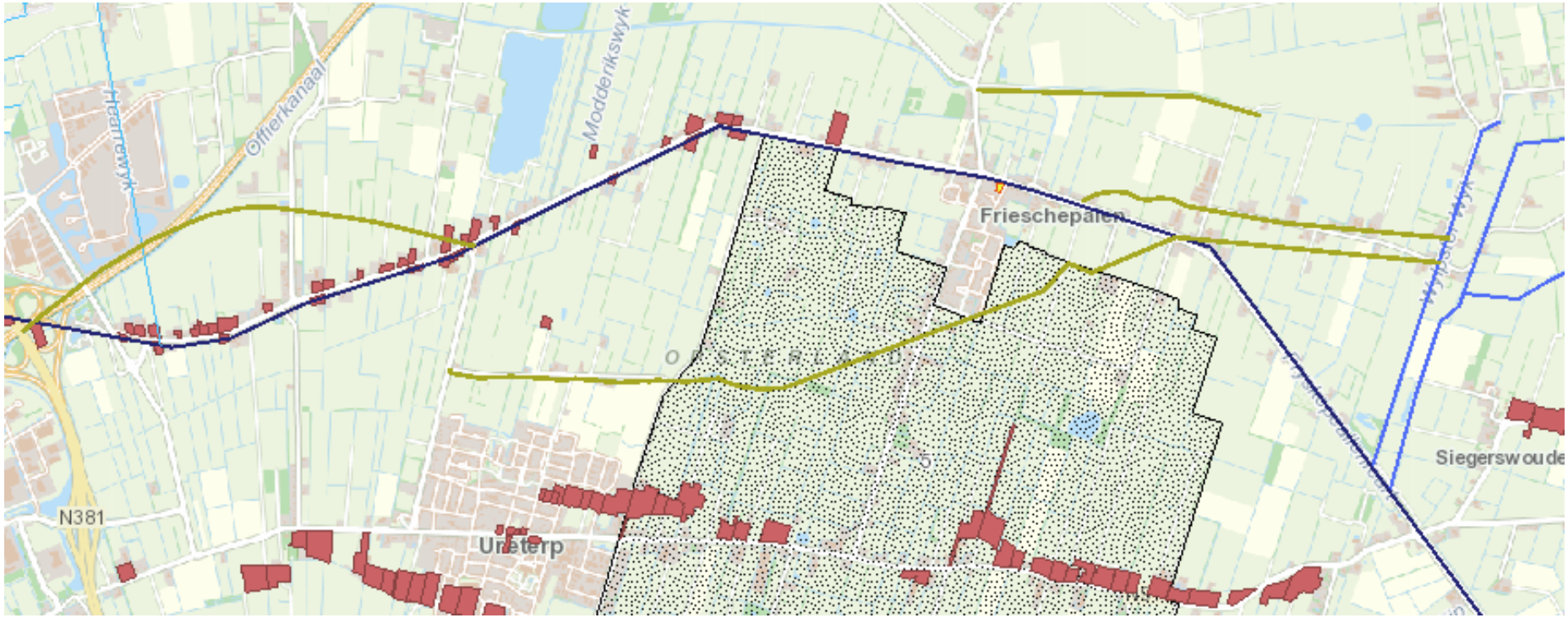
Cultuurhistorische kenmerken	Gaafheid/herkenbaarheid
- planmatige verkaveling loodrecht op de Compagnonsvaart	- de verkaveling is beperkt grootschaliger geworden, maar heeft nog steeds de grote opstrekkende verhouding
-langgerekte lintvormige structuren van wijken en vaarten	- het meerendeel van de wijken is gedempt of tot smalle sloten gereduceerd. De Nye Sloot/ Nieuwslootster vaart en de Nieuwslootster Dwarsvaart ten oosten van de Bontebokleane zijn nog aanwezig, de Jonkersloot was en is niet meer dan een afvoersloot (naast de Dekemaleane). Dit doet geen afbreuk aan de afleesbaarheid en het karakter van het opstrekkende verkavelingslandschap.
- boomsingels	- deze waren aan het begin van de 20e eeuw beperkt aanwezig en vormen geen nadrukkelijk onderdeel van het landschap. Het gebied is inmiddels geheel gericht op de landbouw en heeft het beeld van een polder, open en functioneel

Waardering: hoog, provinciaal belang, Grutsk:
- behoud en ontwikkeling van het overwegend open karakter van de hoogveenontginningen, zodat onderscheid tussen dichte bebouwingslinten en strakke vaarten en wijken helder blijft en/of wordt.
- behoud van het strakke lineaire karakter van de vaarten en behoud van de erbij horende – nog resterende- kunstwerken en dienstwoningen in hun karakteristieke verschijningsvorm.

Aanvullend cultuurhistorisch advies:

- open landbouwgebied behouden

4.2.b. Analyse en waardestelling cultuurhistorische kenmerken van de hoogveenontginningsgebieden rond de Drachtster Compagnonsvaart



Informatie CHK: vaart en wijken (blauw), leidijken (groen), boerderijplaatsen (rood), waardevol gebied (zwart gestippeld)

4.2.b. Analyse en waardestelling cultuurhistorische kenmerken van de hoogveenontginningsgebieden rond de Drachtster Compagnonsvaart

- **Drachtster Compagnonsvaart met wijken en bebouwingslinten**

De systematische en commerciële aanpak van turfwinning heeft het cultuurlandschap een zeer eigen gezicht met lineaire structuren gegeven. Ze zijn van cultuurhistorisch belang als uiting van een nieuw ontwikkeling in de economische geschiedenis van Fryslân.
Dit gebied heeft een dubbele karakteristiek. De Compagnonsvaart is in de restanten van de Drait bovenloop gelegd.

Cultuurhistorische kenmerken	Gaafheid/herkenbaarheid
- planmatige verkaveling	- de verkaveling is door de ruilverkaveling grootschalig geworden, de richting van de verkaveling is nog aanwezig, maar de verhouding tussen lengte en breedte van de percelen is verdwenen.
- langgerekte lintvormige structuren van vaarten en wegen met lintvormige bebouwing	- tijdens de ontginning is de veenkolonie Ureterp aan de Vaart ontstaan. De bebouwing in het gebied concentreert zich langs beide zijden van de (voormalige) vaart met open kavels tussen de bebouwing. Deze ijle lineaire structuur maakt het achterliggende land zichtbaar. - de doorgaande weg volgt nu het traject van de vaart die van Drachten tot Friesche palen gedempt is, net als veel van de wijken. De rechtlijnig structuren zijn nog zichtbaar.
- bij behorende kunst- en bouwwerken, benodigd voor de waterhuishouding van de grootschalige ontginning. De combinatie sluis- sluiswachterwoning en bruggen bij Ureterperverlaat, Frieschepalenverlaat en Bakkeveen	- Ureterperverlaat en Frieschepalenverlaat zijn verdwenen, de vaart is gedempt. De sluis in Bakkeveen is aanwezig; de situatie van de woningen en bruggen is niet bekend, inventarisatie aanbevolen.
- singels en houtwallen	- Inmiddels hebben boomsingels de structurerende lijnen van de wijken overgenomen, accentueren de opstrekkende verkaveling, maar ook de dwarssloten waardoor de openheid ingeperkt wordt, er vormt zich een coulissenlandschap. Het oorspronkelijke landschap is een wijkenlandschap.
- beekdal-dekzandrug reliëf	- het reliëf zowel aan de noordkant van de vaart als aan de zuidkant is duidelijk herkenbaar in het landschap, zichtbaar als zacht glooiende noord-zuid lopende zandruggen.
- aardkundig waardevol gebied, pingoruïnes en dobben	- er zijn nog veel dobben aanwezig, sommige vrijwel niet zichtbaar vanwege het vlakke oppervlak, sommigen duidelijk zichtbaar als kleine groenelementen met hun micro biotoop.
- leidijken	- leidijken zijn als benamingen van wegen in het landschap terug te vinden. Het was van de middeleeuwen tot het veen opgebruikt was een permanent opschuivend systeem. De huidige duiding van de dijken is vermoedelijk een van de laatste periodes uit het proces.

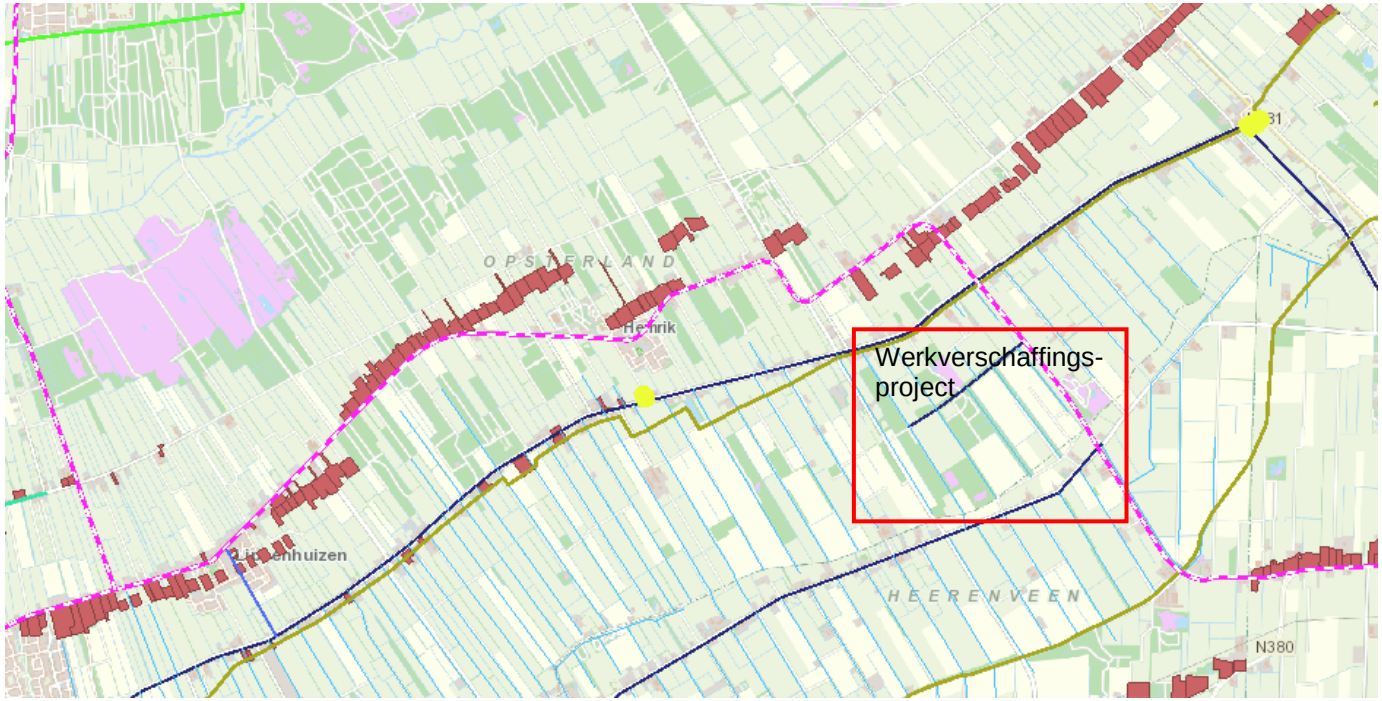
Waardering: hoog, provinciaal belang, Grutsk:
- behoud en ontwikkeling van het overwegend open karakter van de hoogveenontginningen, zodat onderscheid tussen dichte bebouwingslinten en strakke vaarten en wijken helder blijft en/of wordt.
- behoud van het strakke lineaire karakter van de vaarten en behoud van de erbij horende – nog resterende- kunstwerken en dienstwoningen in hun karakteristieke verschijningsvorm.

Waardering aardkundig waardevol gebied: hoog, provinciaal belang, Grutsk:
- natuurlijk reliëf behouden, tegengaan van egalisatie in aardkundig waardevolle gebieden.
- historisch reliëf (dobben en vuursteenvindplaatsen) behouden. De pingoruïnes leveren veel informatie over klimaat dat heerste en de invloed van de mens op zijn natuurlijke omgeving. Zoveel mogelijk deze onzichtbare waarden in situ bewaren.

Aanvullend cultuurhistorisch advies:

- open lintstructuur buiten de kern handhaven. Eventuele aanvullingen of vernieuwingen in de bescheiden 'korrel' en ritmiek van huidige patroon uitvoeren. Korrel en ritmiek betekent hier: De ritmiek is een afwisseling van boerderijen, veelal kop/romp en eenvoudige vrijstaande woonhuizen van het krimptype ('woudhuisjes'). De bebouwing staat op de kop van de kavel met de rooilijn en de noklijn loodrecht op de lengte van de kavel. Dit betekent dat, daar waar de vaart schuin door de verkavelingsrichting loopt, de bebouwing onder een hoek staat tov deze voormalige vaart, nu doorgaande weg. Deze oriëntatie van de panden handhaven. Zie ook 'Opsterland Buitengebied, karakteristieke boerderijen'.
- open landschap van de ontginning zichtbaar houden, verdere verdichting van boomsingels en vorming van coulissenlandschap (door dwarssingels) vermijden.
- leidijken als historische lijnen gebruiken.

