OPSTAL
AGRARISCH HUISVESTINGSADVIES

Terpsterwei 1
9233 LJ Boelenslaan

Tel. 0653 701 369
E-mail info@opstaladvies.nl

Rek.nr. NL52 RABO 0154 4380 57
KvK nr. 61768111
BTW-nr. NL001521424B68

www.opstaladvies.nl

Wijziging Omgevingsplan

Múntsgroppe 2 en 4 Rottevalle

Gemeente Smallingerland



Datum: 05-10-2025
Planstatus: definitief
Versie: 8

Inhoudsopgave

1 Inleiding 4

1.1. Aanleiding en doelstelling 4
1.2. Locatie 4
1.3. Kadastrale ligging: 4
1.4. Planologisch juridisch kader 5
1.5. Leeswijzer 7

2 Het plan 8

2.1 Beschrijving huidige en toekomstige situatie 8
2.1.1 Huidige situatie 8
2.1.2 Functionele situatie 10
2.1.3 Toekomstige situatie 10

3 Beleidsmatige onderbouwing 12

3.1 Rijksbeleid 12
3.1.1 Omgevingswet 12
3.1.2 Nationale Omgevingsvisie (NOVI) 12
3.1.3 Instructieregels Rijk (AMvB's) 13

3.2 Provinciaal beleid 13
3.2.1 De romte diele 13
3.2.2 Omgevingsverordening Fryslân 2022 14

3.3 Gemeentelijk beleid 18
3.3.1 Omgevingsvisie Smallingerland 18
3.3.2 Regionale afspraken Wonen 2016 - 2026, Woonregio Zuidoost Fryslân 20
3.3.3 Omgevingsgerichte woonvisie 2020-2025 20
3.3.4 Parapluplan parkeernormen 20
3.3.5 Paraplubestemmingsplan Wonen in Smallingerland 20
3.3.6 Klimaatadaptieplan Smallingerland 21
3.3.7 Toetsing van het initiatief aan het gemeentelijk beleid 22

4 Milieu- en omgevingsaspecten 23

4.1 m.e.r.-beoordeling 23
4.1.1 Plaats van het project 25
4.1.2 Kenmerk van het potentiële effect 27

4.2 Ladder voor duurzame verstedelijking 28

4.3 Duurzaamheid en gezondheid 28

4.4 Verkeersgeneratie, - afwikkeling en parkeren 29

4.5 Flora & Fauna 29

4.6 Luchtkwaliteit 31

4.7 Geluid 32

4.8 Milieuzonering 34
4.8.1 Geluid van de naastgelegen veehouderij: 34
4.8.2 Geur 35
4.8.3 Fijnstof 36

4.9 Omgevingsveiligheid 36
4.10 Welstand 39
4.11 Archeologie, cultuurhistorie en landschap 40
4.12 Bodem 42
4.13 Weging van het waterbelang 44

5 Kostenverhaal 48

6 Participatie en keten 49

6.1 Voorbereiding en participatie 49
6.1.1 Principeverzoek - omgevingstafel 49
6.1.2 Bestuurlijk overleg 49
6.1.3 Participatie 49

7 Bijlagen 51

Bijlage 1: Quickscan ecologisch onderzoek 51
Asbest en bodemonderzoeken: 51
Bijlage 2: Verkennend bodemonderzoek (inclusief asbest) 51
Bijlage 3: Nader asbest- en bodemonderzoek 51
Bijlage 4: Landschappelijke inpassing 51
Bijlage 5: Watertoets 51
Bijlage 6: Inventariserend Archeologisch bureauonderzoek en Veldonderzoek 51
Bijlage 7: Stikstofberekening 51
Bijlage 8: Advies Externe veiligheid door FUMO-omgevingsdienst Fryslân. 51
Bijlage 9: Verslag participatieoverleggen. 51

1 Inleiding

1.1. Aanleiding en doelstelling

Aan de Mûntsgroppe 2 te Rottevalle (hierna: 'plangebied') ligt de bedrijfsbebouwing van een melkveehouderij. De ligboxenstal op de locatie is verouderd, vervanging van de stal op de huidige locatie is economisch niet verantwoord. De initiatiefnemers hebben de bedrijfslocatie gekocht. De bijbehorende landerijen zijn verkocht aan derden. Initiatiefnemers hebben besloten om ca 1.065 m2 bedrijfsgebouw te slopen. Ook de bijbehorende sleufsilo's en een deel van de erfverharding worden verwijderd. De sloop- en saneringskosten zijn aanzienlijk vanwege het grote bebouwingsoppervlak (circa 1.065 m^2).
Om dit te kunnen financieren wordt een beroep gedaan op de ruimte-voor-ruimteregeling conform de provinciale omgevingsverordening. Op grond daarvan mag een 'compensatiewoning' gebouwd worden bij sloop van ten minste 1000 m^2 aan landschap ontsierende bebouwing. De nieuw te bouwen woning (hoofdgebouw) met al dan niet aangebouwde bijgebouwen, aanbouwen en overkappingen krijgen een maximaal oppervlak van 250 m^2.

De bestaande woning met aangebouwde schuur, de voormalige werktuigenberging en de voormalige jongveestal blijven gehandhaafd.

1.2. Locatie

Het plangebied ligt aan de Mûntsgroppe, een deels onverharde weg die een verbinding vormt tussen de Seadwei en De Bildwei, ten noorden van Rottevalle. Aan de noord-, oost- en westzijde grenst het plangebied aan agrarische gronden. Aan de zuidzijde grenst het plangebied aan een agrarische locatie en aan een locatie met de functie "wonen". Aan de zuidzijde is het plangebied met twee bestaande inritten ontsloten op de Mûntsgroppe. De bestaande bedrijfsinrit aan de zuidzijde van het plangebied blijft gehandhaafd voor de nieuwe woning. De meest oostelijke bestaande uitrit wordt verlegd meer naar het westen om de bestaande woning met aangebouwde schuur en de achterliggende schuur op eenvoudige wijze te ontsluiten.



Afbeelding 1 Ligging van het plangebied Mûntsgroppe 2

1.3. Kadastrale ligging:

Het plangebied staat kadastraal bekend als Rottevalle, sectie D, perceelnummers 1107, 1109 en 1388. De percelen hebben een oppervlakte van 2.060 + 8.540 + 1.035 = 11.635 m². In afbeelding 2 is de kadastrale kaart van de planlocatie weergegeven.

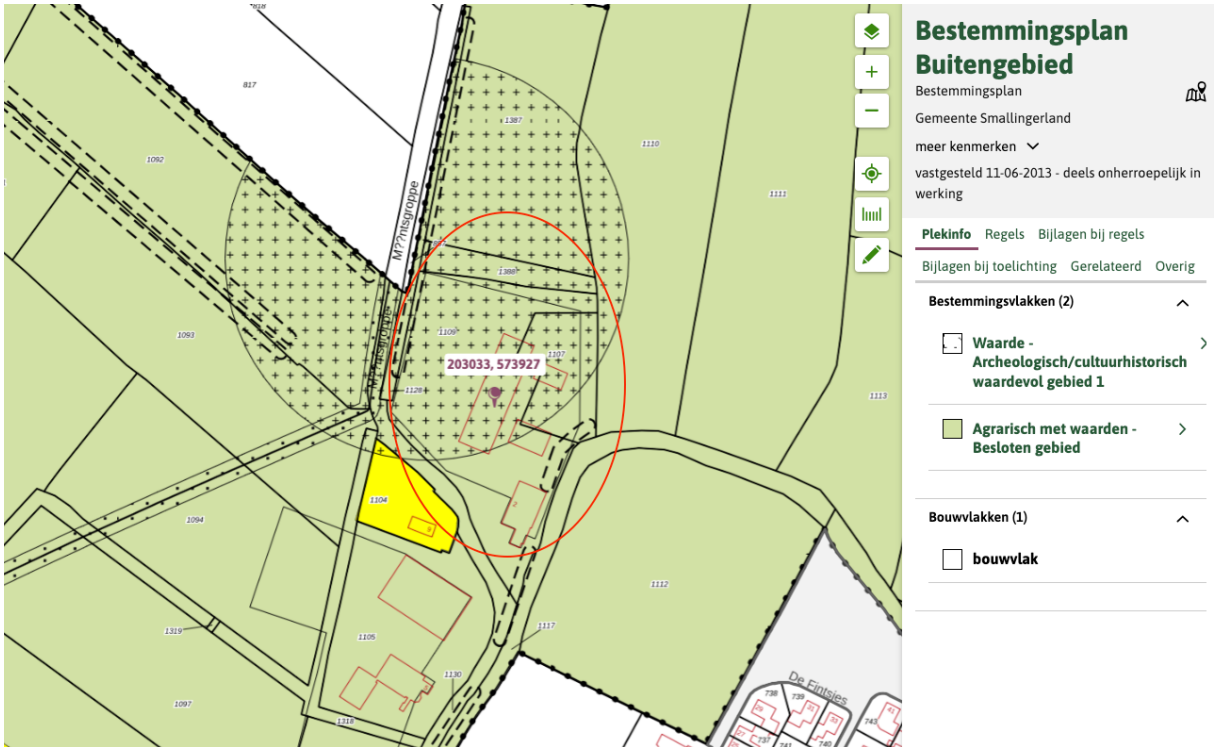


Afbeelding 2 *Uitsnede kadastrale kaart van de planlocatie. Bron: PDOK Viewer.*

1.4. Planologisch juridisch kader

Het tijdelijke deel van het omgevingsplan omvat de geldende bestemmingsplannen, de verordeningen en de regels vanuit Rijk, die bij invoering van de Omgevingswet overgedragen zijn aan gemeenten, ook wel genaamd bruidsschat. Het plangebied is opgenomen in het omgevingsplan gemeente Smallingerland en de volgende bestemmingsplannen als onderdeel van het Omgevingsplan: Het bestemmingsplan Buitengebied deels onherroepelijk in werking (vastgesteld 13-12-2016), Partiële instructies Wonen-werken en Werk aan huis onherroepelijk (vastgesteld 17-03-2015), Bestemmingsplan Buitengebied, 1ste vooraf 2015 onherroepelijk (vastgesteld 13-12-2016), Parapluplan parkeernormen onherroepelijk (vastgesteld 10-01-2017), Paraplusbestemmingsplan Wonen in Smallingerland onherroepelijk (vastgesteld 2021-07-06) maken tijdelijk onderdeel uit van het omgevingsplan.

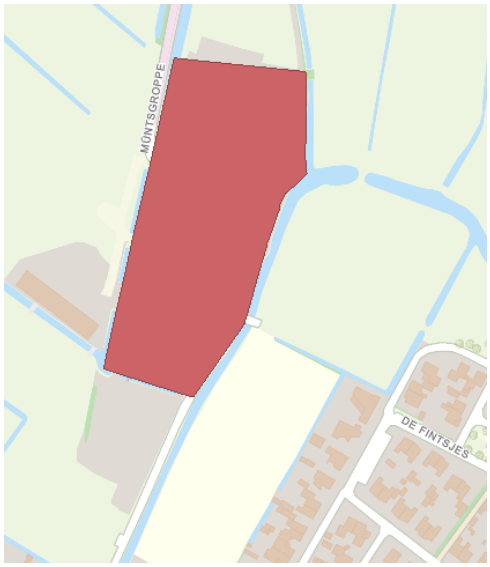
De locatie is geheel bestemd als enkele functie “Agrarisch met waarden – Besloten gebied” en voor een deel ook als dubbele functie, “Waarde Archeologisch/cultuurhistorisch waardevol gebied 1”. Er is een bouwvlak aangegeven.



Afbeelding 3 Uitsnede uit tijdelijk deel van het omgevingsplan, locatie is rood omcirkeld. (omgevingsloket, 2024)

De bestaande bedrijfswoning met aangebouwde schuur, werktuigenberging en jongveestal en de nieuw te realiseren woning passen na beëindiging van het bestaande agrarische bedrijf niet binnen de agrarische functie. De woning zal een functie wonen dienen te krijgen. De voormalige bedrijfswoning met aangebouwde schuur zal de functie “wonen - woonboerderij” krijgen. Om dit te realiseren dient een wijziging van het Omgevingsplan doorgevoerd te worden.

Cultuurhistorie:
Op de Cultuurhistorische Kaart Fryslân (CHK2) is aangegeven dat het perceel ligt binnen een aanduiding “boerderijplaats / historisch boerenerven”, wat betekent dat het perceel deel uitmaakt van het historische bebouwingslint met karakteristieke erfstructuren. In het voorliggende plan is expliciet rekening gehouden met de cultuurhistorische kernkwaliteiten, conform artikel 2.1, lid 2 van de Verordening Fryslân 2022, door behoud, afstemming en inpassing van nieuwe bouw in relatie tot de bestaande erfstructuur.



Afbeelding 4 uitsnede uit de cultuurhistorische kaart Fryslân

1.5. Leeswijzer

Voorliggende motivering bestaat naast deze inleiding uit een beschrijving van het beoogde plan in hoofdstuk 2. In hoofdstuk 3 wordt verantwoord waarom het plan past binnen het beleid van het rijk, de provincie en de gemeente. In hoofdstuk 4 is verantwoord hoe het plan ingepast wordt in de fysieke leefomgeving en hoe voldaan wordt aan de milieuregelgeving. In hoofdstuk 5 is de wijze van bekostiging toegelicht. Tot slot is in hoofdstuk 6 de wijze waarop participatie rond de planvorming heeft plaatsgevonden uiteengezet.

2 Het plan

2.1 Beschrijving huidige en toekomstige situatie

2.1.1 Huidige situatie

Het plangebied ligt aan het begin/einde van de Mûntsgroppe vlak bij Rottevalle. De Mûntsgroppe slingert als het ware aan één zijde langs de voor- en zijkant van de locatie. Met name vanaf de westelijke zijde is er sprake van een rommelig zicht op de oude ligboxenstal met de bijbehorende sleufsilo's, kuilbulten en silo's. Het zicht op de oorspronkelijke woning met aangebouwde schuur vanaf de Fintsjes in Rottevalle heeft meer kwaliteit omdat het veel meer is ingebed in het landschap. De kuilbulten, sleufsilo's en ligboxenstal hebben een beeldverstorende werking.

De Mûntsgroppe vormt een verbinding tussen de Bildwei in Rottevalle en heet Mûntsegroppe wanneer het aansluit op de Seadwei, ten noorden van Rottevalle. De beide agrarische bedrijven en de woning aan het begin van de Mûntsgroppe markeren de overgang tussen de bebouwing van Rottevalle en het opstrekkende coulisselandschap van het besloten buitengebied. De schaal van de bebouwing varieert. Afbeelding 4, 5 en 6 geven een indruk van de huidige situatie binnen het plangebied en de omgeving daarvan. Er is circa 1.065 m^2 aan te slopen bedrijfsbebouwing aanwezig.

Op de locatie is in 1868 een boerderij voor melkvee gebouwd met een aangebouwde woning. Later zijn daar een ligboxenstal (1974), een werktuigenberging (1985), een mestsilo (1992) en een jongveestal (2007) aan toegevoegd.



Afbeelding 5 bestaande situatie



Afbeelding 6 Huidige situatie vanaf de Mûntsgroppe



Afbeelding 7 Huidige situatie vanaf de Fintsjes in Rottevalle

2.1.2 Functionele situatie

Er is sprake van aanzienlijk achterstallig onderhoud aan de gebouwen. Bovendien zijn de indelingen van de bedrijfsgebouwen achterhaald en daarmee economisch niet meer bruikbaar. Aanpassing van de gebouwen is uit bedrijfseconomische overweging niet haalbaar. De ligboxenstal op de locatie is aan het einde van z'n technische levensduur en is aan vervanging toe. Om deze vervangingsinvestering terug te kunnen verdienen is schaalvergroting noodzakelijk. De ligboxenstal is door zijn vorm en afmetingen niet geschikt voor andere functies, bovendien zijn de golfplaten op het dak asbesthoudend.

