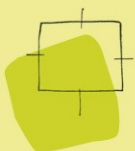


**Bestemmingsplan De Lyts Ein 37a
te Oosternijkerk**



V A S T G E S T E L D



BügelHajema
Plek voor ideeën

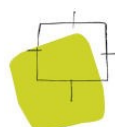
Bestemmingsplan De Lyts Ein 37a te Oosternijkerk

V A S T G E S T E L D

Inhoud

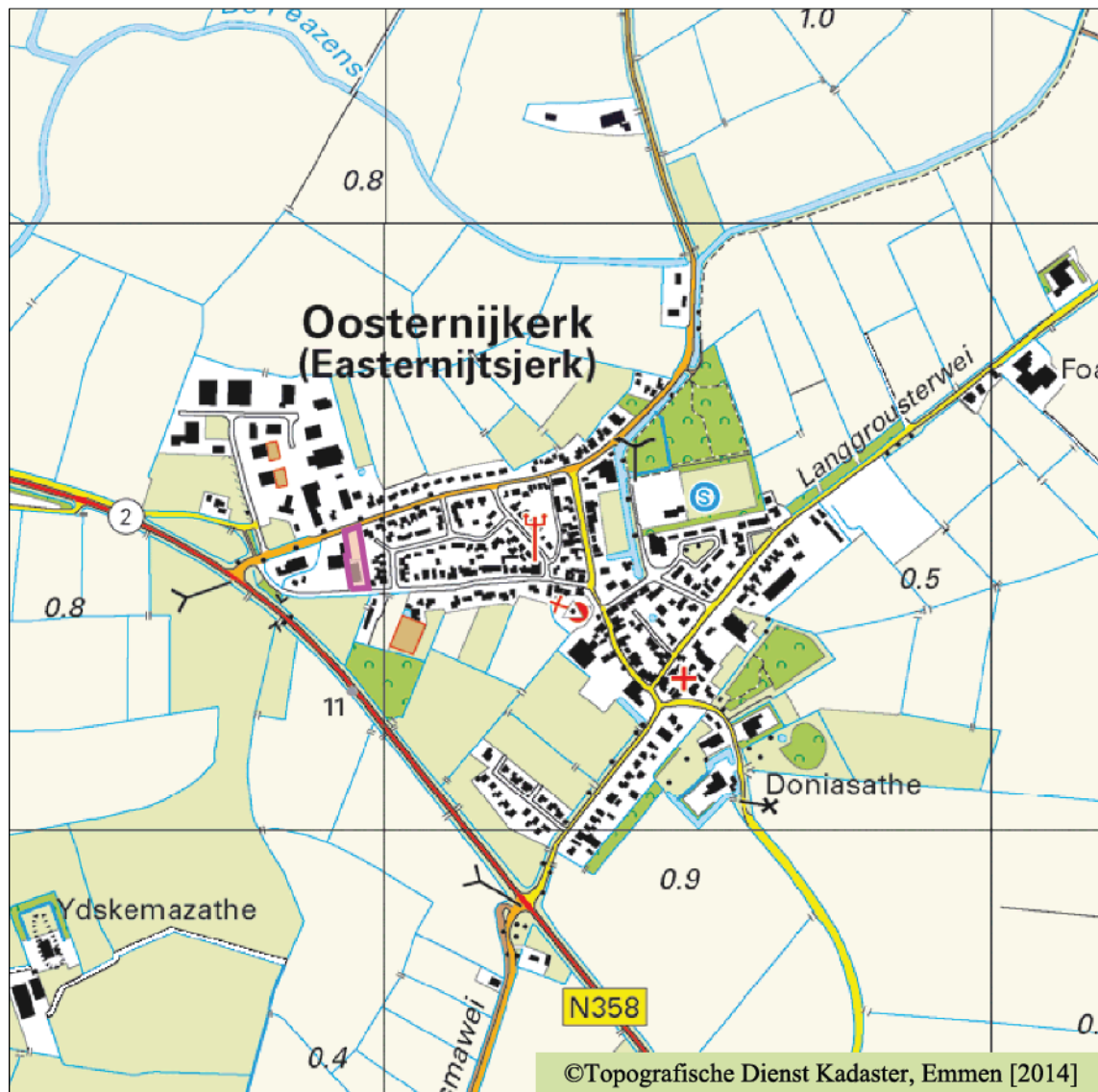
Toelichting + bijlage
Regels + bijlagen
Verbeelding