4.3.b. Analyse cultuurhistorische kenmerken en waardestelling Opsterlandse Compagnonsvaart



Opsterlandse Compagnonsvaart met wijken, leidijken en bebouwingslint

Gele stip: zuivelfabriek

Rode blokjes: boerderijplaatsen (schotanus/eekhoff)

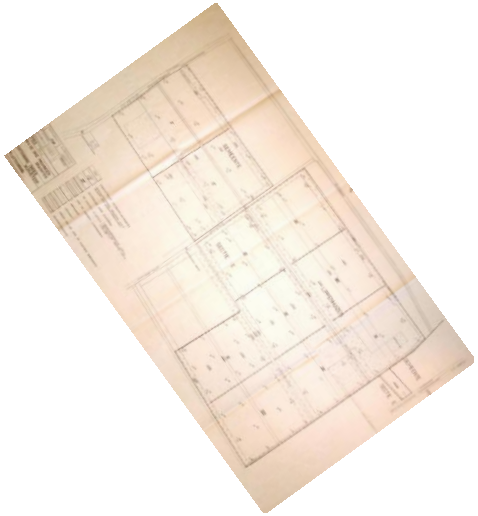
Donker blauw: vaart

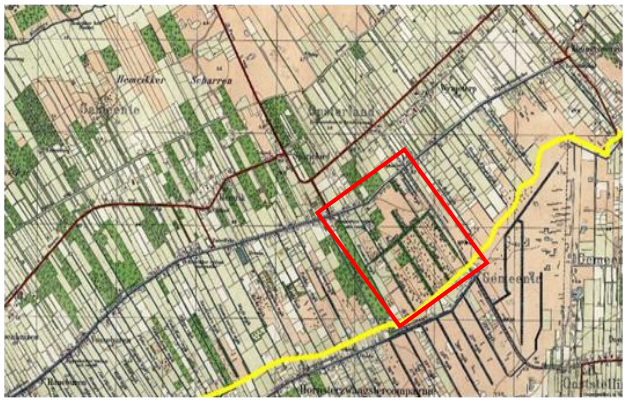
Licht blauw: wijken

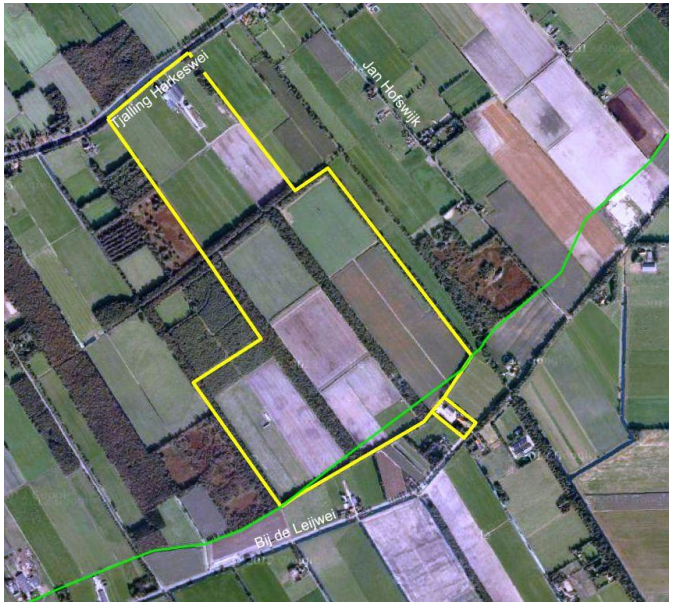
Rose/wit: trambaan

Groen: leidijken

Werkverschaffingsproject ‘Onder Wijnjeterp’







4.3.b. Analyse cultuurhistorische kenmerken en waardestelling Opsterlandse Compagnonsvaart

- **Opsterlandse Compagnonsvaart met wijken en bebouwingslinten**

De systematische en commerciële aanpak van turfwinning heeft het cultuurlandschap een zeer eigen gezicht met lineaire structuren gegeven. Ze zijn van cultuurhistorisch belang als uiting van een nieuw ontwikkeling in de economische geschiedenis van Fryslân. De vaart markeert de grens tussen het meer besloten beekdal-zandrug cultuurlandschap met de strakke bospercelen en het middeleeuwse bebouwingslint en het open landschap van de verveningen.

Cultuurhistorische kenmerken	Gaafheid/herkenbaarheid
- planmatige verkaveling loodrecht op de Compagnonsvaart	- de verkaveling is grootschaliger geworden, ruilverkaveling, maar heeft nog steeds de grote opstrekkende verhouding.
- langgerekte lintvormige structuren van wijken en vaarten met bebouwing	- de vaart en het meerendeel van de wijken is nog aanwezig. - ijle bebouwingslinten aan noord en zuidzijde van de vaart met plaatselijke verdichting bij de bruggen en sluizen en doorzichten naar het landschap. - tussen Gorredijk en Hemrikerverlaat is het hoogveenlandschap rechtlijnig en open, ten oosten van Hemrikerverlaat wordt het iets afwisselender en iets meer besloten door de aanwezigheid van bospercelen. - het gebied ten zuiden van Wijnjeterpverlaat met de Dwarsvaart is 's winters transparant en wordt zomers als boscomplex ervaren ondanks de open binnenruimten zoals te zien op de topografische kaart.
- bij behorende kunst- en bouwwerken, benodigd voor de waterhuishouding van de grootschalige ontginning, de combinatie sluis- sluiswachterwoning- brug en voetdraai bij Gorredijkersluis, sluis Lippenhuizen, Hemrikerverlaat, Wijnjeterperverlaat, Nanningaverlaat, Fochtelooverlaat, Bovenstverlaat (Appelscha), Damsluis (grens Drenthe)	- de sluizen zijn nog aanwezig; de situatie van de woningen en bruggen is niet bekend, inventarisatie aanbevolen. - beweegbare bruggen behouden de bevaarbaarheid en dynamiek van de vaart.
- leidijken	- de Opsterlandse Compagnonsvaart heeft het traject van de vroeger aanwezige leidijk ingenomen.
- werkverschaffingsproject 'Onder Wijnjeterp" van De Drie Provinciën	- de structuur met de hakhoutwallen is nog deels aanwezig. De wallen in en langs het noordelijke perceel zijn verdwenen en aan de zuidkant gewijzigd in een nog steeds verhoogde bomenwal.

Waardering: hoog, provinciaal belang, Grutsk:

- behoud en ontwikkeling van het overwegend open karakter van de hoogveenontginningen, zodat onderscheid tussen dichte bebouwingslinten en strakke vaarten en wijken helder blijft en/of wordt.

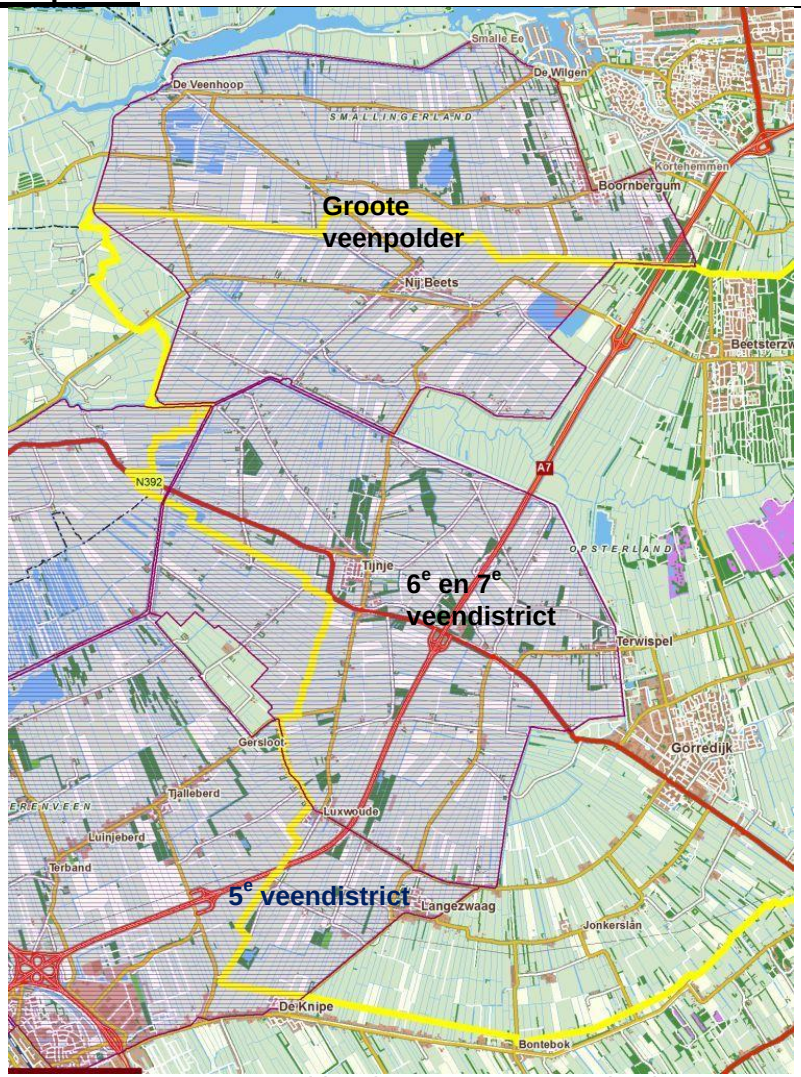
- behoud van het strakke lineaire karakter van de vaarten en behoud van de erbij horende – nog resterende- kunstwerken en dienstwoningen in hun karakteristieke verschijningsvorm.

Aanvullend cultuurhistorisch advies:

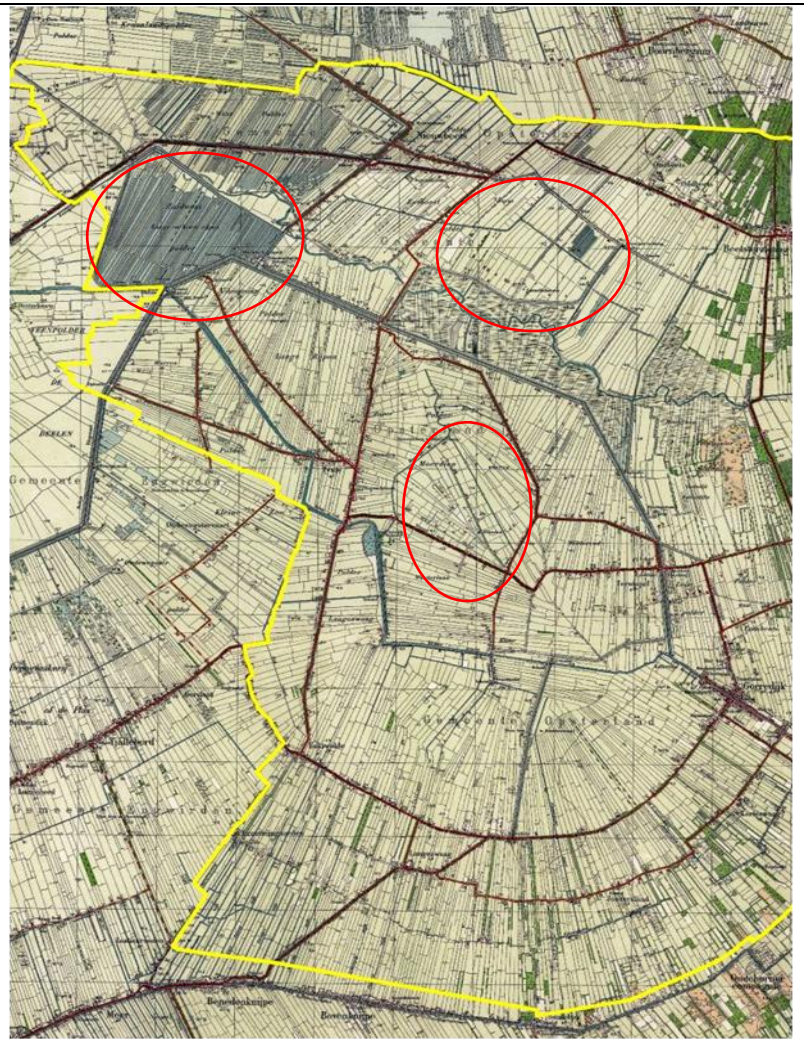
- de ijle bebouwingslinten buiten de kern open houden met zicht op het achterliggende land; eventuele aanvullingen of vernieuwingen in de bescheiden ‘korrel’ en ritmiek van huidige patroon. D.w.z. de korrel: bebouwing op de kop van de kavel, het bouwvolume de opstrekkende kavel volgend, en met de noklijn van het dak dwars op de straat. De ritmiek is een afwisseling van bescheiden boerderijen, kop/romp en sporadisch hallehuis type (rechthoekig gebouw met voorin het woongedeelte en achterin het bedrijfsgedeelte met doorlopende nok) en eenvoudige vrijstaande woonhuizen (rechthoekige hoofdvorm, één bouwlaag met kap (zadeldak) en met stijle/scherpe dakhelling en gebruik van traditionele bouwmaterialen, afgewisseld met eenvoudige woonhuizen van het krimptype. De oriëntatie van de panden handhaven, ook van diegenen die ‘op de weg’ staan. Het benadrukt het gegeven dat de woningen er eerder waren dan de weg.

