

Toelichting

bestemmingsplan “Ljussens - Doarpsstrjitte perceel F1065”



Planstatus: vastgesteld

Datum: 21-09-2023

Plan identificatie: NL.IMRO.1970.BpLsperceelF1065-VA01

Auteur: Dantuma Advies

1 Inleiding	6
1.1 Algemeen.....	7
1.2 Ligging	8
1.3 Vigerende bestemmingsplan.....	9
1.4 Opzet van de toelichting	10
2 Planbeschrijving.....	11
2.1 Huidige situatie.....	12
2.2 Toekomstige situatie	13
2.3 Ruimtelijke kwaliteit.....	14
3 Beleid	15
3.1 Rijksbeleid.....	16
3.2 Provinciaal beleid	18
3.3 Gemeentelijk beleid	21
4 Onderzoek	22
4.1 Bedrijven en Milieuzonering	23
4.2 Geluid	25
4.3 Waterhuishouding / watertoets.....	26
4.4 Cultuurhistorie.....	26
4.5 Archeologie.....	28
4.6 Bodem	30
4.7 Ecologie	31
4.8 Luchtkwaliteit	33
4.9 Externe veiligheid	34
4.10 Kabels en leidingen.....	35
4.11 Verkeer en parkeren.....	36
5 Toelichting op de regels	37
5.1 Inleiding	38

5.2 Nadere toelichting op de regels	39
6 Uitvoerbaarheid	40
6.1 Algemeen.....	41
6.2 Economische uitvoerbaarheid.....	42
6.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	43

1 Inleiding

1.1 Algemeen

Op 19 juni 2020 heeft de initiatiefnemer een informatie verzoek bij de gemeente Noardeast-Fryslân ingediend voor het wijzigen van de bestemming van het perceel kadastraal bekend gemeente Anjum, sectie F, nummer 1065 (deels) van 'Agrarisch' naar 'Wonen'. De initiatiefnemer wil op dit perceel een woning realiseren.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening wil de gemeente haar planologische medewerking aan de realisatie van een nieuwbouwwoning verlenen, mits:

- een door de gemeente goedgekeurd landschappelijk inpassingsplan deel uitmaakt van het bestemmingsplan;
- een archeologisch onderzoek wordt uitgevoerd;
- een exploitatie- of planschadeovereenkomst wordt gesloten.

Omdat het planvoornemen niet past binnen de vigerende bestemming 'Agrarisch', is het vaststellen van een nieuw bestemmingsplan noodzakelijk. In deze toelichting wordt het beoogde plan omschreven en vindt een toetsing plaats aan het relevante ruimtelijke beleid en aan de wet- en regelgeving op het gebied van de milieu- en omgevingsaspecten.

1.2 Ligging

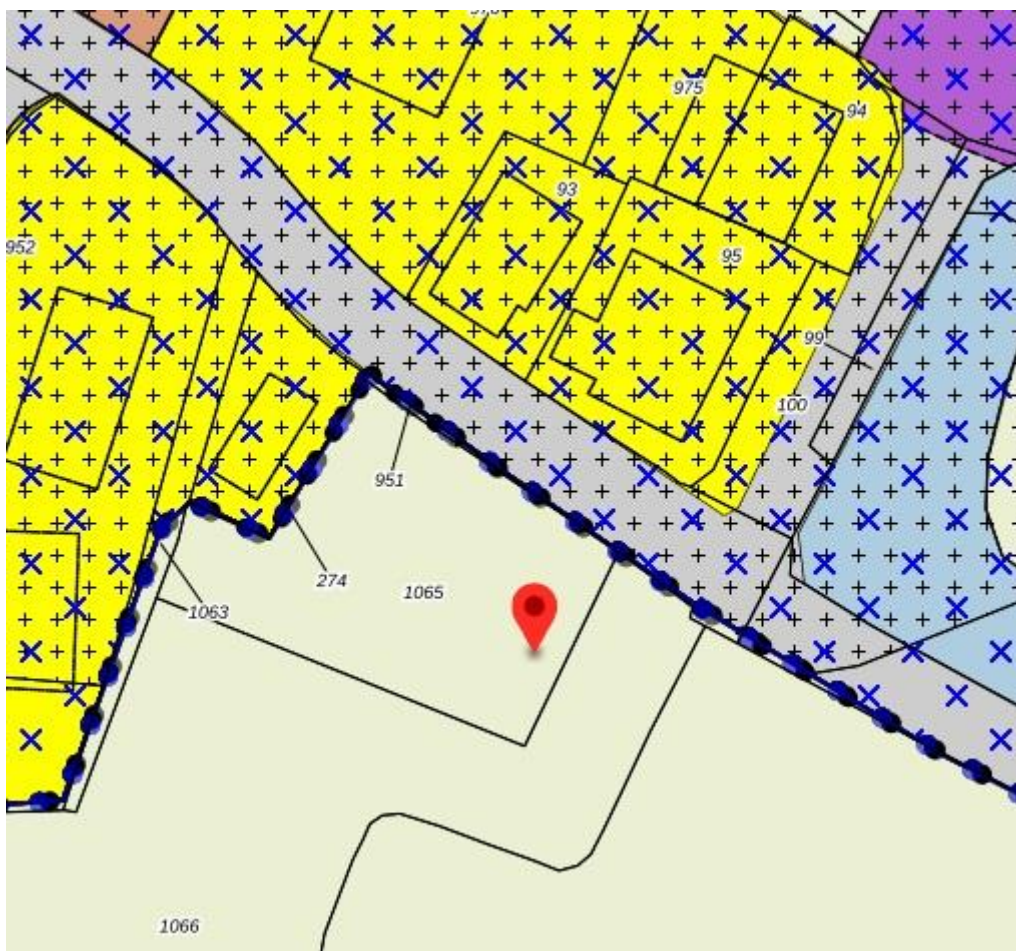
Het plangebied betreft het perceel Anjum, sectie F, nummer 1065 (deels) en wordt ten noorden begrensd door de Doarpsstrjitte met daaraan de woningen Doarpsstrjitte 52, 54 en 56. Aan de westzijde bevindt zich de woning Doarpsstrjitte 67 en aan de zuidwestkant de woningen de Kamp 2, 4 en 6. Het perceel wordt aan de oost - en zuidzijde begrensd door weilanden. Ten oosten op een afstand van ongeveer 100 meter ligt de woonboerderij Garewei 1. Het plangebied is met een gele rechthoek weergegeven in figuur 1.



