

---

# Easternijtsjerk - De Lyts Ein

## Bestemmingsplan

7 maart 2024



# Easternijtsjerk - De Lyts Ein

## Bestemmingsplan

### COLOFON

|               |                |
|---------------|----------------|
| Opdrachtgever | : Hekstra BV   |
| Auteur        | : E. Venema    |
| Rapportnummer | : 23-850-1     |
| Versie        | : Vastgesteld  |
| Datum         | : 7 maart 2024 |

## INHOUDSOPGAVE

|          |                                     |           |
|----------|-------------------------------------|-----------|
| <b>1</b> | <b>Inleiding</b>                    | <b>1</b>  |
| 1.1      | Aanleiding en doel                  | 1         |
| 1.2      | Ligging plangebied                  | 1         |
| 1.3      | Planologische regeling              | 2         |
| 1.4      | Leeswijzer                          | 2         |
| <b>2</b> | <b>Planbeschrijving</b>             | <b>3</b>  |
| 2.1      | Bestaande situatie                  | 3         |
| 2.2      | Nieuwe situatie                     | 4         |
| 2.3      | Ruimtelijke inpassing               | 5         |
| <b>3</b> | <b>Beleidskader</b>                 | <b>7</b>  |
| 3.1      | Rijksbeleid                         | 7         |
| 3.2      | Provinciaal beleid                  | 8         |
| 3.3      | Gemeentelijk beleid                 | 10        |
| <b>4</b> | <b>Milieu- en omgevingsaspecten</b> | <b>12</b> |
| 4.1      | Mer-beoordeling                     | 12        |
| 4.2      | Bedrijven en milieuzonering         | 12        |
| 4.3      | Geluid (wet geluidhinder)           | 13        |
| 4.4      | Externe veiligheid                  | 13        |
| 4.5      | Ecologie                            | 14        |
| 4.6      | Bodemkwaliteit                      | 15        |
| 4.7      | Watertoets                          | 16        |
| 4.8      | Archeologie                         | 18        |
| 4.9      | Cultuurhistorie                     | 19        |
| 4.10     | Luchtkwaliteit en gezondheid        | 19        |
| 4.11     | Planologische zones                 | 20        |
| <b>5</b> | <b>Juridische regeling</b>          | <b>21</b> |
| 5.1      | Algemeen                            | 21        |
| 5.2      | Toelichting op de regels            | 21        |
| <b>6</b> | <b>Uitvoerbaarheid</b>              | <b>23</b> |
| 6.1      | Algemeen                            | 23        |
| 6.2      | Maatschappelijke uitvoerbaarheid    | 23        |
| 6.3      | Economische uitvoerbaarheid         | 24        |

## **Bijlagen**

Bijlage 1 Akoestisch onderzoek wegverkeer

Bijlage 2 Ecologische quickscan

Bijlage 3 Watertoets

Bijlage 4 Overlegreacties

# 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding en doel

Aan De Lyts Ein 34 in Easternijtsjerk is een glastuinbouwbedrijf gevestigd. Dit bedrijf beëindigt op korte termijn de werkzaamheden. Het plan is opgevat om, in ruil voor het verwijderen van de bedrijfsbebouwing, waaronder ongeveer 2.300 m<sup>2</sup> aan kassen, op het westelijk deel een nieuw vrijstaand woonhuis te bouwen. De huidige bedrijfswoning wordt behouden en krijgt een functie als burgerwoning. Gelet op de kwaliteitsverbetering die dit voornemen teweegbrengt, wil de gemeente Noardeast Fryslân in principe medewerking aan het opstarten van een planologische procedure hiervoor. Om de ontwikkeling juridisch-planologisch mogelijk te maken is dit bestemmingsplan opgesteld. Deze plantoelichting beschrijft het plan en op welke manier rekening wordt gehouden met de belangen van derden.

## 1.2 Ligging plangebied

Het plangebied betreft de twee kadastrale percelen behorende bij het bedrijf, gelegen aan de zuidzijde van De Lyts Ein. Dit perceel ligt tussen twee andere woonpercelen en een bosperceel aan de Dongerawei (N358). De globale ligging van het plangebied is weergegeven in figuur 1.1.



Figuur 1.1 De ligging van het plangebied

### 1.3 Planologische regeling

Het plangebied is geregeld in het bestemmingsplan *Doarpen*, dat op 25 juni 2010 is vastgesteld door de gemeenteraad van de voormalige gemeente Dongeradeel. Het heeft hierin de bestemming 'Agrarisch – Bedrijf', met daarop een bouwvlak van ongeveer 3.400 m<sup>2</sup> en twee aanduidingen voor bedrijfswoningen. In de huidige situatie zijn daarmee twee woningen mogelijk binnen het plangebied. Feitelijk staat er slecht één. Een fragment van de plankaart van het geldende bestemmingsplan is weergegeven in figuur 1.2.



Figuur 1.2 Fragment geldend bestemmingsplan

De agrarische bedrijfsbestemming voorzien niet in het bouwen van reguliere 'burger' woningen en op de beoogde bouwlocatie geldt geen bouwvlak. Daarom is een wijziging van het bestemmingsplan nodig.

### 1.4 Leeswijzer

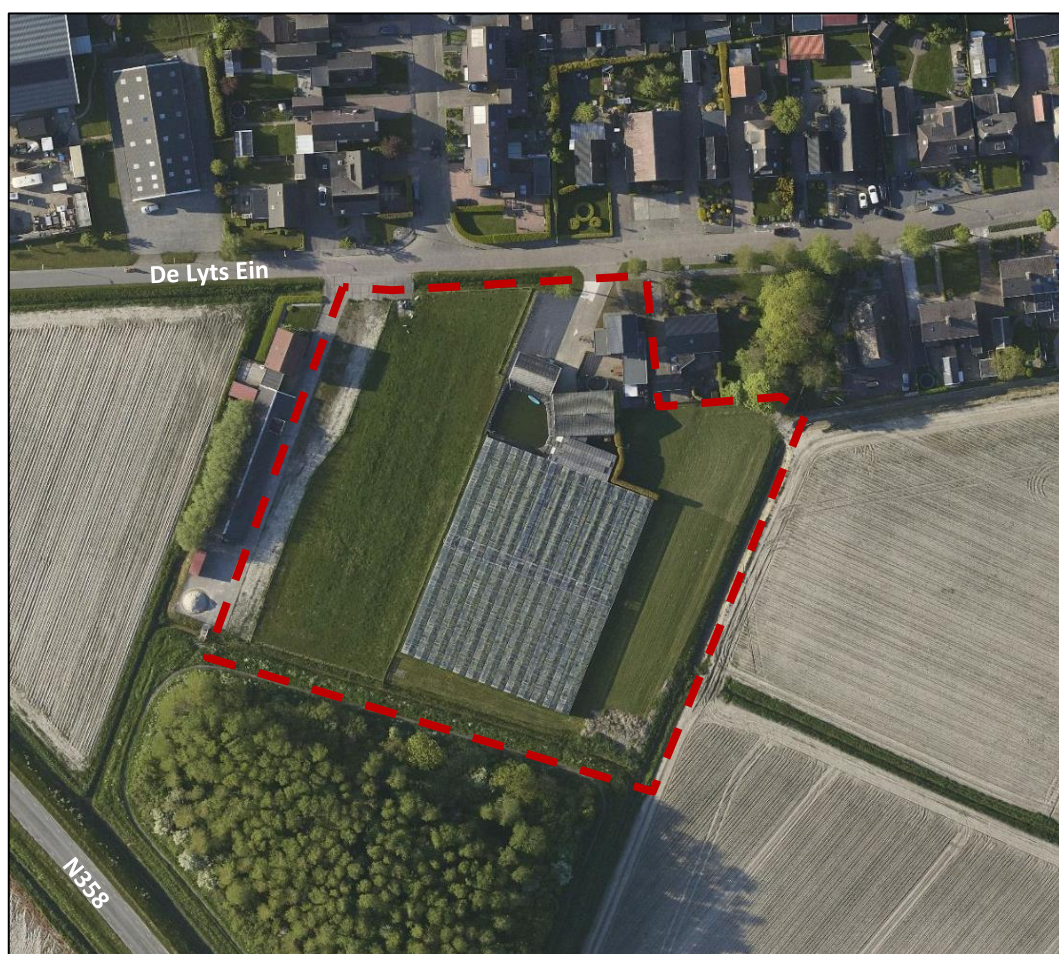
Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 een beschrijving gegeven van de huidige situatie, de gewenste ontwikkelingen en ruimtelijke inpassing daarvan en de vertaling naar uitgangspunten voor het bestemmingsplan. In hoofdstuk 3 worden de uitgangspunten getoetst aan het, voor het plan relevante, beleid op de verschillende niveaus. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de omgevingsaspecten. In hoofdstuk 5 wordt het juridische systeem toegelicht. Ten slotte worden in hoofdstuk 6 de maatschappelijk en economische uitvoerbaarheid van het plan besproken.