- structuur van werkverschaffingsproject ‘Onder Wijnjeterp’ verstevigen door de wallen te herstellen en de functie van hakhoutsingel handhaven/herstellen.

5. Deelgebied: Grootschalige planmatige verveningen en droogmakerijen: De veenpolders: 6e en 7e veendistrict en de Groote Veenpolder



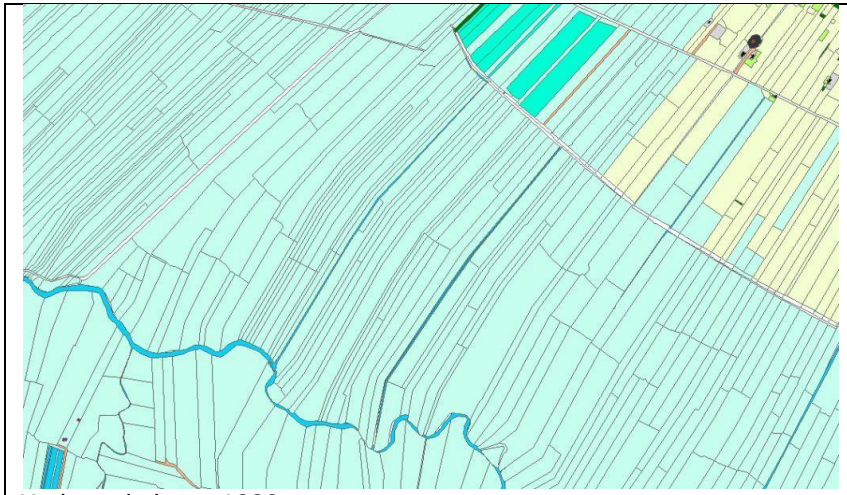
Veenpolders in gemeente Opsterland



Topografische kaart 1927-1928, gebied van de veenpolders ,de omcirkelde gebieden zijn werkverschaffingsprojecten, deels al uitgevoerd

5.1 b. Werkverschaffingsprojecten in de veenpolders

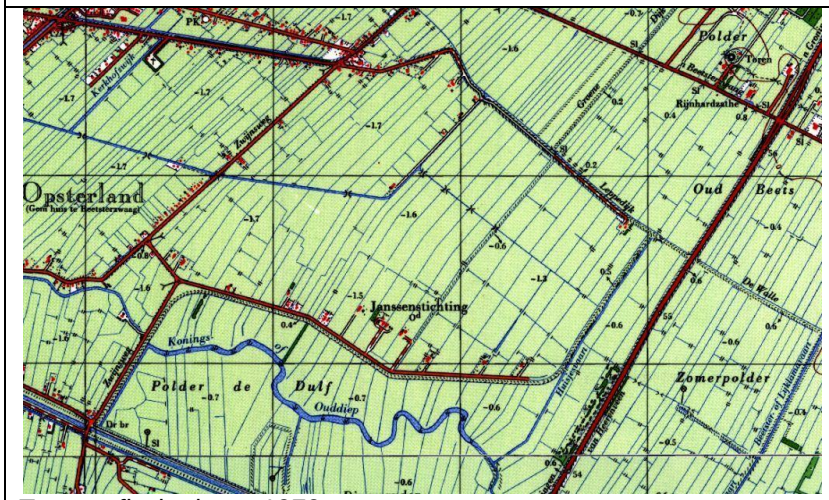
Janssen's Friesche Stichting, ten zuidoosten van Nij Beets, 1911



Kadastrale kaart 1832



Topografische kaart 1927-1928

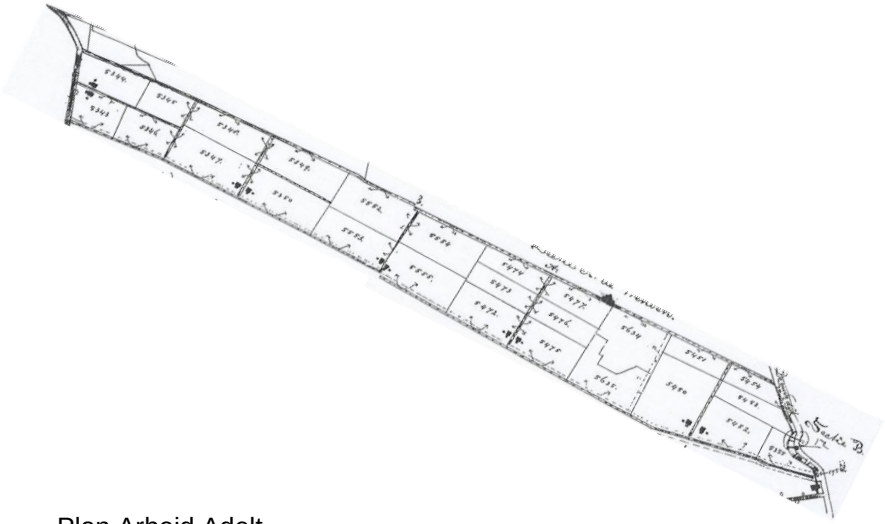


Topografische kaart 1970

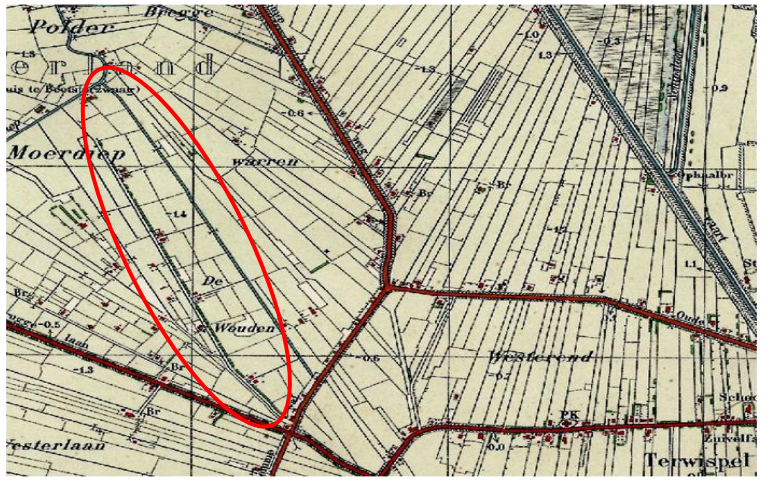


Topografische kaart 2012

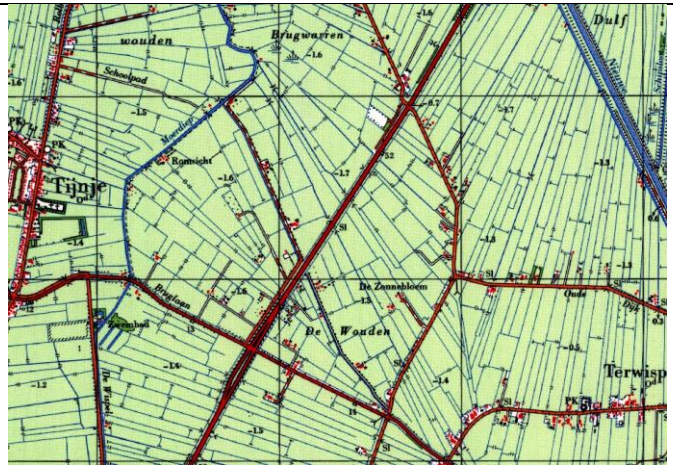
Janssen's Friesche Stichting, plan Arbeid Adelt, ten zuidwesten van Ter Wispel



Plan Arbeid Adelt



Topografische kaart 1927-1928

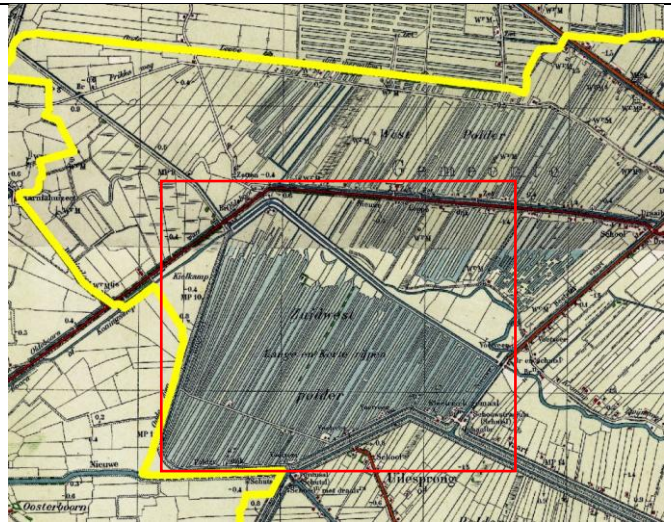


Topografische kaart 1970

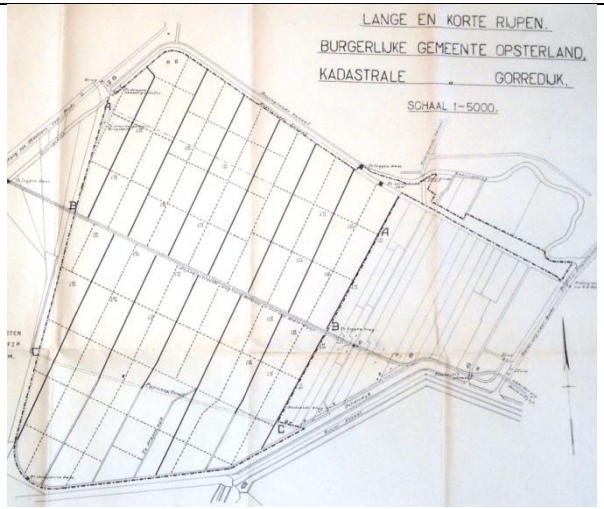


Topografische kaart 2012

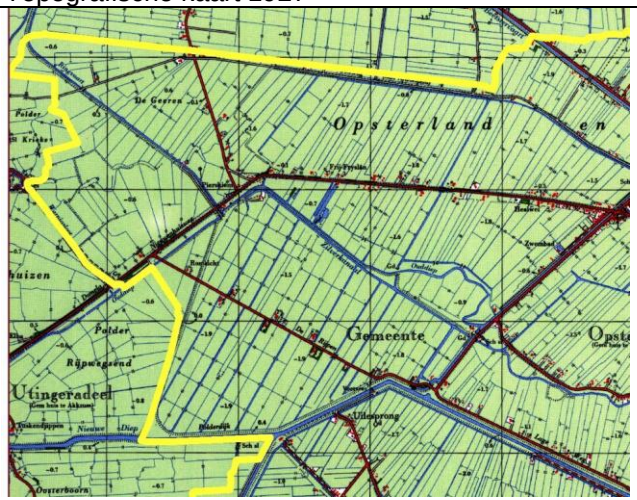
De Drie Provinciën , ontginningsplan Lange en Korte Rijpen, gemeente Opsterland