Figuur 1. Luchtfoto (bron Google Earth).

1.3 Vigerende bestemmingsplan

Het perceel maakt onderdeel uit van het bestemmingsplan 'Bûtengebie Dongeradeel', zoals dat op 31 maart 2016 onherroepelijk is geworden. Het perceel heeft een agrarische bestemming. Deze gronden zijn bestemd voor agrarisch grondgebruik met daaraan ondergeschikt doeleinden van natuurontwikkeling en agrarisch natuurbeheer, nutsvoorzieningen, extensief dagrecreatief medegebruik, wegen en paden en water. Gebouwen en overkappingen, met uitzondering van veldschuren, moeten binnen een bouwvlak worden gebouwd. Echter een bouwvlak ontbreekt op het onderhavige perceel.



Figuur 2. Fragment bestemmingsplankaart (bron: ruimtelijkeplannen.nl).

1.4 Opzet van de toelichting

De toelichting van dit bestemmingsplan is als volgt opgezet:

- In hoofdstuk 2 volgt een beschrijving van de huidige en toekomstige situatie;
- Hoofdstuk 3 bevat een beschrijving van de relevante beleidskaders;
- In hoofdstuk 4 vindt een toetsing plaats aan de wet- en regelgeving voor de verschillende omgevingsaspecten;
- Hoofdstuk 5 gaat in op de juridische regeling van het plan;
- In hoofdstuk 6 wordt tenslotte de economische - en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan aan de orde gesteld.

2 Planbeschrijving

2.1 Huidige situatie

Het perceel kadastraal bekend gemeente Anjum, sectie F, nummer 1065 is thans hoofdzakelijk in gebruik als weiland. Tussen de Doarpsstrjitte en de weg bevindt zich een hek.



Figuur 3. Huidige situatie

2.2 Toekomstige situatie

In de toekomstige situatie wordt op een deel van het perceel kadastraal bekend gemeente Anjum, sectie F, nummer 1065 een woning gebouwd. De woning wordt rechtstreeks ontsloten middels een inrit op de Doarpsstrjitte. Er is m.b.t. de situering van het bouwvlak veelvuldig overleg geweest met de omwonenden. Hierbij is rekening gehouden met de zichtlijnen van de woningen Doarpsstrjitte 54, 56 en 67. Ook aan de voorwaarde dat het vrij zicht van de woningen aan de Kamp moet worden gerespecteerd wordt voldaan. Met de bouw van deze nieuwe woning ontstaat er een aanvaardbare afronding van de bebouwde kom van het dorp Ljussens.

Van belang is dat de nieuwe woning op een verantwoorde wijze wordt ingepast in de stedenbouwkundige structuur van de wijk. Deze stedenbouwkundige structuur wordt gekenmerkt door vrijstaande woningen van één bouwlaag met kap. De nokrichting van deze nieuwe woning is in de breedterichting van het perceel. Dit sluit aan bij de tegenoverliggende woningen.

De breedte van het bouwperceel is ongeveer 30 meter. Het bouwvlak is 15 meter breed en 10 meter diep. Het resterende deel van het bestemmingsvlak zal als erf worden ingericht. De kavel heeft een oppervlakte van ongeveer 860 m² en biedt daarmee voldoende mogelijkheid voor een passende woonsituatie. Figuur 4 geeft een impressie van de toekomstige situatie.



Figuur 4. Toekomstige situatie (bron: Bouwkundig Bureau Bosgraaf).

2.3 Ruimtelijke kwaliteit

Landschapsarchitect Doetje de Jong heeft een landschappelijk inpassingsplan ([bijlagen bij toelichting bijlage 1](#)) opgesteld. Een belangrijk onderdeel hiervan is het inrichtingsplan. Op verzoek van de gemeente moest deze worden aangepast. Omdat Doetje de Jong ondertussen was gestopt met haar werkzaamheden door een betrekking elders, is het bureau Nina Abbink gevraagd om een nieuw inrichtingsplan op te stellen.

De structuurvisie 'Grutsk op 'e Romte!' van de provincie Fryslân geeft adviezen over de ruimtelijke kwaliteit. Van belang is het open kleiterpenlandschap en de vrij lege kweldervlakte met groene puntverdichtingen in de vorm van terpen, radiaire terpdorpen (met kerk), terpnederzettingen (zonder kerk) en (veelal verhoogde) boerderijerven, en eendenkooien met een ondergrond van zeelei, een rijk stelsel van geulen, krekens en prielen en de vaarten en opvaarten naar dorpen en boerderijen. Voor het perceel aan de Doarpsstjitte in Ljussens zijn de volgende adviezen relevant:

- In stand houden en beschermen van het ritme van de bebouwing op de kwelderwallen (open en besloten);
- Scherp houden van de puntvormige verdichting in het landschap van (terp)dorpen waarbij het beeld wordt versterkt door de beplanting te concentreren in het dorp en bij de toegang tot het dorp;
- Behouden en zichtbaar houden van het reliëf van de terpen in de dorpen. Behouden van de kleinschaligheid en de open ruimtes in de dorpen en van de zichtlijnen.