31 maart 2016
Projectnummer 072.00.11.00.00



Ideeën voor een plek

Overzichtskaart



Gemeente Dongeradeel, bron: Topografische Dienst

Toelichting

Inhoudsopgave

1	Inleiding	5
1.1	Aanleiding	5
1.2	Plangebied	5
1.3	Aard van het plan	6
1.4	Leeswijzer	7
2	Gemeentelijk beleid	9
2.1	Bestemmingsplan Doarpen	9
3	Omgevingsaspecten	11
3.1	Ecologie	11
3.2	Water	11
3.3	Archeologie	11
3.4	Externe veiligheid, luchtkwaliteit en bodem	12
3.5	Milieu	12
4	Planbeschrijving	13
4.1	Algemeen	13
4.2	Systematiek bestemmingsplan	13
4.3	Toelichting op de bestemming 'Bedrijf'	13
5	Uitvoerbaarheid	15
5.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	15
5.2	Economische uitvoerbaarheid	15

Bijlage

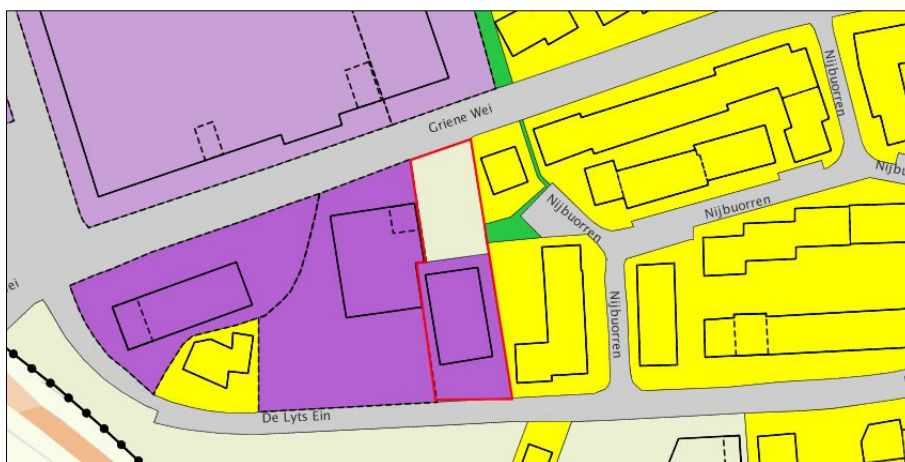
Inleiding

1.1

Aanleiding

Aan de Lyts Ein 37a te Oosternijkerk is een attractieverhuurbedrijf gesitueerd. Op het perceel staat een grote loods. In het geldende bestemmingsplan Doarpen uit 2010 is deze loods vervat in de bestemming 'Bedrijf'. De loods is voorzien van een bouwvlak.

Achter de loods ligt een onbebouwd stuk grond dat in gebruik is als grasland. Het perceel hoort bij het bedrijf aan de Lyts Ein 37a. Per abuis is dit deel van het bedrijfsperceel in het nu geldende bestemmingsplan uit 2010 voorzien van de bestemming 'Agrarisch'. Dit betreft een incorrecte wijziging ten opzichte van het eerdere bestemmingsplan, toen het hele perceel nog een bedrijfsbestemming had. Voorliggend bestemmingsplan betreft een reparatieplan om deze omissie ongedaan te maken. Hiertoe is het hele bedrijfsperceel van de Lyts Ein 37a opgenomen in het plangebied van dit bestemmingsplan.



Figuur 1. Detail van het geldende bestemmingsplan Doarpen (bron: ruimtelijkeplannen.nl). Het plangebied is rood omkaderd

1.2

Plangebied

Het plangebied is gesitueerd aan de oostzijde van de kern Oosternijkerk. Ten noorden van het plangebied is een klein bedrijventerrein gesitueerd. Hier zijn verschillende typen bedrijven gevestigd. Het plangebied ligt, tezamen met enkele andere bedrijven, direct ten zuiden hiervan en wordt ervan gescheiden door de Griene Wei. Het bedrijfsperceel van De Lyts Ein 37a grenst met de

[illegible]

Het plangebied wordt aan beide zijdes begrensd door omliggende percelen. Aan de westzijde is een bedrijf gesitueerd. Aan de oostzijde zijn woningen gelegen. De noord- en zuidzijde van het perceel worden begrensd door wegen, aan de noordzijde ligt de Griene Wei en aan de zuidzijde De Lyts Ein.