Topografische kaart 1927



Ontginningsplan De Drie Provinciën, 1931



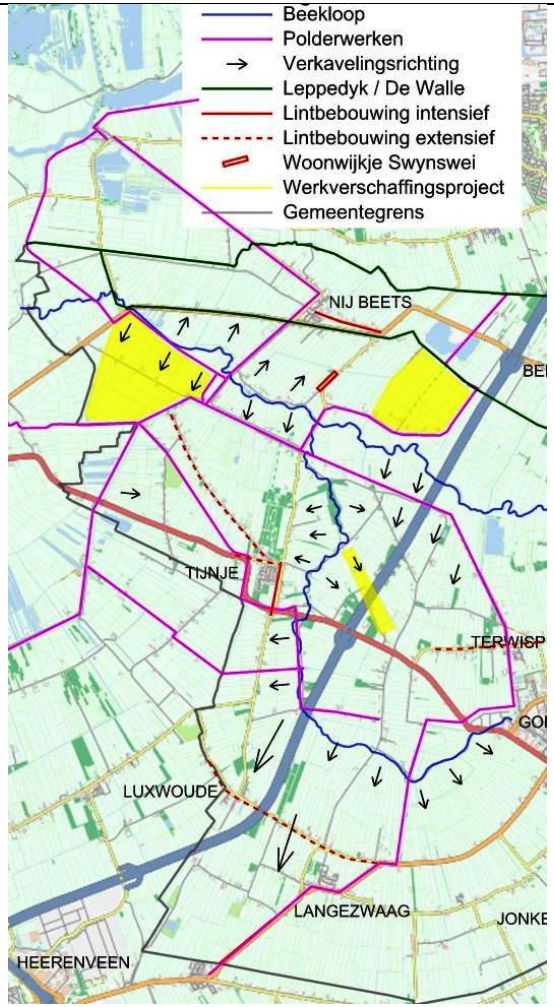
Topografische kaart 1970


Topografische kaart 2012

5.2. Analyse en waardestelling cultuurhistorische kenmerken grootschalige planmatige verveningen en droogmakerijen: de veenpolders



Veenpolders op topografische kaart 2012



Veenpolders cultuurhistorische kenmerken

5. 2. Analyse en waardestelling cultuurhistorische kenmerken grootschalige planmatige verveningen en droogmakerijen: de veenpolders

Vanuit de ontstaansgeschiedenis van de veenpolders worden de volgende cultuurhistorische kenmerken als belangrijke elementen en structuren kenbaar:

- verkaveling
- de polderwerken, het totaal van het functionele watersysteem
- polderdijken, rivierdijken
- oude middeleeuwse rivierontginningen en verlaten boerderijplaatsen/huissteden
- lintbebouwingstructuren
- werkverschaffingsprojecten
- opvallende ontwikkelingen (woningwetproject)

5. 2. Analyse en waardestelling cultuurhistorische kenmerken grootschalige planmatige verveningen en droogmakerijen: de veenpolders

De droogmakerijen vormen door de mens gemaakte en ingerichte landschappen. Deze ingreep in het cultuurlandschap om zowel natuurgeweld te beteugelen als om productiegronden te creëren heeft door zijn grootschaligheid en rationaliteit een hoge cultuurhistorische waarde. Interessant hierbij is dat bij deze droogmakerijen de middeleeuwse verkavelingstructuur gehandhaafd is.

Cultuurhistorische kenmerken	Gaafheid/herkenbaarheid
- verkaveling	- De drooglegginge n en ontginningen hebben de middeleeuwse kadastrale structuur aangehouden. De oude wegen en afwateringen treden hierbij op als grens, waarbij de verkaveling bij deze afscheidingen ophoudt en veelal van richting verandert. Er is vaak sprake van een 'scheyd' of 'scheydinge' tussen gemeenten en of grietenijen. Inmiddels zijn er ruilverkavelingen uitgevoerd waarbij de percelen vergroot zijn. De opstrekkende verkaveling en de richting van de verkaveling is vastgehouden. - een uitzondering vormen de projecten van de Janssen's Friesche Stichting en De Drie Provinciën, hier is een systematische blokverkaveling gehanteerd afwijkend van de oorspronkelijke smalle opstrekkende verkaveling. Er is beperkte schaalvergroting doorgevoerd, de structuur is gehandhaafd.
- de polderwerken met alle ringsloten, vaarten, sluis- en brugcomplexen, molens, gemalen en wegen als een totaal van het functionele watersysteem en de ontsluitingstructuur	- de nieuwe (19^{e} eeuw en recenter) vaarten en wegen zijn dwars door de verkavelingspatronen heen getrokken, door het ontbreken van beplanting is de eenheid van het gebied zichtbaar en te ervaren. - de ringsloten en vaarten zijn nog aanwezig, alle molens zijn verdwenen, en een groot deel van de overige ondersteunende kunstwerken zijn afgebroken, afgedamd of aangepast omdat hun functie overbodig is geworden nadat de droogmakingen voltooid waren.
- binnenpolderdijken, veenpolderdijken, rivierdijken Oude en nieuwe Leppedijk en de Walle	- de veenpolderdijken zijn een onderdeel van het totale poldersysteem en zichtbaar als lijnstructuur en als reliëf. - het tracé van de oude Leppedijk en het verlengde de Walle, van Akkrum tot voorbij Beetsterzwaag, is langs de Boorne/Alddjip niet meer terug te vinden hooguit het laatste stukje, de Krume Swynwei. De Walle, een waterscheiding om droge voeten te houden, in Beetsterzwaag is nog als originele structuur aanwezig. Het noordelijke tracé van de oude Leppe is te volgen door de Geawei en de loop van het water Krûme Gat.

	De polderdijk, de Nieuwe Leppe, aangelegd in 1831, is onderdeel van het Groote Veenpolder systeem geworden en ligt als een verhoogde structuur in het landschap.
- oude rivierontginningen van Boorne, Wispel en oude Ee en haar middeleeuwse ontginningsgeschiedenis	- de ontginningen zijn nog zichtbaar in de verkavelingstructuur. Er is een indicatie van bewoning en opschuivende bewoning gevonden in archeologische vondsten, dit wordt in een verdiepingsslag verder onderzocht.
- verlaten huissteden, middeleeuwse plaatsen in het veen met in de buurt waterputten en verlaten kerkhoven	- deze zijn vooral te verwachten bij de oude rivierontginningen en vorm(d)en geringe verhogingen in het landschap. Het meerendeel is al geëgaliseerd. Een archeologische verdiepingsslag geeft meer inzicht in de locaties.
- open uitgestrektheid met spaarzame lintbebouwing langs een paar hoofdassen	- De polders zijn volledig ingericht als landbouwgebieden, vooral veeteelt. Ruilverkaveling en natuurprojecten hebben een aantal gebiedsvreemde groenopstanden gecreëerd. Er zijn twee woonkernen (Tijnje, Nij Beets) gerealiseerd in de vorm van lintbebouwing met verdichting op de kruispunten van weg en water. Beide kernen hebben inmiddels een woonconcentratie in het centrum en aanpassingen in de infrastructuur, waardoor de herkenning iets afneemt. Het karakter van het lint is wel behouden.
- Janssen's Friesche Stichting werkverschaffingsprojecten, belangrijke uitwerking van sociale cultuurhistorie met een autonome verkaveling en ontginningsboerderijen	- ten zuidwesten van Ter Wispel, Arbeid Adelt: de A7 loopt er dwars doorheen, langs de zuidrand zijn de kleine ontginningsboerderijen twee aan twee nog aanwezig op twee locaties na; zo ook de autonome inrichting. - ten zuidoosten van Nij Beets: op alle percelen zijn boerderijen aanwezig. In het middendeel is een aantal verplaatst naar het kaveluiteinde aan de weg. De panden aan de oostzijde van het plan (Corneliahoeven) zijn nog in de oorspronkelijke stijl.
- Lange en Korte Rijpen, belangrijke vorm van sociale cultuurhistorie De oorspronkelijke verkavelingstructuur is verdwenen, alleen de richting is aangehouden. Bij deze werkverschaffingsprojecten wordt een zo economisch mogelijke ontginning in combinatie met boerderijplaatsen nagestreefd. Dit leidt tot een systematische blokverkaveling met een verbindingsweg dwars door het gebied waaraan de boerderijen geplaatst zijn. Aan en afvoer en bereik zijn optimaal ingepast	- werkverschaffingproject met ontginningsboerderijen, project is nog intact, zowel de verkaveling als de plaatsing van de boerderijen.
- De arbeiderswoningen aan de rechte Zweinsweg (Swynswei) richting Tijnje. Gerealiseerd in 1919 als een van de vroege woningbouwactiviteiten van de gemeente in het kader van de Woningwet in het buitengebied	- het woonwijkje is nog volledig intact zowel de oorspronkelijke huisjes als de doorkijkjes naar het landschap, met uitzondering van de noordkant. Hier is een woon/bedrijf locatie ingevuld met groen rondom.

Waardering: hoog, provinciaal belang, Grutsk:

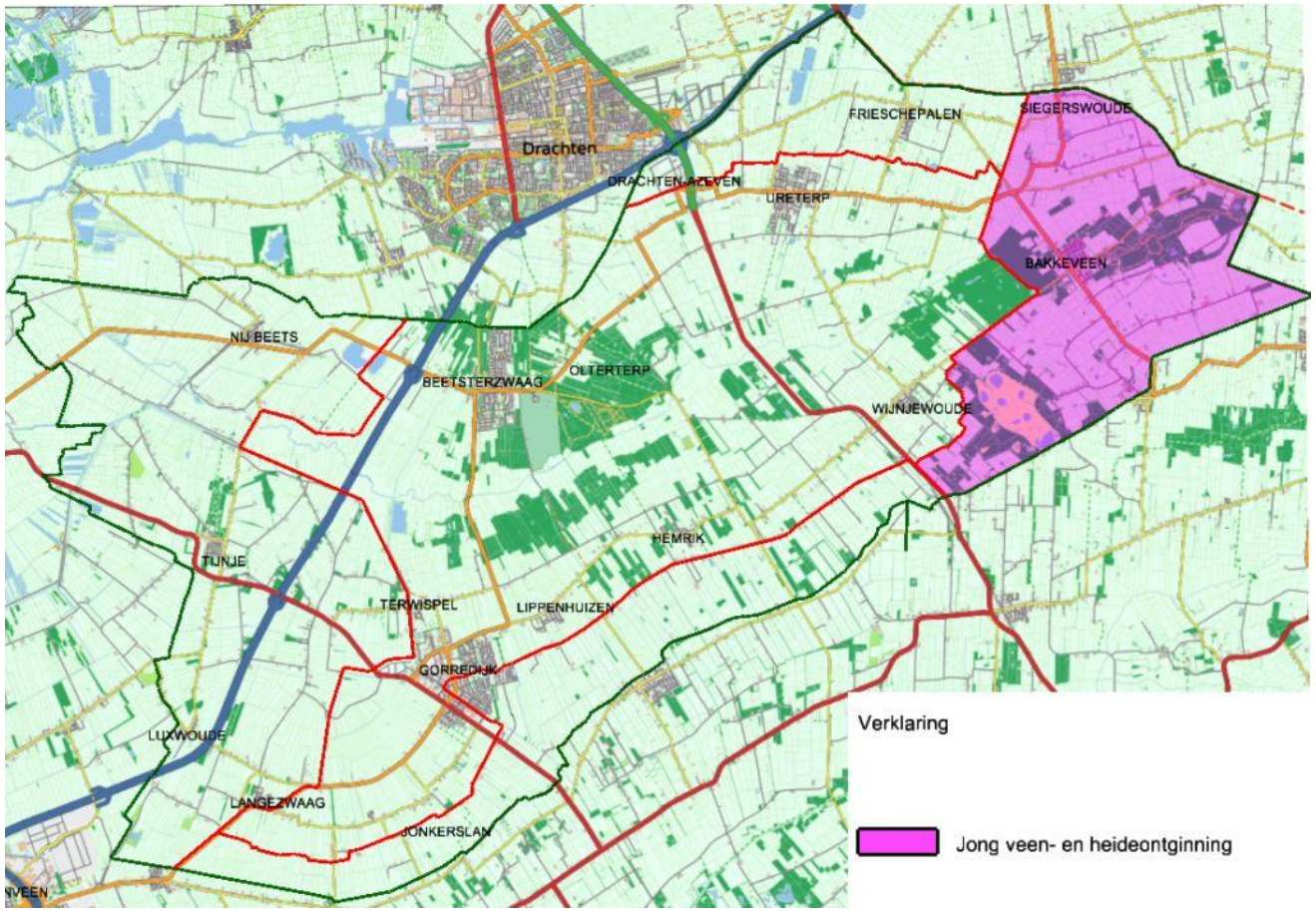
- Veenpolders waarbij de samenhang tussen ontginning, ontwatering, verkaveling, polderdijken en bebouwing nog goed zichtbaar is zijn van provinciaal belang. Bij nieuwe ontwikkelingen is de begrenzing van de veenpolders en de richting van de verkaveling (opstrekkend en soms in waaiervormig patroon aangelegd) leidend en dient zichtbaar te blijven.
- Stelsel van dijken als onderdeel van en voorwaarde voor het watersysteem en de agrarische ontwikkeling van Fryslân, deze moeten zowel vanuit cultuurhistorisch als landschappelijk opzicht beschermd worden en de directe omgeving vrijhouden van ontwikkelingen die de dijk vertroebelen.
- bij nieuwe ontwikkelingen de verkaveling benutten als onderlegger, waarbij vooral de richting, vorm en verhouding belangrijke onderdelen in de ruimte zijn.
- bodemarchief zoveel mogelijk in situ bewaren, deze terreinen dienen zoveel mogelijk onbebouwd en toegankelijk voor onderzoek te blijven.