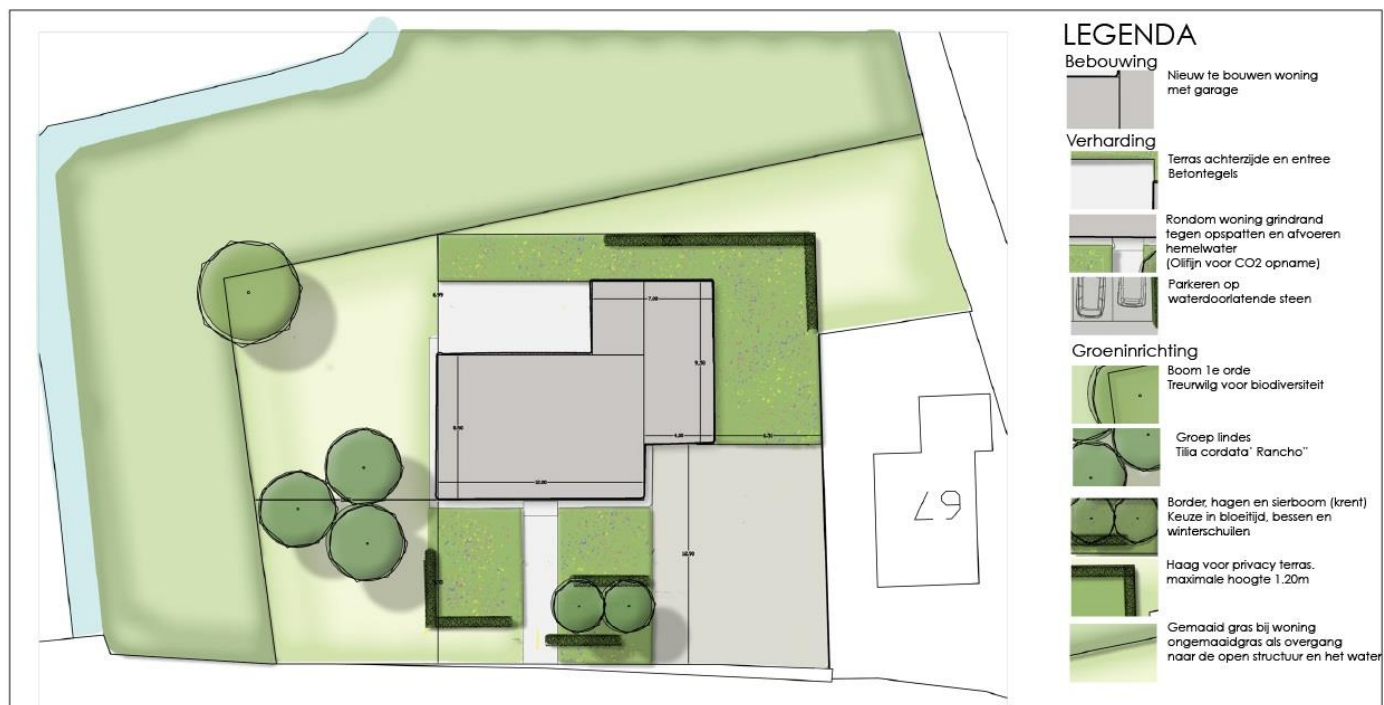
Het perceel is gelegen op de kwelderwal en sluit aan bij de bestaande bebouwing van het dorp. Hierdoor wordt het ritme van bebouwing op de kwelderwal en het open landschap daaromheen beschermd. Het perceel geeft de mogelijkheid om het terpdorp te versterken door beplanting te concentreren bij de toegang tot het dorp. Het perceel is namelijk gelegen bij zo'n entree.

De Doarpsstrijtte maakt onderdeel uit van de groenhoofdstructuur. Het is dan ook wenselijk om begeleidende boomstructuur in het gras hier toe te voegen. Het behouden van de ruimtelijke kwaliteit staat voorop. Zoals aangegeven sluit de woning aan bij de bestaande bebouwing van het dorp. Juist de openheid van het landschap en de geslotenheid bij de dorpen kenmerkt de ruimtelijke kwaliteit. In het ontwerp is te zien dat de woning aansluit bij de lintbebouwing.

In dit nieuwe inrichtingsplan (zie figuur 5) wordt het perceel ingevuld met een aantal hagen die naast het versterken van de verschillende zichtlijnen ook de privacy van de omliggende woningen waarborgt. Deze hagen mogen maximaal 1.20 m hoog zijn. De hagen bieden schuilgelegenheid aan verschillende fauna. De hagen zorgen voor diversiteit en zijn een aanvulling op de nieuw aan te planten bomen. Er is gekozen voor gebiedseigen bomen, namelijk Lindes, aan de noordoostzijde van het perceel. Op de zuidoostzijde van het perceel komt een Treurwilg die voor meer biodiversiteit zorgt. Voor de woning komen borders, hagen en een sierboom (Krent). Als overgang naar de open structuur en het water wordt een deel van het perceel niet of nauwelijks gemaaid.

Met de aanplant van bomen en hagen wordt een kern, mantel, zoom gecreëerd en is er sprake van een gelaagdheid in de beplanting. De bomen in de omgeving vormen de kern, de

hagen (mantel) worden maar een keer per jaar gesnoeid en groeien breed uit. Aan de voet van de hagen ontstaat een kruidenmengsel (zoom).



Figuur 5. Inrichtingsplan (bron: Nina Abbing).

3 Beleid

3.1 Rijksbeleid

Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) biedt een duurzaam perspectief voor de Nederlandse leefomgeving. Hiermee kunnen we inspelen op de grote uitdagingen die voor ons liggen. De NOVI biedt een kader, geeft richting en maakt keuzes waar dat kan. Tegelijkertijd is er ruimte voor regionaal maatwerk en gebiedsgerichte uitwerking. Omdat de verantwoordelijkheid voor het omgevingsbeleid voor een groot deel bij provincies, gemeenten en waterschappen ligt, kunnen inhoudelijke keuzes in veel gevallen het beste regionaal worden gemaakt. Met de NOVI zet de Rijksoverheid een proces in gang waarmee keuzes voor onze leefomgeving sneller en beter gemaakt kunnen worden.

Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. Op nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven. Die komen samen in vier prioriteiten:

- Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- Duurzaam economisch groeipotentieel;
- Sterke en gezonde steden en regio's;
- Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

De druk op de fysieke leefomgeving in Nederland is zo groot, dat belangen soms botsen. Het streven vanuit de NOVI is combinaties te maken en win-win situaties te creëren. Soms zijn er scherpe keuzes nodig en moeten belangen worden afgewogen. Hiertoe gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:

- Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies: In het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Met de NOVI wordt gezocht naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van de ruimte;
- Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal: wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling, tussen concurrentiekracht en leefbaarheid, verschilt van gebied tot gebied. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere;
- Afwentelen wordt voorkomen: het is van belang dat de leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie van inwoners zonder dat dit ten koste gaat van die van toekomstige generaties.

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in het ontwikkelen van een toekomstbestendig landelijk gebied en past daarmee binnen de prioriteiten van de NOVI.

Barro en Bro

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) is op 30 december 2011 in werking getreden. In het Barro worden een aantal projecten die van Rijksbelang zijn met name genoemd en met behulp van digitale kaartbestanden exact ingekaderd. Per project worden vervolgens regels gegeven, waaraan ruimtelijke plannen moeten voldoen.

Binnen het Barro worden de volgende onderdelen besproken:

- Project Mainportontwikkeling Rotterdam;
- Kustfundament;
- Grote rivieren;
- Waddenzee en waddengebied;
- Defensie;
- Erfgoed van uitzonderlijke universele waarde

In oktober 2012 is het besluit aangevuld met de ruimtevraag voor de onderwerpen veiligheid op rijkswegen, toekomstige uitbreiding van infrastructuur, de elektriciteitsvoorziening, de Ecologische Hoofdstructuur (EHS), de veiligheid van primaire waterkeringen, reserveringsgebieden voor hoogwater, maximering van het de verstedelijkingsruimte in het IJsselmeer en is het onderwerp duurzame verstedelijking in regelgeving opgenomen. Per 1 juli 2016 zijn er nog enkele wijzigingen van de Barro van kracht geworden. Deze wijzigingen hebben geen directe invloed op het voorliggende plan. Wel is de term 'Ecologische Hoofdstructuur' gewijzigd in 'Natuurnetwerk Nederland' ('NNN').

De 'ladder voor duurzame verstedelijking' is in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geïntroduceerd en vastgelegd als procesvereiste in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het Bro (artikel 3.1.6 lid 2) bepaalt dat voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen de treden van de ladder moeten worden doorlopen. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van de ruimte. Met de ladder voor duurzame verstedelijking wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten nagestreefd.

Of de Ladder Duurzame Verstedelijking van toepassing is op de planlocatie is afhankelijk van de aard en de omvang van de ontwikkeling, in relatie tot de omgeving. De Ladder zegt hierover het volgende: Voor wonen geldt, dat voor woningbouwlocaties vanaf twaalf woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling die Ladderplichtig is. In de voorgenomen ontwikkeling wordt een woning gebouwd op een bestaand erf. Gezien de kenmerken van de voorgenomen ontwikkeling wordt dit plan niet aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling in de zin van de Bro. Een verdere toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking is daarmee niet noodzakelijk. De voorgenomen ontwikkeling heeft verder geen betrekking op de overige benoemde onderdelen in het Barro. De ontwikkeling aan de Doarpsstrjitte te Ljussens ondervindt geen belemmeringen uit de Barro of Bro en wordt daarmee met betrekking tot bovenstaand aspect uitvoerbaar geacht.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling past binnen de beleidskaders benoemd in de NOVI, Barro en de Bro. Vanuit deze beleidsdocumenten en regelgeving zijn geen randvoorwaarden of uitgangspunten die rechtstreeks doorwerken op het voorgenomen plan.

3.2 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie Provincie Fryslân

De provinciale Omgevingsvisie, De Romte Diele, is op 23 september 2020 door Provinciale Staten vastgesteld. In deze visie beschrijft de provincie het beleid zoals zij dat voor ogen ziet als de Omgevingswet op 1 januari 2023 in werking treedt. De provincie heeft een viertal doelstellingen die ze als speerpunt wil behandelen. Een vitaal, veerkrachtig, karakteristiek en gezond Fryslân. Dat zijn de ambities van de provincie Fryslân voor de Friese leefomgeving. Met de leefomgeving bedoeld de provincie: de gedeelde ruimte waarin de mensen in de provincie samenleven. Fryslân is van alle mensen die er wonen, werken of te gast zijn. Voor deze woning is het onderwerp Vitaal daarbij van belang. Dit betekent dat de Friese steden, dorpen en het platteland leefbaar zijn en blijven. Dat er voldoende woningen, voorzieningen en bedrijvigheid zijn, en dat de bereikbaarheid goed is. Een sterke economie ligt hieraan ten grondslag. Om de vitaliteit van een dorp te kunnen waarborgen moeten er voldoende woningen beschikbaar zijn. Deze woningen zijn er momenteel niet. Het realiseren van een nieuwe woning zorgt voor een kleine maar zeker positieve impuls naar de onverminderde vraag naar woningen.