## 2 Planbeschrijving

### 2.1 Bestaande situatie

Het plangebied heeft betrekking op de gronden behorende bij een glastuinbedrijf, dat aan de zuidelijke rand van Easternijtsjerk ligt. Het totale terrein heeft een oppervlakte van ongeveer een hectare. De bebouwing, bestaande uit een kassencomplex met aansluitend daarop een bedrijfsgebouw en een bedrijfswoning met bijgebouw, staan op het oostelijk deel van het plangebied. Het bedrijf ligt in een bebouwingslint, dat ter plaatse verder uitsluitend uit woonhuis bestaat. Het grenst verder aan een agrarisch gebied en een bosperceel.

Een luchtfoto van het plangebied en de omgeving is weergegeven in figuur 2.1. Een aanzicht op de locatie is weergegeven in figuur 2.2.



Figuur 2.1 Luchtfoto plangebied



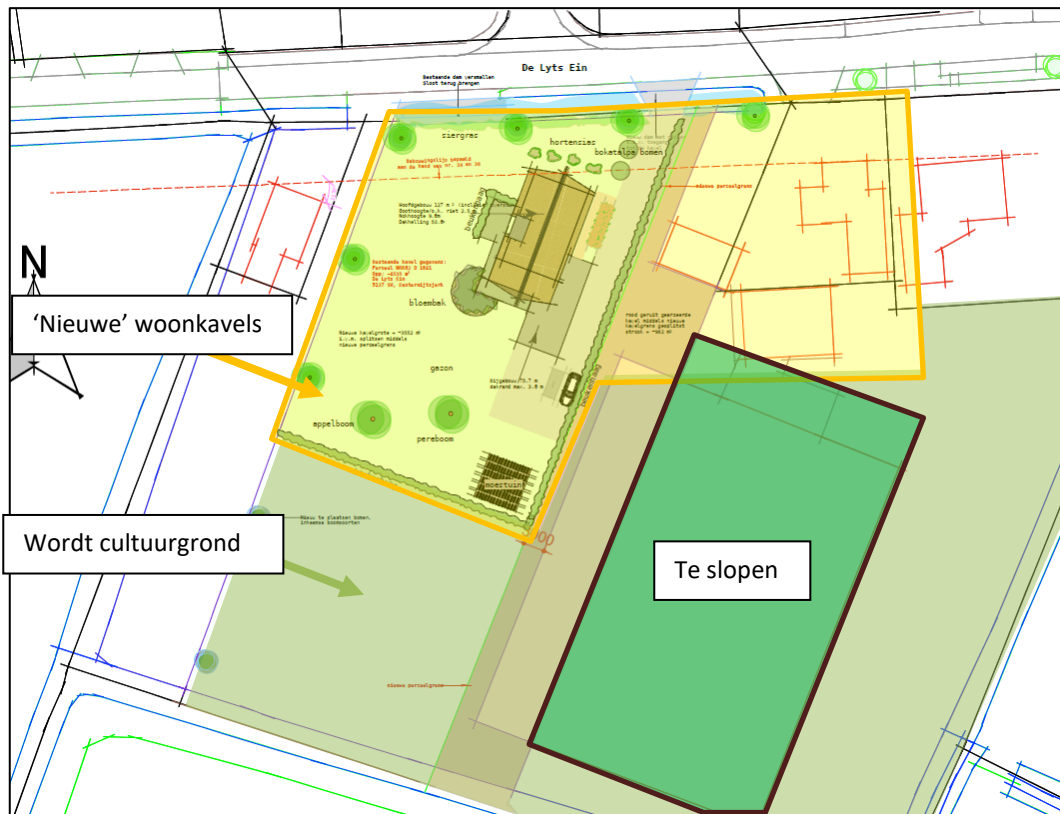
*Figuur 2.2 Aanzicht op het plangebied*

## **2.2 Nieuwe situatie**

Het bedrijf is voornemens de bedrijfsactiviteiten binnen 5 jaar te beëindigen. Gelet op de ligging in een woonlint en in de overgang van het dorp naar het open agrarisch gebied, is het wenselijk dat de kassen daarna worden gesloopt. Hiermee wordt een aanzienlijke ruimtelijke kwaliteitsverbetering behaald.

Het plan is opgevat om in lijn met de provinciale regeling 'ruimte voor ruimte', ten westen van de huidige bedrijfsbebouwing een bouwka­vel voor één vrijstaande woning te ontwikkelen. Met de waardevermeerdering van deze gronden kan de sloop van de kassen worden bekostigd. Omdat er sprake is van een overbruggingsperiode van 5 jaar, kan formeel geen gebruik worden gemaakt van de genoemde regeling.

De beoogde invulling van de kavel is weergegeven in figuur 2.3. Dit plan gaat uit van de ontwikkeling van een woonkavel van ongeveer 3.500 m<sup>2</sup>. Aan de voorzijde wordt een vrijstaande, landelijk vormgeven woning gebouwd, die de verkavelingsrichting volgt. Hiermee sluit het plan aan op de woning aan de westzijde. De voorgestelde invulling van de nieuwe woonkavel is weergegeven in figuur 2.2.



Figuur 2.3 Voorgestelde situatie

Voor de bestaande bedrijfswoning met bijgebouw wordt de bestemming gewijzigd naar een woonbestemming, zodat ook deze als burgerwoning kan worden gebruikt. Het achterliggende terrein wordt in aansluiting bij de omliggende gronden bestemd als agrarische cultuurground, waarmee het als het ware wordt teruggegeven aan het landelijk gebied.

Met de vaststelling van dit bestemmingsplan wordt het glastuinbouwbedrijf 'wegbestemd'. Dit zal de komende 5 jaar onder het overgangsrecht opereren. In de regels is wel een voorwaardelijke verplichting opgenomen, waarmee de sloop van de bedrijfsgebouwen binnen 5 jaar is gewaarborgd.

## 2.3 Ruimtelijke inpassing

### Stedelijke/landschappelijke inpassing

Voor de stedenbouwkundige inpassing is met name van belang dat het plan aansluit bij de structuur van Easternijtsjerk. Voor de locatie geldt dat een passende afronding van de dorpsrand van belang is. Het bestaande bebouwingsbeeld wordt gevormd door overwegend woningen bestaande uit één bouwlaag met een kap. Deze zijn zowel haaks als evenwijdig aan de weg georiënteerd. De bouw van de voorgestelde woning, met een goot- en bouwhoogte van ongeveer 3,5 en 10 meter, sluit hier goed bij aan. Langs de westelijke rand wordt een open rij van inheemse bomen voorgesteld. Deze lopen door tot aan het bosperceel, zodat een zachte rand ontstaat. De exacte invulling hiervan wordt nog uitgewerkt.

Door de sloop van de kassen wordt de landschappelijke kwaliteit verder verhoogd en heeft het plan een gunstige impact op het landschap. Het totaalplan zorgt voor een fraaie dorpsrand.