Aanvullend cultuurhistorisch advies:

- middeleeuwse verkavelingstructuur handhaven.
- oude rivierontginningen benutten als onderlegger bij nieuwe ontwikkelingen.
- transparante lintbebouwing zoveel mogelijk openhouden.
- de structuren van de werkverschaffingsprojecten, zowel de verkaveling als de plaatsing van wegen en bebouwing, vasthouden. Grootschalige bebouwing niet toestaan. Transparantie tussen de bedrijven vasthouden. De volumes en de uitvoering van de architectuur in het project De Rijpen en het project Arbeid Adelt als hoofdvorm benadrukken bij uitbreidingen.
- woningwet project aan rechte Zweinsweg (Swynswei) verdient bescherming. Verdere dichtgroei met bebouwing en/of groen voorkomen.
- er is groen aangeplant in het kader van de ruilverkaveling invulling en heeft in deze context haar waarde; de weg de A7 moet ondergeschikt aan het landschap zijn en daarom niet geaccentueerd worden met bosschages; verwijderen zal de openheid die kenmerkend is voor de veenpolders herstellen.

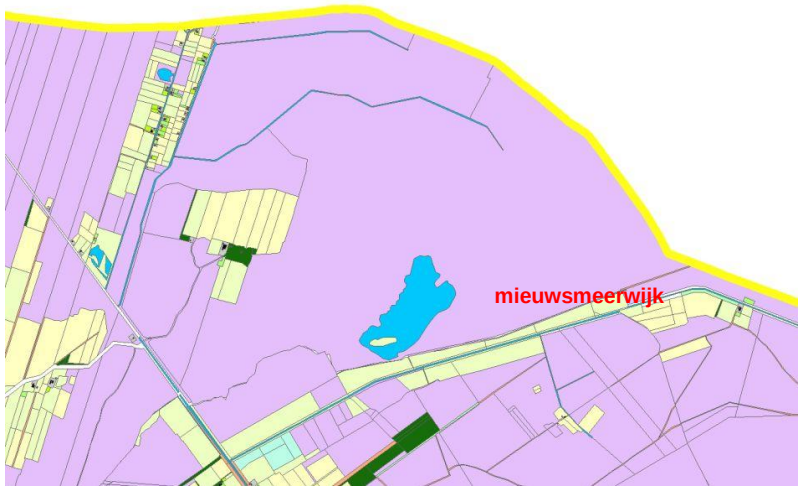
Noot:
het gebied heeft archeologisch gezien een hoge verwachtingswaarde door de diverse bewoningslagen, zowel de vol middeleeuwse als de meer recente. De verdiepingsslag van archeologisch onderzoek, die momenteel uitgewerkt wordt, zal hierover meer inzicht geven.

6. Deelgebied: De jonge veen- en heideontginningen Voorwerkersveld, ‘Woeste grond bij de oorsprong van het Koningsdiep’, Mandeveld en Duurswoude

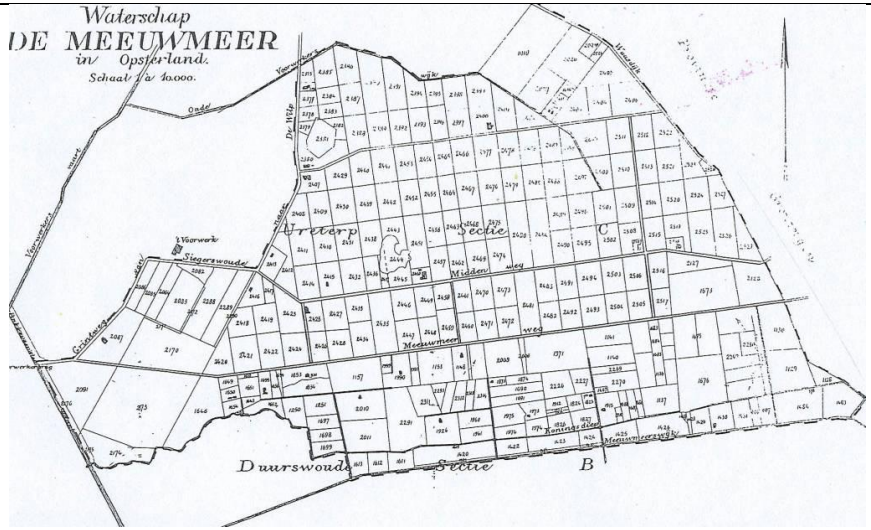


Jonge veen- en heideontginningen gemeente Opsterland

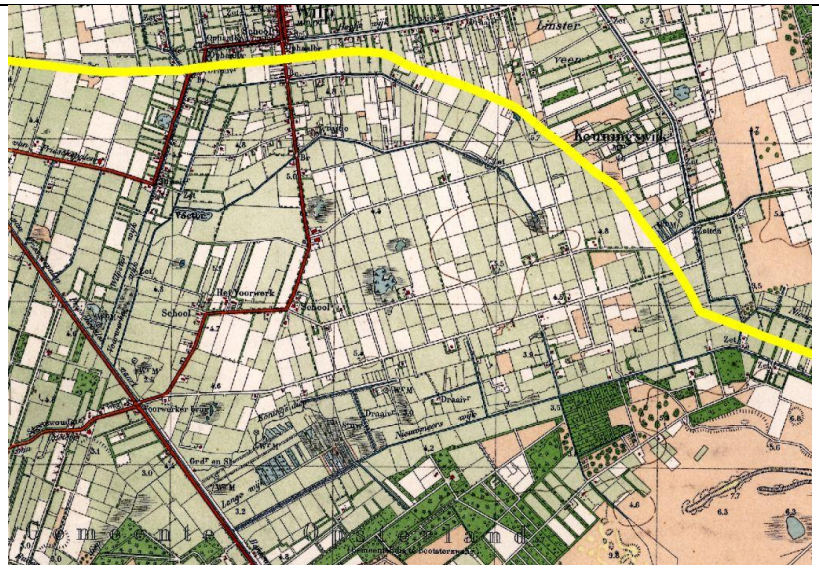
6.1. Ontginningsproject Voorwerkersveld



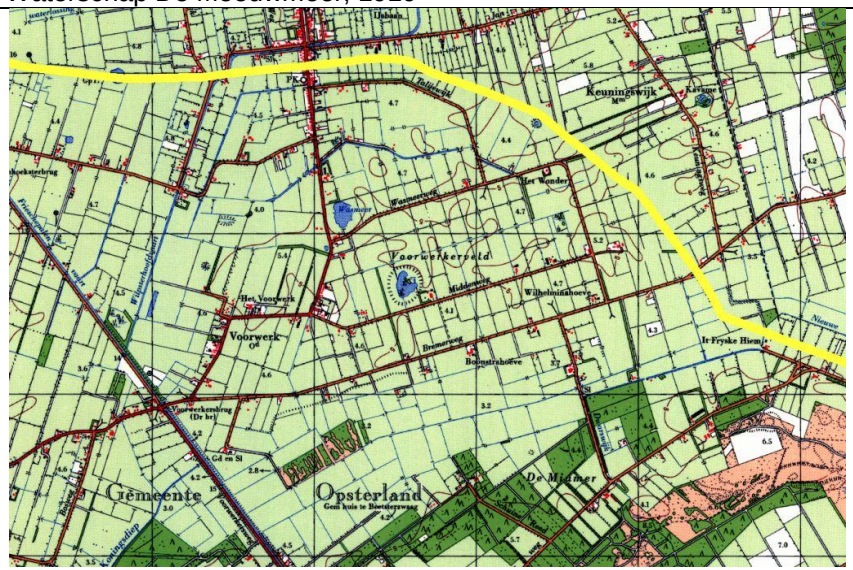
Kadastrale kaart 1832



Waterschap De Meeuwmeer, 1919



Topografische kaart 1923



Topografische kaart 1970



Topografische kaart 2012

.

6.2. a Analyse en waardestelling cultuurhistorische kenmerken van het ontginningsproject Voorwerkersveld

- **ontginningsproject**

De verkaveling en uitleg van het gebied is een uitwerking van een economisch ingericht gebied met efficiënte ontsluiting, met uitzondering van het middeleeuwse 't Voorwerck' gebied.

Cultuurhistorische kenmerken	Gaafheid/ herkenbaarheid
- verkaveling systematische blokverkaveling	- de verkaveling heeft door de uitgevoerde ruilverkaveling grotendeels zijn blokvorm verloren en is veranderd in een opstrekkende verkaveling die de noord-zuid richting heeft gehandhaafd, loodrecht op de ontsluitingswegen.
- wegen, strakke economisch gesitueerde ontsluitingswegen	- de wegen zorgen nog steeds voor de strakke orthogonale lay-out van het gebied en doen het gebied als een efficiënte invulling ervaren.
- boerderijen, er is binnen het plan geen invulling van ontginnings-boerderijen	- de huidige locaties van de boerderijen hebben waarschijnlijk met eigendoms verhoudingen te maken, er is geen regelmaat in de plaatsing te ervaren.
- middeleeuwse ontginning in westelijke deel van plangebied	- de ontginning heeft nog steeds de verhouding en richting, georiënteerd op de Boorne.
- bovenloop Boorne/Alddjip	- de loop van de Boorne/Alddjip ten oosten van de Bakkeveense vaart is alleen nog te herleiden door de richting van de middeleeuwse verkaveling-richting te volgen.

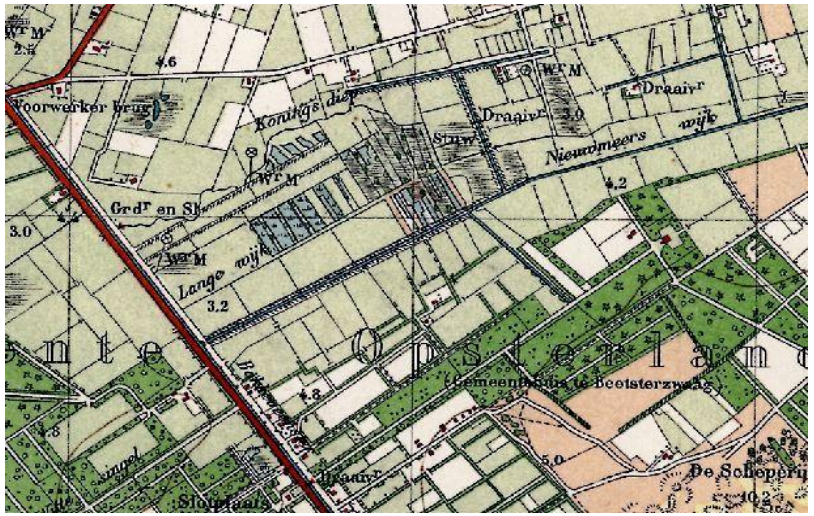
Waardering, hoog van provinciaal belang, Grutsk:
Historische reliëf (dobben en vuursteenvindplaatsen) behouden. De pingoruïnes leveren veel informatie over het klimaat en de invloed van de mens. Het streven is deze onzichtbare waarden zoveel mogelijk in situ (in de bodem) te bewaren. De waardevolle terreinen dienen zoveel mogelijk onbebouwd en toegankelijk voor onderzoek te blijven.

Aanvullend cultuurhistorisch advies:
- houdt efficiënte invulling en orthogonale structuur zichtbaar, door de verkavelinglijnen strak en loodrecht op de ontsluitingswegen te handhaven.
- ontsluitingswegen strak van structuur en haaks op elkaar laten aansluiten.
- richting en kavelgrootte van de oude middeleeuwse ontginning handhaven.