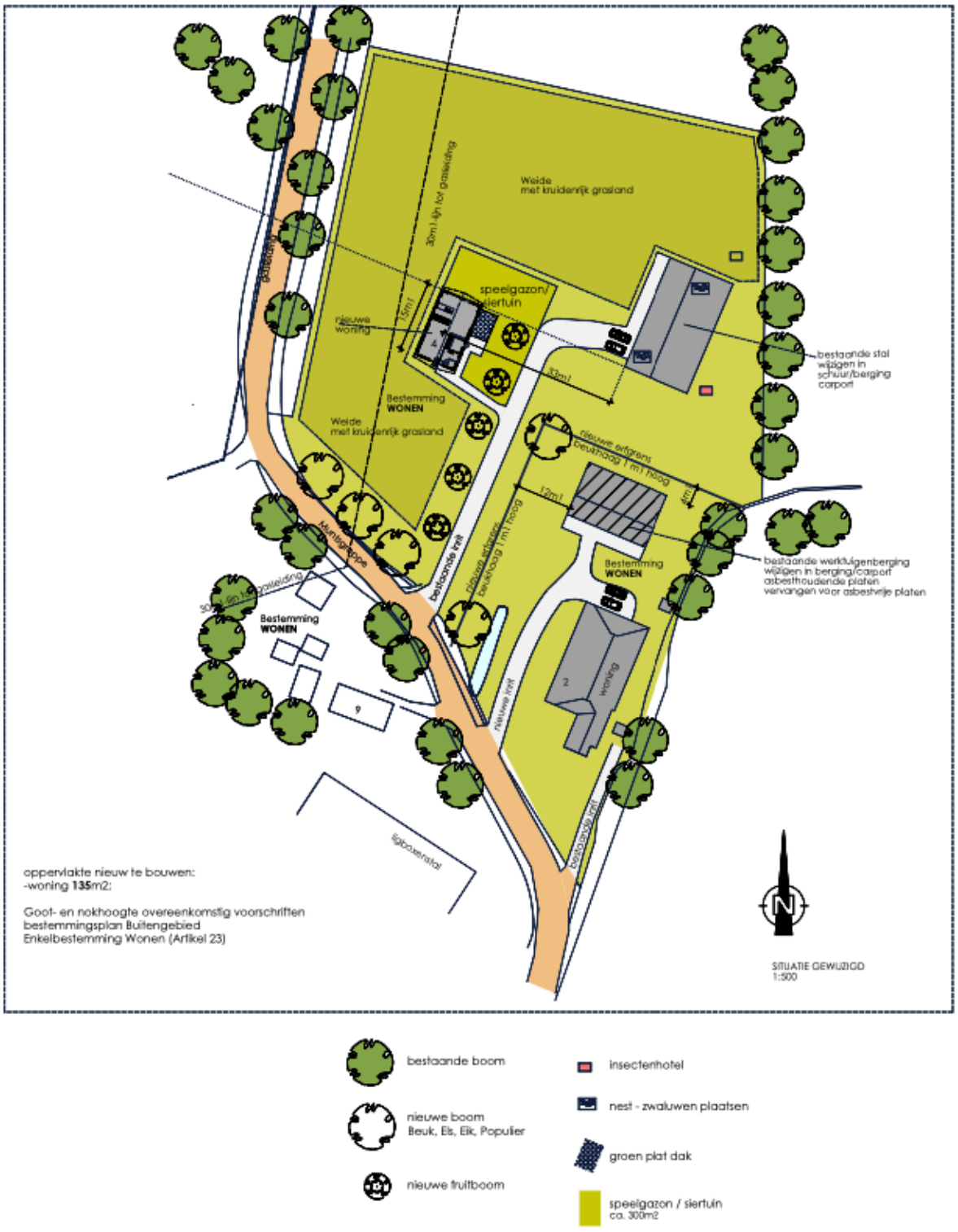
2.1.3 Toekomstige situatie

In de toekomstige situatie wordt het perceel in twee delen gesplitst. Op het westelijke deel wordt een nieuwe woning gerealiseerd, de vrijstaande recent gebouwde schuur blijft gehandhaafd.
Op het oostelijke deel van het perceel blijft de woning met de aangebouwde schuur en de voormalige werktuigenberging.

Op de percelen wordt alleen verharding toepast waar dat functioneel is; verharding wordt niet gebruikt om 'overhoekjes' te vullen. De tuinen worden zo groen mogelijk ingericht om een versnelde regenwaterafvoer te voorkomen en de biodiversiteit te verhogen. De bestaande in-/uitrit voor de nieuwe woning blijft gehandhaafd. De inrit naar de bestaande woning wordt verlegd meer naar het westen. Parkeren vindt plaats op eigen terrein, daarvoor is voldoende ruimte.

Er wordt rekening gehouden met de landschappelijke kwaliteiten van het gebied door rekening te houden met het openhouden van de zichtlijnen over de kavel. De precieze invulling van de locatie zal plaatsvinden aan de hand van een concreet bouwplan. Daarbij zal in ieder geval aansluiting plaats moeten vinden bij het landschappelijk inpassingsplan dat is opgenomen in bijlage 4

Kernpunt hierin is dat er beperkt nieuwe opgaande groenstructuren op het perceel worden gerealiseerd. Een haag en enkel solitaire bomen markeren de nieuwe erfscheiding. Een uitsnede van het landschappelijk inpassingsplan is te zien op de volgende afbeelding. Hiermee zal de ruimtelijke kwaliteit op en rond het perceel verbeteren. Het versterken van de landschappelijke kwaliteit is verzekerd doordat de realisatie van het landschappelijke inpassingsplan als voorwaardelijke verplichting in de regels van dit plan is opgenomen. Op die manier is de landschappelijke inpassing juridisch geborgd.



Afbeelding 8 inpassingsplan Mûntsgroppe 2 en 4 (Sikkema, 2024)

3 Beleidsmatige onderbouwing

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Omgevingswet

Op 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking getreden. De Omgevingswet staat voor een evenwichtige toedeling van functies aan locaties en een goede balans tussen het benutten en beschermen van de fysieke omgeving. De Omgevingswet bundelt wetgeving en regels voor ruimte, wonen, infrastructuur, milieu, natuur en water. De nieuwe wet zorgt een samenhangende benadering van de fysieke leefomgeving, ruimte voor lokaal maatwerk en betere en snellere besluitvorming.

3.1.2 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) vastgesteld als rijksstructuurvisie. De NOVI vervangt onder andere de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). De NOVI is de langetermijnvisie voor een duurzame fysieke leefomgeving in Nederland.

De NOVI heeft als toekomstperspectief een duurzame leefomgeving waarbij de kwaliteiten van de omgeving worden behouden en versterkt. Daarnaast bestaan de Nederlandse uitdagingen van de ruimtelijke inrichting in een klimaatbestendige delta en zorgvuldig gebruik van de schaarse ruimte in Nederland. Dit kan worden bereikt door goede samenwerking tussen de verschillende betrokken instanties. De opgaven die voortkomen uit de nationale belangen van het Rijk zijn vertaald in vier integrale prioriteiten:

1. Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie
2. Duurzaam economisch groeipotentieel
3. Sterke en gezonde steden en regio’s
4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied

Binnen deze prioriteiten zal aandacht zijn voor de onderlinge verwevenheden en spanningen daartussen en voor thema’s en opgaven die daar dwars doorheen lopen, zoals leefomgevingskwaliteit, gezondheid, cultureel erfgoed, water, bodem en (nationale) veiligheid.

Binnen de prioriteiten hanteert het Rijk drie afwegingsprincipes die helpen om beleidskeuzes te maken:

1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal
3. Afwentelen wordt voorkomen

Planspecifiek

Het voorliggende plan sluit aan op de prioriteit "Sterke en gezonde steden en regio's". Binnen het plangebied wordt een nieuwe woning gerealiseerd. Het ontwerp van de woning vindt aansluiting bij de uitstraling van het gebied. De ontwikkeling draagt bij aan het imago van het gebied en versterkt de uitstraling van het gebied. Als gevolg hiervan past het beoogde plan goed binnen de omgeving. Een van de resultaten is dat de leefbaarheid en vitaliteit van het gebied wordt bevorderd. Deze verbeteringen sluiten daarmee aan bij de doelstellingen van sterke en gezonde steden en regio's.
Voor nadere toelichting op de landschappelijke inpassing wordt verwezen naar paragraaf 2.1.3

3.1.3 Instructieregels Rijk (AMvB's)

Bij een aanvraag van een wijziging van het omgevingsplan zijn de instructieregels in hoofdstuk 5 van het Bkl, de provinciale instructieregels en eventuele instructies het beoordelingskader.

Het Bkl omvat voor de volgende onderwerpen instructieregels:

- Waarborgen van veiligheid (paragraaf 5.1.2)
- Beschermen van waterbelangen (paragraaf 5.1.3)
- Beschermen van gezondheid en milieu (paragraaf 5.1.4), waaronder instructieregels voor de kwaliteit van de buitenlucht, trillingen, geluid en geur en bodemkwaliteit;
- Beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed (paragraaf 5.1.5), waaronder de ladder voor duurzame verstedelijking;
- Het behoud van ruimte voor toekomstige functies (paragraaf 5.1.6) voor autowegen, buisleidingen, natuur- en recreatiegebieden;
- Het behoeden van de staat en werking van infrastructuur of voorzieningen voor nadelige gevolgen van activiteiten (paragraaf 5.1.7), waaronder landsverdediging en nationale veiligheid, elektriciteitsvoorziening, rijks vaarwegen en luchtvaart, fiets- en wandelroutes, aanwijzing van woningbouwcategorieën;
- Het bevorderen van de toegankelijkheid van de openbare buitenruimte voor personen (paragraaf 5.1.8).

Daarnaast bevat afdeling 5.2 van het Bkl instructieregels voor de uitoefening van taken voor de fysieke leefomgeving. Daarbij gaat het onder meer om het voorkomen van belemmeringen van gebruik en beheer van spoorwegen en rijkswegen. In heel bijzondere gevallen kunnen B&W de Minister vragen om een ontheffing van bepaalde instructieregels te verlenen. Dit volgt uit afdeling 5.3 van het Bkl.

Planspecifiek

Op voorliggend plan zijn in paragraaf 4.1, 4.3, 4.9 en 4.11 de argumenten aangaande veiligheid, gezondheid en milieu en beschermen landschappelijke, stedenbouwkundige en culturele waarden van uiteengezet. In hoofdstuk vier van deze motivering worden de consequenties van de instructieregels voor het plan beschreven. Op basis van de informatie uit hoofdstuk vier kan gesteld worden dat er geen strijd is met de instructieregels uit het Bkl.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 De romte diele

De omgevingsvisie "de romte diele" is vastgesteld door Provinciale staten op 23 september 2020.
In de Omgevingsvisie "De romte diele" staat wat de provincie doet om de basiskwaliteiten van de Friese leefomgeving op orde te houden. Ook staat er in waar de provincie met de leefomgeving van Fryslân naar toe wil: de ambitie en doelen voor de komende 25 jaar. Dat geeft richting aan waar de provincie met partijen naar toe wil werken.

De hoofdambitie is:

> *Brede welvaart in een vitaal, veerkrachtig, karakteristiek en gezond Fryslân. Dat is de hoofdambitie van de provincie Fryslân voor de Friese leefomgeving. Met de leefomgeving bedoelen we: de gedeelde ruimte waarin de mensen in de provincie samenleven. Fryslân is van alle mensen die er wonen, werken of te gast zijn.*

De provincie wil extra inzetten op vier urgente, integrale opgaven:

- Fryslân vitaal, leefbaar en bereikbaar houden;
- Energietransitie met kracht voortzetten;
- Fryslân klimaat adaptief inrichten;
- Versterken van de biodiversiteit;

Het plangebied ligt niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de kern Rottevalle. Het provinciaal beleid is erop gericht om wonen en werken zoveel mogelijk te bundelen in bestaand stedelijk gebied om zo zorgvuldig ruimtegebruik te bewerkstelligen. Aangezien er sprake is het slopen van beeld verstorende bebouwing, het beëindigen van een activiteit met een rommelig beeld op het platteland en het hergebruiken van de locatie voor het bouwen van een nieuwe woning, wordt hiermee de vitaliteit en leefbaarheid van Fryslân versterkt.

De bestaande activiteit gebruikten relatief veel energie. De nieuwe woning wordt bijna energieneutraal gebouwd. Ook wordt de woning voorzien van zonnepanelen. Het plan draagt bij aan het voortzetten van de energietransitie.

Water-robuust bouwen is voldoende hoog en/of adaptief bouwen, zodat bij calamiteiten de schade van een overstroming beperkt blijft. Het plangebied ligt niet binnen bestaand stedelijk gebied. De locatie is van zichzelf al water-robuust ingericht. Het peil van de woning wordt hoger aangelegd dan de hoogte van het maaiveld van de omliggende landerijen. Veel dichte verharding wordt weggehaald, regenwater wordt minder snel afgevoerd. Ook wordt het platte dak van de woning voorzien van een extensief groen dak (dikte substraat < 20 cm). Bovendien heeft het watersysteem rond de locatie een grote afvoercapaciteit. De impact van de klimaatverandering op het initiatief is zo klein mogelijk. De locatie wordt klimaat adaptief ingericht.

Veel verharding wordt vervangen voor tuin of gazon. De locatie wordt voorzien van meer diverse soorten planten en bomen, zie hiervoor het landschappelijke inpassingsplan (bijlage 4) Er wordt bewust ruimte voor biodiversiteit gecreëerd op, aan of in het gebouw en de directe omgeving, zodat er meer diverse planten- en diersoorten kunnen leven.

Het initiatief draagt, op de schaal die past bij het project, bij aan de uitgangspunten gesteld in de omgevingsvisie.

3.2.2 Omgevingsverordening Fryslân 2022

De omgevingsverordening Fryslân 2022 zijn de instructieregels vanuit de Provincie. De verordening heeft betrekking op de fysieke leefomgeving en activiteiten die gevolgen hebben of kunnen hebben voor de fysieke leefomgeving zoals bedoeld in artikel 1.2 van de Omgevingswet. De omgevingsverordening is gebaseerd op vier inhoudelijke principes: ‘Omgevingskwaliteiten als ontwerpbasis’ ‘Zuinig en meervoudig ruimtegebruik’, ’Koppelen en verbinden als uitdaging’ en ‘Gezond en veilig’.

Omgevingskwaliteiten als ontwerpbasis’

In de omgevingsverordening is in artikel 2.1 lid 3 omschreven op welke wijze er aandacht moet zijn voor de omgevingskwaliteit van een initiatief. Een omgevingsplan dat voorziet in nieuwe functies of uitbreiding van bestaande functies buiten het bestaand stedelijk gebied bevat voor die functies een onderbouwing van de wijze waarop het plan de omgevingskwaliteiten benut als ontwerpbasis, en het borgt het zorgvuldig situeren en inrichten van nieuwe functies of uitbreiding van bestaande functies op basis van de omgevingskwaliteiten.

Als bijlage 4 is het landschappelijk inpassingsplan opgenomen. De bestaande houtsingelstructuur blijft behouden, dit wordt geborgd in de regels van het omgevingsplan. Het nieuwe gebouw wordt hiermee zorgvuldig ingepast in de bestaande structuur. De omgevingskwaliteit is benut als ontwerpbasis.

Zuinig en meervoudig ruimtegebruik'
Zuinig en meervoudig ruimtegebruik is een speerpunt in de omgevingsverordening, in artikel 2.3 van het omgevingsplan is dit als volgt verbijzonderd:

1. Een omgevingsplan, dat voorziet in nieuwe functies of uitbreiding van bestaande functies buiten het bestaand stedelijk gebied, bevat voor die functies een onderbouwing van het principe van zuinig- en meervoudig ruimtegebruik, waaruit tenminste blijkt:
    a. dat de nieuwe functie voorziet in een behoefte;
    b. dat het redelijkerwijs niet mogelijk is om gebruik te maken van een bestaand bouwperceel, en
    c. dat de mogelijkheden voor meervoudig ruimtegebruik zijn afgewogen en indien mogelijk worden benut.
2. In het geval in een omgevingsplan een nieuwe stedelijke functie wordt toegedeeld buiten het bestaand stedelijk gebied, moet worden onderbouwd waarom die functie redelijkerwijs niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd.

Motivatie:
De ligboxenstal, de sleufsilo's en een deel van de erfverharding op de locatie hebben hun functie verloren en worden gesloopt. De vrijkomende ruimte wordt opnieuw benut voor de bouw van een nieuwe woning. De voormalige boerderij met bedrijfswoning wordt gerenoveerd en krijgt de functie wonen - woonboerderij. De werktuigenberging bij de boerderij wordt asbestvrij gemaakt en wordt voorzien van nieuwe beplating. De bestaande jongveestalling zal worden hergebruikt als bijgebouw bij de nieuw te bouwen woning.
Bestaande gebouwen worden zo veel als mogelijk behouden en krijgen een nieuwe functie. Op de plek van gebouwen die niet meer te behouden zijn wordt een nieuwe woning gebouwd. Bij uitstek is door het initiatief op deze locatie sprake van zuinig en meervoudig ruimtegebruik.

Koppelen en verbinden
Een omgevingsplan dat voorziet in nieuwe functies of uitbreiding van bestaande functies buiten het bestaand stedelijk gebied, bevat voor die functies een onderbouwing van de wijze waarop nieuwe ontwikkelingsmogelijkheden in het plan bijdragen aan één of meerdere opgaven voor de leefomgeving, zoals energietransitie, klimaatadaptatie, circulaire economie, werkgelegenheid of het versterken van de biodiversiteit, door het maken van slimme combinaties en het benutten van koppelkansen. Aldus artikel 2.4 van het omgevingsplan Fryslân.

Op welke wijze het project bijdraagt aan de energietransitie, de klimaatadaptie en het versterken van de biodiversiteit is omschreven onder paragraaf 3.2.1. Door het verwijderen van de bedrijfsgebouwen uit het landelijk gebied en het uitvoeren van het landschappelijk inpassingsplan verbeterd de leefomgeving.
Door het project wordt aan de circulaire economie bijgedragen door hergebruik van de vrijkomende materialen en grondstoffen vanuit de vrijkomende bestrating, en de sloop van de bedrijfsgebouwen.

Conclusies Koppelen en verbinden
Naar de aard en schaal van het project wordt koppelkansen voldoende benut.

Gezond en veilig

In artikel 2.5 lid 1 van het omgevingsplan Fryslân is over “gezond en veilig” de volgende randvoorwaarde geformuleerd: Een omgevingsplan, dat voorziet in nieuwe functies of uitbreiding van bestaande functies, bevat een onderbouwing van de wijze waarop effecten op de gezondheid en veiligheid zijn meegewogen in het plan.

Gevaarlijke inrichtingen
In de omgeving van het plangebied zijn geen inrichtingen gelegen die een risicobron vormen zoals bedoeld in paragraaf 5.1.2 van het besluit kwaliteit leefomgeving. Er zijn ook geen andere gevaarlijke inrichtingen aanwezig (bron: Risicokaart).

Transportroutes gevaarlijke stoffen
Het plangebied bevindt zich buiten het aandachtsgebied transportroutes gevaarlijke stoffen.
Aardgastransportleidingen
De nieuw te bouwen woning (Mûntsgroppe 4) binnen het plangebied ligt wel binnen het brandaandachtsgebied van een aardgastransportleiding. (bron: Risicokaart).

In paragraaf 4.9 wordt dit aspect verder gedetailleerd behandeld.