### **Ruimtelijke kwaliteit**

Voor plannen in het landelijk gebied waar extra bouwmogelijkheden worden geboden voor stedelijke functies, zoals wonen, moet op basis van het provinciaal beleid aangegeven worden op welke wijze rekening wordt gehouden met de draagkracht van het landschap voor de opvang en inpassing van de nieuwe functies en hoe het plan invulling geeft aan de blijvende herkenbaarheid van de landschappelijke en cultuurhistorische kernkwaliteiten.

In de structuurvisie 'Grutsk op 'e Romte' heeft de provincie Fryslân het belang, dat zij hecht aan goede verankeringen van ontwikkelingen in het landschap, aangegeven. Op basis van de uitgangspunten uit deze structuurvisie is de voorgenoemde ontwikkeling getoetst. Het is van belang dat de ontwikkeling op een verantwoorde manier wordt ingepast in het landschap.

Het plan ligt in het Kleigebied Oostergo, op de vrij lege kweldervlakte met groene puntverdichtingen in de vorm van onder andere terpdorpen en eendenkooien met een ondergrond van zeeklei, een rijk stelsel van geulen, kreken en prielen en de vaarten en opvaarten naar dorpen en boerderijen. Hier is de herkenbaarheid van de dorpsilhouetten van belang. De dorpsranden zijn geen 'muur', maar een homogene structuur en laten de relatie van het dorp met het landschap eromheen beleefbaar en zichtbaar.

De invulling van de locatie is een logische afronding van en aanvulling in de dorpsrand. Deze rand zal als geheel geen muur vormen en door de toevoeging van groenelementen achterop de woonpercelen ontstaat een evenwichtig beeld vanuit het omliggende open landschap. De kernkwaliteiten van het kleigebied worden door dit plan niet aangetast en potentieel versterkt.

### **Verkeer en parkeren**

De bescheiden woningtoevoeging heeft geen negatieve invloed op de verkeerssituatie. De Lyts Ein heeft een logisch profiel en directe aansluitingen op de hoofdinfrastructuur. Voor de ontsluiting van het nieuwe bouwperceel wordt een dam aangelegd, vergelijkbaar met de situatie op de aangrenzende percelen.

Voor het parkeren geldt als uitgangspunt dat het plan niet mag leiden tot een ongewenste parkeerdruk op de openbare ruimte. In principe wordt uitgegaan van het oplossen van de parkeergelegenheid op eigen erf. Voor de woningen geldt als uitgangspunt dat op ieder erf ruimte is voor minimaal 2 auto's. De regels van dit bestemmingsplan waarborgen de aanleg van voldoende parkeerplaatsen.

## 3 Beleidskader

### 3.1 Rijksbeleid

#### **Nationale Omgevingsvisie (NOVI)**

In de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) heeft het Rijk de hoofdzaken van het beleid voor de fysieke leefomgeving geformuleerd. De NOVI is de opvolger van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) en sorteert voor op de inwerkingtreding van de Omgevingswet. De NOVI ziet op de inrichting en de kwaliteiten van Nederland en heeft daardoor een hoog abstractieniveau. Het bevat geen concreet beleid voor de beoogde herontwikkeling. Het project staat de nationale belangen en opgaven uit de NOVI niet in de weg.

#### **Ladder voor duurzame verstedelijking**

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is 'de ladder voor duurzame verstedelijking' als procesvereiste opgenomen. In de Ladder voor duurzame verstedelijking is opgenomen dat de toelichting van een ruimtelijk plan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, een beschrijving bevat van de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling. Indien blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan worden voorzien, bevat de toelichting een motivering daarvan en een beschrijving van de mogelijkheid om in die behoefte te voorzien op de gekozen locatie buiten het bestaand stedelijk gebied.

De toevoeging van één woning kan op basis van vaste jurisprudentie niet worden aangemerkt als nieuwe stedelijke ontwikkeling. Bovendien is er in planologische zin geen sprake van een toevoeging, maar van een herschikking van bestaande mogelijkheden. In principe is de ladder voor duurzame verstedelijking niet van toepassing, maar vanuit een goede ruimtelijke ordening wordt ook ingezet op zorgvuldig ruimtegebruik. De bestemmingsplan maakt een bescheiden uitbreiding van het woongebied buiten bestaand stedelijk mogelijk.

Het plan stelt een uitbreiding/herschikking van stedelijke functies in het landelijk gebied voor. Dit past bij het karakter van het plan, in lijn met de ruimte voor ruimte regeling van de provincie. Op basis van het voorgaande wordt geconcludeerd dat de ontwikkeling die dit bestemmingsplan mogelijk maakt, voldoet aan het uitgangspunt van duurzame verstedelijking. De vraag naar woningen is voldoende duidelijk. De uitbreiding doet recht aan de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving.

#### **Conclusie**

Het bestemmingsplan is in overeenstemming met het rijksbeleid.

## 3.2 Provinciaal beleid

### **Omgevingsvisie Fryslân 2020: De romte diele**

Het ruimtelijk beleid van de provincie vormt een belangrijk kader voor het gemeentelijk (bestemmingsplan)beleid. Dit is neergelegd in de Omgevingsvisie Provincie Fryslân. Deze is op 23 september 2020 vastgesteld. In de omgevingsvisie gaat de provincie voor een vitale economie door te investeren in omgevingskwaliteiten. Dit zorgt er onder andere voor leefbaarheid en dat leegstand en verpaupering van bebouwing wordt teruggedrongen. Daarnaast gaat de provincie voor een veerkrachtig beleid, waarin ingrijpende ontwikkelingen opgevangen kunnen worden, het behoud van de karakteristiek van de provincie, door het beschermen van de eigen identiteit en voor een gezonde leefomgeving.

De provincie bevordert verder het natuurinclusief ontwerpen bij nieuwe ontwikkelingen. Daarbij wordt onder andere ingezet op het versterken van de natuur in het stedelijk gebied. Natuurinclusief bouwen is een aspect dat niet in bestemmingsplan geregeld kan worden. Het gaat om uitvoeringszaken, zoals speciale stenen toe te passen met invliegmogelijkheden voor vleermuizen of een tuininrichting die biodiversiteit stimuleert. De Koninklijke Nederlandse Natuurhistorische Vereniging heeft een checklist opgesteld met 40 punten waarmee bij stedelijke ontwikkeling rekening gehouden kan worden. Voor de ontwikkeling worden geen aanvullende eisen gesteld op dit vlak. Wel is de checklist bij de initiatiefnemer kenbaar gemaakt als inspiratiekader.

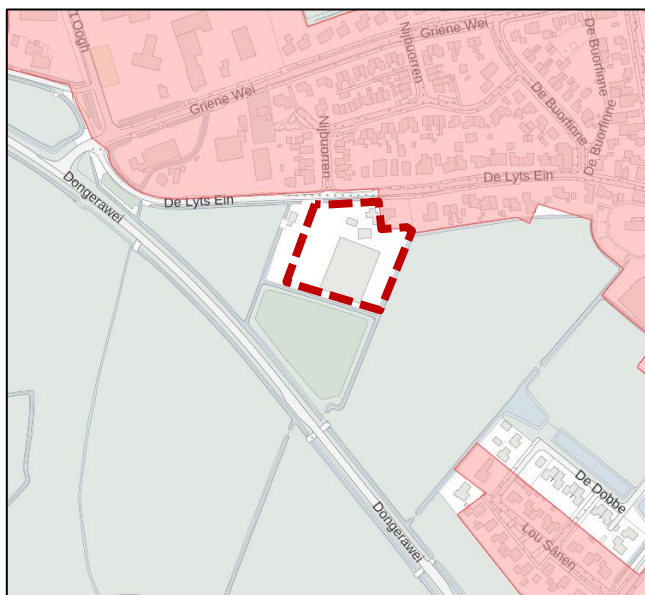
Ook het rekening houden met een veranderend klimaat bij nieuwe ontwikkeling een provinciale ambitie. De Provincie streeft naar 'waterrobuust bouwen'. Dit houdt in dat gebouwen en straten op voldoende hoogte worden aangelegd en dat er voldoende ruimte is voor water in het plan. Paragraaf 4.7 gaat hier verder op in.