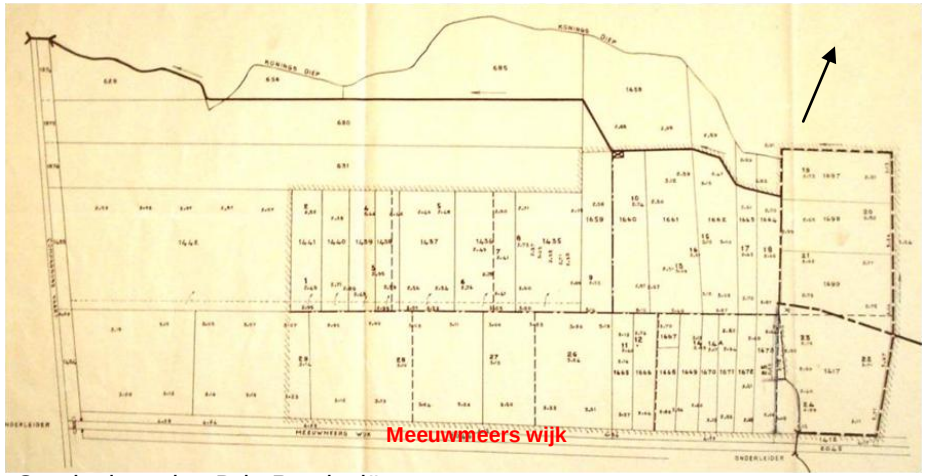
6.2. werkverschaffingsproject ‘woeste grond bij de oorsprong van het Koningsdiep’



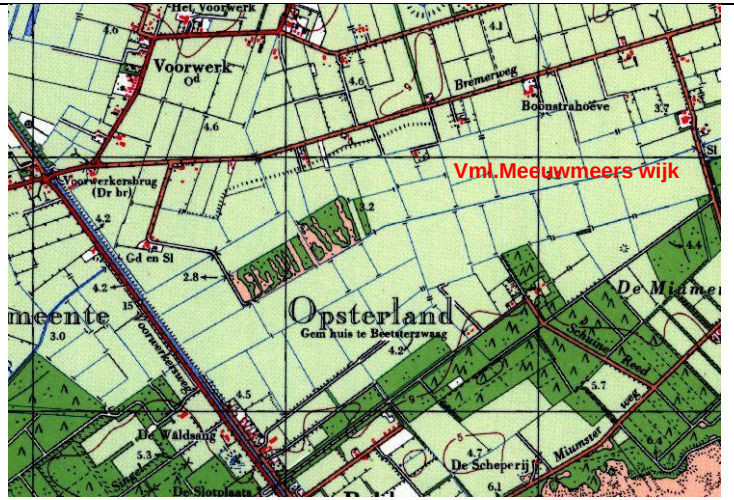
Kadaastrale kaart 1832



Topografische kaart 1923



Ontginningsplan Drie Provinciën



Topografische kaart 1970



Topografische kaart 2012

6.2.b Analyse en waardestelling cultuurhistorische kenmerken van het werkverschaffingsproject ‘woeste grond bij de oorsprong van het Koningsdiep’

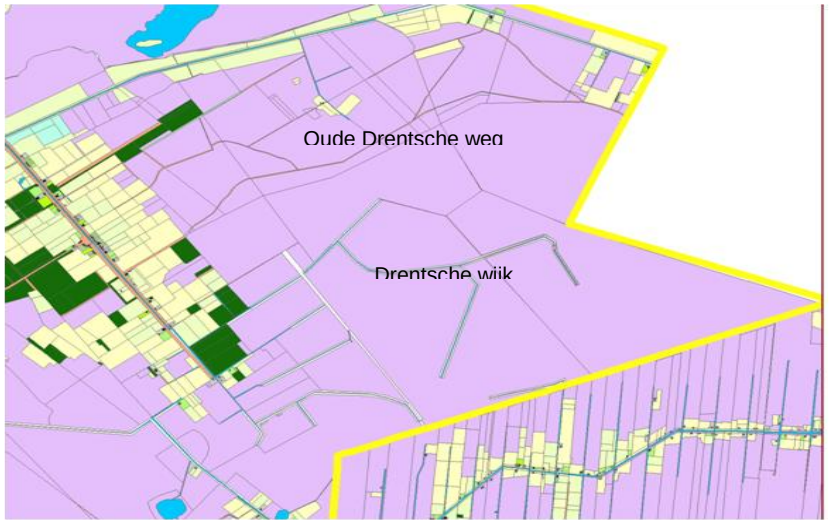
- **werkverschaffingsproject**

Een werkverschaffingsproject levert zowel een bijdrage aan de sociale cultuurhistorie als ook een geheel eigen autonome ontwikkeling in het landschap als gevolg van een strak economisch ingestoken opzet.

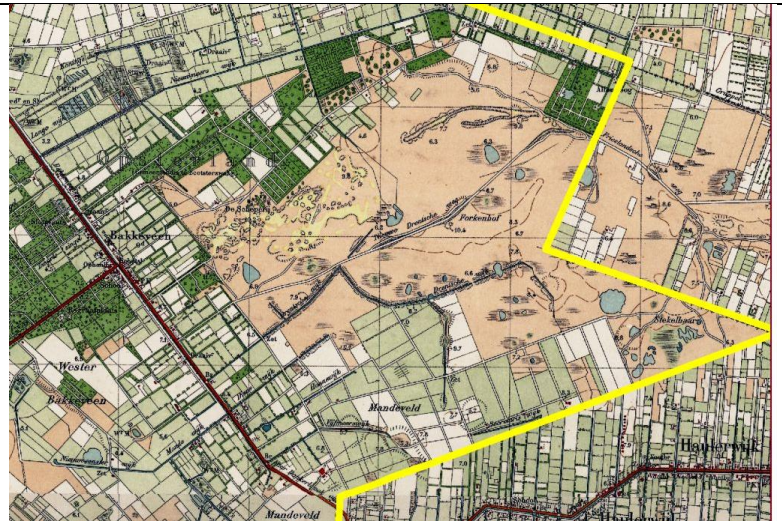
Cultuurhistorische kenmerken	**Gaafheid/ herkenbaarheid**
- verkaveling, deze is gericht op het ontwateren van het complex	- het is een klein gebied en wordt gedomineerd door de afwatering richting de vaart, een oost-west oriëntering, de Meeuwmeerswijk die een belangrijke rol speelt in het oorspronkelijke plan is inmiddels verdwenen.
- ontginning tot landbouwgronden	- het droogleggen voor de landbouw lijkt niet gelukt, de petgaten of trekgaten die op de kaart van 1923 zichtbaar zijn, zijn, zij het beperkter, nog in het gebied aanwezig, ze zijn door hoge begroeiing aan het oog onttrokken.
- beekloop in het plan gestroomlijnd voor de afwateringsfunctie	- de beekloop is verdwenen, afwatering door slotensysteem

Cultuurhistorisch advies
- de residuen van de trekgaten/ petgaten nadrukkelijker open - met de kenmerken - tonen.

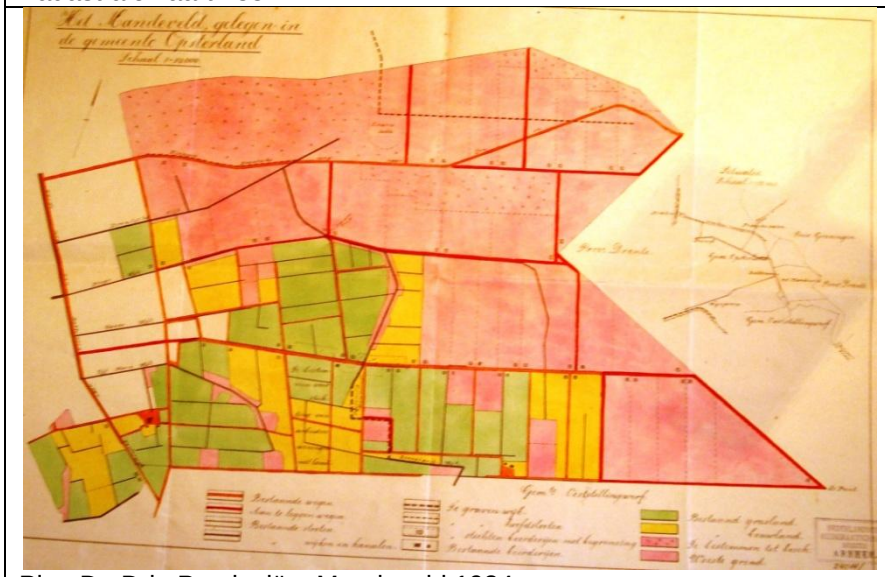
6.2. werkverschaffingsproject Mandeveld



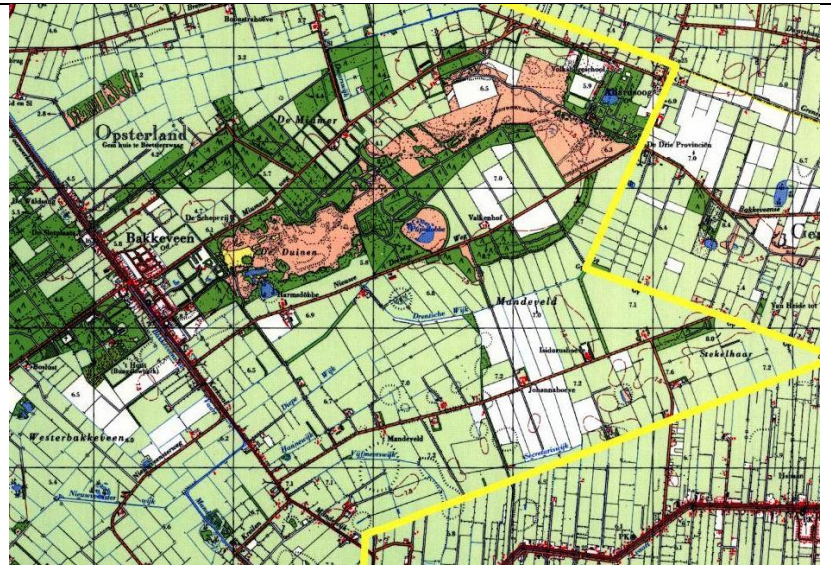
Kadastrale kaart 1832



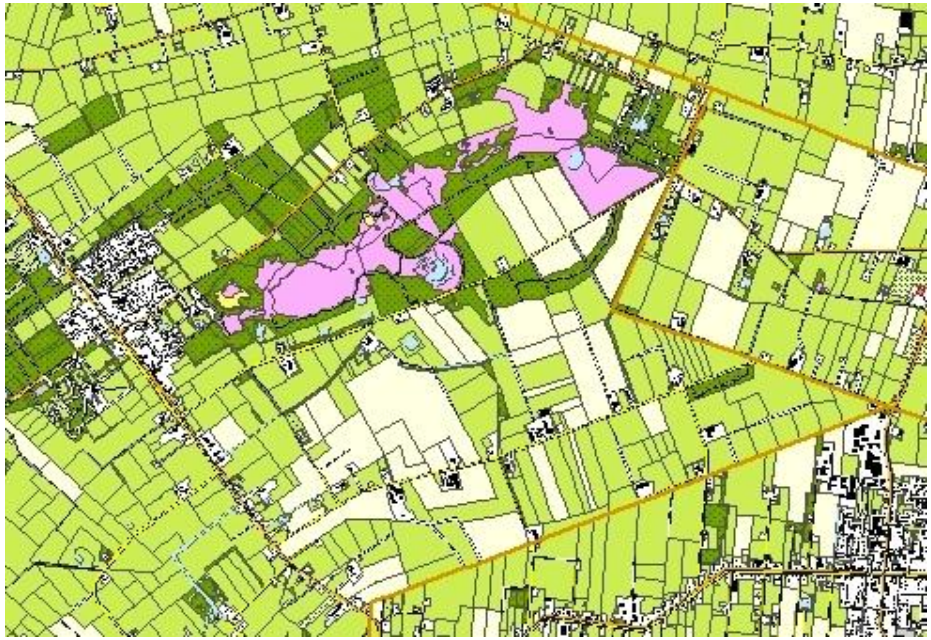
Topografische kaart 1923



Plan De Drie Provinciën Mandeveld 1924



Topografische kaart 1970



Topografische kaart 2012

6.2.c Analyse en waardestelling cultuurhistorische kenmerken van het werkverschaffingsproject Mandeveld

- **werkverschaffingsproject**

Een werkverschaffingsproject levert zowel een bijdrage aan de sociale cultuurhistorie als ook een geheel eigen autonome ontwikkeling in het landschap als gevolg van een strak economisch ingestoken opzet. Bij dit project is het interessant dat de oorspronkelijke verkavelingrichting van de particuliere ontginningen zijn gehandhaafd. Het geeft hierdoor inzicht in aanpak bij een commerciële particuliere geleidelijk invullende aanpak en een uitgewerkt plan voor het hele gebied door een maatschappelijke organisatie voor een maatschappelijk doel.