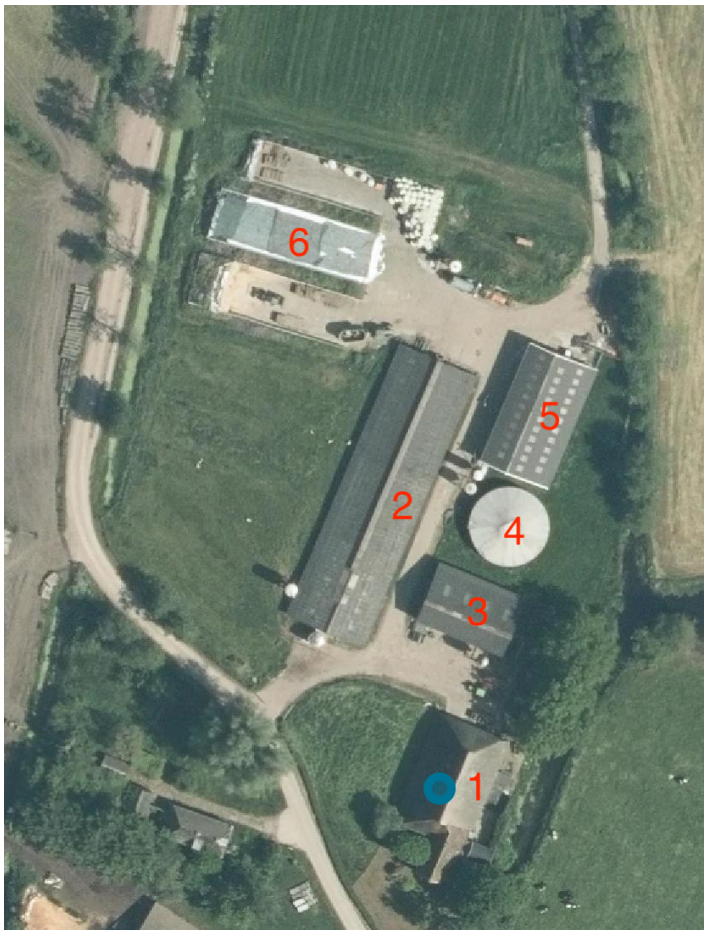
Conclusie
Door het initiatief wordt geen onverantwoorde risico’s gelopen op het gebied van veiligheid en gezondheid.

Ruimte voor Ruimte sloop beeldverstorende bebouwing

In artikel 2.27 van de provinciale omgevingsverordening is de ruimte-voor-ruimte-regeling opgenomen. In afwijking van artikel 2.6 kan buiten het bestaand stedelijk gebied maximaal één nieuwe woning op een bestaand voormalig agrarisch bouwperceel of een voormalig niet-agrarisch bouwperceel, in een omgevingsplan worden opgenomen, wanneer:

a. sprake is van sloop van 1000 m² aan beeldverstorende bebouwing op het voormalig agrarisch bouwperceel of voormalig niet-agrarisch bedrijfsperceel, en
b. de omgevingskwaliteiten op het perceel aanzienlijk verbeteren, en
c. de omvang van de woning is afgestemd op aard en schaal van de omgeving

Aan deze voorwaarden wordt voldaan.



Te slopen:
1. ligboxenstal
4. Mestsilo
6. Sleufsilo's 3 stuks
Inclusief een deel van de erfverharding.

Afbeelding 8 Te slopen gebouwen

Er wordt 1.065 m2 aan beeld verstorende bebouwing gesloopt. Het nieuwe erf wordt ingericht op een cultuurhistorisch en landschappelijk verantwoorde manier. Zie voor het inpassingsplan bijlage 4. Voor wat betreft de maatvoering van de nieuwbouw is aangesloten bij het voormalig bestemmingsplan Buitengebied, onderdeel van het tijdelijk deel van het omgevingsplan.

Cultuurhistorische kernkwaliteiten:

De motivering in het wijzigingsplan moet ingaan op de cultuurhistorische kernkwaliteiten, conform artikel 2.1, lid 2 van de Omgevingsverordening Fryslân 2022.

Het plangebied Mûntsgroppe 2-4 te Rottevalle ligt binnen een gebied dat in de Cultuurhistorische Kaart Fryslân (CHK2) is aangeduid als "boerderijplaats / historisch boerenerven". Deze aanduiding geeft aan dat het perceel deel uitmaakt van het historische ontginningslint, met kenmerkende erfstructuren en relationele ligging in het landschap.

Bij de planontwikkeling is rekening gehouden met de cultuurlandschappelijke en architectonische context, met als uitgangspunten:

1. Behoud van historische bebouwingsdelen
   De bestaande boerderij en eventuele aangebouwde schuur blijven behouden en vormen het

herkenbare erfgoedanker. Sloop van beeldbepalende historische structuren is uitgesloten, tenzij nader onderzoek en toetsing uitwijzen dat vervanging verantwoord is.

2. Afstemming van nieuwe bouw op de erf- en lintstructuur
   De nieuwe woning wordt gepositioneerd in een positie en schaal die past binnen de historische verkaveling en de onderlinge afstand tot erfgrenzen en open landschap.
3. Landschappelijke inpassing ter versterking van kernkwaliteiten
   - Het erf wordt ingepast met streekeigen beplanting (houtsingels, boomgroepen, beuken- of haagstructuren) die aansluiten op de erflijnen.
   - Zichtlijnen worden open gehouden naar achterliggende agrarische percelen, om de ruimtelijke werking van het coulisselandschap te behouden.
4. Dubbelbestemmingen en bescherming onderliggende waarden
   Op de verbeelding en in de planregels is een dubbelbestemming “Waarde – Archeologie / Cultuurhistorisch waardevol gebied (niveau 1)” opgenomen om eventuele ondergrondse archeologische waarden te beschermen en toekomstige grondroerende ingrepen te reguleren.

Op deze wijze wordt voldaan aan de eis in artikel 2.1, lid 2 van de Verordening Fryslân 2022 om in plannen expliciet rekening te houden met cultuurhistorische kernkwaliteiten. De karakteristieke waarde van het gebied wordt daarmee gerespecteerd en versterkt, in plaats van aangetast.

In afbeelding 4 is een uitsnede opgenomen van de CHK2-kaart waarin het perceel is aangeduid als “historisch boerenerven / boerderijplaats”.

Zoals in hoofdstuk 1 aangegeven ligt het plangebied in een regio waar zich Boerderijplaatsen bevinden. Boerderijplaatsen zijn archeologisch waardevolle terreinen, die volgens de Monumentenwet worden benaderd. Als bij de boerderijplaats(en) elementen en structuren aanwezig zijn, die onderdeel maken van het (historische) erf, is historisch/waarderend onderzoek nodig

Op grond van artikel 2.1 lid 2 van de omgevingsverordening van de Provincie wordt het volgende gevraagd:

- In een omgevingsplan dat een regeling bevat voor gronden buiten het bestaand stedelijk gebied wordt gemotiveerd op welke wijze het plan rekening houdt met de landschappelijke- en cultuurhistorische kernkwaliteiten, zoals omschreven in Grutsk op ‘e Romte, en het bevat regels die nodig zijn om deze kernkwaliteiten zo veel mogelijk te behouden en te versterken.

Vanuit de 'Cultuurhistorische Kaart Fryslân' is er een boerderijplaats op deze locatie zichtbaar. Zie afbeelding 4.

Er wordt hiermee voldaan aan de instructieregel uit artikel 2.1 lid 2 van de omgevingsverordening. En er wordt voldaan aan de kernkwaliteiten, zoals omschreven in Grutsk op ‘e Romte.

Conclusies provinciaal beleid:
Het planvoornemen voldoet aan de omgevingsverordening van de provincie Fryslân.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Omgevingsvisie Smallingerland

De gemeenteraad van de gemeente Smallingerland heeft op 01-03-2022 de Omgevingsvisie Smallingerland vastgesteld. In de Omgevingsvisie staan de leidende principes en doelen van de gemeente Smallingerland voor de inrichting, ontwikkeling en het beheer van de fysieke leefomgeving met het oog op de toekomst.

De 4 opgaven zijn:

- Drachten als regionaal verzorgingsgebied
- Drachten als stad voor innovatieve maakindustrie
- Levendige en aantrekkelijke dorpen en wijken
- Buitengebied met kwaliteit

Dit initiatief wordt met name geraakt wordt door de laatste beide opgaven.

- Levendige en aantrekkelijk dorpen en wijken:

Navolgende aspecten zijn van belang om levendige en aantrekkelijke dorpen en wijken te behouden of te realiseren. Zorgen voor:

- voldoende en de juiste ontmoetingsplekken;
- een omgeving die uitnodigt tot gezond gedrag;
- een gevarieerd en levendig cultureel aanbod, dit draagt bij aan een aantrekkelijke woonomgeving.

Daarnaast zijn voorzieningen belangrijk, voorzieningen die goed aansluiten bij de behoeften. Deze voorzieningen moeten voor iedereen op een veilige manier bereikbaar zijn.
Ook voldoende en de juiste woningen, dragen bij aan deze opgave. Aantrekkelijk gaat ook over de kwaliteit van de omgeving. Zoals de gebouwde omgeving en de openbare ruimte. In Smallingerland wordt volop ingezet op behoud en versterking van de leefbaarheid van dorpen en wijken. De gemeente streeft naar dorpen en wijken die levendig, gezond, veilig en aantrekkelijk zijn. Met een open gemeenschap vol gemeenschapszin.

Motivatie:
De rommelige aanblik van het gebied rond de Mûntsgroppe 2 verdwijnt met het weghalen van de ligboxenstal, de sleuf- en mestsilo's en een deel van de erfverharding. De kans wordt verkleind dat een buiten gebruik geraakt agrarisch bedrijf wordt gebruikt voor criminele activiteiten. De nieuwe woning wordt zorgvuldig ingepast in de omgeving. De omgevingskwaliteit wordt door het initiatief versterkt.
Het plan voorziet o.a. in de toevoeging van een woning, voorzieningen zoals scholen, middenstand, dorpshuis en andere voorzieningen worden meer benut. De leefbaarheid van Rottevalle wordt door het initiatief versterkt.

- De kwaliteit van het buitengebied:

Dorpen en wijken worden versterkt op het gebied van levendigheid en aantrekkelijkheid, door passende woningbouw, ontmoetingsplekken en het behouden en het realiseren van faciliteiten. De gemeente Smallingerland zet ook in op het versterken van de kwaliteit van het buitengebied door het versterken van de diverse belangrijke functies die het buitenbied vervult, zoals landbouw, natuur en recreatie. De hoofdkeuze voor de opgave van het platteland is een gezond, aantrekkelijk, veilig en economisch vitaal buitengebied. Dat betekent een gezonde bodem, gezonde lucht, een gezonde waterkwaliteit, dierenwelzijn en aandacht voor biodiversiteit. En dat in een afwisselend en toegankelijk landschap.
Op het niveau van de omgevingsvisie worden drie landschappelijke deelgebieden onderscheiden. Het gaat om de openheid en waterrijkdom in het westen, de beslotenheid en rijkdom aan singelbeplanting in het noordoosten en de overgang naar het landschap van bos en buitenplaatsen in het zuiden.

Voor het oostelijke deelgebied waarin het plangebied ligt gaan de kansen vooral over de versterking van de singelstructuren en de stevigheid van de singels zelf. In een deel van dit gebied zijn ook de wijken heel kenmerkend. Door houtsingels en dykswâlen op langgerekte percelen heeft dit gebied een besloten karakter.

De gemeente wil er samen met haar partners er o.a. voor zorgen dat:

- goede mogelijkheden worden geboden voor alternatieve invulling op locaties van stoppende agrarische bedrijven
- we ons blijven inzetten voor de kwaliteiten en de ontwikkelkansen van de Noardlike Fryske Wâlden

In paragraaf 3.3.5. worden de afwegingen verder uitgewerkt. Daarmee wordt aangetoond dat het initiatief past binnen de omgevingsvisie van de gemeente Smallingerland.

3.3.2 Regionale afspraken Wonen 2016 - 2026, Woonregio Zuidoost Fryslân

Op regionaal niveau zijn afspraken ten aanzien van woningbouw vastgelegd door gemeenten en provincie. De gemeenten Heerenveen, Ooststellingwerf, Opsterland, Smallingerland en Weststellingwerf vormen samen de regio Zuidoost. Op 5 februari 2019 heeft de provincie een brief gestuurd aan de regio Zuidoost met woningbouwafspraken voor de periode 2016 tot 2026. Hierin zijn per gemeente afspraken gemaakt over de maximale binnenstedelijke en buitenstedelijke woningbouwruimte. Voor de gemeente Smallingerland is er een maximale woningbouwruimte van 1.251 woningen voor 2016 tot 2026, met een aandeel van 40% binnenstedelijk en 60% buitenstedelijk.

De woning die mogelijk wordt gemaakt met dit tijdelijk deel van het omgevingsplan, past binnen de beschikbare buitenstedelijke woningbouwruimte. De woning valt binnen een reservering voor incidentele gevallen in het buitengebied. Daarmee is de behoefte aan de woningen aangetoond en past het voornemen binnen de woningbouwafspraken van regio Zuidoost Fryslân.

3.3.3 Omgevingsgerichte woonvisie 2020-2025

De gemeente Smallingerland heeft haar woningbouwambities vastgelegd in de woonvisie 2020-2025 (vastgesteld door de Gemeenteraad op 06-10-2020). De woonvisie is het toetsingskader voor woningbouwinitiatieven. Ook is het een belangrijk en breed gedragen instrument voor de opgaven en ambities in de woningvoorraad en daarmee gebiedsontwikkeling.
De ambities van Smallingerland in de woonvisie zijn:

1. Aantrekkelijke en gevarieerde nieuwbouw. Ruim 1.000 woningen erbij in vijf jaar.
2. Duurzamer en toekomstbestendiger woningvoorraad. Op weg naar energieneutraal.
3. Wijs met grijs; meer ruimte voor initiatieven gericht op senioren & woningaanpassing.
4. Sterker inzetten op ‘mienskipssin’ en vitale dorpen en wijken.
5. Sociaal wonen; betere beschikbaarheid, betaalbaarheid en zorg voor kwetsbare doelgroepen.

Het woningbouwprogramma betreft de ambitie om van 2020 tot 2025 1.100 woningen te bouwen in Drachten en de dorpen. Voor de Mûntsgroppe in Rottevalle zijn er geen woningen benoemd. Wel zijn er voor Drachten en de dorpen ieder jaar 12 woningen opgenomen voor incidentele woningbouw. De voorgenomen ontwikkeling valt hieronder. Er is nog voldoende ruimte hierbinnen om medewerking te verlenen aan dit initiatief. Daarnaast is het noemenswaardig dat het voornemen het herbestemmen van een voormalig agrarisch bedrijf op een perceel tot woning betreft. Daarmee wordt een nieuwe duurzame functie aan het perceel toegevoegd. Dit past binnen de ambitie die de gemeente heeft op het gebied van herbestemmen en/of inbreiding voor uitbreiding.

3.3.4 Parapluplan parkeernormen

Op 10-01-2017 heeft de raad van de gemeente Smallingerland het paraplubestemmingsplan parkeernormen vastgesteld. In dit tijdelijk deel van het omgevingsplan wordt verwezen naar de Parkeernormennota Smallingerland 2015.
In hoofdstuk 4.2 van deze normennota wordt aangegeven dat voor een vrijstaande woning in het buitengebied 2,4 parkeerplek moet worden gerealiseerd. (Dit is inclusief 0,3 bezoekers-parkeerplek).

Op de locaties is bij elk van beide woningen ruimte voor 3 parkeerplekken. Hiermee wordt voldaan aan het parapluplan parkeernormen.

3.3.5 Paraplubestemmingsplan Wonen in Smallingerland

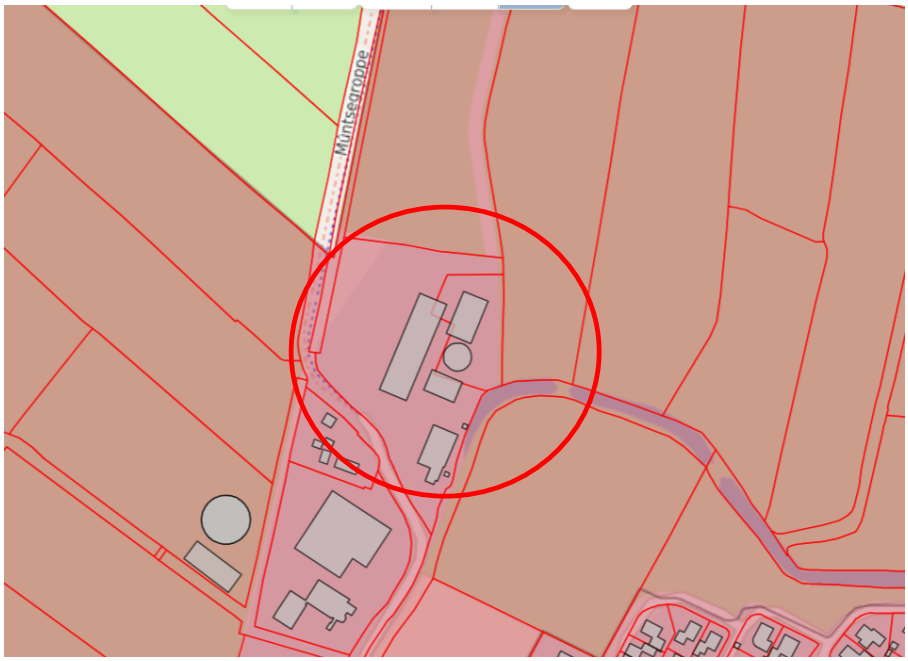
Op 06-07-2021 heeft de raad van de gemeente Smallingerland het paraplubestemmingsplan Wonen (onderdeel van het tijdelijke deel van het omgevingsplan) in Smallingerland vastgesteld.
De plansystematiek van het tijdelijk deel van het omgevingsplan in Smallingerland maakt het onbedoeld mogelijk dat woningen kunnen worden gebruikt voor kamerverhuur of zelfs kunnen worden gesplitst. Hoewel er een beperkt aantal gevallen bekend is, is dit een ontwikkeling die de gemeente wil tegengaan. Het gebruik van woningen door meerdere huishoudens die daar eigenlijk niet voor bedoeld zijn, levert in potentie een

hogere kans op overlast op. Middels het paraplubestemmingsplan Wonen in Smallingerland wordt het gebruik van woningen nader gedefinieerd in de “beleidsnota Verruimen begrip huishouden”, en de memo “parapluplan “wonen in bestemmingsplan” (allen onderdeel van het tijdelijke deel van het omgevingsplan). Het initiatief biedt geen mogelijkheden om met meerdere gezinnen gebruik te maken van 1 woning. Welstands- en reclamenota 2018

Het welstandsbeleid van Smallingerland is opgesteld vanuit de overtuiging dat de lokale overheid het belang van een aantrekkelijke bebouwde omgeving dient te behartigen. De gevels van gebouwen en andere bouwwerken vormen samen met de openbare ruimte de dagelijkse leefomgeving van de mensen in Smallingerland. Dat betekent dat de verschijningsvorm van een bouwwerk geen zaak is van de eigenaar alleen; elke voorbijganger wordt ermee geconfronteerd, of hij nu wil of niet. Het doel van het welstandstoezicht is om, in alle openheid, een bijdrage te leveren aan de belevingswaarde van de gemeente Smallingerland. Door het opstellen van welstandsbeleid wil de gemeente een helder, controleerbaar en klantgericht welstandstoezicht inrichten.