### **Verordening Romte Fryslân**

In 2014 is de Verordening Romte Fryslân vastgesteld en deze is in 2018 partieel herzien. Het plangebied maakt deel uit van bestaand stedelijk gebied. De beoogde ontwikkeling van het realiseren van woningen wordt gezien als stedelijke ontwikkeling. In de Verordening Romte is een aantal regels van toepassing op het plangebied.

#### *Bundeling*

De verordening streeft naar bundeling van stedelijke functies in het bestaand stedelijk gebied. In een ruimtelijk plan voor landelijk gebied mogen geen bouw mogelijkheden en gebruiksmogelijkheden worden opgenomen voor nieuwe stedelijke functies. Het plangebied ligt in het landelijk gebied, maar wel aansluitend op het bestaand stedelijk gebied. De begrenzing hiervan is op een fragment van de kaarten bij de verordening weergegeven in figuur 3.1.



**Figuur 3.1** Begrenzing bestaand stedelijk gebied (Verordening Romte Fryslân 2014)

De Verordening Romte biedt onder bepaalde condities mogelijkheden voor het bouwen van woningen in het landelijk gebied. Het kan voor dit bestemmingsplan gaan om het realiseren van een uitbreidingslocatie aansluitend op het bestaand stedelijk gebied (artikel 1.1.1), om het verbeteren van bebouwingslinten in het landelijk gebied (artikel 1.3.1) en om de ruimte-voor-ruimte regeling voor de sloop van beeldverstorende bebouwing (artikel 1.6.1).

Hoewel het plan in lijn is met de regeling ruimte voor ruimte, kan hier in dit geval geen gebruik van worden gemaakt. Ten eerste moet hiervoor 3.000 m<sup>2</sup> aan kassen van een voormalig glastuinbouwbedrijf worden gesloopt, terwijl in dit geval ‘slechts’ 2.300 m<sup>2</sup> wordt gesloopt. Bovendien wordt het bedrijf pas over 5 jaar beëindigd. Omdat de ontwikkeling wel leidt tot een aanzienlijke verbetering van de ruimtelijke kwaliteit, kan in dit geval (op advies van de provincie) gebruik worden gemaakt van artikel 1.3.1.

Hiermee wordt een nieuwe stedelijke functie in of aansluitend op een bestaand bebouwingslint of een bestaand bebouwingscluster toegestaan, onder de voorwaarde dat de nieuwe stedelijke functie leidt tot een landschappelijk aanvaardbare afronding of verdichting van een bebouwingslint of bebouwingscluster en geen afbreuk aan de landschappelijke en cultuurhistorische kernkwaliteiten doet. In geval van woningbouw gaat het per lint of cluster om één of enkele woningen, waarvan de oppervlakte per woning inclusief bijgebouwen niet meer bedraagt dan 300 m<sup>2</sup>.

Aan het voorgenoemde wordt voldaan. Paragraaf 2.3 gaat in op de inpassing van de woning en de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. De oppervlakte van de woning mag op grond van het bestemmingsplan (bouwvlak) 150 m<sup>2</sup> bedragen. Daarbij is 100 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen mogelijk.

### *Ruimtelijke kwaliteit*

Bij een ruimtelijk project in het landelijk gebied wordt een ruimtelijke kwaliteitsparagraaf geschreven waarin, voor zover noodzakelijk, wordt aangegeven op welke wijze het plan rekening houdt met de draagkracht van het landschap voor de opvang en inpassing van nieuwe functies, op grond van een analyse van de samenhang van de ondergrond, netwerken en nederzettingspatronen en hoe het plan invulling geeft aan de blijvende herkenbaarheid van de landschappelijke en cultuurhistorische kernkwaliteiten, die zijn omschreven in de structuurvisie Grutsk op 'e Romte. Paragraaf 2.3 vormt deze ruimtelijke kwaliteitsparagraaf.

### *Wonen*

Met betrekking tot het thema wonen, geldt vanuit de verordening dat een ruimtelijk plan mogelijkheden voor woningbouw kan bevatten indien de aantallen en de kwaliteit van de woningbouw in overeenstemming zijn met een woonplan, dat schriftelijke instemming van Gedeputeerde Staten heeft. Dit plan stelt in planologische zin geen kwantitatieve toevoeging van woningen voor. Er zijn binnen het plangebied al twee bedrijfswoningen mogelijk. Omdat het feitelijk wel om een nieuwe woning en bovendien een woning voor een brede doelgroep gaat, is desondanks getoetst aan het woningbouwprogramma. In paragraaf 3.3 is uiteengezet dat het voorgenomen initiatief past in het gemeentelijk woningbouwprogramma, waarover afspraken zijn gemaakt met de provincie. Daarmee is het plan in overeenstemming met het gestelde in de Verordening Romte Fryslân.

### **Conclusie**

Het bestemmingsplan is in overeenstemming met het provinciaal beleid.

## **3.3 Gemeentelijk beleid**

### **Woonvisie 2020-2025**

De gemeente Noardeast-Fryslân heeft samen met inwoners, corporaties en belangenorganisaties de Woonvisie 2020-2025 gemaakt. De woonvisie vormt de basis voor het woonbeleid van de gemeente. In de visie wordt uitgelegd waar de gemeente in 2025 op het gebied van wonen wil staan. Ook wordt het gebruikt voor het maken van prestatieafspraken met de woningcorporaties en levert het belangrijke informatie op voor de Omgevingsvisie. De visie is op 21 januari 2021 door de raad vastgesteld. In de woonvisie staan 7 speerpunten uitgewerkt:

1. Toekomst geven aan bestaande woningen en buurten;
2. Nieuwbouw in stad, dorpen en wijken, omgang met groei en krimp;
3. Ontwikkeling van de sociale huurvoorraad: betaalbaar, beschikbaar en met kwaliteit;
4. Wonen en zorg in dorpen en wijken;
5. Energietransitie en verduurzaming;
6. Leefbare dorpen: sociaal en veilig, met bereikbare voorzieningen;
7. Samenwerking gemeente, belanghebbenden en bewoners.

De ontwikkeling die dit bestemmingsplan mogelijk maakt speelt vooral in op speerpunten 2 en 3, maar sluit direct of indirect ook aan op de andere punten, vooral op het gebied van duurzaamheid en participatie. In hoofdstuk 6, onder de maatschappelijke uitvoerbaarheid, wordt verder ingegaan op de wijze waarop participatie heeft plaatsgevonden.

De gemeente zet in op de realisatie van voldoende nieuwbouwwoningen, om in te spelen op de vraag naar woningen voor diverse doelgroepen en in verschillende segmenten. Dus bouwen naar reële behoefte. Gemengd bouwen is het uitgangspunt. De gemeente wil daarmee de doorstroming bevorderen en monotone buurten voorkomen. Samen met de corporaties houdt de gemeente de vinger aan de pols (aan de hand van kengetallen) om keuzes te maken voor afname, stabiliteit of groei van de sociale voorraad. Voor de invulling van het stedenbouwkundig plan wordt veel aandacht gevraagd voor een goede omgevings- en beeldkwaliteit en klimaatadaptatie.

### **Flexibele woningbouwprogrammering**

In Noardeast-Fryslân zijn momenteel meer woningzoekenden dan woningen. Dat geldt voor zowel de koop- als de (sociale) huurmarkt. Dit zorgt voor veel druk op de woningmarkt. De gemeente heeft de ambitie om dit in balans te brengen. Om dit proces te versnellen is een flexibel woningbouwprogramma en daarbij behorende afstemming met de provincie nodig. Om hierin te ondersteunen is de provincie in 2020 een experiment gestart met de regio Noordoost-Fryslân. Dit experiment loopt tot 2025. Dit houdt in dat de provincie niet actief stuurt op de verdeling van contingenten, maar de regie bij de regio legt. Gemeenten zijn binnen het experiment vrij in het programmeren van zowel binnen- als buitenstedelijke projecten. Gemeenten zijn binnen het experiment verantwoordelijk voor een onderbouwing van de programmering rekening houdend met de geprognoseerde behoefte. Bij deze verantwoordelijkheid hoort ook de afweging van woningbouwplannen en de onderbouwing daarvan. Daarbij geldt duurzame verstedelijking als belangrijk vertrekpunt. De gemeente geeft deze onderbouwing vorm aan de hand van de woningmarktanalyse, Dorpenatlas en monitoring.