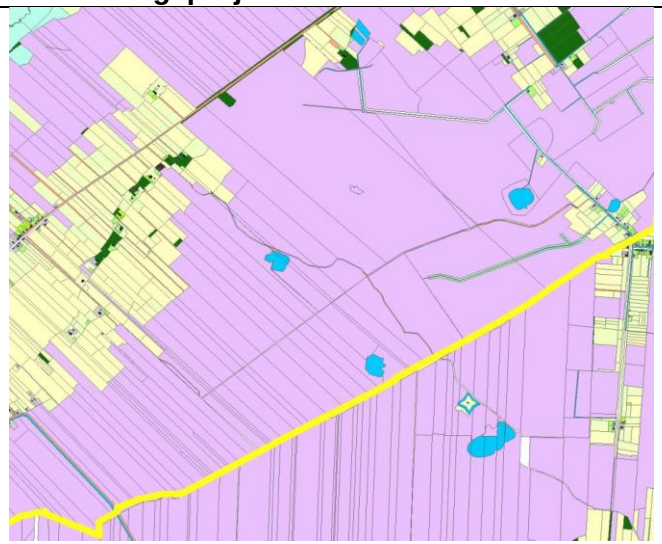
Cultuurhistorische kenmerken	**Gaafheid/ herkenbaarheid**
- verkaveling, deze heeft de bestaande ontginning, ingekaderd door de wijken,aangevuld en de percelen economisch ingericht	- doordat de oorspronkelijke ontginning is behouden zijn de verkavelingrichtingen niet uniform. Het geeft hierdoor een ontwikkeling in de ontginningsperiode te zien waarbij andere uitgangspunten andere invullingen aan het gebied geven. Het deel ten zuiden en ingesloten door de Drentsche wijk, de eerste ontginning, is zijn kleinschaligheid kwijtgeraakt. De verkaveling van het werkverschaffingsplan lijkt nog grotendeels aanwezig. De verkaveling botst bij de grens van het gebied, dat tegelijk ook aan de oost- en zuidzijde de grens met Drenthe vormt, op de verkaveling van Drenthe. Deze abrupte verandering in verkavelingrichting is duidelijk waarneembaar doordat over de grenslijn een weg loopt.
- ontginning tot landbouwgronden en aanplanten bos	-het plan is ingevuld met de geplande functie en beplanting. De landbouwkavels in het noorden van het project worden nu heringericht als natuurgebied behorende bij het stroomgebied van het Koningsdiep.
- bestaande wijken zijn in plan opgenomen	- de wijken zijn nog als waterlossing zichtbaar in het landschap.
- boerderijtjes en arbeiderswoningen	- deze zijn niet gebouwd. Er zijn wel aan de 'hoofdontginningsas' een aantal boerderijen gebouwd, maar niet op de geplande locaties.
- voormalige bewoning, oud Baccefeen?	- oude kaarten geven indicatie, bodemonderzoek nog beperkt uitgevoerd.

Waardering, hoog van provinciaal belang, Grutsk:

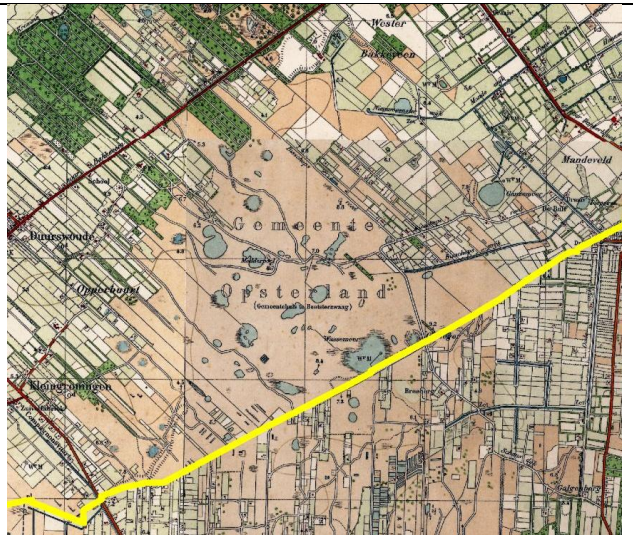
- Historische reliëf (dobben en vuursteenvindplaatsen) behouden. De pingoruïnes leveren veel informatie over het klimaat en de invloed van de mens. Het streven is deze onzichtbare waarden zoveel mogelijk in situ (in de bodem) te bewaren. De waardevolle terreinen dienen zoveel mogelijk onbebouwd en toegankelijk voor onderzoek te blijven.

Aanvullend cultuurhistorisch advies:
- structuren van het Mandeveld-plan, de wegen, wijken en planmatige verkaveling handhaven.
- scherpe contrast tussen openheid van het landbouwgebied met de bosrand langs de zandverstuivingen vasthouden.
- botsende verkavelingrichting op de provinciegrens zichtbaar houden, geen lage beplanting langs de oostgrens, de Scheidingsweg en de zuidgrens, de sloot/greppel/pad.
- gebied is archeologisch zeer interessant, de verdiepingsslag in het archeologisch onderzoek die momenteel uitgevoerd wordt, in opdracht van gemeente en provincie, zal verdere informatie opleveren omtrent de Oude Drentsche weg en de grafheuvels.

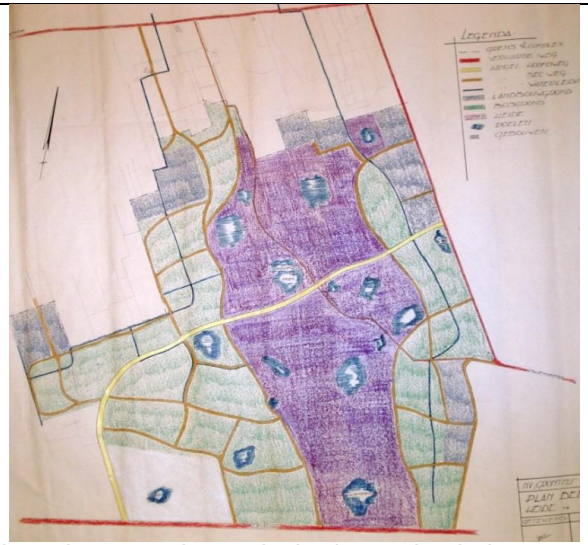
6.3. werkverschaffingsproject Duurswouderheide



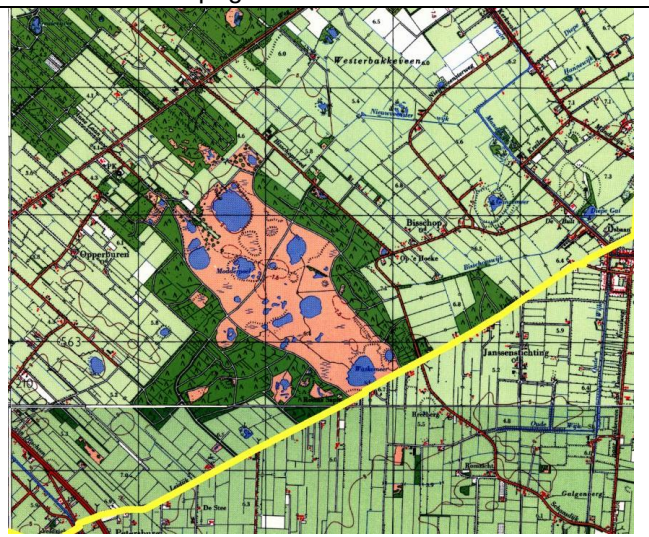
Kadaster 1832



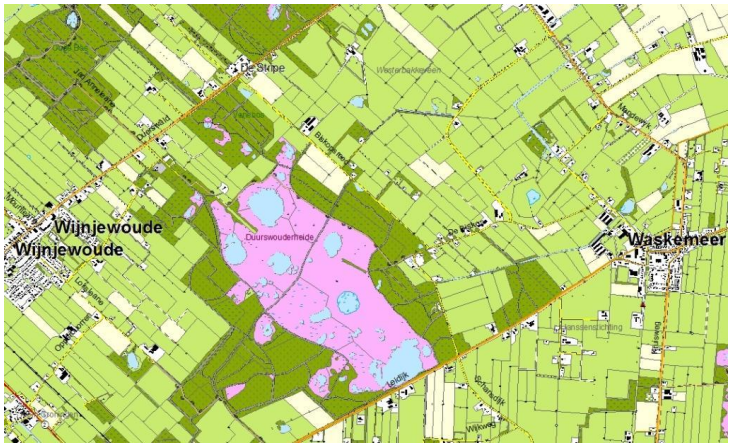
Topografische kaart 1923



Ontginningsplannen Drie provinciën/Staatsbosbeheer 1952/1959



Topografische kaart 1970



Topografische kaart 2012

6.2.d Analyse en waardestelling cultuurhistorische kenmerken van het werkverschaffingsproject Duurswouderheide

- **werkverschaffingsproject**

Een werkverschaffingsproject in het kader van het creëren van nieuwe natuur biedt een nieuwe kijk op de aanleg van bossen. Waren deze vanuit economische doeleinden voor de productie strak en overzichtelijk gerangschikt, voor de Duurswouderheide krijgt de natuurfunctie invulling door licht kronkelende paden zonder raster.

Waardering, hoog van provinciaal belang, Grutsk:

- Historische reliëf (dobben en vuursteenvindplaatsen) behouden. De pingoruïnes leveren veel informatie over het klimaat en de invloed van de mens. Het streven is deze onzichtbare waarden zoveel mogelijk in situ (in de bodem) te bewaren. De waardevolle terreinen dienen zoveel mogelijk onbebouwd en toegankelijk voor onderzoek te blijven.

Aanvullend cultuurhistorisch advies:
- het gebied is zowel aardkundig, heide/ stuifzandgebied, de pingoruïnes, als archeologisch van grote waarde, de boekweitpatronen, de sporen van een oude weg naar Waskemeer en Haule, Deze sporen bewaren.



Bijlage 4 Landschappelijke inpassing



Ruimte voor Ruimte De Wyngaarden nr. 9 en nr. 19 Luxwoude

Landschappelijke en stedenbouwkundige inpassing

21 augustus 2019
opdrachtgever:
Bennie Arends

Erik Overdiep
landschapsontwerp



Bestemmingsplan, De Wyngaarden nr. 9 en nr. 19, Luxwoude



Voorstel gebruik makende van de Ruimte voor Ruimte - regeling

1. De Wyngaarden nr. 9; Sloop van de voormalige kippenschuur inclusief erfverhardingen
   Ontwikkelen van een woonkavel

2. De Wyngaarden nr. 19; Sloop van de voormalige agrarische schuren schuren en erfverhardingen
   Omvormen van bedrijfskavel naar woonkavel



Zicht op De Wyngaarden nr. 9 vanuit het westen



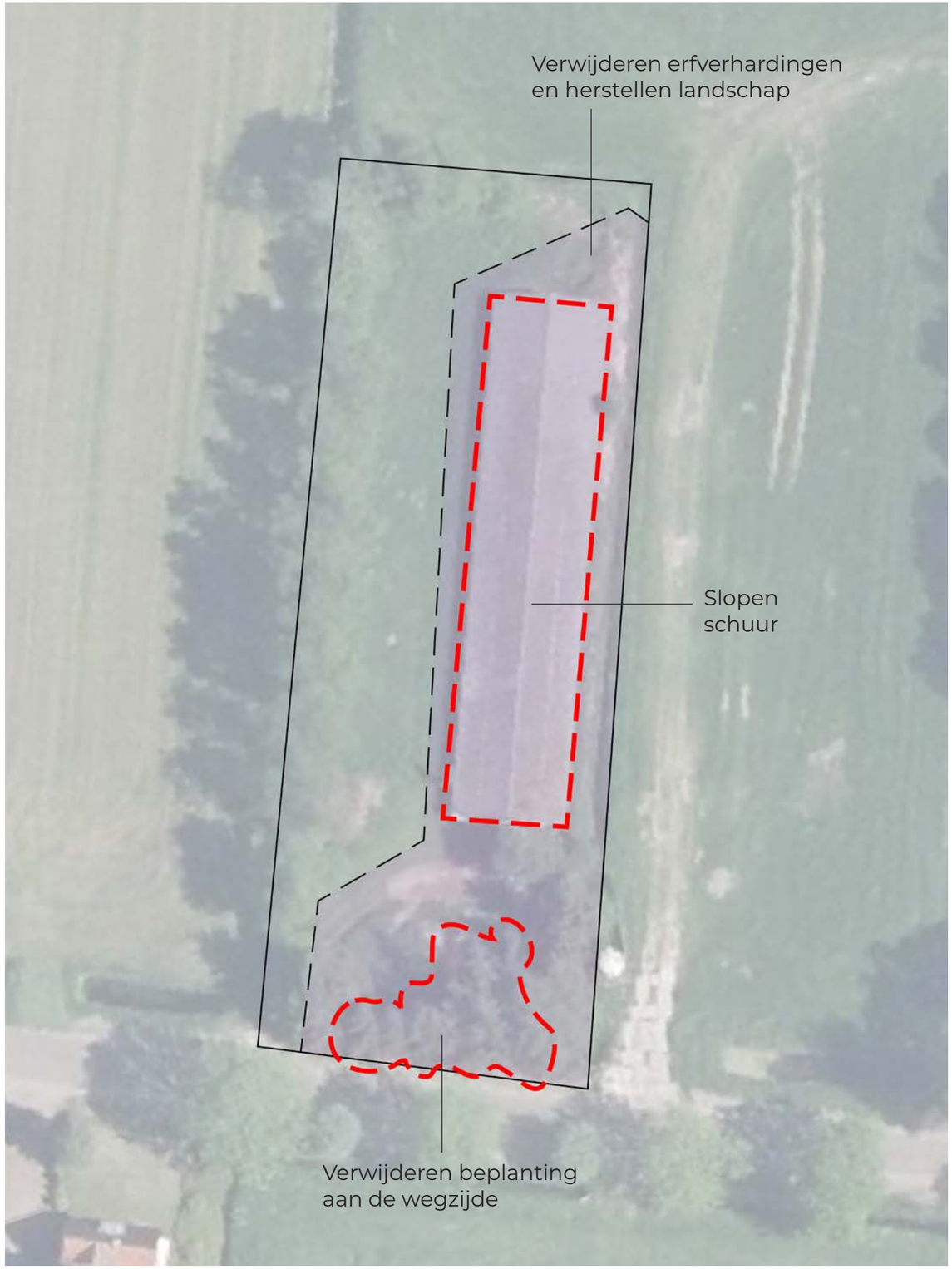
Zicht op De Wyngaarden nr. 9 vanuit het oosten