Een belangrijke pijler van de welstandsnota is het gebiedsgerichte welstandsbeleid. De gebiedsgerichte welstandscriteria worden gebruikt voor de kleine en middelgrote bouwplannen die zich voegen binnen de bestaande ruimtelijke structuur van Smallingerland. Deze criteria zijn gebaseerd op de identiteit van Smallingerland en het architectonische vakmanschap en de ruimtelijke kwaliteit zoals die in de bestaande situatie worden aangetroffen. Op grond van de ruimtelijke ontwikkeling van Smallingerland en op basis van veldwaarnemingen is een indeling gemaakt naar ruimtelijk en functioneel samenhangende gebiedsdelen. In Smallingerland zijn 31 typen welstandsgebieden onderscheiden. Voor de locatie zijn de gebiedscriteria G1 Buitengebied gesloten (Coulissenlandschap) van toepassing.

De nieuwe woning dient aan de welstandscriteria van dit gebiedstype te voldoen. Hierdoor zal worden aangesloten bij het bebouwingsbeeld van de directe omgeving. Het ontwerp voor de woning zal worden getoetst aan de betreffende criteria.



Afbeelding 9: Detail welstandskaart, het plangebied is met een rode cirkel aangegeven.

3.3.6 Klimaatadaptieplan Smallingerland

Bij het ontwikkelen van de plannen op deze locatie is ook invulling gegeven aan het Klimaatadaptatieplan Smallingerland, Klimaatadaptatiestrategie 2050, Uitvoeringsagenda 2024-2028 gedateerd Januari 2024.
Om te voldoen aan het klimaatadaptieplan worden navolgende punten gerealiseerd:

Gevel en dak:
- Extensief groen dak (dikte substraat < 20 cm) op 80% van alle platte daken. De woning is voorzien van een overkapping, hier wordt een groen dak op aangebracht.

Verblijfplaatsen:
- Nestplaatsen voor vogels verwerkt in gebouw. Minimaal 2 verblijfplaatsen per woonhuis. In de schuur worden zwaluwen, die nu in de ligboxenstal nestelen, de gelegenheid geboden te komen nestelen.
- Insectenhotel geplaatst in buitenruimte, minimaal 2 per projectgebied. Op het erf komen 2 insectenhotels te staan.

Omgeving:
- Natuurlijke erfafscheiding/perceelafscheiding in de vorm van een haag en/of klimplanten
- Elke tuin wordt voorzien van minimaal 1 fruitboom
- Bij aanplant van groen wordt gebruik gemaakt van inheems plantmateriaal dat voedsel (nectar) levert voor insecten
- Grond wat afgegraven is bij een project wordt hergebruikt op hetzelfde projectterrein, bijvoorbeeld voor creëren van reliëf/insectenheuvels
- Aanleg van kruidenrijk grasland ingezaaid met een inheems bloemenmengsel van minimaal 100 m2
- Het onbebouwde areaal bestaat voor minimaal 80% uit groen. Dit is exclusief tuinen.

De wijze waarop dit is ingevuld is verder uitgewerkt in het landschappelijk inpassingsplan (bijlage 4).

Er worden ruim voldoende punten behaald om te voldoen aan Klimaatadaptatieplan Smallingerland, Klimaatadaptatiestrategie 2050.

3.3.7 Toetsing van het initiatief aan het gemeentelijk beleid

De voorgenomen ontwikkeling betreft een kleinschalig particulier initiatief in het buitengebied van de gemeente Smallingerland. Vanuit het gemeentelijk beleid zijn er geen specifieke richtlijnen voor ruimte voor ruimte plannen als deze. Aan de welstandscriteria zal voldaan moeten worden bij de uitwerking van het ontwerp van de woning. Verder past de toevoeging van één woning in het buitengebied ter vervanging van landschapontsierende schuren binnen het woonbeleid van de gemeente. Daarmee past de ontwikkeling binnen het gemeentelijk beleid.

4 Milieu- en omgevingsaspecten

Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet op 1 januari 2024 staat het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving, samen met een goede omgevingskwaliteit, centraal (artikel 1.3, lid a). Onderstaand is per woon- en omgevingsaspect beschreven wat voor een wijziging er optreedt en dat daarmee een gezonde fysieke leefomgeving, samen met een goede omgevingskwaliteit gegarandeerd is.

4.1 m.e.r.-beoordeling

Sinds 1 januari 2024 maakt een toets aan de regels voor milieueffectrapportage (m.e.r.) deel uit van de beoordeling van de volledigheid van een aanvraag voor een Wijzing aan het Omgevingsplan. Doel van de m.e.r. is het milieubelang volwaardig te laten meewegen bij de voorbereiding en vaststelling van plannen en besluiten die (uiteindelijk) kunnen leiden tot belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. De wetgeving omtrent de milieueffectrapportage (m.e.r) is opgenomen in afdeling 16.4 van de Omgevingswet en in hoofdstuk 11 en bijlage V bij het Omgevingsbesluit.

Planspecifiek

Het voorgestelde plan betreft een stedelijk ontwikkelingsproject, waardoor de volgende aspecten van toepassing zijn:

Stedelijk ontwikkelingsproject

Volgens Bijlage V van het Omgevingsbesluit J11 is een Stedelijk Ontwikkelingsproject niet verplicht om een milieueffectrapportage (MER) op te stellen. Echter, voor bepaalde stedelijke ontwikkelingsprojecten, zoals aanleg, wijziging of uitbreiding, is een MER-beoordeling wel vereist. Dit geldt met name wanneer er aanzienlijke milieueffecten kunnen optreden, zoals bepaald in artikel 16.43, eerste lid, onder b, van de wet. In dergelijke gevallen moet tijdens de voorbereiding van de besluitvorming een milieueffectrapport worden opgesteld. Het bevoegd gezag beoordeelt vervolgens of er sprake is van aanzienlijke milieueffecten.,

Bij de beoordeling door het bevoegd gezag worden relevante criteria uit Bijlage III van de MER-richtlijn in overweging genomen. Deze criteria omvatten:

1. **Kenmerken van de Projecten:** Bij het beschouwen van de kenmerken van de projecten dienen met name de volgende aspecten in overweging te worden genomen:
    a. Omvang van het project;
    b. Cumulatie met andere projecten;
    c. Gebruik van natuurlijke hulpbronnen;
    d. Productie van afvalstoffen;
    e. Verontreiniging en hinder;
    f. Risico van ongevallen, met specifieke aandacht voor gebruikte stoffen of technologieën.

2. **Plaats van de Projecten:** Bij het evalueren van de kwetsbaarheid van het milieu in gebieden die mogelijk beïnvloed worden door de projecten, dienen met name de volgende factoren in beschouwing te worden genomen:
    a. Bestaand grondgebruik;
    b. Relatieve rijkdom, kwaliteit en regeneratievermogen van natuurlijke hulpbronnen in het gebied;
    c. Opnamevermogen van het natuurlijke milieu, met speciale aandacht voor:
        i. Wetlands;

ii. Kustgebieden;
iii. Berg- en bosgebieden;
iv. Reservaten en natuurparken;
v. Gebieden aangeduid of beschermd door nationale wetgeving;
vi. Speciale beschermingszones aangewezen volgens EU-richtlijnen;
vii. Gebieden waar milieunormen van de EU worden overschreden;
viii. Gebieden met hoge bevolkingsdichtheid;
ix. Landschappen van historisch, cultureel of archeologisch belang.

3. **Kenmerken van het Potentiële Effect:** De potentiële aanzienlijke effecten van het project moeten in samenhang met de criteria van de punten 1 en 2 in overweging worden genomen. Hierbij moet met name worden gekeken naar:
    a. Het bereik van het effect (geografische zone en grootte van de getroffen bevolking);
    b. Grensoverschrijdend karakter van het effect;
    c. Orde van grootte en complexiteit van het effect;
    d. Waarschijnlijkheid van het effect;
    e. Duur, frequentie en omkeerbaarheid van het effect.

Er wordt onder de Omgevingswet niet meer getoetst aan de limitatieve lijst van MER-plichtige plannen en programma's uit de Bijlage bij het Besluit MER. Het bevoegd gezag zal per specifiek geval na moeten gaan of er sprake is van een project, plan of programma in de zin van de SMB-richtlijn. Er wordt onder de Omgevingswet geen onderscheid meer gemaakt tussen een formele en vormvrije MER-beoordeling op grond van aangewezen drempelwaarden. Er is dus nog maar één MER-beoordelingsprocedure.

Kenmerken van het project	
Criteria	**Toets**
Omvang van het project	Het plan maakt het volgende project mogelijk: Het realiseren van een nieuwe woning en het veranderen van de functie van de bestaande bedrijfswoning naar "wonen -woonboerderij".
Cumulatie met andere projecten	De ontwikkeling betreft een op zichzelf staande ontwikkeling en derhalve is cumulatie met andere projecten niet aan de orde.
Gebruik van natuurlijke hulpbronnen	Er wordt zorgvuldig omgegaan met natuurlijke hulpbronnen, waaronder bouwmaterialen zoals hout, en energie, passend bij het beoogde gebruik en de schaal van het voorgenomen project. Het gebruik van natuurlijke hulpbronnen is beperkt tot wat strikt noodzakelijk is voor de bewoonde ruimten, zoals het gebruik van kraanwater. Gezien de aard en omvang van het initiatief wordt een beperkt verbruik van natuurlijke hulpbronnen verwacht. Dit gebruik zal, gezien het karakter van het plan, naar verwachting relatief beperkt zijn in omvang.

Productie van afvalstoffen	Naast het gebruikelijke huishoudelijk afval dat voortkomt uit de toekomstige bebouwing en functies, inherent aan woningen, evenals het afval dat tijdens de bouwfase ontstaat (een tijdelijke situatie), wordt verwacht dat er geen andere afvalstoffen zullen worden geproduceerd gezien het toekomstige gebruik.
Verontreiniging en hinder	Tijdens de aanlegfase zullen er bouw en grondwerkzaamheden plaatsvinden in het plangebied. Dergelijke werkzaamheden zijn normaal bij herontwikkelingen binnen bestaand stedelijk gebied en dergelijke transformaties/ontwikkelingen betreffen een normale maatschappelijke ontwikkeling. Hoewel enige mate van hinder niet uitgesloten is, worden significant negatieve effecten niet verwacht. Ten aanzien van de toekomstige gebruiksfase kan op basis van de uitgevoerde omgevingsonderzoeken en verantwoordingen in de plantoelichting worden geconcludeerd dat er geen onevenredige verontreiniging en hinder zal optreden. In hoofdstuk 4 paragraaf 4.2 tot 4.13 wordt hier verder op in gegaan.
Het risico van zware ongevallen en/of rampen, waaronder rampen door klimaatverandering,	In de nabije omgeving van het plangebied zijn geen gevaarlijke bronnen aanwezig, behoudens de hogedruk gasleiding die ten westen van de Mûntsgroppe ligt. De beoordeling van de risico's die deze leiding met zich meebrengt wordt beoordeeld in paragraaf 4.9.
Risico's voor de menselijke gezondheid	In het gebied zijn geen verdere risico's voor menselijke gezondheid geïdentificeerd.

4.1.1 Plaats van het project

Plaats van het project	
Criteria	**Toets**
Bestaand grondgebruik	Het plangebied ligt buiten kom van Rottevalle. De bestaande agrarische locatie krijgt een nieuwe functie, er is sprake van bestaand grondgebruik. Het plangebied wordt omgeven door agrarische functies. Tegenover de locatie ligt een woonfunctie.
Relatieve rijkdom aan en de kwaliteit en het regeneratievermogen van de natuurlijke hulpbronnen van het gebied	Dit aspect is verder uitgewerkt in paragraaf 4.5.
Het opnamevermogen van het natuurlijke milieu, met in het bijzonder aandacht voor: • Gevoelige gebieden (wetlands,	Het plangebied is niet gelegen in het Natuurnetwerk en heeft geen natuurbeheertypen meegekregen in het vigerende Natuurbeheerplan. Er is voldoende aannemelijk gemaakt dat significant negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebieden op

kustgebieden, bergen en bosgebieden, reservaten en natuurparken, Habitat en Vogelrichtlijngebieden)	voorhand uit te sluiten zijn. Voor het effect van Stikstof op Natura 2000 gebieden wordt verwezen naar paragraaf 45.5 Wetlands, kust-, berg- en bosgebieden zijn in de omgeving niet aanwezig. Het plangebied bevindt zich niet in een grondwaterbeschermingsgebied. Dit is verder uitgewerkt in paragraaf 4.13.
• Gebieden waar de milieukwaliteitsnormen al niet worden nagekomen	Er is geen sprake van een gebied waarin wetgeving vastgestelde normen inzake milieukwaliteit reeds worden overschreden.
• Gebieden met een hoge bevolkingsdichtheid	Het plangebied ligt buiten een verstedelijkt gebied. De directe omgeving kent een normale bevolkings-en personendichtheid voor een dergelijk gebied.
• Landschappen van historisch, cultureel of archeologisch belang	De locatie ligt deels in een gebied met een archeologisch waardevol gebied, dat aangeeft dat er een hoge verwachting voor het aantreffen van archeologische waarden geldt. Voor nadere toelichting wordt verwezen naar paragraaf 4.11

In onderdeel A van de bijlage bij het Besluit m.e.r is bepaald wat verstaan wordt onder een gevoelig gebied. Als gevoelig gebied zijn gebieden aangewezen die beschermd worden op basis van de natuurwaarden, landschappelijke waarden, cultuurhistorische waarden en waterwingebieden. Onderstaand wordt aangegeven of er sprake is van dergelijke gebieden in de nabijheid van het project en zo ja, of er sprake is van potentiële effecten op gevoelige gebieden.

Gevoelig gebied (conform onderdeel A van de bijlage bij het Besluit m.e.r.)	
Gevoelig gebied	**Toets**
Beschermd natuurmonument	Niet aanwezig in de omgeving.
Habitat- en vogelrichtlijngebieden	Het plangebied is niet gelegen in een Vogel- en/of Habitatrichtlijngebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied ligt op circa 9,3 km afstand van het plangebied. Voor verdere effecten op beschermde natuurgebieden wordt verwezen naar paragraaf 4.5.
Watergebied van internationale betekenis	Het plangebied valt niet binnen een watergebied van internationale betekenis.
Natuurnetwerk Nederland (voormalige EHS)	Het plangebied ligt buiten natuurnetwerk Nederland gebied, er zijn geen negatieve effecten op dit gebied gezien de afstand.

Landschappelijk waardevol gebied	Het landschap is niet landschappelijk waardevol.
Waterwinlocaties, waterwingebieden en grondwaterbeschermings-gebieden	Het plangebied ligt niet in de nabijheid van waterwinlocaties, waterwingebieden. Het aspect water is verder uitgewerkt in paragraaf 4.13.
Beschermd monument	Het plangebied is niet aangewezen als beschermd monument.