Uit de verschillende provinciale prognoses en de woningmarktanalyse van de gemeente blijkt dat het aantal huishoudens de komende jaren zal stijgen. Dit leidt, samen met het nu al onder druk staande woningaanbod, de komende jaren tot een aanhoudende behoefte is aan goede, betaalbare en duurzame woningen. Daarbij moet rekening worden gehouden met een vergrijzende regio en grote vraag naar sociale huur in de voorzieningskernen.

Uit de woningmarktanalyse blijkt dat er in Easternijtsjerk nog wel vraag is naar vrijstaande woningen, maar dat er ook nog plancapaciteit hiervoor is. De aanbeveling voor dit dorp is het geven van ruimte aan maatwerk-nieuwbouw en geen projectontwikkeling met meerdere aantallen tegelijk.

Dit is een dergelijk maatwerkplan. Planologisch is er in het plangebied al capaciteit voor twee woningen. Dit aantal neemt niet toe, maar wordt in combinatie met een kwaliteitsverbetering logischer ingericht. Het plan sluit op deze manier aan bij de vraag en de aanbevelingen.

### **Conclusie**

Het bestemmingsplan is in overeenstemming met het gemeentelijk beleid.

## 4 Milieu- en omgevingsaspecten

### 4.1 Mer-beoordeling

#### Toetsingskader

Bij het doorlopen van een ruimtelijke procedure moet rekening worden gehouden met mogelijke verplichtingen op grond van het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.). In de bijlage bij het Besluit m.e.r. is vastgelegd wanneer een milieueffectrapportage (onderdeel C) of een m.e.r.-beoordeling (onderdeel D) moet plaatsvinden. Hierbij gelden drempelwaarden. In onderdeel D (D11.2) is de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject opgenomen. Qua oppervlakte ligt de drempelwaarde op 100 hectare. Ten aanzien van woningen ligt de drempelwaarde op een aaneengesloten gebied met 2.000 of meer woningen.

#### Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Met dit plan wordt een functiewijziging van agrarisch bedrijf (met twee bedrijfswoningen) naar twee lossen woonpercelen mogelijk gemaakt. Er hoeven geen andere ontwikkelingen plaats te vinden, zoals de aanleg van nieuwe infrastructuur. Daarnaast is slechts sprake van een perceelsgebonden ontwikkeling die geen relatie heeft met andere percelen of andere functies in de omgeving, waarbij geen sprake is van een complex project, waar meerdere woningen, winkels of bedrijven worden gevestigd dan wel op stedelijke voorzieningen die een betekenis hebben voor het dorp. Op basis hiervan kan het project niet als stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in het Besluit m.e.r. worden aangemerkt. Een m.e.r.-beoordeling is niet aan de orde. Overigens blijkt uit de beoordeling in de navolgende paragrafen dat er geen belangrijke negatieve milieugevolgen zullen optreden.

### 4.2 Bedrijven en milieuzonering

#### Toetsingskader

Tussen bedrijfsactiviteiten en hindergevoelige functies (waaronder wonen) is een goede afstemming nodig. Het doel daarbij is het voorkomen van onacceptabele hinder ter plaatse van woningen, maar ook om te zorgen dat bedrijven niet worden beperkt in de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden. Bij de afstemming wordt gebruik gemaakt van de richtafstanden uit de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering'. Een richtafstand wordt beschouwd als de afstand waarbij onaanvaardbare milieuhinder redelijkerwijs is uitgesloten. Deze afstand wordt gemeten tussen de bestemmingen van bedrijven en de gevels van geluidsgevoelige objecten. Bedrijfsactiviteiten zijn daarvoor ingedeeld in een aantal milieucategorieën.

#### Toetsing

Het plangebied ligt in een lint van woningen. Op ongeveer 30 meter ten noordwesten zijn enkele bedrijven aanwezig. Het gaat hier om een attractieverhuurbedrijf, dat hier vooral een opslaglocatie heeft (categorie 2). Daarachter is een transportbedrijf gevestigd (categorie 3.1). Voor deze bedrijven wordt voldaan aan de richtafstanden van respectievelijk 30 en 50 meter tussen de inrichtingen en het nieuwe bouwvlak. Bovendien staan in de huidige situatie al woningen op kleinere afstand, waarmee belemmering van deze bedrijven is uitgesloten.

Binnen het plan is de komend 5 jaar nog een glastuinbouwbedrijf gevestigd. Deze bedrijven vallen onder milieucategorie 2, waarbij een richtafstand van 30 meter hoort. Daar wordt in de huidige situatie niet geheel aan voldaan. Het nieuwe woonhuis komt ook op korte afstand van dit bedrijf te liggen, namelijk minimaal 10 meter vanaf de bedrijfsactiviteiten.

Met dit bestemmingsplan wordt het glastuinbouwbedrijf wegbestemd en wordt een sloopverplichting opgenomen binnen 5 jaar na onherroepelijk worden van het bestemmingsplan. Dat betekent dat is gewaarborgd dat de situatie slechts van korte duur is. Omdat wel wordt voldaan aan de richtafstand van woningen in een gemengd gebied (10 meter), kan naar verwachting wel aan de milieunormen worden voldaan en ontstaan geen wettelijke conflictsituaties.

Geconcludeerd wordt dat er op termijn een verbetering van de milieusituatie ontstaat, door het verdwijnen van het glastuinbouwbedrijf uit het woonlint. In de tijdelijke situatie ontstaan geen milieuknelpunten. Op basis hiervan wordt geconcludeerd dat er ook in de tijdelijk ter plaatse van de woningen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

#### **4.3 Geluid (wet geluidhinder)**

##### **Toetsingskader**

Het aspect 'geluid' gaat over geluidhinder op geluidgevoelige objecten als gevolg van verkeer en industrie. De Wet geluidhinder (Wgh) is hiervoor het toetsingskader. Rondom wegen met een maximumsnelheid van meer dan 30 km/uur, spoorwegen en aangewezen bedrijven(terreinen) zijn geluidszones van toepassing. Als geluidsgevoelige objecten, zoals woningen, binnen deze zones worden toegevoegd, dan moet geluidsbelasting op de gevel hiervan worden bepaald en getoetst aan de normen. Hierbij geldt een voorkeursgrenswaarde van 48 dB en een maximale hogere waarde van 63 dB.

##### **Toetsing**

Het woongebied van Easternijtsjerk valt in een 30 km/uur-zone. De Dongerawei (N358) is wel een belangrijke doorgaande weg. Deze heeft een geluidszone van 250 meter. De woning in het plangebied komt binnen deze zone, op ongeveer 120 meter. In dit kader is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Uit het onderzoek blijkt dat de geluidbelasting als gevolg van het verkeer op de verschillende wegvakken voldoet aan de wettelijke voorkeurswaarde van 48 dB. Er hoeft geen hogere waarde te worden aangevraagd en met betrekking tot de geluidwering kan worden volstaan met de minimale vereisten uit het Bouwbesluit.

#### **4.4 Externe veiligheid**

##### **Toetsingskader**

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's voor de omgeving bij gebruik, opslag en vervoer van gevaarlijke stoffen. De normen voor externe veiligheid zijn vastgelegd in onder andere het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). In voornoemde Besluiten is een verantwoordingsplicht bij een toename van het groepsrisico opgenomen.