Verordening Romte Fryslân

In de Verordening Romte Fryslân (vastgesteld op 25 juni 2014) stelt de provincie regels aan de provinciale belangen. Deze regels moeten in gemeentelijke plannen worden vertaald. Voor dit plan zijn de volgende artikelen uit de verordening relevant:

Bundeling van stedelijke functies (artikelen 1.1.1 en 1.3.1)

Het plangebied ligt volgens de kaarten bij de verordening buiten het 'bestaand stedelijk gebied'. Binnen dit gebied mogen in beginsel geen bouw- en gebruiksmogelijkheden voor stedelijke functies, zoals wonen, worden geboden. Wel biedt de verordening ruimte voor nieuwe stedelijke functie in of aansluitend op een bestaand bebouwingslint. Op grond van de begripsbepalingen in de Verordening Romte Fryslân is een bebouwingslint een lijnvormige verzameling van gebouwen, gesitueerd op meerdere bouwpercelen, langs een weg of vaart in het landelijke gebied met geringe afstanden tussen de bouw kavels. Het plangebied is in lijn met deze begripsbepaling.

De nieuwe stedelijke functie moet wel leiden tot een landschappelijk aanvaardbare afronding of verdichting van een bebouwingslint en geen afbreuk aan de landschappelijke en cultuurhistorische kernkwaliteiten doet. Hierop wordt in paragraaf [toelichting paragraaf 2.3](#) ingegaan.

Op grond van artikel 1.3.1 lid d van de Verordening Romte Fryslân moet het gaan om één of enkele woningen per cluster, waarvan de oppervlakte per woning inclusief bijgebouwen niet meer bedraagt dan 300 m². De regels zijn hierop afgestemd.

Ruimtelijke kwaliteit (artikel 2.1.1 lid 1 en 2)

Hoofdstuk 2 van de verordening houdt regels ten aanzien van de ruimtelijke kwaliteit. Hierin is opgenomen dat in een ruimtelijk plan voor het landelijk gebied een ruimtelijke kwaliteitsparagraaf opgenomen moet worden. De ruimtelijke kwaliteitsparagraaf is verwoord in paragraaf [toelichting paragraaf 2.3](#). Hierin wordt geconcludeerd dat de nieuw te

bouwen woning op een verantwoorde wijze in het landschap kan worden ingepast. Het plan voldoet hiermee aan de voorwaarden uit hoofdstuk 2 van de verordening.

Zorgvuldig ruimtegebruik (artikel 2.1.1 lid 3)

De toelichting bij een ruimtelijk plan dat voorziet in een nieuwe stedelijke functie buiten bestaand stedelijk gebied moet een verantwoording bevatten. Hieruit moet blijken dat toepassing is gegeven van het principe van zorgvuldig ruimtegebruik. Hieruit blijkt in ieder geval waarom die functie redelijkerwijs niet binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd.

Met dit project wordt één woning toegevoegd in het landelijk gebied. Het invullen van het bestaande bebouwingslint getuigt van zorgvuldig ruimtegebruik. De beeldkwaliteit van het landschap wordt namelijk niet beïnvloed in deze omgeving.

Wonen (artikel 3.1.1 en artikel 3.1.2)

De verordening biedt in artikel 3.1.2 echter een algemene afwijkbepaling voor een woningbouwproject dat niet past in een woonplan. Uit de toelichting van dit artikel volgt, dat deze afwijkbepaling ook van toepassing is indien een (actueel) woonplan ontbreekt, zoals hier vanwege het ontbreken van provinciale instemming het geval.

Uitgangspunt bij deze algemene afwijkbepaling is dat geen inbreuk wordt gemaakt op de regionale woningbouwprogramma's en op de kernenstructuur, dat wil zeggen dat aantallen en kwaliteit van de woningbouw dienen aan te sluiten bij de aard en schaal van de kern. Dit laatste betekent onder andere dat een overige kern niet de regionale behoefte van een regionaal centrum en niet de (boven)regionale behoefte en taakstelling van een stedelijk centrum kan opvangen. Het plan maakt geen voorzieningen voor een bovenlokaal, regionaal of bovenregionaal verzorgingsgebied mogelijk.

De ontwikkeling van het plangebied moet passen in het geheel van de regionale woningbouwafspraken tussen de regio Noordoost Fryslân en de provincie Fryslân. In mei 2020 zijn de regio en de provincie gekomen tot nieuwe regionale woningbouwafspraken. Dit is in de vorm van een experiment tot en met 2025 waarbij er meer regie en verantwoordelijkheid ligt bij de regio. De kern van de afspraak en het experiment is balans in de woningmarkt.

Conclusie

De onderhavige ontwikkeling is in overeenstemming met het provinciaal beleid.

3.3 Gemeentelijk beleid

Pilot woningbouw Noardeast Fryslân.

De gemeente Dantumadiel heeft samen met de gemeenten Noardeast-Fryslân, Achtkarspelen en Tytsjerksteradiel een woningbouwafsprake tot en met 2025. Deze afspraak geldt als experiment. Het experiment heeft als benaming 'balans op de woningmarkt'. In het experiment wordt de bandbreedte, dus aantallen, losgelaten. De regie en verantwoordelijkheid ligt bij de gemeente. De gemeente is vrij in het programmeren van zowel binnen- als buitenstedelijke projecten, waarbij de provincie niet actief stuurt. Wel moet er sprake zijn van een goede verhouding c.q. balans tussen binnen- en buitenstedelijke programmering met als richtlijn 50%-50%.

Woonvisie 2020-2025

Deze woonvisie legt op hoofdlijnen vast wat de basis is voor preciezere plannen en afspraken in de komende vijf jaar. De hoofdlijnen werkt de gemeente uit in een woonagenda op basis waarvan zij in gesprek gaan met de Mienskip en met partners. Aan de hand van dit afwegingskader wordt gekeken in hoeverre nieuwe plannen aantoonbaar inspelen op de kwalitatieve woningbehoefte en of zij bijdragen aan andere kwalitatieve ambities, zoals het oplossen van een ruimtelijk knelpunt (bijvoorbeeld transformatie van leegstaand vastgoed). Het uitgangspunt is om vooral ook kansen om transformatie binnen de bestaande voorraad te faciliteren. Ook hierbij geldt dat inbreiding voor uitbreiding moet gaan en hanteert de gemeente de volgende volgorde:

1. transformatie;
2. herstructurering;
3. binnendorps / binnenstedelijk bouwen;
4. buitendorps / buitenstedelijk bouwen.