4.1.2 Kenmerk van het potentiële effect

Plaats van het project	
Criteria	**Toets**
De orde van grootte en het ruimtelijk bereik van de effecten (bijvoorbeeld geografisch gebied en omvang van de bevolking die getroffen kan worden),	De potentiële negatieve effecten vanwege het plan zijn gezien de kleinschaligheid van het project uitsluitend lokaal van aard. Gezien het buiten Natura 2000-gebied ligt, de aard van de ingreep en omvang van de toekomstige functie, is het bereik van het potentiële effect zeer beperkt te noemen.
De aard van het effect,	Gelet op het voorgaande is dit punt niet aan de orde.
Het grensoverschrijdend karakter van het effect,	Gelet op het voorgaande is dit punt niet aan de orde.
De intensiteit en de complexiteit van het effect,	Aangezien het plan beperkt van omvang is en uitsluitend lokaal van aard zal zijn, wordt verwacht dat het plan geen hoge intensiteit heeft en geen complexe effecten met zich meebrengt.
De waarschijnlijkheid van het effect,	Van onevenredige negatieve effecten voor de omgeving is naar verwachting geen sprake. Dit is in de voorgaande paragrafen onderbouwd. De waarschijnlijkheid van enige onevenredig negatieve effecten is zeer gering.
De verwachte aanvang, de duur, de frequentie en de omkeerbaarheid van het effect,	In de aanlegfase is er sprake van tijdelijke niet-onomkeerbare effecten, maar deze effecten zijn te verwaarlozen. Daarna is er sprake van een permanente situatie van een woonfunctie in de plaats van het oude pand. Dit zal een beperkt potentieel negatief effect op de omgeving hebben.
De cumulatie van effecten met de effecten van andere projecten,	Niet van toepassing.
De mogelijkheid om de effecten doeltreffend te verminderen.	Gezien de uitermate geringe kans op en de verwaarloosbare omvang van mogelijke effecten, is het buitengewoon onwaarschijnlijk dat verdere maatregelen ter vermindering van deze effecten noodzakelijk zijn. De effecten zelf zijn immers al nagenoeg te verwaarlozen.

Conclusie: Uit bovenstaande project MER-beoordeling blijkt dat er geen maatregelen nodig zijn om de milieueffecten van het project te beperken.

4.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

De Ladder voor Duurzame Verstedelijking is een voorschrift dat gericht is op zorgvuldig ruimtegebruik en het tegengaan van leegstand. Artikel 5.129g van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) stelt dat bij een wijziging van het omgevingsplan voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling de toepassing van de Ladder vereist is. Onderstaand de belangrijkste bepalingen van artikel 5.129g:

1. **Toepassingsgebied:**
    - Dit artikel is van toepassing op een stedelijke ontwikkeling die bestaat uit de ontwikkeling of uitbreiding van diverse voorzieningen, zoals bedrijventerreinen, zeehaventerreinen, woningbouwlocaties, kantoren, detailhandelsvoorzieningen of andere stedelijke voorzieningen, mits deze ontwikkeling voldoende substantieel is.
2. **Overwegingen in het Omgevingsplan:**
    - Bij de voorziening van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in het omgevingsplan, dient rekening te worden gehouden met: *a).* De behoefte aan de stedelijke ontwikkeling. *b).* In het geval van een stedelijke ontwikkeling buiten het stedelijk gebied of buiten het stedelijk groen aan de rand van bebouwd gebied: de mogelijkheden binnen dat stedelijk gebied of dat stedelijk groen om aan de behoefte te voldoen.
3. **Uitsluitingen voor Stedelijk Gebied:**
    - Voor de toepassing van punt 2b, wordt niet beschouwd als stedelijk gebied een ontwikkeling waarvoor: *a).* Een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit vereist is op basis van het omgevingsplan. *b).* Nog geen toepassing is gegeven aan punt 2b.
4. **Dienstenwet en Economische Behoefte:**
    - Als het omgevingsplan voorziet in de vestiging van een dienst volgens de Dienstenwet, en de beoordeling van de behoefte gerelateerd is aan de economische behoefte, marktvraag of economische gevolgen van de vestiging, is het doel van de beoordeling alleen om vast te stellen of de vestiging in overeenstemming is met een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Op basis van jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State is nader invulling gegeven over de inhoud en reikwijdte van de ladder duurzame verstedelijking. Voor woningbouw geldt bijvoorbeeld een Ladderplicht vanaf 12 woningen, en de Laddertoets is alleen vereist wanneer de stedelijke ontwikkeling als 'nieuw' wordt beschouwd.

Planspecifiek

In dit planvoornemen is de toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking niet relevant, gezien het hier om één woning gaat in landelijk gebied. De Raad van State heeft in de uitspraak van 25 maart 2015 (201407135/1/R1) aangegeven dat van een stedelijke ontwikkeling bij woningbouw sprake is vanaf 12 woningen of meer. Daarom vormt de ladder voor duurzame verstedelijking geen belemmering voor het beoogde plan.

4.3 Duurzaamheid en gezondheid

De beoordeling van duurzaamheids- en gezondheidsaspecten is sterk afhankelijk van het gemeentelijk beleid op deze gebieden. Het beoordelingskader kan aanzienlijk variëren per gemeente. Het beoordelingskader wordt gevormd door het tijdelijk deel van het omgevingsplan (Ook wel aangeduid als 'de bruidsschat', dit zijn vanuit het Rijk overgedragen regels bij invoering van de Omgevingswet aan gemeenten). Daarnaast kan het gemeentelijk beleid met betrekking tot duurzaamheid en/of gezondheid zijn opgenomen in het omgevingsplan in de vorm van omgevingswaarden. Het is van belang na te gaan of hieraan toepassing is gegeven. Als dit het geval is, moet het initiatief worden getoetst aan deze omgevingswaarden. Smallingerland streeft naar een

groene, schone en sociale toekomst, een bebouwde omgeving zo ingericht dat deze bestand is tegen weersextremen en dat de biodiversiteit is hersteld. Wateroverlast, hittestress en droogte moet tot een acceptabel niveau worden beperkt en er moet sprake zijn van een aangenaam leefklimaat voor zowel mensen als dieren.

Planspecifiek
De landschappelijke kwaliteiten worden verbeterd door het vervangen van oude stal, mestsilo en sleufsilo's voor een zorgvuldig in de omgeving ingepaste een woning. De vrijkomende materialen bij het verwijderen van de bedrijfsgebouwen zullen zo veel als mogelijk worden hergebruikt, niet opnieuw te gebruiken materialen, zoals de bestaande betonvloeren zullen worden gerecycled.
De verkeersbewegingen van zwaar verkeer van en naar het agrarisch bedrijf worden beëindigd, de luchtkwaliteit verbeterd, ook is er veel minder geluidsoverlast. De nieuwe woning zal bijna energie neutraal zijn. Regenwater zal langer worden vastgehouden. Ook zullen er geen uitloogbare materialen worden toegepast. Er worden bomen geplant, bomen werken verkoelend, mensen en dieren kunnen in de schaduw van deze bomen komen. Kortom het plan draagt bij aan de duurzaamheids- en gezondheidsambities van de gemeente Smallingerland.

4.4 Verkeersgeneratie, - afwikkeling en parkeren

Onderdeel van de overwegingen bij het evenwichtig toedelen van functies is het aantonen dat de planontwikkeling inpasbaar is vanuit het oogpunt van bereikbaarheid, parkeerbehoefte en verkeersafwikkeling. Hierbij moet worden onderzocht of er een (extra) behoefte aan parkeerplaatsen is voor auto's, fietsen en/of scooters. Het is belangrijk dat er geen onaanvaardbaar effect ontstaat.
De omgevingsvisie van de gemeente moet een heldere visie op verkeer en vervoer op gemeentelijk niveau bevatten, en het voorgestelde initiatief moet hieraan worden getoetst. Mocht dit er (nog) niet zijn kan gebruik gemaakt worden van de bekende richtlijnen vanuit het CROW in dit evaluatieproces.

Planspecifiek
Door het beëindigen van de bedrijfsactiviteiten is er sprake van een nadrukkelijke afname van de aantallen verkeersbewegingen van en naar de locatie. Met name de verkeersbewegingen van zwaar vrachtwagenverkeer worden beëindigd. Ook de verkeersbewegingen van tractoren van en naar het agrarisch bedrijf komt te vervallen.
Op de locatie is er ruim voldoende ruimte beschikbaar voor parkeren.

4.5 Flora & Fauna

Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet op 1 januari 2024 staat het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving, samen met een goede omgevingskwaliteit, centraal. Dit omvat specifiek aandacht voor natuur (artikel 1.2, lid 2h) en landschappen (artikel 1.2, lid 2g). Artikel 2.31a van de wet schrijft de verplichte instructieregels Rijk natuurgebieden, flora en fauna voor met als doel het behoud of herstel van de staat van instandhouding van diersoorten, plantensoorten, biotopen en habitatten. Dit onder andere om te voldoen aan internationaalrechtelijke verplichtingen. In geval van mogelijke verstoring of uitroeiing van beschermde soorten, moet er onderzoek plaatsvinden naar hun aanwezigheid. Als deze soorten aanwezig zijn, moet worden aangetoond op welke manier verstoring wordt voorkomen of gecompenseerd.

Daarnaast moeten instandhoudingsdoelstellingen en bescherming van landschappen zoals Natura 2000-gebieden, natuurnetwerk Nederland en nationale parken worden nagestreefd. Hierbij horen maatregelen die leiden tot een afname van stikstofdepositie en versterking van de natuurwaarden in Natura 2000-gebieden. Voor nieuwe initiatieven moet worden aangetoond dat er geen significante negatieve effecten op Natura 2000-

gebieden ontstaan als gevolg van stikstofemissies en -deposities door het initiatief. De AERIUS Calculator wordt gebruikt als instrument om stikstofberekeningen uit te voeren. Het streefpercentage voor het areaal van voor stikstof gevoelige habitat in Natura 2000-gebieden is in 2025: minstens 40%, in 2030: minstens 50%, en in 2035: minstens 74%.

Planspecifiek

Om de uitvoerbaarheid van onderhavig wijzigingsplan te toetsen, is een ecologische inventarisatie binnen het plangebied uitgevoerd (zie bijlage 1).

Samengevat betreffen de bevindingen van de ecologische inventarisatie:

- ca. 18 broedparen boerenzwaluwen maken in 2022 gebruik van de ligboxstal.
- Er zijn geen verdere aanwijzingen gevonden die duiden op het daadwerkelijke gebruik door strikt beschermde broedvogels van het plangebied buiten de functie foerageergebied om.
- Op basis van het veldbezoek kan worden geconcludeerd dat er geen nader onderzoek naar het voorkomen van beschermde plantensoorten nodig is binnen het plangebied. Geschikte standplaatsen ontbreken en er zijn geen (restanten van) beschermde plantensoorten gevonden.
- Het ontbreken van specifieke biotopen binnen en aangrenzend aan het plangebied, maakt het voorkomen van specifieke strikt beschermde soorten zoogdieren onwaarschijnlijk.
- Het plangebied biedt geen mogelijkheden voor verblijfplaatsen en voortplantingsplekken voor vleermuizen.
- Tijdens het veldbezoek zijn geen amfibieën waargenomen, ondanks dat het locatiebezoek onder geschikte omstandigheden is uitgevoerd om amfibieen waar te nemen. Tijdens het veldbezoek is ook binnen het plangebied, in/rond de aanwezige vijver geen activiteit waargenomen van amfibieën.
- Het plangebied is op grote afstand gelegen van het bekende verspreidingsgebied van reptielen. Reptielen zijn daarmee niet te verwachten binnen het plangebied en directe omgeving.
- Het plangebied bevat geen geschikte biotopen voor strikt beschermde vlinders om zich voort te planten.
- Het plangebied is voor een deel omsloten door watergangen. Hiermee is de kans aanwezig dat er strikt beschermde vissoorten aanwezig zijn. De bekende verspreidingsgegevens maken melding van de zorgplichtige soorten bittervoorn en kleine modderkruiper in de omgeving van het plangebied. Echter, omdat de waterhoudende delen niet worden aangetast in het herinrichtingvoornemen, is nader onderzoek niet nodig.

Uit deze inventarisatie blijkt dat er geen noodzaak bestaat voor een aanvullend onderzoek, of het provinciaal ruimtelijk natuurbeleid.

Wel is er ontheffing nodig voor het opzettelijk vernietigen van de broedgelegenheden van de boerenzwaluw. Deze nesten zullen dus moeten worden gecompenseerd alvorens dat de ligboxstal ontmanteld mag worden.

Het gaat hier dan dus om 18 x 5 = 90 kunstnesten die aanwezig (en bereikbaar) moeten zijn alvorens de ligboxstal wordt ontmanteld. Aanbevolen wordt om werkzaamheden uit te voeren buiten het broedseizoen van vogels (15 maart tot 15 juli). Daarnaast geldt de algemene zorgplicht voor de (licht) beschermde soorten. Zie voor de verdere details het ecologische rapport dat is opgenomen als bijlage 1 bij dit wijzigingsplan.

Uit de Aeriusberekeningen voor zowel de bouw als exploitatiefase van het initiatief blijkt dat er geen significante toename van de stikstofdepositie wordt veroorzaakt op de omliggende natura 2000 gebieden. De stikstofberekeningen zijn als bijlage 7 toegevoegd.

In de plannen is er bewust ruimte voor biodiversiteit gecreëerd op, aan of in het gebouw en de directe omgeving, zodat er meer diverse planten- en diersoorten kunnen leven. Er zullen vleermuiskasten en

nestkasten voor vogels worden opgehangen. Ook bij het opstellen van het landschappelijk inpassingsplan zijn de plantkeuzes afgestemd op het verbeteren van de biodiversiteit op de locatie.

4.6 Luchtkwaliteit

Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet op 1 januari 2024 staat het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving, inclusief een goede omgevingskwaliteit, centraal (artikel 1.3, lid a). Hierbij wordt specifiek aandacht besteed aan lucht (artikel 1.2, lid 2f). Artikel 2.15, lid 1a van de Omgevingswet bepaalt dat omgevingswaarden worden vastgesteld voor de kwaliteit van de buitenlucht, inclusief de concentraties van verontreinigende stoffen, ter uitvoering van de richtlijn luchtkwaliteit en de richtlijn gevaarlijke stoffen in de lucht.

De hoofdlijnen voor regelgeving over luchtkwaliteitseisen zijn opgenomen in de instructieregels van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Voor bescherming van de gezondheid zijn instructieregels vastgelegd in paragraaf 5.1.4.1 Bkl. Deze regels omvatten omgevingswaarden voor stoffen zoals stikstofdioxide (NO2) en fijnstof (PM10). Een activiteit is toelaatbaar als aan een van de volgende voorwaarden wordt voldaan: er is geen feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde, het project verslechtert per saldo niet de luchtkwaliteit, of het project draagt niet in betekenende mate bij aan luchtverontreiniging.

Het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL), dat aanzienlijke verbeteringen in de luchtkwaliteit heeft bevorderd, komt te vervallen na de inwerkingtreding van de Omgevingswet. Beoordeling van de luchtkwaliteit is niet nodig voor activiteiten die niet in betekende mate (NIBM) bijdragen aan luchtverontreiniging. Volgens artikel 5.53 en 5.54 Bkl draagt een project niet in betekende mate bij als de toename van de concentratie NO2 en PM10 niet hoger is dan 1,2 u/m3, oftewel 3% van de omgevingswaarde voor de jaargemiddelde concentraties.

Er zijn twee mogelijkheden om aannemelijk te maken dat een project binnen de NIBM-grens blijft: 1) aantonen dat het project binnen de getalsmatige grenzen van een aangewezen categorie blijft, zoals kantoren, woonwijken en gewasteelt (mits binnen de gestelde omvang), of 2) op een andere manier aannemelijk maken dat het project de 3%-grens niet overschrijdt, mogelijk door gebruik van de NIBM-tool of, indien nodig, detailberekeningen.

Planspecifiek

Nederland heeft de Europese richtlijn met betrekking tot luchtkwaliteit geïmplementeerd in de Omgevingswet. De bouw van de ‘compensatiewoning’ leidt tot 7,4 motorvoertuigbewegingen per etmaal. Voor ruimtelijke plannen en verkeersplannen met een dergelijk beperkte verkeerstoename heeft het ministerie van Infrastructuur en Milieu in samenwerking met Kenniscentrum InfoMil de NIBM-tool ontwikkeld. Daarmee kan op eenvoudige wijze berekend worden of een plan Niet In Betekenende Mate bijdraagt aan luchtverontreiniging. Er is sprake van NIBM als een project of activiteit maximaal 3% van de jaargemiddelde grenswaarde bijdraagt aan de concentraties fijnstof (PM10) of stikstofdioxide (NO2). Dit komt overeen met een toename van maximaal 1,2 µg/m3 voor zowel PM10 als NO2. Uit afbeelding 10 blijkt dat de bijdrage van onderhavig plan op de luchtkwaliteit NIBM is. Nader onderzoek naar de jaargemiddelde concentraties van PM10 en NO2 is niet nodig.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

	Jaar van planrealisatie	2022
Extra verkeer als gevolg van het plan		
	Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	7,4
	Aandeel vrachtverkeer	10,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO_2 in µg/m^3	0,01
	PM_{10} in µg/m^3	0,00
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m^3		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

Afbeelding 10 NIBM toets (bron: infomil.nl)

Binnen het 'Landelijk Meetnet Luchtkwaliteit' worden PM2,5-metingen uitgevoerd. Dit leidt tot 'grootschalige concentratiekaarten' waarin de huidige en toekomstige achtergrondconcentraties voor PM2,5 zijn opgenomen. Uit deze kaarten blijkt dat binnen Nederland geen overschrijdingen van de jaargemiddelde concentratie van PM2,5 bekend zijn. Aangenomen wordt dat wanneer voldaan wordt aan de maatgevende grenswaarde voor PM10, dit ook geldt voor de jaargemiddelde concentratie PM2,5.