Het aspect externe veiligheid wordt beoordeeld met het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de berekende kans per jaar, dat een persoon overlijdt als rechtstreeks gevolg

van een ongeval bij een risicobron, aangenomen dat hij op die plaats permanent en onbeschermd verblijft. Het GR is de kans dat een groep mensen overlijdt door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het GR moet worden gezien als een maat voor maatschappelijke ontwrichting. Voor het GR is een oriënterende waarde bepaald. Dit betreft geen harde norm, maar vormt een onderdeel bij de beoordeling van de aanvaardbaarheid van het risico.

#### **Toetsing**

Uit de risicokaart blijkt dat in de directe omgeving van het plangebied geen risicobronnen voorkomen. Vanuit externe veiligheid bestaan er daarom geen belemmeringen voor de ontwikkeling van de nieuwe woning.

### **4.5 Ecologie**

#### **Toetsingskader**

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening gehouden worden met de natuurwaarden van de omgeving en met beschermde plant- en diersoorten. Bij de bescherming van gebieden gaat het om op Europees niveau aangewezen Natura 2000-gebieden. Verder worden in de provinciale verordening gebieden beschermd die van belang zijn voor het Natuurnetwerk Nederland (NNN, voorheen de Ecologische Hoofdstructuur). De bescherming van Natura 2000-gebieden en soorten is geregeld in de Wet natuurbescherming.

#### **Toetsing: gebiedsbescherming**

##### *Natura 2000- gebieden*

De bescherming van Natura 2000-gebieden en Beschermde Natuurmonumenten is geregeld in de Wet Natuurbescherming. Indien ontwikkelingen (mogelijk) leiden tot aantasting van de natuurwaarden binnen deze gebieden, moet een vergunning worden aangevraagd. Daarnaast moet rekening worden gehouden met het rijksbeleid voor de Natuur Netwerk Nederland (NNN) (voorheen Ecologisch Hoofdstructuur).

Het plangebied maakt geen deel uit van Natura-2000 gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is de Waddenzee. Deze ligt op circa 3 kilometer van het plangebied. Daarnaast ligt in het plan op ongeveer 6 kilometer vanaf het Lauwersmeer. Gezien de afstand, aard en de schaal van de ontwikkeling kan gesteld worden dat er geen directe effecten op natura-2000 gebieden zal plaatsvinden.

##### *Stikstofdepositie*

In Nederland staan veel Natura 2000-gebieden onder druk door een overbelasting van stikstofdepositie. Dit geldt niet voor het Natura 2000-gebied de Waddenzee, maar wel voor de duingebieden op Ameland en Schiermonnikoog. Deze liggen op minimaal 12 kilometer afstand. Gelet op de grote afstand tot deze gebieden en de beperkte omvang van de ontwikkeling in combinatie met het verdwijnen van het huidige gebruik van het agrarisch bedrijf, kan op voorhand worden geconcludeerd dat er geen stikstofeffecten aan de orde zijn.

#### *Natuurnetwerk Nederland (NNN)*

Een plan mag geen activiteiten en ontwikkelingen mogelijk maken, die leiden tot significante aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden, of tot een significante vermindering van de oppervlakte van de NNN. Het plangebied maakt geen deel uit van het NNN. Omdat geen ingrepen in de NNN worden voorgesteld en van toename van depositie van stikstof geen sprake is, is van aantasting geen sprake en zijn er vanuit de NNN geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling.

Het bosperceel achter het plangebied is aangemerkt als Natuur buiten het NNN. Effecten van het plan op soorten in dit gebied zijn beoordeeld onder 'soortenbescherming'.

#### **Toetsing: soortenbescherming**

De soortenbescherming vindt primair plaats via de nieuwe Wet natuurbescherming. Op grond van deze wet mogen geen beschermde planten en dieren (en hun verblijfplaatsen), die in de wet zijn aangewezen, worden verstoord. Voor soorten die vermeld staan op Bijlage IV, zoals vleermuizen, van de Habitatrichtlijn en een aantal Rode-Lijst soorten is een zware bescherming opgenomen. De verblijfplaatsen van beschermde soorten mogen niet negatief worden beïnvloed door bijvoorbeeld bouwactiviteiten.

In het kader van dit plan is een ecologische quickscan uitgevoerd. Hiervoor heeft een ter zake gespecialiseerd ecooloog ter plaatse de ecologische potentie in beeld gebracht. De rapportage is opgenomen in bijlage 2. Uit deze quickscan blijkt dat bij de uitvoering van het plan rekening gehouden moet worden met de aanwezigheid van (leefgebied van) broedvogels, vleermuizen, amfibieën en vissen. Conflicten met de Wnb zijn te voorkomen door een specifieke werkwijze te hanteren, die uitgebreid is beschreven in het rapport. Het gaat dan om het werken buiten het broedseizoen en het voorkomen van felle lichtuitstraling en het naleven van de zorgplicht.

Bij de bouw wordt hiermee rekening gehouden. Op deze wijze in redelijkheid uit te sluiten dat het plan conflicten met de Wnb veroorzaakt en is een ontheffing niet noodzakelijk.

## **4.6 Bodemkwaliteit**

### **Toetsingskader**

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

### **Toetsing**

Uit informatie die bekend is bij de gemeente zijn er geen onderzoeken uitgevoerd binnen het plangebied. De bouwlocatie van de woning is nu in gebruik als akkerland. Hier zijn ook geen verdachte activiteiten uit het verleden bekend. Hier worden geen belemmeringen op het gebied van bodemkwaliteit verwacht. In het kader van de omgevingsvergunning voor de bouw van de woning is een verkennend bodemonderzoek vereist. De uitvoerbaarheid van het plan is hiermee niet in het geding.

Voor de locatie van de kassen geldt dat bij de beëindiging van het bedrijf een eindsituatie onderzoek is vereist.

## 4.7 Watertoets

### Toetsingskader

Deze 'waterparagraaf' gaat in op de watertoets. Hierin wordt beoordeeld wat de effecten van het bestemmingsplan op de waterhuishouding zijn en of er waterschapsbelangen spelen. De belangrijkste thema's zijn waterveiligheid, de afvoer van schoon hemelwater en afvalwater en de waterkwaliteit. Het plangebied ligt in het beheersgebied van Wetterskip Fryslân. Het plan is via de digitale watertoets kenbaar gemaakt bij het waterschap. Voor dit plan wordt de korte watertoetsprocedure doorlopen. De uitkomsten van de digitale watertoets zijn opgenomen in bijlage 3.

### *Waterafvoer/berging*

Het waterschap hanteert als uitgangspunt dat de toename verhard oppervlak voor een deel wordt gecompenseerd in de vorm van nieuw oppervlaktewater of waterberging. Het dempen van water en/of watergangen moet volledig gecompenseerd worden. Deze compensatie is bedoeld om wateroverlast door het versneld afvoeren van hemelwater vanaf de verhardingen te voorkomen. Deze compensatie is nodig bij verhardingstoename van meer dan 1.500 m<sup>2</sup> in gebieden met een landelijk afwateringssysteem.

Binnen het plangebied is geen sprake van een toename aan verharding van dergelijke omvang en op termijn neemt de oppervlakte aan verharding juist fors af, door de sloop van de kassen en de transformatie van een groot deel van het gebied naar agrarische cultuurgrond. Dit komt de waterhuishouding in het plan ten goede

### *Ruimtelijke adaptatie*

Om ook in de toekomst prettig te kunnen wonen, werken en recreëren moeten steden en dorpen ingericht worden met het oog op de toekomst. Kansen moeten benut worden om het gebied klimaat robuust in te richten. Zo is het mogelijk om het bebouwd gebied beter bestand te maken tegen hevige regenbuien, periodes van droogte en hitte en de gevolgen van een mogelijke overstroming. Bij de inrichting van het plangebied wordt hierop geanticipeerd door het percentage verhard oppervlak laag te houden en het plangebied groener in te richten. Door nú maatregelen te nemen, worden steden en dorpen mooier en wordt grote schade in de toekomst voorkomen. Voor veel maatregelen geldt bovendien dat ze kosteneffectief zijn, als ze maar in een vroeg stadium in het proces worden meegenomen.