Binnenstedelijk bouwen heeft de voorkeur boven uitbreiding van de bestaande woningvoorraad in het buitenstedelijk gebied (nieuwe uitbreidingsplannen). In het onderhavige bestemmingsplan is er sprake van het bouwen van een woning op een buitenstedelijke locatie, die direct aansluit aan het stedelijk gebied van het dorp Ljussens.

Conclusie

Voor de bouw van woningen in de dorpskernen is het steeds lastiger, tot bijna onmogelijk, om tot een nieuwe invulling te komen binnen de bestemming. Op basis van het gemeentelijk beleid is de bouw van een woning aan de Doarpsstrjitte direct aansluitend het stedelijk gebied dan ook inpasbaar.

4 Onderzoek

4.1 Bedrijven en Milieuzonering

Bij het opstellen van een bestemmingsplan dienen in het kader van een goede ruimtelijke ordening alle aspecten en belangen betrokken te worden en zorgvuldig te worden afgewogen. Bij milieuzonering gaat het om de belangenafweging van milieubelastende en milieugevoelige functies. Uitgangspunt hierbij is dat enerzijds ter plaatse van de nieuwe gevoelige functies sprake dient te zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Anderzijds dienen de bestaande bedrijven hun huidige activiteiten binnen de bestaande milieuregelgeving en planologie voor te kunnen zetten en niet te worden beperkt.

Ruimtelijke ordening

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is de ruimtelijk-functionele afstemming tussen bedrijfsactiviteiten, voorzieningen en hindergevoelige functies (waaronder woningen) noodzakelijk. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden aangetoond dat een planvoornemen buiten de invloedssfeer van eventuele hinderlijke activiteiten in de omgeving valt en daarnaast geen belemmeringen oplevert voor nabijgelegen functies.

Bij deze afstemming kan gebruik worden gemaakt van de richtafstanden uit de basiszoneringlijst van de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (2009). Een richtafstand wordt beschouwd als de afstand waarbij onaanvaardbare milieuhinder als gevolg van bedrijfsactiviteiten (betreffende geluid, geur, stof en gevaar) redelijkerwijs kan worden uitgesloten. De grootste afstand is bepalend. De genoemde maten zijn richtinggevend, maar met een goede motivering kan en mag hiervan worden afgeweken.

In de VNG-publicatie Bedrijven en Milieuzonering worden twee omgevingstypen onderscheiden. Bij het omgevingstype 'rustige woonwijk of rustig buitengebied' wordt functiescheiding nagestreefd. Hiertoe worden minimale richtafstanden gehanteerd, waarbij een bepaalde bij een bedrijf of voorziening behorende milieucategorie een zoneringsafstand ten opzichte van hindergevoelige functies inhoudt. Bij het omgevingstype 'gemengd gebied' is sprake van functiemenging. In tegenstelling tot rustige woongebieden zijn in dergelijke levendige gebieden milieubelastende activiteiten op kortere afstand van woningen mogelijk. Hiertoe mogen de aangegeven minimale richtafstanden met één afstandsstep worden verkleind (de afstandsstep van 100 mag naar 50 meter, van 30 naar 10 en van 10 naar 0).

Op het perceel wordt een nieuwe milieugevoelige functie toegevoegd. Het betreft een woning. Het meest nabijgelegen bedrijf is een schildersbedrijf dat is gevestigd op Hoek en Wad 3 te Ljussens. Op basis van de VNG-brochure 'Bedrijven en Milieuzonering' moet een afstand in acht worden genomen van 50 meter. Deze afstand heeft betrekking op het milieuaspect geluid.

De richtafstanden volgens deze brochure gelden tussen enerzijds de grens van de bestemming die bedrijven (of andere milieubelastende functies) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een (bedrijfs)woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunningsvrij bouwen mogelijk is. Deze afstand bedraagt m.b.t. het schildersbedrijf ongeveer 63 meter. Hiermee wordt voldaan aan de gestelde voorwaarden.

Activiteitenbesluit

Naast de constatering dat uit berekeningen is gebleken dat aan de grenswaarden uit de VNG-publicatie Bedrijven en Milieuzonering kan worden voldaan, kan worden gesteld dat de grenswaarden in het Activiteitenbesluit milieubeheer niet hoger zijn dan uit de VNG-publicatie Bedrijven en Milieuzonering. Als de grenswaarden uit de VNG-normering niet worden overschreden dan wordt ook automatisch aan de grenswaarden uit het Activiteitenbesluit milieubeheer voldaan. Het schildersbedrijf zal door dit bestemmingsplan dan ook niet negatief worden beïnvloed.

Conclusie

Het plan is uitvoerbaar en voldoet aan de gestelde afstandseisen tot derden.

4.2 Geluid

Op grond van de Wet geluidhinder geldt rond wegen met een maximumsnelheid hoger dan 30 km/uur, spoorwegen en inrichtingen die 'in belangrijke mate geluidhinder veroorzaken', een geluidzone. Bij de ontwikkeling van nieuwe geluidsgevoelige objecten binnen deze geluidzones moet akoestisch onderzoek worden uitgevoerd om aan te tonen dat de ontwikkeling voldoet aan de voorkeursgrenswaarden die in de wet zijn vastgelegd.