1.3

Het voorliggende bestemmingsplan betreft een reparatiebestemmingsplan. Het repareert een omissie uit het moederplan 'Doarpen'. De systematiek van dit geldende bestemmingsplan is daarom volledig aangehouden. De regels zijn identiek aan het moederplan, en de verbeelding volgt dezelfde methode. De toelichting verwijst ook naar de toelichting van het moederplan, en gaat alleen in op die aspecten die voor de reparatie van toepassing zijn.

1.4

Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt kort ingegaan op het gemeentelijk beleid, waarbij alleen het geldende bestemmingsplan kort wordt toegelicht. Hoofdstuk 3 gaat kort in op de omgevingsaspecten die bij een nieuw bestemmingsplan aan de orde moeten komen. Hoofdstuk 4 betreft de juridische toelichting op het plan. Hoofdstuk 5 gaat kort in op de uitvoerbaarheid.

2.1

Bestemmingsplan Doarpen

Het geldende bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad op 26 maart 2009 en bevat alle dorpen van de gemeente; Anjum, Nes, Brantgum, Niawier, Ee, Oosternijkerk, Engwierum, Oostmahorn, Hantum, Oostrum, Hantumhuizen, Paesens-Moddergat, Holwerd, Raard, Lioessens/Morra, Ternaard, Metslawier, Wierum. Voor al deze dorpen gelden met dit bestemmingsplan dezelfde regels. De aard van het bestemmingsplan is overwegend conserverend. Dit houdt in dat de bestaande functies in het dorp conform het huidige gebruik zijn bestemd.

Over de kern Oosternijkerk zegt het bestemmingsplan het volgende:

Oosternijkerk vormt één van de schaarse voorbeelden in Noordoost-Fryslân waarbij de fase van terpbewoning voorafgaand aan de dorpsvorming lijkt te ontbreken. De kerk ligt op een terp terwijl de rest van het dorp is ontstaan nadat zeewerende dijken zijn aangelegd.

Hierdoor was het niet langer nodig om op terpen te bouwen en kon “Nij-kerk” zich langs radiale toegangswegen ontwikkelen. De driehoek Buorren - Griene Wei - Lyts Ein vormt de hoofdstructuur. Het gebied rond en tussen deze straten is geleidelijk verder verdicht. Recentelijk is er een dorpsuitbreiding aan de zuidzijde gepleegd. Hier liggen volgens het Structuurplan mogelijkheden voor verdere ontwikkeling van het dorp voor wat betreft woningbouw. Deze uitbreiding zou dan plaats kunnen vinden in de richting van het dorp. Bedrijvigheid heeft zich in noordwestelijke en noordoostelijke richting ontwikkeld.

Als algemene uitgangspunten voor de bedrijfsbestemming is in het bestemmingsplan uitgegaan van het volgende; bedrijvigheid is van belang voor de leefbaarheid en de levendigheid van de dorpen. Voor de bedrijfsfunctie zijn de locatie en de ruimtelijke situatie van belang. Het bestemmingsplan maakt daarom onderscheid tussen individuele bedrijven in de dorpen en bedrijven op een bedrijventerrein, vaak aan de rand van het dorp.

In het bestemmingsplan Doarpen zijn de bestaande bedrijven conform het bestaande gebruik inbestemd. Het bedrijf aan de Lyts Ein 37a is voorzien van een individuele bedrijfsbestemming. Deze is ingezet voor categorie 1- en 2-bedrijven die mogen voorkomen naast de woonfunctie. Dat geldt ook voor het bedrijf aan de Lyts Ein 37a. De systematiek van het bestemmingsplan is zo, dat als bedrijven in een zwaardere categorie vallen, maar niet gelegen zijn op een bedrijventerrein, ze specifiek worden bestemd met een aanduiding.