Het plan draagt hieraan bij doordat het plangebied per saldo groener wordt ingericht en de oppervlakte verharding afneemt.

### *Drooglegging*

Het plangebied ligt in een peilgebied met een maatgevend zomerpeil van -0,8 m NAP. De bouwka-vel van de woning ligt relatief hoog, namelijk op +0,7 tot +1,0 m NAP. Hiermee wordt ruimschoots voldaan aan de droogleggingsnorm van 1,10 meter voor gebouwen met kruipruimte en 0,70 meter voor gebouwen zonder kruipruimte en verhardingen.

### *Waterkwaliteit*

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

### *Afvalwater en regenwatersysteem*

Het uitgangspunt is om regenwater en rioolwater zoveel mogelijk gescheiden af te voeren. In dit geval wordt rioolwater aangesloten op het gemeentelijk riool. Schoon hemelwater wordt zoveel mogelijk bovengronds afgevoerd op de aanwezige watergangen of afgekoppeld op het hemelwaterriool. Eventuele dempingen worden voorzien van voldoende gedimensioneerde duikers.

### *Schouwsloten*

Langs de noord- en zuidzijde van het plangebied lopen schouwsloten. De betreffende sloten zijn aangegeven in figuur 4.1. Deze hebben een belangrijke functie voor de afvoer van water uit het plangebied. Deze sloten moeten die functie behouden. Daarvoor moet het onderhoud aan de sloten mogelijk blijven en de sloot dus bereikbaar zijn. Dat is in dit geval geborgd. De sloot aan de noordzijde is te onderhouden van De Lyts Ein en de sloot aan de zuidzijde vanaf zowel het schouwpad langs het bosperceel als vanuit het plangebied. Hier wordt geen bebouwing of beplanting voorgesteld.



*Figuur 4.1*      *Ligging schouwsloten*

### **Watervergunningen**

Voor alle ingrepen in de waterhuishouding moet een vergunning worden aangevraagd of een melding worden gedaan in het kader van de Waterwet. Hieronder vallen in ieder geval de aanpassingen aan en toevoeging van de dam.

## 4.8 Archeologie

### Toetsingskader

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

### Toetsing

Om te beoordelen of sprake is van archeologische (verwachtings)waarden in het plangebied is de Friese Archeologische Monumenten Kaart Extra (FAMKE) geraadpleegd. De FAMKE bestaat uit twee advieskaarten, voor de steentijd-bronstijd en de ijzertijd-middeleeuwen. Voor de periode steentijd-bronstijd geldt een lage verwachtingswaarde. Een fragment van deze kaarten is weergegeven in figuur 4.2.



Figuur 4.2 Fragment kaarten FAMKE

Voor het grootste deel is het plangebied groen gekleurd op beide kaarten, wat betekent dat geen onderzoek nodig is. Voor de zuidwesthoek geldt een gele kleur, waar een onderzoeksadvies bij ingrepen groter dan 2.500 m<sup>2</sup> geldt. Deze gronden vallen vrijwel geheel binnen de bestemming voor agrarisch cultuurgrond, waarmee ingrepen van dergelijk omvang niet aan de orde zijn. Het uitvoeren van onderzoek is niet noodzakelijk en het opnemen van een archeologische bescherming is niet doelmatig.

Vanuit het aspect archeologie bestaan er geen belemmeringen voor de uitvoering van het plan. In alle gevallen geldt dat indien bij toekomstig graafwerk archeologische vondsten worden gedaan of archeologische grondsporen worden aangetroffen, daarvan direct melding moet worden gedaan.

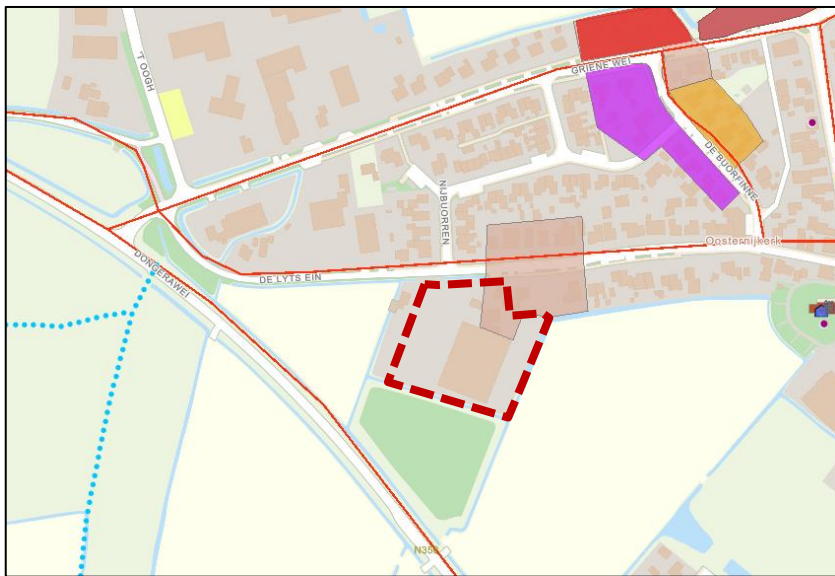
## 4.9 Cultuurhistorie

## Toetsingskader

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is bepaald dat in een ruimtelijk plan beschreven moet worden hoe met de aanwezige cultuurhistorische waarden rekening is gehouden. Volgens de gemeentelijke erfgoedvisie en -nota wordt uitgegaan van de Cultuur Historische kaart van de provincie Fryslân (CHK), waar ook de Friese Archeologische Monumentenkaart Extra (FAMKE) deel van uitmaakt. Op deze kaarten is informatie opgenomen over archeologische en cultuurhistorische waarden.

## Toetsing

Volgens de Cultuur Historische kaart van de provincie ligt het plangebied in een omgeving enkele cultuurhistorische waarden. Een fragment van deze kaart is weergegeven in figuur 4.2. Het gaat om verschillende historische routes, waaronder De Lyts Ein. Voor het plangebied geldt dat dit in een uitloper van een wederopbouwwijk (1950-1960) ligt.



*Figuur 4.1*      *Fragment CHK*

De waarde van de Wederopbouwarchitectuur ligt vooral in de stedenbouwkundige structuren en de ruimtelijke opbouw van de wijk en de positie van de woonblokken en de ruime groenaanleg hierbinnen. Het plan respecteert deze waarden en doet hieraan geen afbreuk. Op deze manier is in voldoende mate rekening gehouden met de cultuurhistorische waarden.

#### 4.10 Luchtkwaliteit en gezondheid

## Toetsingskader

In de Wet milieubeheer zijn normen voor luchtkwaliteit opgenomen. Deze normen zijn bedoeld om de negatieve effecten op de volksgezondheid, als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging, tegen te gaan. Als maatgevend voor de luchtkwaliteit worden de gehalten fijn stof (PM<sub>10</sub>) en stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) gehanteerd.

Voor bepaalde initiatieven is bepaald dat deze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Een plan komt hiervoor in aanmerking als het voor minder dan 3% van de grenswaarden voor NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub> bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Voor woningbouwprojecten geldt als grenswaarde bij één ontsluitingsweg 1.500 woningen. Projecten onder dit aantal vallen onder de NIBM-regeling.

#### **Toetsing**

In Fryslân zijn geen algemene knelpunten op het gebied van luchtkwaliteit. Op basis van de Groot-schalige Concentratie- en Depositiekaarten blijkt dat in Easternijtsjerk en omgeving sprake is van een zeer goede luchtkwaliteit. Met dit plan wordt één extra woning gerealiseerd. Daarmee geldt voor dit plan de NIBM-regeling. Het plan is van dermate kleine omvang dat niet in betekenende mate wordt bijgedragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Nader onderzoek is daarom niet noodzakelijk.