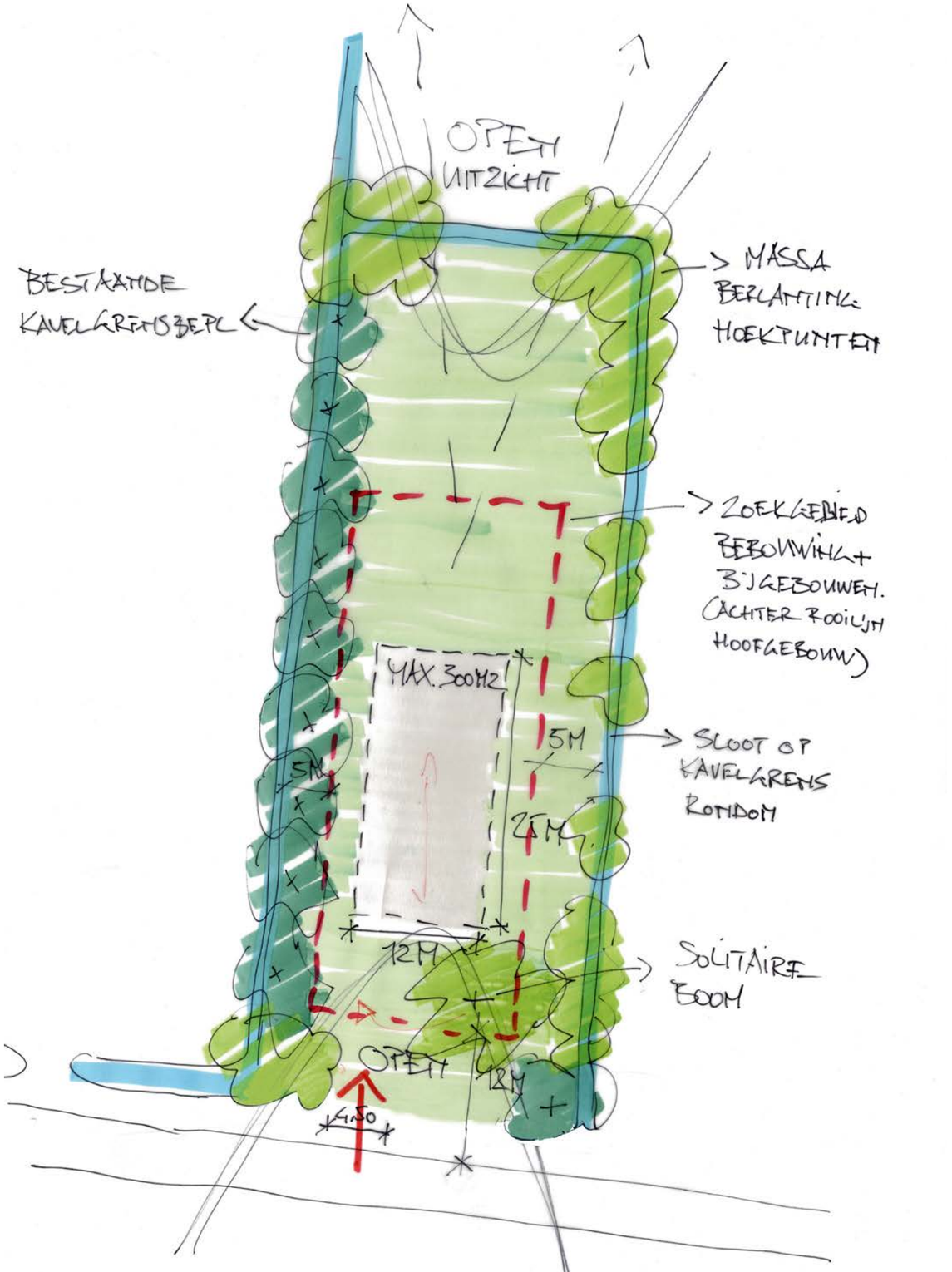
Zicht op De Wyngaarden nr. 19 vanuit het zuiden



Zicht op De Wyngaarden nr. 19 vanuit het oosten



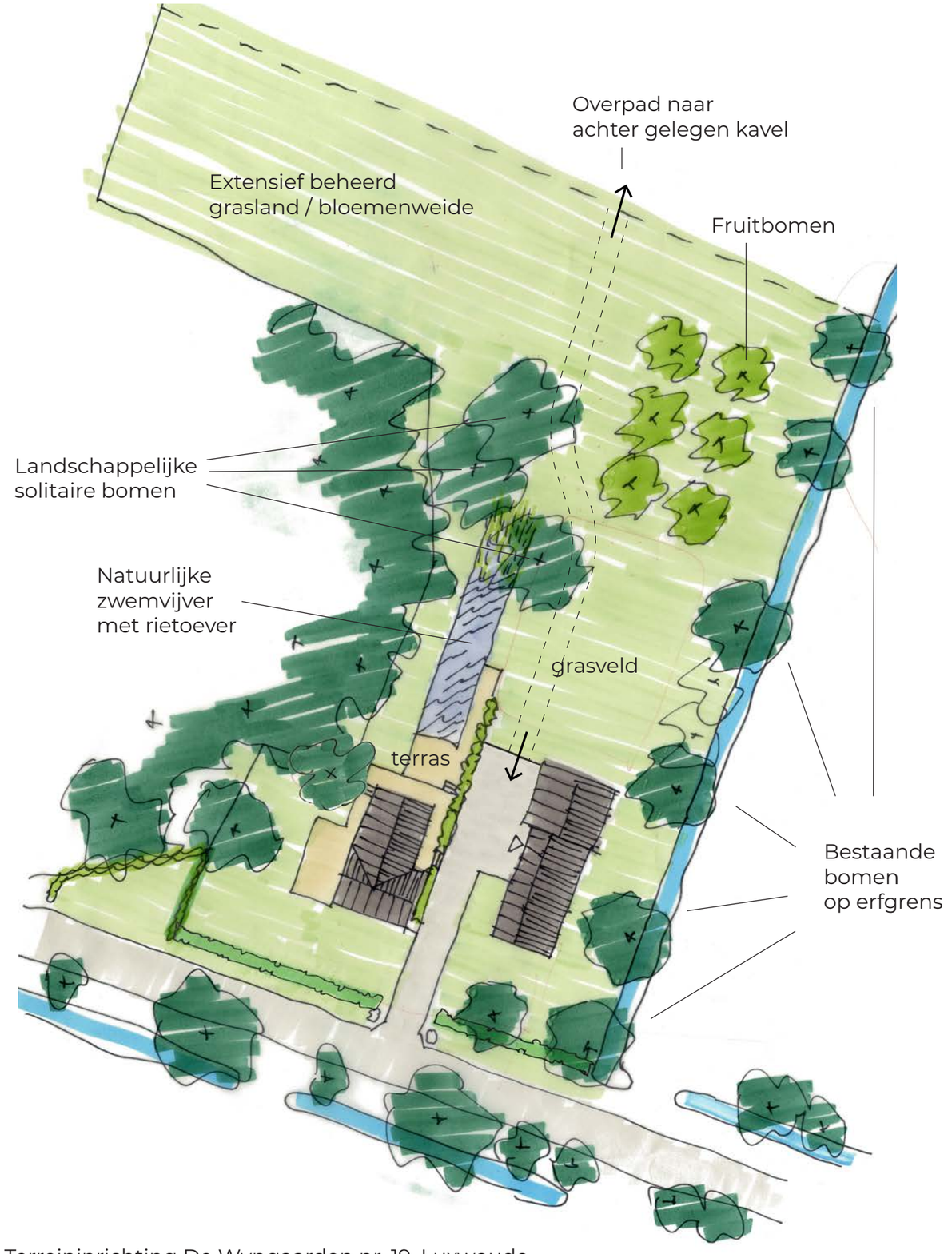
Ingrepen in de bestaande situatie



Landschappelijke en stdenbouwkundige randvoorwaarden De Wyngaarden nr. 09



Ingrepen in de bestaande situatie



Terreininrichting De Wyngaarden nr. 19, Luxwoude

Ruimtelijke inpassing nieuwe woonkavel De Wijngaerden nr. 9

Landschappelijke en stedenbouwkundige randvoorwaarden
De kavel van met de kippenschuur bevindt is zich in het bebouwingslint van De Wijngaerden. De realisatie van een woonkavel op deze plek past goed in het landschap en leidt niet tot een onaanvaardbare verdichting van het lint. De tussenliggende ruimten zijn ruim voldoende breed.

De sloop van de leegstaande en beeldverstorende agrarische bebouwing en de ontwikkeling van een nieuwe woonfunctie is in zijn totaliteit een ruimtelijke kwaliteitsverbetering.

Milieu
Aandachtspunt is de eventuele milieuzonering van het agrarische bedrijf schuin tegenover op de Wyngaerden nummer 14. Volgens het bestemmingsplan is hier sprake van een bouwvlak met de functieaanduiding intensieve veehouderij. Inmiddels heeft de opdrachtegever hierover overleg gehad met de bewoners en hebben aangegeven geen bezwaar te hebben tegen de voorgenomen bestemmingsplanwijziging.

Bebouwing op de kavel
- Op de kavel is een zoekgebied gedefinieerd waarbinnen een hoofd- en bijgebouw met een totale opp. van maximaal 300m2 mag worden gerealiseerd.
- Het bouwvlak van 300m2 is max. 12m breed en 25m lang.
- Het hoofdgebouw staat minimaal 12 m uit de kant van de verharding van de weg.
- De bebouwing staat aan de zijkanten minimaal 5 m uit de teen van het talud van de kavelsloot.
- De bijgebouwen staan achter rooilijn van het hoofdgebouw.

Welstand
Omdat de nieuwe woning in een bestaand lint wordt gebouwd moet de woning passen binnen de huidige welstandscriteria voor de locatie. Er is geen aanleiding deze te wijzigen.

Verkeer
De bestaande inrit wordt gehandhaafd en max. 4,50 breed

De erfinrichting
- De bestaande kavelsloot aan de achterkant en zijkanten moet worden gehandhaafd en hersteld.
- De beplanting op de erfgrens is inheems. Op de hoeken is de erfbeplanting dicht en markeert de (langgerekte) vorm van de kavel.
- De kavel is ingedeeld in een voor- en achtererf. Het voorerf is in de richting van de straat open waardoor de representatieve zijde / het adres van de woning zichtbaar is. Het achtererf heeft een doorzicht/relatie naar het landschap.
- De tuinaanleg is in hoofdopzet passend bij een boerderij: een tuin met grote gazons en borders aan de zijkanten, een pad naar de voordeur en een haag aan de straatzijde.
- Op het voorerf staat één of enkele solitaire (beeldbepalende) bomen, zoals gebruikelijk in boeren tuinen.

Erfbegrenzing
- Aan de voorzijde is een erfscheiding van maximaal 1m hoog toegestaan. Deze erfscheiding mag bestaat uit een haag van een inheemse soort, zoals meidoorn, veldesdoorn of haagbeuk. Ter ondersteuning van de haag is een zorgvuldig vormgegeven landelijk hekwerk toegestaan (max. 1m) mits donker van kleur (donker groen of zwart).
- Op de erfgrens aan de zijkanten en de achterzijde van de kavel mogen geen schuttingen worden gebouwd. Dit zal ook in de koopakte (privaatrechtelijk) worden aangegeven. Om te borgen dat deze voorwaarde ook over gaat naar toekomstige nieuwe eigenaren wordt dit als “kettingbeding” in de koopakte opgenomen.