O m g e v i n g s a s p e c t e n



In het bestemmingsplan Doarpen is ingegaan op de omgevingsaspecten die van invloed kunnen zijn bij ontwikkelingen in het plangebied. Aangezien het hier een reparatieplan betreft, waarbij de bestemming wordt aangepast aan het feitelijke gebruik en de eerder geldende bestemming, is het niet nodig om uitgebreid in te gaan op deze omgevingsaspecten. Er wordt volstaan met een korte opsomming.

3.1

E c o l o g i e

Het plangebied is in gebruik als grasland. De ecologische verwachtingswaarde van het perceel is zeer laag, er zijn wat dit aspect betreft geen belemmeringen indien het gebruik in de toekomst in verband met de bedrijfsbestemming zou wijzigen. Wel dient te allen tijde voldaan te worden aan de Flora- en faunawet.

3.2

W a t e r

Het plangebied kent geen bijzonderheden wat betreft water. Het bestemmingsplan is wat betreft water uitvoerbaar.

3.3

A r c h e o l o g i e

Het plangebied ligt in het gebied dat zowel voor de periode steentijd-bronstijd als voor de periode ijzertijd-middeleeuwen een zeer lage verwachtingswaarde heeft. Er zijn geen belemmeringen voor het bestemmingsplan wat betreft het aspect archeologie.

3.4

Externe veiligheid, luchtkwaliteit en bodem

Er is geen sprake van beperkingen met betrekking tot de aspecten externe veiligheid, luchtkwaliteit en bodem. Het bestemmingsplan is wat betreft deze onderwerpen uitvoerbaar.

3.5

Milieu

Het betreffende perceel hoort reeds bij het bedrijf dat gevestigd is op De Lyts Ein 37a. Er vindt geen uitbreiding van het bedrijf plaats. Het perceel is ook niet voorzien van een bouwvlak. Wel kan het perceel gebruikt worden voor bedrijfsactiviteiten van bedrijven in categorie 1 en 2 (zie de bijlage bij de regels). Voor categorie 1 en 2 bedrijven wordt een minimale afstand van 30 meter aangehouden ten opzichte van gevoelige functies, zoals wonen.

Aan weerszijden van het perceel waar dit reparatieplan voor opgesteld is, zijn woningen gesitueerd. Het betreft de woningen aan De Griene Wei 48 en de Griene Wei 50. Alleen de woning op nummer 50 is een bedrijfswoning. De afstanden tussen de woningen en het bedrijfsp perceel zijn minder dan 30 meter. Afwijken van de adviesafstand is hier op zijn plaats omdat het een bestaande situatie betreft, waarbij woningen en bedrijfsactiviteiten in zekere mate gemengd door elkaar voorkomen. Dit levert geen milieuhinderlijke situatie op. Het bestemmingsplan is derhalve wat betreft het aspect milieu uitvoerbaar.

Planbeschrijving



4.1

Algemeen

Het bestemmingsplan regelt de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden van de gronden binnen het plangebied. De wijze waarop deze regeling juridisch kan worden vormgegeven, wordt bepaald door de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het bijbehorende Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het bestemmingsplan bestaat uit een digitale verbeelding met bijbehorende regels en een toelichting. In de digitale verbeelding is het plangebied weergegeven met de van toepassing zijnde bestemming(en). De bijbehorende bestemmingsregels zijn in de regels opgenomen. Hierin is juridisch vastgelegd wat op de betreffende gronden is toegestaan. In de toelichting ten slotte is gemotiveerd hoe en waarom de bestemmingen op deze wijze zijn tot stand zijn gekomen.

4.2

Systematiek bestemmingsplan

De systematiek van het bestemmingsplan is gebaseerd op de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2008 (SVBP 2008). Dit is een standaardmodel voor bestemmingsplannen, voortvloeiend uit afspraken die tot doel hebben een eenheid te brengen in de opbouw en presentatie van het bestemmingsplan. Zo zijn bijvoorbeeld de bestemmingen en begripsbepalingen in alfabetische volgorde opgenomen en vloeit de naam van een bestemming voort uit een standaardlijst, waaruit ingevolge de SVBP 2008 gekozen dient te worden.