4.7 Geluid

Veel aspecten van onze fysieke leefomgeving zijn gerelateerd aan geluid, ofwel doordat ze geluid produceren, of doordat ze eraan worden blootgesteld. De regels met betrekking tot geluid hebben betrekking op het beheersen van geluid afkomstig van wegen, spoorwegen en industrieterreinen, en ook op het beschermen van geluidsgevoelige gebouwen en andere locaties. In het tijdelijk deel van het omgevingsplan (Ook wel aangeduid als 'de bruidsschat') zijn vanuit het Rijk, bij invoering van de Omgevingswet, regels overgedragen aan gemeenten aangaande geluidsnormen. Deze regels zijn bedoeld voor het vaststellen en beoordelen van geluid afkomstig van een toegestane activiteit. In paragraaf 22.3.4 van het tijdelijk omgevingsplan is opgenomen wat de toegestane geluidsnormen zijn op geluidgevoelige objecten en ook verschillende toegestane afwijkende situaties.
Volgens artikel 5.55 lid 1 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) zijn er twee relevante situaties met betrekking tot geluid. Situatie A betreft een project dat gerelateerd is aan een activiteit die geluid veroorzaakt. Situatie B betreft een project dat gerelateerd is aan een geluidsgevoelig gebouw. Dit omvat onder meer gebouwen met een woonfunctie, zoals woningen en appartementen; gebouwen met een onderwijsfunctie, zoals scholen en universiteiten; gebouwen voor kinderopvang met slaapgelegenheid, zoals kinderdagverblijven en internaten; en gebouwen voor gezondheidszorg met slaapgelegenheid, zoals ziekenhuizen en verpleeghuizen (art 3.21 Bkl).
De hoeveelheid geluid van een gemeentelijke weg wordt onder andere bepaald door de verkeersintensiteit van de weg. Deze wordt meestal bepaald via een verkeersmodel. Voor een evenwichtige toedeling van functies, zullen ook de toekomstige ontwikkelingen meegenomen moeten worden in dit verkeersmodel.

Relevant is artikel 5.78 lid c: ligt de woning binnen:
- 100 meter van een weg met toegestane snelheid van ten hoogste 30 km/uur?
- 200 meter van een weg met een toegestane snelheid van meer dan 30 km/uur?

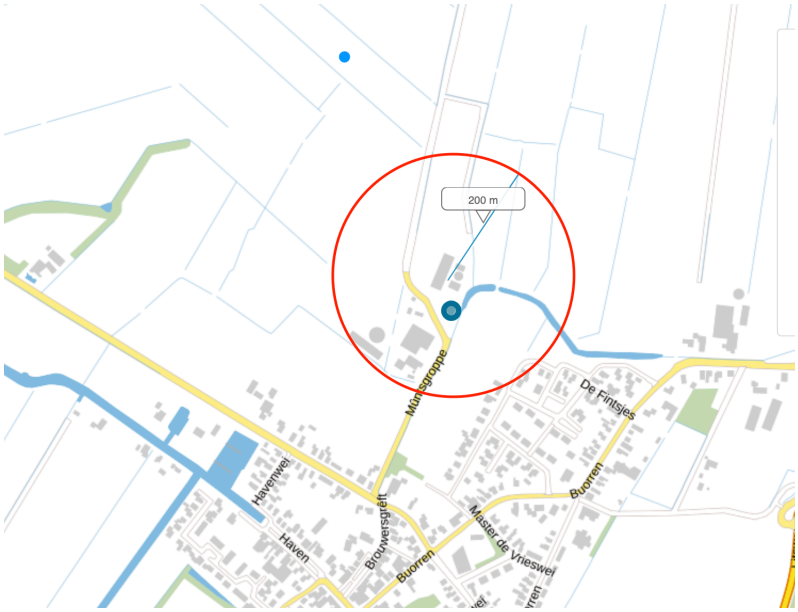
Dan moet er beoordeeld worden of aan de voorkeurswaarde wordt voldaan als er meer dan 1.000 mvt/etmaal als jaargemiddelde over de betreffende wegen rijden.

Volgens Artikel 22.63 uit de bruidsschat omgevingsplan zijn de volgende grenswaarden van belang voor de geluidproductie van (milieubelastende) activiteiten uit de omgeving:
Geluid: waarden voor geluidgevoelige gebouwen
Met het oog op het voorkomen of het beperken van geluidhinder is het geluid door een activiteit op een geluidgevoelig gebouw, niet hoger dan de waarde, bedoeld in tabel 22.3.1.

Tabel 22.3.1 Waarde voor geluid op een geluidgevoelig gebouw

	07.00 – 19.00 uur	19.00 - 23.00 uur	23.00 - 07.00 uur
Langtijdgemiddelde beoordelingsniveau LAr,LT als gevolg van activiteiten	50 dB(A)	45 dB(A)	40 dB(A)
Maximaal geluidniveau LAmax als gevolg van activiteiten	70 dB(A)	65 dB(A)	60 dB(A)

Planspecifiek



Afbeelding 11 Overzicht van de wegen nabij de locatie (PDOK, 2025)

Er zijn geen verkeersintensiteit-metingen beschikbaar van de Mûntsgroppe of de Fintsjes. Wel is duidelijk dat er op deze wegen minder dan 1.000 motorvoertuigbewegingen per etmaal plaats vinden. Binnen een afstand van 200 meter ten opzichte van de nieuw te bouwen woning, en ook de woonboerderij liggen geen wegen met een verkeersintensiteit die groter is dan 1.000 motorvoertuigen per etmaal. Ook in de toekomst wordt niet verwacht dat deze verkeersintensiteit zal toenemen boven de 1.000 motorvoertuigbewegingen per etmaal.

Gelet op de ligging van de nieuw te bouwen woning en de voormalige bedrijfswoning ten opzichte van de omliggende wegen en de huidige en de te verwachten verkeersintensiteit kan gesteld worden dat aan de voorkeurswaarde wordt voldaan.

Indirecte hinder
Er is geen sprake van indirecte hinder. In het CROW-rapport 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' (december 2018) wordt voor een woning binnen het woonmilieu 'landelijk wonen' rekening gehouden met 7,4 motorvoertuigbewegingen per etmaal. Dit geringe aantal heeft een verwaarloosbaar effect op de (bestaande) gevelbelasting van omliggende woningen.

4.8 Milieuzonering

Milieuzonering zorgt voor ruimte voor milieuhinderlijke (bedrijfs-)activiteiten met behoud van bescherming van de woon- en leefomgeving. Door middel van milieuzonering kan een kader worden vastgelegd voor de toelating van deze activiteiten ten opzichte van gebieden waar wordt gewoond en waar andere milieugevoelige activiteiten aanwezig zijn. Hierbij wordt rekening gehouden met:

- de bescherming van een goed woon- en leefklimaat, en
- het doelmatig benutten van de fysieke leefomgeving door milieuhinderlijke (bedrijfs-) activiteiten.

In de nabijheid van de locatie bevindt zich een veehouderij op de locatie Mùntsgroppe 5. Ander milieubelastende activiteiten bevinden zich op grote afstand. Voor het bepalen van de milieuzone rond een veehouderij zijn aspecten geluid van voertuigen en installaties en geur van dierverblijven van belang. Ook de aspecten fijnstof en ammoniak (vormt secundair fijnstof) hebben daarnaast invloed op de gezondheid van mensen.

4.8.1 Geluid van de naastgelegen veehouderij:

Onderstaande afbeelding geeft een overzicht van de locatie met de omliggende gebouwen/activiteiten.



Afbeelding 9 Overzicht rond de locatie. (Omgevingswet.overheid.nl, 2025)

Op Mûntsgroppe nummer 5 is een melkveehouderij gevestigd. Mûntsgroppe nummer 9 heeft een woonfunctie. De maximale geluidproductie van de melkveehouderij op een geluidgevoelig gebouw is

vastgelegd in de hiervoor benoemde Tabel 22.3.1. De nieuw te bouwen woning en de voormalige bedrijfswoning zijn op grotere afstand van de melkveehouderij gelegen dan de woning op nummer 6. Vastgesteld kan worden dat de geluidproductie door de milieubelastende activiteit van de veehouderij op de nieuwe woning en de voormalige bedrijfswoning de waarden van tabel 22.3.1 niet zullen overschrijden.

4.8.2 Geur

Geur kan overlast veroorzaken en de gezondheid negatief beïnvloeden. Daarom zijn er voorschriften opgesteld met betrekking tot de geur die bedrijven en andere activiteiten kunnen produceren. Deze voorschriften kunnen zich richten op afstandsnormen, maar ook op normen met betrekking tot de hoeveelheid geur die zich verspreidt naar geurgevoelige gebouwen, zoals woningen. In artikel 5.90 lid 1 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) wordt onderscheid gemaakt tussen twee situaties:

A) Een project dat verband houdt met een activiteit die geur veroorzaakt, zoals de volgende activiteiten:
In het tijdelijk deel van het omgevingsplan (Ook wel aangeduid als 'de bruidsschat') zijn vanuit het Rijk, bij invoering van de Omgevingswet, regels overgedragen aan gemeenten aangaande geluidsnormen met betrekking tot verschillende aspecten van geur, waaronder:

- Geur veroorzaakt door het houden van landbouwhuisdieren en paarden en pony's voor bereiding in een dierenverblijf (paragraaf 22.3.6.2 tijdelijk omgevingsplan).
- Geur veroorzaakt door andere agrarische activiteiten, zoals het opslaan van vaste mest, compost of dikke fractie en het composteren of opslaan van groenafval (paragraaf 22.3.6.4 tijdelijk omgevingsplan).

Voor een aantal milieubelastende activiteiten geldt een vergunningplicht op basis van hoofdstuk 3 van het (Bal). In afdeling 8.5 'Omgevingsvergunning milieubelastende activiteit' van het (Bkl) staan beoordelingsregels. Het bevoegd gezag gebruikt deze beoordelingsregels bij het beoordelen van de vergunningaanvraag. In het Bkl staan algemene beoordelingsregels en specifieke beoordelingsregels voor geur.

B) Hier gaat het om een project dat wordt beschouwd als een geurgevoelig gebouw. Volgens artikel 5.91 lid 1 omvat dit gebouw onder andere een woonfunctie en de bijbehorende nevenfuncties, een onderwijsfunctie en de bijbehorende nevenfuncties, een gezondheidszorgfunctie met bedgebied en de bijbehorende nevenfuncties, en een bijeenkomstfunctie voor kinderopvang met bedgebied en de bijbehorende nevenfuncties. Bij het beoordelen van de geurimpact wordt gekeken naar de afstand tot de gevel, zoals beschreven in artikel 5.94.

Volgens Artikel 22.103 Geur landbouwhuisdieren en paarden of pony's voor het berijden: van het tijdelijk omgevingsplan bedraagt de afstand vanaf de gevel dierenverblijf tot aan de gevel van het geurgevoelige gebouw buiten de bebouwde kom volgens tabel 22.3.13, 25 m.

Planspecifiek

De afstand van de gevel van de dichtstbijzijnde ligboxenstal op de locatie Mûntsgroppe 5 tot de dichtstbijzijnde gevel van woning behorend bij voormalige veehouderij Mûntsgroppe 2 bedraagt circa 32 meter. Daarmee wordt voldaan aan de milieueis van 25 m. overeenkomstig tabel 22.3.13 van het omgevingsplan.
De afstand tussen nieuwe woning en eerder bedoelde ligboxenstal bedraagt circa 90 meter. Deze afstand voldoet ruim aan de milieueis van minimaal 50 meter bij een woning buiten de bebouwde kom. Uitgesloten kan worden dat er op de locatie sprake zal zijn van geuroverlast door activiteiten zoals hiervoor genoemd. Ook wordt de dichtstbijzijnde agrarisch onderneming niet in haar ontwikkeling beperkt door het initiatief omdat er

op kortere afstand dan 32 meter er zich al een geurgevoelig object bevindt in de vorm van de woning Mûntsgroppe 9.

4.8.3 Fijnstof

Fijnstof wordt getoetst aan de tabel of een veehouderij (N)IBM (Niet In betekenende mate) bijdraagt: Vuistregel voor veehouderijen. De vuistregel gaat uit van afstanden tot stallen, dieraantallen en bijbehorende emissiefactoren voor fijnstof. Onderstaande tabel geeft aan bij welke afstand vanaf het toetspunt tot de stallen de toename van de uitstoot van fijnstof door uitbreiding of oprichting zeker NIBM is. Daarbij geldt: hoe groter de afstand, hoe groter de kans dat de activiteit NIBM is. Het is dan niet meer nodig om aan de rijksomgevingswaarden voor PM_{10} te toetsen.

Vuistregel voor NIBM-bepaling bij veehouderijen

Afstand tot te toetsen plaats, in meters	70	80	90	100	120	140	160
Toename emissie door uitbreiding/oprichting, in kg/jr	324	387	473	581	817	1075	1376

Planspecifiek:
De omvang van de veestapel van de veehouderij op de locatie Mûntsgroppe nummer 5 is niet bekend. In onderstaande tabel is een grote melkveehouderij als uitgangspunt genomen. Gelet op de oppervlakte van de bedrijfsgebouwen van de veehouderij kan worden vastgesteld dat de werkelijke hoeveelheden vee op de locatie Mûntsgroppe 5 kleiner zijn dan wat is aangenomen in onderstaande tabel.

Diersoort	Diercategorie	Aantallen	Fijnstofemissie (g/dier/jaar), afgerond	Fijnstof (kg/j)
Melkkoeien	HA 1	500	148	75
Vrouwelijk jongvee	HA 2	200	38	9,5
Totaal				84,5

Conclusie fijnstof:
Fijnstof veroorzaakt door de veehouderij op de locatie Mûntsgroppe 5 vormt geen gevaar voor de gezondheid van de bewoners van de voormalige bedrijfswoning en de nieuw te bouwen woning op de projectlocatie.

Conclusie milieuzonering:
De milieuzonering, uitgedrukt in de aspecten geluid, geur en fijnstof, vormt geen belemmering voor het initiatief. Ook vormt het initiatief geen belemmering voor de bedrijfsvoering van de betreffende veehouderij. Er is sprake van een gezond leefklimaat. Er is ook qua milieuzonering sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

4.9 Omgevingsveiligheid

Omgevingsveiligheid betreft het beheersen van risico's die voortvloeien uit de opslag, productie, gebruik en het transport van gevaarlijke stoffen. Voor windturbines gelden ook regels vanuit het aspect omgevingsveiligheid.

De regels met betrekking tot omgevingsveiligheid zijn opgenomen in paragraaf 5.1.2 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl).

De paragrafen 5.1.2.2 tot en met 5.1.2.6 van het Bkl behandelen het toestaan van beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen, evenals beperkt kwetsbare en kwetsbare locaties, in relatie tot het externe veiligheidsrisico van een activiteit die is toegestaan op een locatie op basis van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

Het Plaatsgebonden Risico (PR) heeft specifieke grenswaarden en standaardwaarden voor (zeer) (beperkt) kwetsbare gebouwen en (beperkt) kwetsbare locaties, zoals beschreven in artikel 5.6 tot en met artikel 5.11a van het Bkl. In een Omgevingsplan worden grenswaarden voor kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en locaties (artikel 5.7 lid 1 en 5.11 Bkl) gegeven. Afhankelijk van de activiteit worden voor het plaatsgebonden risico vastgestelde afstanden of te berekenen afstanden gehanteerd (bijlage VII Bkl).

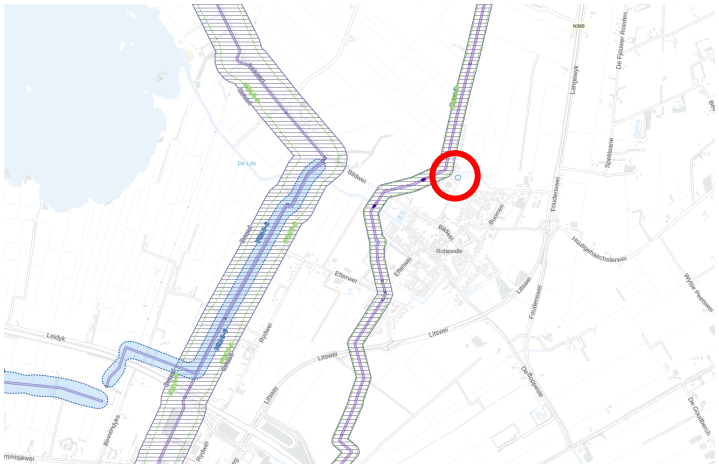
Daarnaast gelden rond rondom risicovolle activiteiten ‘aandachtsgebieden’. (Artikel 5.12 Bkl).. Deze gebieden geven aan waar mensen binnenshuis, zonder aanvullende maatregelen, onvoldoende beschermd zijn tegen de gevolgen van ongevallen met gevaarlijke stoffen. Aandachtsgebieden omvatten brand-, explosie- en gifwolkrampen. De wetgeving stelt vaste afstanden vast voor aandachtsgebieden, afhankelijk van het type activiteit met gevaarlijke stoffen, of deze afstanden kunnen rekenkundig worden bepaald (bijlage VII Bkl). In deze aandachtsgebieden kan het noodzakelijk blijken om het groepsrisico te berekenen.

Los van een eventueel voorschriftengebied kan een gemeente aanvullende eisen stellen en opnemen in het omgevingsplan, zoals eisen met betrekking tot vluchtroutes en de toegankelijkheid van het gebied voor hulpdiensten. Deze eisen worden dan opgenomen in de omgevingsvergunning.

Planspecifiek

Vervoer

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen (spoor)wegen gelegen waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt.