### **4.11 Planologische zones**

#### **Toetsingskader**

In (de omgeving van) het plangebied kunnen kabels en leidingen aanwezig zijn die beperkingen opleggen voor de bouw mogelijkheden in het plangebied. Hierbij valt te denken aan hoogspanningsverbindingen, waterleidingen en straalpaden. Bij leidingen, zoals gas-, water- en rioolpersleidingen, volgen deze belemmeringen uit het zakelijk recht. Bij hoogspanningsverbindingen gaat het om veiligheid en gezondheid. De beperkingen bij straalpaden zijn van belang voor het goed functioneren van de straalpaden.

#### **Toetsing**

In en direct rondom het plangebied zijn geen kabels en leidingen aanwezig, die een planologische bescherming genieten en waar rekening mee gehouden moet worden in dit bestemmingsplan. Er zijn ook geen andere planologisch relevante zones aanwezig.

## 5 Juridische regeling

### 5.1 Algemeen

Het bestemmingsplan voldoet aan alle vereisten die zijn opgenomen in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Inherent hieraan is de toepassing van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) 2012. De SVBP maakt het mogelijk om bestemmingsplannen te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op dezelfde manier worden verbeeld. De SBP 2012 is toegespitst op de regels die voorschrijven hoe bestemmingsplannen conform de Wro en het Bro moeten worden gemaakt. De SVBP geeft bindende standaarden voor de opbouw en de verbeelding van het bestemmingsplan, zowel digitaal als analoog. De regels van dit bestemmingsplan zijn opgesteld conform deze standaarden, met inachtneming van de aanpassingen die voortvloeien uit de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

Het bestemmingsplan regelt de gebruiks- en bebouwingsbepalingen van de gronden in het plangebied. De juridische regeling is vervat in een verbeelding en bijbehorende regels. Op de verbeelding zijn de verschillende bestemmingen vastgelegd, in de regels (per bestemming) de bouw- en gebruiksmogelijkheden.

Het Bro bepaalt dat een bestemmingsplan vergezeld gaat van een toelichting. Deze toelichting heeft echter geen juridische status, maar is wel belangrijk als het gaat om de onderbouwing van hetgeen in het bestemmingsplan is geregeld.

### 5.2 Toelichting op de regels

Het plangebied is voorzien van de enkelbestemmingen ‘Agrarisch – Cultuurgrond’ en ‘Wonen’. Hierbij is aangesloten bij de gemeentelijke standaard.

#### **Agrarisch - Cultuurgrond**

Het deel van het plan dat wordt ‘teruggegeven’ aan het landelijk gebied krijgt de bestemming ‘Agrarisch – Cultuurgrond’. Binnen deze bestemming wordt uitsluitend voorzien in gras- of akkerland met daarbij behorende paden en sloten, waarbij de instandhouding van de landschappelijke waarden wordt nagestreefd.

#### **Wonen**

De twee woonpercelen worden bestemd als ‘Wonen’. Deze bestemming is afgestemd op grondgebonden woningen. Hoofdgebouwen zijn vastgelegd in het bouwvlak en de maatvoering (goothoogte, bouwhoogte) zijn vastgelegd op de verbeelding respectievelijk in de regels. Er is hierbij onderscheid gemaakt in hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken. Hoofdgebouwen (de woonhuizen) moeten in een bouwvlak worden gebouwd. Voor bijbehorende bouwwerken geldt de standaardregeling van de gemeente Noardeast-Fryslân.

Binnen de woonbestemming zijn ook aan-huis-verbonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten mogelijk. Logiesverstrekking in de vorm van bed and breakfast kan onder voorwaarden worden toegestaan.

In deze bestemming is een verwijzing gemaakt naar de aanduiding 'overige zone – sloopverplichting'. Via een voorwaardelijke verplichting is geregeld dat het gebruik van de beide woningen in het plangebied strijdig wordt wanneer de bebouwing binnen deze aanduiding niet, binnen 5 jaar na onherroepelijk worden van dit bestemmingsplan, is gesloopt. Ook is het beplantingsplan, zoals opgenomen in bijlage 2 van de regels, als voorwaardelijke verplichting gekoppeld aan het gebruik van de woning. Dit moet binnen 1 jaar na onherroepelijk worden van de vergunning voor de bouw van deze woning worden gerealiseerd.

## 6 Uitvoerbaarheid

### 6.1 Algemeen

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

### 6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

#### Vooroverleg

Op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit omgevingsrecht is het verplicht om bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg te plegen met de besturen van betrokken waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. De plannen zijn voorgelegd aan de verschillende overlegpartners. Van Provincie Fryslân, Brandweer Fryslân, Wetterskip Fryslân, Liander en TenneT zijn reacties ontvangen. Deze reacties zijn opgenomen in bijlage 4 en hierna kort samengevat en beantwoord. Brandweer Fryslân, Liander en TenneT hebben laten weten geen opmerkingen te hebben.

#### *Provincie Fryslân*

De provincie adviseert het landschappelijk inpassingsplan verder uit te werken en de aanleg van nieuwe beplanting te borgen in de regels.

*Antwoord: Naar aanleiding van deze reactie is een beplantingsplan uitgewerkt. Voor de aanleg en instandhouding hiervan is een voorwaardelijke verplichting opgenomen. Het beplantingsplan is opgenomen als bijlage bij de regels.*

#### *Wetterskip Fryslân*

Het Wetterskip vraagt aandacht voor de beide schouwwateren aan de noord- en zuid zijde van het terrein.

*Antwoord: De waterparagraaf is hierop aangevuld. De bereikbaarheid van de beide schouwsloten voor onderhoud is geborgd.*

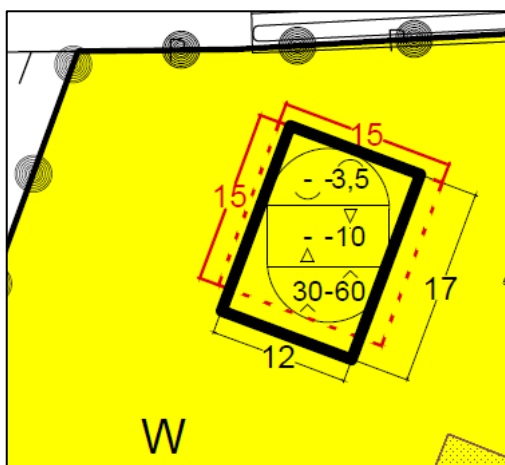
#### Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan is vervolgens gedurende zes weken ter inzage gelegd. Tijdens deze periode is een ieder in de gelegenheid gesteld zienswijzen tegen het bestemmingsplan kenbaar maken. Er zijn in deze periode geen zienswijzen ingediend.

#### Vaststelling

De gemeenteraad besluit over de vaststelling van het bestemmingsplan. Tijdens de procedure zijn de bouwplannen voor de nieuwe woning verder uitgewerkt en is geconstateerd dat er een kleine

afwijking van het bouwvlak is. Naar aanleiding hiervan is het bouwvlak afgestemd op het bouwplan. Dat betekent dat het formaat is aangepast van 15 x 15 meter naar 12 x 17 meter. Dit is gevisualiseerd in figuur 6.1.



Figuur 6.1 Aanpassing bouwvlak bij vaststelling

De gemeenteraad heeft op 7 maart 2024 besloten het bestemmingsplan, met inachtneming van de hiervoor genoemde ambtshalve wijziging, gewijzigd vast te stellen. Tegen het besluit tot vaststelling is beroep mogelijk bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

### 6.3 Economische uitvoerbaarheid

Ten behoeve van 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

De kosten voor de uitvoering van het project worden gedragen door de aanvrager. De gemeente heeft hiermee geen financiële bemoeienis.

#### Grondexploitatie

Doel van de in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) 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)bouw-categorieën en fasering. Bij de privaatrechtelijke weg worden dergelijke afspraken in een (anterieure) overeenkomst vastgelegd.

De gemeente en initiatiefnemer hebben een anterieure overeenkomst gesloten, waarin afspraken zijn gemaakt met betrekking tot de plankosten en eventuele planschade. Hiermee is het kostenverhaal voldoende verzekerd.