Zaaknummer: Z2025-00005580

gemeente Opsterland

Nota van ambtshalve wijzigingen
Wijziging van het Omgevingsplan – H21 Functiewijziging De Buorren 38, Lippenhuizen

10 september 2026

Nota van ambtshalve wijzigingen
Wijziging van het Omgevingsplan – H21 Functiewijziging De Buorren 38, Lippenhuizen

1. Inleiding

In deze nota worden de ambtshalve wijzigingen die zijn doorgevoerd, in de regeling van de wijziging van het Omgevingsplan voor De Buorren 38 te Lippenhuizen, in de periode tussen ontwerp en vaststelling inzichtelijk gemaakt.

Paragraaf 2 geeft een overzicht van de publicaties en paragraaf 3 geeft een overzicht van de ambtshalve wijzigingen en/of aanpassingen ten opzichte van de ontwerp wijziging van het omgevingsplan.

2. Publicaties

De bekendmaking van de ontwerp wijziging omgevingsplan voor De Buorren 38 te Lippenhuizen is op 18 juni 2026 gepubliceerd in het Gemeenteblad. De ontwerp wijziging omgevingsplan heeft gedurende zes weken, van 19 juni 2026 tot en met 30 juli 2026, ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen kenbaar gemaakt in deze periode. Desondanks zijn er enkele ambtshalve wijzigingen doorgevoerd in de periode tussen ontwerp en vaststelling. Deze zijn in deze nota inzichtelijk gemaakt.

3. Lijst van ambtshalve wijzigingen

In onderstaande tabellen zijn de aanpassingen weergegeven die zijn doorgevoerd in de regeling.
Let op! Door het toevoegen van artikel 21.8 zijn alle daaropvolgende artikelen één nummer opgeschoven. Zie de tabel hieronder.

Ontwerp	**Vaststelling**
21.8 Algemeen gebruiksverbod	21.9 Algemeen gebruiksverbod
21.9 Gebruiksactiviteiten wonen	21.10 Gebruiksactiviteiten wonen
21.10 Gebruiksverbod wonen	21.11 Gebruiksverbod wonen
21.11 Voorwaardelijke verplichting wonen	21.12 Voorwaardelijke verplichting wonen
21.12 Toepassingsbereik bouwactiviteiten	21.13 Toepassingsbereik bouwactiviteiten
enzovoort	enzovoort

Artikel	Ontwerp wijziging omgevingsplan	Vast te stellen omgevingsplan	Motivatie voor wijziging
21.8	In de ontwerp wijziging omgevingsplan was dit artikel nog niet opgevoerd.	**Artikel 21.8 Aanvraagvereisten omgevingsplanactiviteit kleinschalige bedrijfsmatige activiteit functie wonen** Bij een aanvraag om een omgevingsvergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 21.7 worden de volgende gegevens en bescheiden verstrekt: a. het beoogde en het huidige gebruik van de locaties en bouwwerken waarop de aanvraag betrekking heeft; b. een situatietekening van de bestaande toestand en een situatietekening van de nieuwe toestand met daarop: 1. de afmetingen van het perceel en bebouwd oppervlak; 2. de situering van bouwwerken ten opzichte van de perceelsgrenzen en de wegzijde; 3. de wijze waarop de locatie wordt ontsloten; 4. de aangrenzende locaties en de daarop voorkomende bebouwing; en 5. het beoogd gebruik van de locatie behorende bij het voorgenomen bouwwerk; c. een beschrijving van de gevolgen voor de leefomgeving.	Het opvoeren van dit artikel is nodig om de vergunningplicht werkbaar te maken. Bij een vergunningsplicht dienen ook aanvraagvereisten te worden opgesteld zodat de aanvrager de juiste benodigde informatie aanlevert.

21.12	**Artikel 21.11 Voorwaardelijke verplichtingen en gebodsbepalingen functie Wonen** Het gebruik van de gronden ter plaatse van H21 Functiewijziging De Buorren 38 Lippenhuizen ten behoeve van de functie H21 Wonen zoals beschreven in artikel 21.9 is nadrukkelijk pas toegestaan nadat uit uitgevoerd bodemonderzoek dat voldoet aan de NEN 5740: en NEN 5707, of een gelijkwaardige norm, is aan- getoond dat: a. de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik voor functie Wonen, of; b. de bodem na sanering of afdekking voor de functie Wonen geschikt zal zijn, of de benodigde sanering en afdekking heeft plaatsgevonden.	**Artikel 21.12 Voorwaardelijke verplichtingen en gebodsbepalingen functie Wonen** Het gebruik van de gronden ter plaatse van H21 Functiewijziging De Buorren 38 Lippenhuizen ten behoeve van de functie H21 Wonen, zoals bedoeld in artikel 21.10, is nadrukkelijk pas toegestaan indien en zolang: a. de aanwezige duurzame aaneengesloten afdeklaag intact wordt gehouden; of b. indien er grondbewerkingen worden uitgevoerd, de bodem volledig gesaneerd dient te worden.	In de Ontwerpversie van de wijziging van het Omgevingsplan (juni 2026) is rekening gehouden met noodzakelijk onderzoek en eventuele (sanerings)maatregelen vanwege bodemverontreiniging. In het verkennend bodemonderzoek blijkt dat ter plaatse van de locatie de Buorren 38 in één van de vijf boringen verhoogde gehalten aan PAK zijn aangetroffen. De gehalten overschrijden de tussenwaarde en gaven daarmee aanleiding tot een afperkend onderzoek om de aard en omvang van de verontreiniging nader te bepalen. In afwachting van dat onderzoek was een voorwaardelijke verplichting en gebodsbepaling opgenomen in de regeling. Dit onderzoek is reeds uitgevoerd. Uit dit onderzoek is gebleken dat het afdekken van de verontreiniging, wat in de huidige situatie al gebeurt, voor nu voldoende is. Mocht er in de toekomst wel grondbewerkingen worden

			uitgevoerd op deze locatie dient de verontreiniging te worden gesaneerd. Op die wijze is verzekerd dat de bodemkwaliteit niet in de weg staat aan de gewenste woonfunctie, en dat ook op dit onderdeel 'bodem' sprake is van een 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties'.
21.21	**Artikel 21.20 Algemene regels bouwwerk, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde** 1. - 2. In aanvulling op het eerste lid geldt voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen en geen overkapping zijnde, binnen de functie H21 Wonen ter plaatse van H21 Dorpsgebied dat de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen en geen overkapping zijnde, niet meer dan 5 m mag bedragen.	**Artikel 21.21 Algemene regels bouwwerk, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde** 1. – 2. Voor het bouwen van overige bouwwerken, geen gebouwen en geen overkapping zijnde geldt binnen de functie H21 Wonen ter plaatse van H21 Dorpsgebied dat de bouwhoogte niet meer dan 5 m bedraagt.	Ten behoeve van de leesbaarheid is het 2^{e} lid van dit artikel vereenvoudigd. De juridische werking van het artikel is hiermee gelijk gebleven, echter is het een vele malen duidelijkere zin geworden.

Algemeen	-	Ten opzichte van de ontwerpversie zijn er qua interpunctie wat wijzigingen doorgevoerd. Daarnaast zijn er enkele zinnen op individuele woorden aangepast om de zin op leesbaarheid te verbeteren. Belangrijk om daarbij te vermelden is dat de juridische inhoud van de artikelen daarmee niet gewijzigd is, maar het is de leesbaarheid wel ten goede gekomen.	Verbetering van de leesbaarheid en foutjes in interpunctie hersteld.