Afbeelding 13 uitsnede risicokaart, de locatie is met rode cirkel aangegeven

Aardgasleidingen

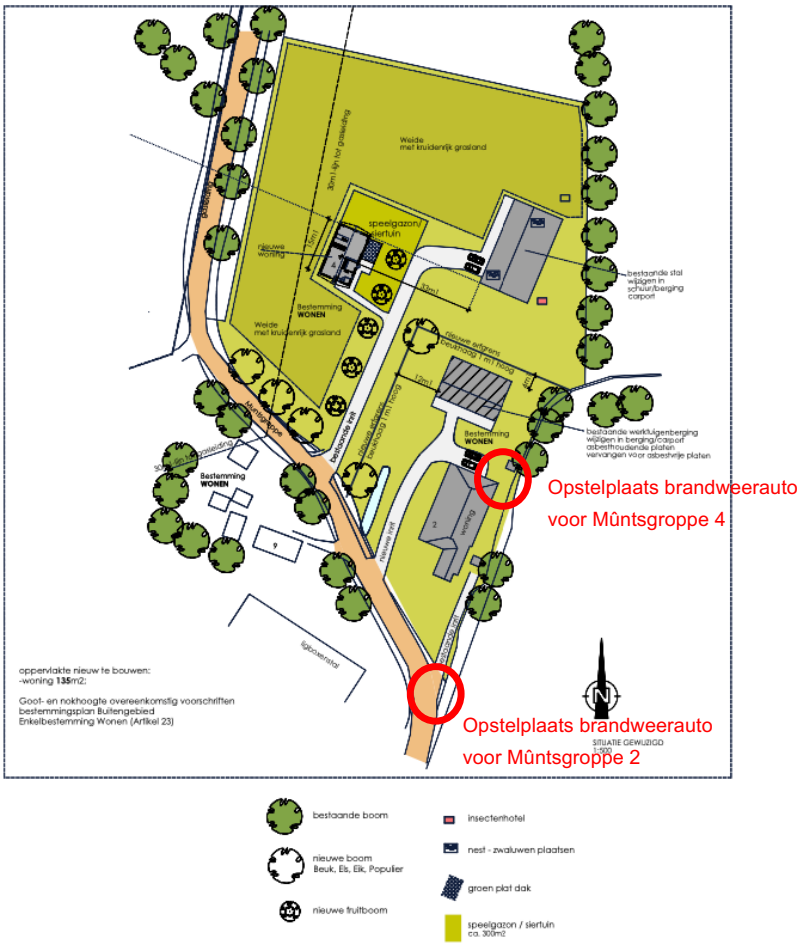
Het plangebied ligt binnen de invloedssfeer van aardgastransportleidingen (bron: Risicokaart). De dichtstbijzijnde leiding ligt aan de westzijde van de Mûntsgroppe.
De FUMO is gevraagd om een advies externe veiligheid op te stellen ten behoeve van het Voorontwerp wijzigen omgevingsplan Mûntsgroppe 2 en 4 te Rottevalle. Het advies is als bijlage 8 toegevoegd.

De FUMO komt tot de volgende eindconclusie:
Het plangebied ligt deels binnen het invloedsgebied van een hogedruk aardgastransportleiding van Gasunie. De nieuw te bouwen woning valt volledig binnen het invloedsgebied van deze leiding.
Er wordt voldaan aan grenswaarde van 10^{-6} per jaar. Het groepsrisico neemt door de wijziging niet toe.

Brandweer Fryslân voorziet voor het plangebied een knel-/ aandachtspunt met betrekking tot externe veiligheid, de opkomsttijd, de bereikbaarheid en het bluswater en adviseert over de onderwerpen bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid:

- De initiatiefnemers te informeren over de opkomsttijd, zodat de verwachtingen van de brandweer bij een incident realistisch zijn;
- Een rijroute via de huidige zandweg te borgen/ geschikt te maken en dat deze onderhouden dient te worden, zodat deze ook geschikt blijft voor een brandweerauto;
- Het bluswaterknelpunt met de initiatiefnemers te bespreken en bespreekbaar te maken wat acceptabel is;
- Minimaal te investeren in beschikbaar maken van het bluswater uit het openwater aan de westzijde van de nieuwbouwwoning.
- Met behulp van het uitvoeren van de verantwoordingsplicht voor het groepsrisico (GR) en het advies van Brandweer Fryslân, dient het bevoegd gezag zich uit te spreken over de aanvaardbaarheid van het restrisico.

In onderstaande afbeelding zijn mogelijke (alternatieve) opstelplaatsen van de brandweerauto aangegeven ten behoeve van de beide woningen, de locaties zijn besproken met het bevoegd gezag.
De initiatiefnemers zijn geïnformeerd over de opkomsttijd.



Afbeelding 10 Mogelijke opstelplaatsen brandweerauto

Initiatiefnemers zullen de voorgestelde maatregelen van brandweer Fryslân uitvoeren, voor zover ze binnen hun invloedsfeer liggen.

Bestuurlijke afweging: Het is aan het bevoegd gezag om:

- de rijroute via de huidige zandweg te borgen/ geschikt te maken voor brandweerauto's en dat de zandweg te onderhouden.
- zich uit te spreken over de aanvaardbaarheid van het restrisico.

Geconcludeerd kan worden dat het aspect externe veiligheid, als de maatregelen van brandweer Fryslân zijn gerealiseerd, geen beperking oplevert voor de ontwikkeling van het plan.

4.10 Welstand

Welstand gaat over hoe de uiterlijke kenmerken van een bouwwerk in de omgeving passen, denk aan vorm, kleur of gebruikte materialen. De redelijke eisen van welstand zijn uitgewerkt in de welstandsnota van de gemeente. In het tijdelijk deel van het omgevingsplan (Ook wel aangeduid als 'de bruidsschat') zijn vanuit het Rijk, bij invoering van de Omgevingswet, regels overgedragen aan gemeenten aangaande Welstandsbeleid. De regels zien toe op (1) repressief welstand (art. 22.7), oftewel de excessenregeling en (2) beoordeling van een aanvraag om een omgevingsvergunning met betrekking tot een bouwactiviteit en het in stand houden en gebruiken van het te bouwen bouwwerk (art. 22.29). Heeft de gemeente reeds een eigen welstandnota of

beleidsregels voor de beoordeling van het uiterlijk van bouwwerken. Dan geldt dit tijdelijk deel van het omgevingsplan niet.

Planspecifiek
een omgevingsvergunning met betrekking tot een bouwactiviteit en het in stand houden en gebruiken van het te bouwen bouwwerken alleen wordt verleend als het uiterlijk of de plaatsing van het bouwwerk niet in strijd is met de redelijke eisen van welstand, beoordeeld volgens de criteria van de welstandsnota (Artikel 22.29 lid 1 omgevingswet).

Een belangrijke pijler van de welstandsnota is het gebiedsgerichte welstandsbeleid. De gebiedsgerichte welstandscriteria worden gebruikt voor de kleine en middelgrote bouwplannen die zich voegen binnen de bestaande ruimtelijke structuur van Smallingerland. Deze criteria zijn gebaseerd op de identiteit van Smallingerland en het architectonische vakmanschap en de ruimtelijke kwaliteit zoals die in de bestaande situatie worden aangetroffen. Op grond van de ruimtelijke ontwikkeling van Smallingerland en op basis van veldwaarnemingen is een indeling gemaakt naar ruimtelijk en functioneel samenhangende gebiedsdelen. In Smallingerland zijn 31 typen welstandsgebieden onderscheiden. Voor de locatie zijn de gebiedscriteria G1 Buitengebied gesloten (Coulissenlandschap) van toepassing.
De nieuwe woning dient aan de welstandscriteria van dit gebiedstype te voldoen. Hierdoor zal worden aangesloten bij het bebouwingsbeeld van de directe omgeving. Het ontwerp voor de woning zal worden getoetst aan de betreffende criteria.

4.11 Archeologie, cultuurhistorie en landschap

De essentie van het Europees beleid is dat voorafgaand aan de uitvoering van plannen onderzoek moet worden gedaan naar de aanwezigheid van waarden en daar in de ontwikkeling van plannen zoveel mogelijk rekening mee te houden. De essentie van deze wetgeving is behoud van archeologische resten zoveel mogelijk in de bodem en de bescherming van het cultureel erfgoed en landschap.

Cultureel erfgoed is alomtegenwoordig in onze samenleving, zowel in musea, historische stadscentra, en landelijke gebieden, als onder de grond en onder water. Het manifesteert zich ook als immaterieel erfgoed in onze tradities, rituelen en verhalen. Cultureel erfgoed vertelt ons over onze oorsprong, identiteit en ontwikkeling. De overheid speelt een rol in het beschermen van dit erfgoed en zorgt ervoor dat het goed wordt beheerd. Dit gebeurt door bescherming van cultureel erfgoed, maar ook door nieuwe ontwikkelingen mogelijk te maken terwijl het erfgoed wordt gerespecteerd.

Zo zijn er in het Bkl ten aanzien van de bescherming een aantal beginselen geformuleerd (art. 5.130 Bkl). Deze beginselen richten zich op de omgang met monumenten die op grond van het omgevingsplan zijn beschermd, archeologische monumenten, (voor beschermde) rijksmonumenten, beschermde stads- en dorpsgezichten en beschermde cultuurlandschappen. Daarnaast zijn in afdeling 8.8 van het Bkl regels gesteld voor de beoordeling van rijksmonumentenactiviteit en het verplaatsen van gebouwde monumenten

Het gemeentelijk beleid over archeologie en cultuurhistorie is opgenomen in de erfgoedverordening gemeente Smallingerland 2023 en op de archeologische kaart Famke en de cultuurhistorische waardenkaart. Deze archeologische waarden en verwachtingen en de cultuurhistorische waarden zijn veelal door vertaald in respectievelijk archeologische dubbele functie en en cultuurhistorische Vereniging van Nederlandse Gemeenten.

Planspecifiek

Het plangebied heeft gedeeltelijk de dubbele functie Waarde – Archeologisch/cultuurhistorisch waardevol gebied 1. Deze waarde is afgeleid van de Friese Archeologische Monumenten Kaart Extra (FAMKE), waar het gebied een status “waarderend onderzoek (vuursteen)” en “onderzoek bij grote ingrepen (steentijd)” heeft (Figuur 2). Er is karterend veldonderzoek (20 boringen per hectare) uitgevoerd. Er is aan de hand van de beschikbare fysisch-geografische, archeologische en historisch-geografische informatie een archeologisch verwachtingsmodel van het gebied opgesteld. Tijdens het veldonderzoek is dit verwachtingsmodel getoetst. Daartoe zijn de opbouw en gaafheid van de bodem bepaald. Het rapport van het onderzoek is als bijlage 6 toegevoegd.



Afbeelding 15 Boorpuntenkaart (De Streekproef, 2022)

Uit de resultaten van het booronderzoek blijkt dat de bodem op zeker de helft van het plangebied dermate diep verstoord is dat hier geen behoudenswaardige archeologische resten meer verwacht hoeven te worden. Langs de noord- en de zuidrand van het plangebied getuigt de aanwezigheid van veen of van moerig zand zonder onderliggende sporen van podzolvorming van omstandigheden die altijd te nat waren voor bewoning. Alleen op het centrale westelijke deel van het plangebied lijken omstandigheden te hebben geheerst die geschikt waren voor bewoning in de steentijd. Ook hier is de bodemopbouw over het algemeen dermate sterk verstoord dat de doorgaans ondiepe grondsporen uit deze periode hier niet meer verwacht hoeven te worden. Ondanks het naboren met een megaboor op de locatie met een nog intacte podzolopbouw zijn hier geen relevante archeologische indicatoren aangetroffen. Deze zijn evenmin aangetroffen tijdens de zorgvuldige inspectie van de alle gutskernen. Zelfs houtskooldeeltjes die gewoonlijk in een ruime spreiding rond steentijdvindplaatsen in de top van het dekzand worden aangetroffen, ontbreken volledig.

Gezien het bovenstaande adviseert R. Exaltus (senior KNA-archeoloog/-prospector) om de locatie voor wat betreft de archeologie vrij te geven voor de voorgenomen ontwikkelingen. De bevoegde overheid, de gemeente Smallingerland heeft de concept adviesrapporten laten beoordelen door Monumentenzorg Fryslân. Monumentenzorg Fryslân concludeert dat de Gemeente Smallingerland kan instemmen met het rapport en de locatie vrij kan geven.

4.12 Bodem

Om de in stand houding van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving, samen met een goede omgevingskwaliteit, stelt de overheid regels vast met betrekking tot de kwaliteit van de bodem. Deze regels variëren afhankelijk van het beoogde gebruik van de grond, waarbij strengere of minder strenge eisen worden gesteld aan de bodemkwaliteit. Het is belangrijk dat het gebruik van gronden en gebouwen in overeenstemming is met de kwaliteit van de bodem, om zo mogelijke risico's voor de gezondheid en het milieu te minimaliseren.

Waarden voor de toelaatbare bodemkwaliteit voor de bouw van bodemgevoelige gebouwen worden vastgesteld in het definitieve omgevingsplan volgens artikel 5.89i van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Deze waarden kunnen verschillen per gebied of per gebruiksfunctie. Als er een overschrijding van een vastgestelde waarde optreedt, zoals bepaald in artikel 5.89i van het Bkl, mag de bouw van een bodemgevoelig gebouw alleen plaatsvinden als de in het omgevingsplan voorgeschreven sanerende of andere beschermende maatregelen worden genomen. Dit is vastgelegd in artikel 5.89k van het Bkl en artikel IIIa, onder 2 van het Aanvullingsbesluit Bodem.

Planspecifiek

Op de kaarten van het bodemloket (Ministerie van Infrastructuur en Milieu) zijn mogelijke bodemverontreinigingen binnen het plangebied vermeld. Gelet op de toekomstige woonfunctie is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd.

Bodemvisie milieu & veiligheid bv heeft op 19-01-2022 en 26-01-2022 een verkennend bodemonderzoek inclusief asbest uitgevoerd op de locatie Mûntsgroppe 2 te Rottevalle. (zie bijlage 2). Uit dit onderzoek is het volgende gebleken:
Verkennend bodemonderzoek (NEN 5740)
Ten zuidoosten van de ligboxenstal is een sterke verontreiniging met koper (na uitsplitsing van het mengmonster van de bovengrond) aangetoond. In het betreffende bodemtraject is een zwakke bijmenging met baksteen waargenomen.

Behoudens een lichte verontreiniging aan zink in een mengmonster van de bovengrond zijn in de overige geanalyseerde (meng)monsters, voor de geanalyseerde parameters, geen verontreinigingen aangetoond. In het grondwater zijn voor barium en/of molybdeen licht verhoogde concentraties aangetoond. De licht verhoogde concentraties hebben mogelijke een natuurlijke oorsprong.

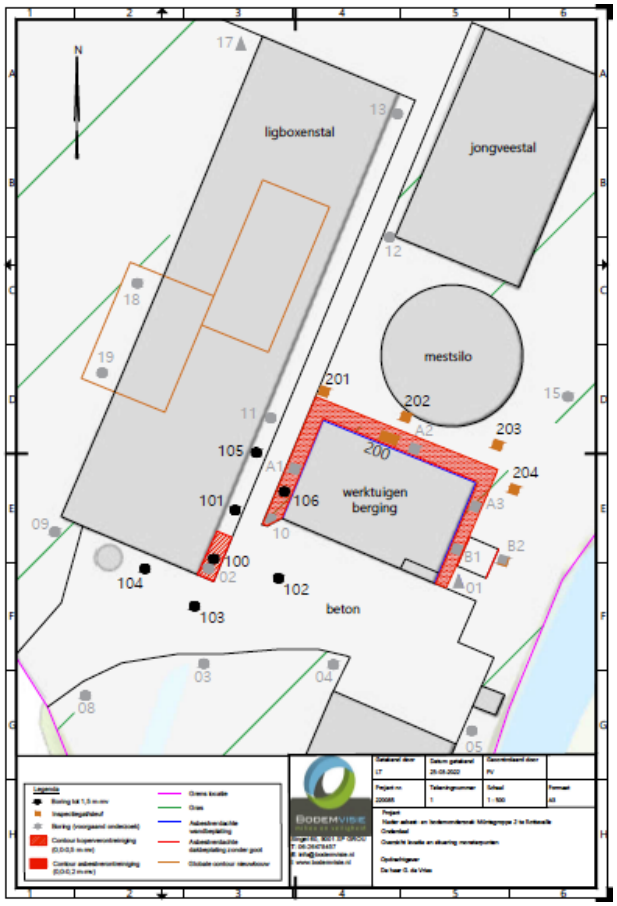
Verkennend asbestonderzoek (NEN 5707)
Op het maaiveld en in de opgegraven grond zijn visueel geen asbestverdachte materialen waargenomen. Ter plaatse van de 'druppelzone' van de werktuigenberging met asbestverdachte dak- en wandbeplating is in het mengmonster van de grond voor asbest een gehalte van 492,26 mg/kg ds. aangetoond. Ter plaatse van de 'druppelzone' van een kippenhok met asbestverdachte dakbeplating is in het mengmonster analytisch geen asbest aangetoond.

Op basis van het verkennend bodemonderzoek is door Bodemvisie milieu & veiligheid geadviseerd nader bodemonderzoek en nader asbestonderzoek uit te voeren. Het verkennend asbest- en bodemonderzoek is als bijlage 2 toegevoegd.

Nader asbest en bodemonderzoek.
Op 23 maart 2022 is een nader asbest- en bodemonderzoek uitgevoerd op de locatie Mûntsgroppe 2 te Rottevalle (bijlage 3). Het nader onderzoek bodem is uitgevoerd conform de NTA 5755. De reikwijdte van het onderzoek betreft 'Gehele bouwwerk of object'. Voor het nader onderzoek asbest is aangesloten bij de "NEN 5707+C2:2017 'Bodem - Inspectie en monsterneming van asbest in bodem en partijen grond".

Nader asbestonderzoek
Op basis van de resultaten van het verkennend- en nader asbestonderzoek blijkt, dat ter plaatse van de "druppelzone" van de werktuigenberging met asbesthoudende wand- en dakbeplating een geval van ernstige bodemverontreiniging is aangetoond, waarbij de gewogen asbestconcentratie zich ruimschoots boven de hergebruiksnorm voor asbest (100 mg/kg ds,) bevindt. De gemeten concentratie aan respirabele vezels bevindt zich onder de bepalingsgrens van <2 mg/kg d.s en bevindt zich hiermee onder de risiconorm.
De omvang van de asbestverontreiniging is voldoende inzichtelijk gemaakt en vastgesteld op circa 20 m3 (vast profiel, circa 50 m x 2 m x 0,2 m diepte).