In de Wet geluidhinder (Wgh) wordt onderscheid gemaakt tussen geluidgevoelige functies enerzijds en niet-geluidsgevoelige functies anderzijds. Als een geluidsgevoelige functie mogelijk wordt gemaakt en binnen de zone van een weg, spoorweg of een industriegebied ligt, moet onderzocht worden of voldaan wordt aan de voorkeursgrenswaarde. In dit geval is alleen het aspect wegverkeerslawaaï relevant.

De wegen in de directe omgeving van het plangebied zijn aangewezen als 30-km/uur zone. Voor ontwikkelingen binnen dergelijke zones is geen toetsing aan de Wet geluidhinder noodzakelijk. In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient echter wel aangetoond te worden dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

De wegen rondom het plangebied zijn relatief rustig, met een te verwachten lage verkeersintensiteit. Door de beperkte breedte van de weg zijn de snelheden relatief laag. Ten aanzien van wegverkeersgeluid worden er daarom geen belemmeringen verwacht.

Daarnaast moet ook een binnenwaarde van 33 dB worden gegarandeerd bij de omgevingsvergunning aanvraag voor de woningen. Doordat de toekomstige woning voldoet aan de minimale eisen ten aanzien van geluid vanuit het bouwbesluit, zal sprake zijn van een goed binnenwaardeniveau.

Conclusie

Het aspect verkeersgeluid vormt geen belemmering voor dit bestemmingsplan.

4.3 Waterhuishouding / watertoets

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is uitdrukkelijk bepaald dat in de toelichting bij bestemmingsplannen inzicht verkregen moet worden in de gevolgen van het bestemmingsplan voor de waterhuishouding. De waterbeheerder in het plangebied is Wetterskip Fryslân. Voor het overleg op grond van artikel 3.1.1. van het Bro wordt Wetterskip Fryslân gevraagd het voorliggende bestemmingsplan te beoordelen en een advies voor de watertoets te geven. Voor deze beoordeling is als format de digitale watertoets ontwikkeld. Met de digitale watertoets kunnen watertoetsen worden aangevraagd voor alle ruimtelijke plannen. De digitale Watertoets bepaalt welke procedure moet worden doorlopen voor de watertoets.

De waterbeheerder in het plangebied is Wetterskip Fryslân. Het plan is via de digitale watertoets kenbaar gemaakt bij het Wetterskip Fryslân. De digitale Watertoets (zie: [bijlagen bij toelichting bijlage 2](#)) bepaalt welke procedure moet worden doorlopen voor de watertoets. De watertoets wijst uit dat op dit plan de normale watertoetsprocedure van toepassing is. Dit houdt in dat er geen aanwezige wateraspecten van invloed zijn op het plan.

Toename verharding

Door ruimtelijke ontwikkelingen neemt de hoeveelheid verhard oppervlak toe met als gevolg een versnelde afvoer van hemelwater. Het is nodig om deze versnelde afvoer te compenseren om de waterberging in een gebied in stand te houden. Het is verboden zonder watervergunning neerslag versneld tot afvoer te laten komen indien daarbij meer dan 1500 m² onverharde grond in landelijk gebied wordt gebouwd of verhard. In deze situatie neemt de verharding met 350 m² toe. Daarom is het niet nodig om compenserende maatregelen te treffen.

Klimaat

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

Met de gegevens die zijn opgegeven is bepaald dat het plan geen invloed heeft op het watersysteem en de waterketen. Hierdoor kan de procedure geen waterschapsbelang worden gevolgd voor de watertoets. Dit betekent dat er verder geen contact hoeft te worden opgenomen met Wetterskip Fryslân.

Conclusie

Omdat er geen aanwezige wateraspecten van invloed zijn op het plan en er ook geen sprake is van toename van verharding is het aspect water geen belemmerende factor voor het voorliggende bestemmingsplan.

4.4 Cultuurhistorie

Bij het opstellen van plannen moeten cultuurhistorische waarden tijdig in beeld worden gebracht. Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) stelt in dat verband specifieke eisen aan het opstellen van ruimtelijke plannen. Waar mogelijk moeten cultuurhistorische waarden worden behouden of versterkt.