De bestemming van het plangebied is 'Bedrijf' (zie paragraaf 4.3) conform het bestemmingsplan 'Doarpen'. Voor het overige zijn de regels die deel uitmaken van het bestemmingsplan Doarpen, zoals vervat in de bestandenset met plan-identificatie NL.IMRO.0058.BPDRP2009-OH01 met de bijbehorende regels (en bijlagen) onverkort van toepassing op dit bestemmingsplan. Daartoe is in de 'Overige regels' een relatiebepaling opgenomen.

4.3

Toelichting op de bestemming 'Bedrijf'

Voorliggend bestemmingsplan volgt de systematiek van het bestemmingsplan Doarpen. De niet-agrarische bedrijven zijn (voor zover niet op een bedrijventerrein gelegen) bestemd als Bedrijf. Binnen deze bestemming zijn in ieder

geval categorie 1- en 2-bedrijven toegestaan. Zwaardere bedrijven zijn alleen toegestaan wanneer het bestaande bedrijven betreft. Deze bedrijven zijn specifiek aangeduid. Productiegebonden detailhandel is bij elk bedrijf toegestaan, overige detailhandel alleen wanneer de gronden zijn voorzien van een aanduiding.

Binnen de bestemming 'Bedrijf' mag gebouwd worden binnen een bouwvlak. Het bouwvlak in het plangebied betreft het bouwvlak voor de bestaande loods. Dit betekent dat het perceel waarvoor de bestemming middels dit bestemmingsplan wijzigt gebruikt mag worden voor de bedrijfsbestemming (conform het huidige gebruik en historische recht). Er mag geen nieuwe bebouwing gerealiseerd worden, anders dan bebouwing die volgens de bestemming 'Bedrijf' is toegestaan buiten een bouwvlak.

Uitvoerbaarheid

5

Wettelijk bestaat de verplichting om inzicht te geven in de uitvoerbaarheidsaspecten van een bestemmingsplan. In dat verband wordt een onderscheid gemaakt tussen de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid.

5.1

Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Gezien de aard van dit bestemmingsplan wordt volstaan met het ter visie leggen van het plan in de ontwerpfase. Het is dan mogelijk een zienswijze in te dienen op de bestemmingswijziging.

Ook zal het plan voorgelegd worden aan de betrokken diensten en instanties als bedoeld in het Overleg ex artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening.

Het plan is in augustus 2015 voorgelegd aan de provincie. Die merkt op dat de provinciale belangen op de juiste wijze zijn verwerkt. De provincie heeft twee opmerkingen;

1. er moet een toelichting komen op de milieuzonering;
2. mogelijk moet er een regeling opgenomen worden voor een bedrijfswoning.

De toelichting is aangevuld met een korte paragraaf over de milieuzonering. Een bedrijfswoning is niet aan de orde, een regeling hiervoor hoeft daarom niet te worden opgenomen.

De reactie van de provincie is opgenomen als bijlage bij deze toelichting.

5.2

Economische uitvoerbaarheid

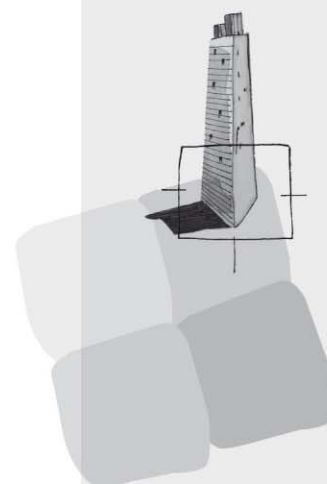
De kosten die gepaard gaan met de inwerkingtreding van dit bestemmingsplan worden gedragen door de gemeente Dongeradeel, aangezien het een reparatieplan betreft van een eerder door de gemeente vastgesteld bestemmingsplan.

Colofon

Bestemmingsplan
BügelHajema Adviseurs b.v.

Projectleiding
BügelHajema Adviseurs b.v.
Mevrouw N. Linthorst

Projectnummer
072.00.11.00.00



BügelHajema Adviseurs bv
Bureau voor Ruimtelijke
Ordering en Milieu BNSP
Balthasar Bekkerwei 76
8914 BE Leeuwarden
T 058 215 25 15
F 058 215 91 98
E leeuwarden@bugelhajema.nl
W www.bugelhajema.nl

Vestigingen te Assen,
Leeuwarden en Amersfoort