Nader bodemonderzoek
Tijdens het nader bodemonderzoek zijn ten behoeve van de horizontale en verticale afperking van de verontreiniging met koper geen verontreinigingen aangetoond. Enkel tijdens het verkennend bodemonderzoek is in de bovengrond voor koper een sterk verhoogd gehalte gemeten. De verontreiniging met koper bevindt zich in de bovengrond, direct ten zuidoosten van de ligboxenstal. De omvang van de sterke verontreiniging wordt geraamd op circa 10 m3 (vast profiel, circa 8 m x 2,5 m x 0,5 m diepte). Hiermee is geen sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging (omvang, <25 m3 bodemvolume).
Uit de analyseresultaten blijkt, dat de gemeten PFAS gehalten beneden de tijdelijk vastgestelde achtergrondwaarden zijn aangetoond.



Afbeelding 16 locaties te saneren verontreinigingen (Bodemvisie Milieu & Veiligheid bv, 2022)

De algehele conclusie uit het nader onderzoek is: *"De omvang van de verontreiniging met asbest en koper is op basis van het geheel aan onderzoeksresultaten horizontaal en verticaal voldoende inzichtelijk gemaakt. In het kader van de voorgenomen herontwikkeling van de locatie wordt aanbevolen de aangetoonde verontreinigingen te laten saneren."*
De aangegeven verontreinigingen zullen worden gesaneerd. Het nader asbest en bodemonderzoekrapport is als bijlage 3 toegevoegd.

Conclusie
Vanuit het aspect asbest en bodem zijn er na het uitvoeren van de sanering* geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling.
*(Ervan uitgaande dat de saneringsresultaten overeenkomen met de onderzoekverwachtingen en dat het bevoegd gezag instemt met de evaluatie van de sanering.)

4.13 Weging van het waterbelang

Het aspect water is van groot belang binnen de ruimtelijke ordening. Door verstandig om te gaan met het water kan verdroging en wateroverlast (waaronder ook risico van overstromingen e.d.) voorkomen worden en de kwaliteit van het water hooggehouden worden.
Op Rijksniveau en Europees niveau zijn de laatste jaren veel plannen en wetten gemaakt over water. De belangrijkste hiervan zijn het Waterbeleid voor de 21e eeuw, de Waterwet en het Nationaal Waterplan.

Waterbeleid voor de 21e eeuw
De Commissie Waterbeheer 21ste eeuw heeft in augustus 2000 advies uitgebracht over het toekomstige waterbeleid in Nederland. De adviezen van de commissie staan in het rapport 'Anders omgaan met water, Waterbeleid voor de 21ste eeuw' (WB21). De kern van het rapport WB21 is dat water de ruimte moet krijgen, voordat het die ruimte zelf neemt. In het Waterbeleid voor de 21e eeuw worden twee principes (drietrapsstrategieën) voor duurzaam waterbeheer geïntroduceerd:

- Vasthouden, bergen en afvoeren: dit houdt in dat overtollig water zoveel mogelijk bovenstrooms wordt vastgehouden in de bodem en in het oppervlaktewater. Vervolgens wordt zo nodig het water tijdelijk geborgen in bergingsgebieden en pas als vasthouden en bergen te weinig opleveren wordt het water afgevoerd.
- Schoonhouden, scheiden en zuiveren: hier gaat het erom dat het water zoveel mogelijk schoon wordt gehouden. Vervolgens worden schoon en vuil water zoveel mogelijk gescheiden en als laatste komt het zuiveren van verontreinigd water aan het bod.

Waterwet
Centraal in de Waterwet staat een integraal waterbeheer op basis van de 'watersysteembenadering'. Deze benadering gaat uit van het geheel van relaties binnen watersystemen. Denk hierbij aan de relaties tussen waterkwaliteit, -kwantiteit, oppervlakte- en grondwater, maar ook aan de samenhang tussen water, grondgebruik en watergebruikers. Een groot aantal van de regels uit de Waterwet zijn overgegaan in de omgevingswet welke op 1 januari 2024 in werking is getreden.

Nationaal Waterplan
Op basis van de Waterwet is het Nationaal Waterplan vastgesteld door het kabinet. Het Nationaal Waterplan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2022 – 2027 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, beschikbaarheid van voldoende en schoon water en de diverse vormen van gebruik van water. Het geeft maatregelen die in de periode 2022- 2027 genomen moeten worden om Nederland ook voor toekomstige generaties veilig en leefbaar te houden en de kansen die water biedt te benutten.

Waterschapsverordening:
De waterschapsverordening is een algemene verordening van het waterschap waarin vrijwel alle regels over de fysieke leefomgeving van het waterschap zijn opgenomen. De grondslag voor deze waterschapsverordening is artikel 56 in combinatie met artikel 78 van de Waterschapswet waarin staat dat het waterschap verordeningen vaststelt die het nodig oordeelt voor de behartiging van de opgedragen taken. De taken die op basis van artikel 1 van de Waterschapswet aan waterschappen worden opgedragen betreffen de zorg voor het watersysteem (inclusief waterkwaliteit) en de zorg voor het zuiveren van afvalwater.

Watertoets
Het watertoets-proces is een belangrijk instrument om het waterbelang in ruimtelijke plannen en besluiten te waarborgen. Het gaat daarbij om alle waterhuishoudkundige aspecten, waaronder veiligheid, wateroverlast, watertekort, waterkwaliteit en verdroging, en om alle wateren: rijkswateren, regionale wateren en grondwater. Het is niet een toets achteraf, maar een proces dat de initiatiefnemer van een ruimtelijk plan en de waterbeheerder in een zo vroeg mogelijk stadium met elkaar in gesprek brengt.

'Op 'e wrpn fan juwter, kinst tjoed net sile'

Planspecifiek
De initiatiefnemer dient in een vroeg stadium overleg te voeren met de waterbeheerder over een ruimtelijk planvoornemen. Hiermee wordt voorkomen dat ruimtelijke ontwikkelingen in strijd zijn met duurzaam waterbeheer.
Het plangebied ligt binnen het beheersgebied van het WetterskipFryslân, verantwoordelijk voor het waterkwantiteits- en waterkwaliteitsbeheer. Op 27-01-2023 is de digitale watertoetsprocedure doorlopen om WetterskipFryslân in te lichten over het voornemen. (zie het watertoetsdocument in de bijlage 5). Deze watertoets is gebaseerd op een eerder plan. Ten opzichte van dit eerder plan wordt het voormalige bijgebouw achter op het erf niet gesloopt. Per saldo blijft een afname van het verharde oppervlak. Uit de watertoets blijkt dat er waterschapsbelangen met dit plan gemoeid zijn en dat de korte procedure van toepassing is. De standaard waterparagraaf van Wetterskip Fryslân is opgenomen in de bijlagen.

Veiligheid en waterkeringen
Binnen het plangebied is geen sprake van waterkeringen waar rekening mee gehouden moet worden gehouden. De ontwikkeling heeft daarmee geen invloed op de waterveiligheid in de omgeving.

Afvalwaterketen en riolering
Het afvalwater afkomstig van de te realiseren woning wordt aangesloten op de bestaande riolering. Het hemelwater zal zoveel mogelijk worden geïnfiltreerd op het eigen perceel waarvoor voldoende ruimte aanwezig is. Water dat evenveel niet gefiltreerd kan worden wordt afgevoerd op de sloten welke rondom het perceel liggen.

Watersysteemkwaliteit en ecologie
Er worden geen uitloogbare materialen gebruikt in de bouw- en gebruiksfase, waardoor geen sprake is van diffuse verontreinigingen van water en bodem.

Waterkwantiteit en watercompensatie
Door de ontwikkeling neemt het verhard oppervlak in het plangebied af. In de huidige situatie is er ruim 4.400 m^2 verharding aanwezig op het perceel. In de toekomstige situatie na het slopen van de ligboxenstal, de mestsilo, de sleufsilo's en een deel van de verharding blijft er slechts 1.933 m^2 aan verhard oppervlak op het terrein. Er zal een woning met overkapping worden toegevoegd met een oppervlak van 159 m^2. Verder zal de bestaande bestrating worden aangesloten op de nieuwe woning en schuur. De verharding zal in de toekomstige situatie echter verminderen met ca 2.443 m^2 ten opzichte van de huidige situatie. Dit is ook weergeven in het landschappelijk inpassingsplan dat is opgenomen in bijlage 4. Toename van verharding is dus niet aan de orde en compenserende maatregelen zijn daarom niet nodig.
Initiatiefnemer wil circa 2 m^3 regenwater gaan opslaan voor besproeien van de tuin en het schoonmaken o.a. de ramen van het huis aan de buitenzijde.

Waterbeheer
Voor eventuele aanpassingen aan het bestaande watersysteem dient bij het waterschap vergunning te worden aangevraagd op grond van de 'Keur'. Dit geldt dus bijvoorbeeld voor het graven van nieuwe watergangen, het aanbrengen van een stuw of het afvoeren van hemelwater naar het oppervlaktewater. In onderhavig plan is dit niet aan de orde

Onderhoud watergangen:
Met omliggende landeigenaren zijn er in het verleden afspraken gemaakt over het onderhoud van de omliggende watergangen. De afspraken over de wijze van uitvoering van dit onderhoud kunnen ongewijzigd

voortgezet worden, onderhavige plannen vormen geen belemmering voor het uitvoeren van het onderhoud aan de watergangen.

Conclusie
Door het slopen van de bestaande ligboxenstal, de mestsilo, de sleufsilo's en de verhardingen vermindert het verhard oppervlak op de locatie. Er wordt 1 nieuwe woning gebouwd op de locatie ook wordt er nieuwe (half) verharding aangelegd. Hierdoor neemt het verhard oppervlak weer toe. Per saldo blijft een afname van het verharde oppervlak. Het treffen van compenserende maatregelen is daarom niet nodig. Het aspect water levert geen belemmering op voor de voorgenomen ontwikkeling.

5 Kostenverhaal

Naast het toetsen aan diverse aspecten op het gebied van beleid en milieu, die dienen als toets of een ruimtelijk plan uitvoerbaar is, dient een plan ook te worden getoetst aan de financiële uitvoerbaarheid. De financieel-economische toets ziet erop toe te voorkomen dat belanghebbenden worden geconfronteerd met nadelige ruimtelijke gevolgen van een bouwplan dat niet uitvoerbaar is. Als een ruimtelijke ontwikkeling gevolgen heeft voor derden kan het besluit hierop gezien worden als een schadeveroorzakend besluit en kan een derde beroep doen op een tegemoetkoming in de geleden planschade/nadeelcompensatie. Het gaat hierbij over schade boven het normale maatschappelijke risico en het bedrijfsrisico die iemand onevenredig zwaar treft. Planschade/Nadeelcompensatie en andere kosten die gemoeid zijn met een ontwikkeling worden anterieur of posterieur door het bevoegd gezag afgedekt en verhaald op de initiatiefnemer.

Planspecifiek

Economische uitvoerbaarheid

Voor de uitvoerbaarheid van het plan 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 wijze van kostenverhaal van de gemeente (grondexploitatie).

Financiële haalbaarheid

Het initiatief betreft de sloop van landschapsontsierende voormalige bedrijfsbebouwing en het daarvoor in de plaats bouwen van een nieuwe woning. De initiatiefnemer beschikt over voldoende financiële middelen voor de uitvoering van dit plan.

Grondexploitatie

Doel van de in de Omgevingswet onder afdeling 13.6 opgenomen grondexploitatieregeling is het bieden van ruimere mogelijkheden voor het kostenverhaal en het creëren van meer sturingsmogelijkheden. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen de publiekrechtelijke weg via een exploitatieplan en de privaatrechtelijke weg in de vorm van overeenkomsten. In het geval van een exploitatieplan kan de gemeente eisen en regels stellen voor de desbetreffende gronden, (woning)bouwcategorieën en fasering. Bij de privaatrechtelijke weg worden dergelijke afspraken in een nadeelcompensatieovereenkomst vastgelegd.

Het innen van door de gemeentelijke gemaakte en te maken kosten gebeurt via de kostenverhaalsbeschikking. (leges).
De gemeente en initiatiefnemer zullen een nadeelcompensatieovereenkomst sluiten, waarin afspraken worden gemaakt met betrekking tot eventuele planschade. Hiermee is het kostenverhaal voldoende verzekerd.

6 Participatie en keten

6.1 Voorbereiding en participatie

6.1.1 Principeverzoek - omgevingstafel

De plannen zijn door initiatiefnemers in het kader van vooroverleg voorgelegd aan de gemeente Smallingerland. Vervolgens zijn er meerdere overleggen geweest met het bevoegd gezag om te komen tot een optimale positionering van de nieuwe gebouwen op de locatie. Ook het landschappelijk inpassingsplan is hierbij betrokken. Initiatiefnemer heeft vervolgens de plannen doorgenomen met de direct omwonenden.

6.1.2 Bestuurlijk overleg

In het kader van bestuurlijk vooroverleg is vooroverleg gevoerd met de provincie, de veiligheidsregio en het waterschap. Het overleg tussen de bestuurlijke instanties dient in een redelijke verhouding te staan tot de aard en omvang van het ruimtelijk plan. Het overleg dient dan ook beperkt te blijven tot die overheidsinstanties waarmee overleg werkelijk noodzakelijk is om te voorkomen dat de taak of verantwoordelijkheid van het andere overheidsorgaan ontoelaatbaar wordt beperkt, of dat het door dat orgaan te behartigen belang aantoonbaar wordt benadeeld. N.B. het vooroverleg is volgens de omgevingswet niet wettelijk verplicht.
In deze paragraaf en in bijlage 9 bij de motivering zullen de resultaten van het overleg worden samengevat en van een antwoord worden voorzien.

6.1.3 Participatie

In het kader van de voorbereiding op de planvorming zijn de omwonenden en belanghebbenden persoonlijk betrokken en geïnformeerd door initiatiefnemer. Op 7 november 2024 is er op locatie een gezamenlijk overleg geweest met belanghebbenden en vertegenwoordigers van de gemeente Smallingerland.

De plannen van initiatiefnemers zijn uiteengezet aan de hand van de situatietekening. Er is op de Mûntsgroppe 2 sprake van een Ruimte voor Ruimte-regeling. De ligboxenstal, de sleufsilo's en de mestsilo worden gesloopt. Ook wordt een deel van de erfverharding opgeruimd.
Er zal een nieuwe woning worden gebouwd en de erven worden opnieuw ingericht. Er worden bomen geplant en de erfscheiding tussenwoonboerderij en woning zal worden voorzien van een haag. Ook komt er een nieuwe uitrit bij t.b.v. de woonboerderij. Wanneer alles naar wens verloopt willen initiatiefnemers in de nieuwe woning gaan wonen, op termijn zal de woonboerderij dan worden verkocht.

De betreffende belanghebbenden hebben aangegeven zich zorgen te maken over eventuele beperkingen die het initiatief met zich meebrengt voor hun bedrijf. Ze willen graag de functie plattelandswoning toegekend zien aan de woonboerderij en de nieuwe woning. Ook merken ze op dat met het vertrek van de veehouder op Mûntsgroppe 2 ze alleen de belangen van veehouders moeten vertegenwoordigen tegen 3 omwonenden zonder agrarische belangen. Binnen de huidige wet- en regelgeving komt de plattelandswoning niet meer voor.

Belanghebbenden vragen begrip voor eventuele niet in wet- en regelgeving gevatte overlast. Stofvorming door koeverkeer over de Mûntsgroppe en geluidsproductie door werktuigen wanneer ze door de weersomstandigheden worden gedwongen tot laat in de avond werkzaamheden moeten verrichten. Initiatiefnemers zullen potentiële kopers van het te verkopen perceel informeren over het feit dat ze gaan wonen in landelijk gebied en dat de betreffende belanghebbenden als gevolg van hun bedrijfsvoering op gezette tijden overlast kan veroorzaken, zoals hiervoor geschetst. Dit zullen initiatiefnemers ook in het koopcontract laten vastleggen

Belanghebbenden merken op dat ze verwachten dat hun bedrijf moeilijker verkoopbaar is als gevolg van de toename van het aantal omwonenden. Ze maken melding van mogelijke waardevermindering van hun bedrijf.

Initiatiefnemers hebben aangegeven dat hun plannen voldoen aan de randvoorwaarden van de Omgevingswet, de bedrijfsvoering zal niet worden belemmerd door het initiatief. De gemeente heeft de voorgaande plannen op de locatie al eerder getoetst op dit punt, ook toen waren er geen belemmeringen.

In bijlage 9 is het verslag van het overleg met de omwonenden en vertegenwoordigers van de gemeente Smallingerland opgenomen.

De plannen zijn eveneens besproken en toegelicht bij de bewoners van de Mûntsgroppe nr. 9. Deze bewoners hebben geen opmerkingen op of bezwaren tegen de plannen.

Alle direct in de buurt wonende belanghebbenden zijn op de hoogte van de plannen.

7 Bijlagen

Bijlage 1: Quickscan ecologisch onderzoek
Asbest en bodemonderzoeken:
- Bijlage 2: Verkennend bodemonderzoek (inclusief asbest)
- Bijlage 3: Nader asbest- en bodemonderzoek

Bijlage 4: Landschappelijke inpassing
Bijlage 5: Watertoets
Bijlage 6: Inventariserend Archeologisch bureauonderzoek en Veldonderzoek
Bijlage 7: Stikstofberekening
Bijlage 8: Advies Externe veiligheid door FUMO-omgevingsdienst Fryslân.
Bijlage 9: Verslag participatieoverleggen.