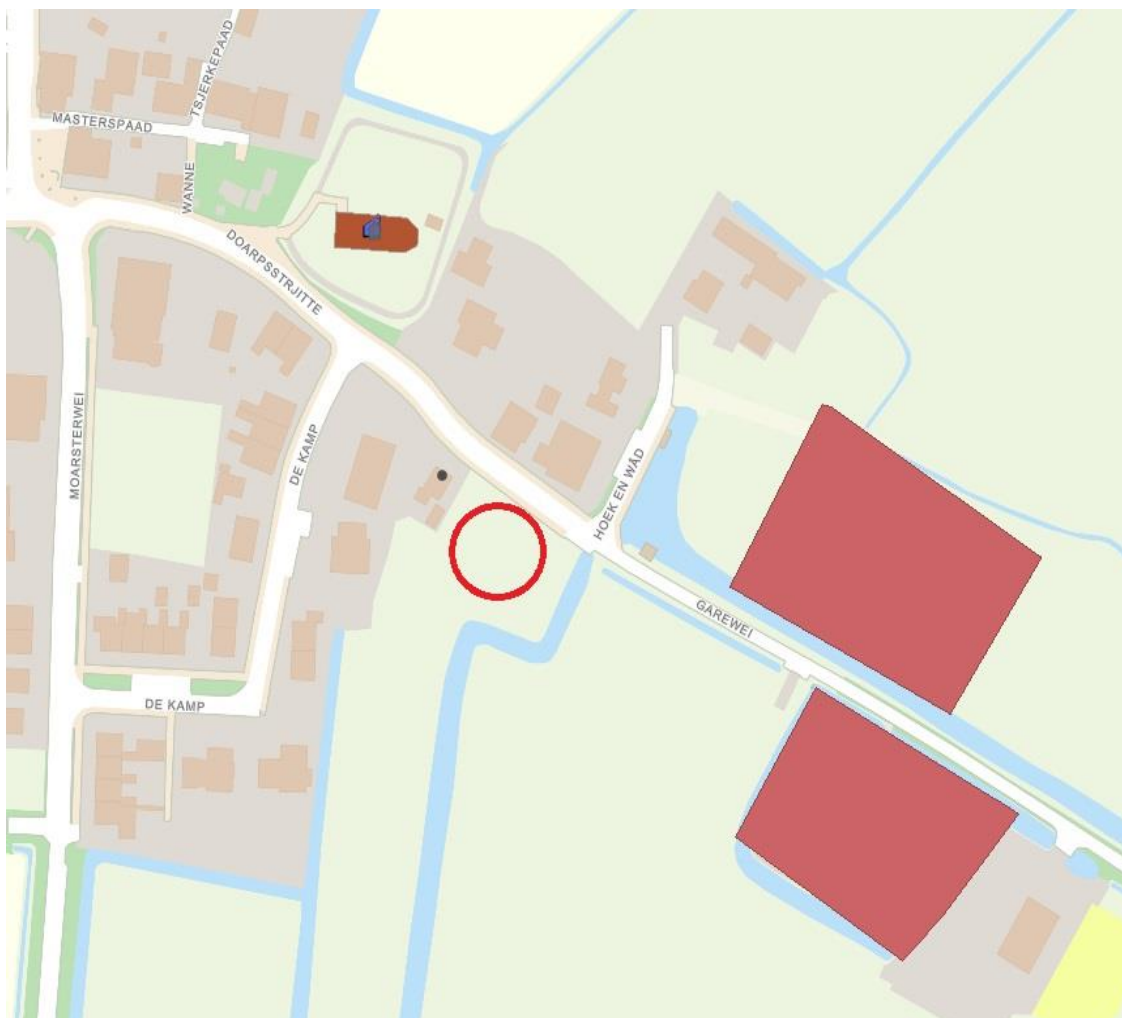
De Modernisering Monumentenwet (MoMo) heeft op 1 januari 2012 tot een wijziging van het Bro geleid. Ieder ruimtelijk plan dient nu ook een analyse van cultuurhistorische waarden van het plangebied te bevatten. Zover hier sprake van is, dient daarnaast aangegeven te worden op welke wijze met de mogelijk in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden rekening is gehouden. Hierbij dient ook de historische (stede)bouwkunde en historische geografie te worden meegenomen in de belangenafweging. Aangegeven dient te worden welke conclusies aan de geanalyseerde waarden worden verbonden en op welke wijze deze zijn geborgd in het plan.

Op de Cultuurhistorische Kaart Fryslân 2 (CHK 2) van de provincie Fryslân is informatie opgenomen over cultuurhistorische waarden. Uit de CHK 2 blijkt dat in het plangebied een aantal bijzondere cultuurhistorische waarden aanwezig is.

Een perceel ten noordoosten en een perceel ten oosten van het plangebied worden aangeduid als een (verhoogde) boerderijplaats. De eerstgenoemde is afgebroken en de kop-hals-rompboerderij aan de Garewei 1 is omgebouwd tot een woonboerderij.

Boerderijplaatsen verschaffen ons, omdat zij de kern vormden van de toenmalige agrarische samenleving, kennis over de bewoningsgeschiedenis en over de ontwikkeling van het cultuurlandschap op lokaal, regionaal en provinciaal niveau.

Ten noordoosten van het plangebied bevindt zich de Hervormde kerk. Van dit rijksmonument is de noordgevel nog 13e eeuw is, en bestaat de in de 20e (1924) eeuw bemetselde westgevel uit nog ouder tufstenen muurwerk.



Figuur 6. Cultuurhistorische kaart Fryslân (bron: provincie Fryslân).

Conclusie

Het plan leidt niet tot aantasting van de nog aanwezige cultuurhistorische waarden. Het past dan ook in het beleid met betrekking tot behoud van cultuurhistorische waarden.

4.5 Archeologie

Per 1 juli 2016 is de Monumentenwet 1988 vervallen. Een deel van de wet is op deze datum overgegaan naar de Erfgoedwet. Het deel dat betrekking heeft op de besluitvorming in de fysieke leefomgeving gaat over naar de Omgevingswet, wanneer deze in 2022 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. In de wet zijn archeologische resten beschermd. Het archeologisch onderzoeks- en adviesbureau De Steekproef heeft een inventariserend veldonderzoek in het plangebied uitgevoerd (zie [bijlagen bij toelichting bijlage 3](#))

Belangrijkste resultaten

Omstreeks de romeinse tijd ontwikkelde zich ter plaatse van het tegenwoordige Ljussens een kwelderwal. Het plangebied naast Doarpstrjitte 67 ligt op het oostelijke uiteinde van deze wal. Het grenst aan de historische dorpskern van Ljussens. Archeologische waarden in de omgeving betreffen vooral laat-middeleeuwse terpen. Op oude kaarten staat geen bebouwing in het plangebied aangegeven. Het terrein wordt hierop afwisselend weergegeven als akker en als weiland. In het gebied is een pakket geroerde klei vastgesteld met diktes van 60 tot 165 centimeter. Mogelijk is er geboord in een spoor van bijvoorbeeld een fundering van een boerderij van lang geleden. Verspreid in het gebied zijn scherven middeleeuws kogelpotaardewerk gevonden. Plaatselijk zijn verhoogde concentraties fosfaten aanwezig die doorgaans ontstaan onder stallen. Bij het onderzoek zijn vrijwel geen materialen gevonden die eenduidig dateren uit de nieuwe tijd.

Archeologisch verwachtingsmodel

Door langdurig gebruik als akker zullen ondiepe sporen van een eventuele vindplaats verloren zijn gegaan. Diepe delen van sporen kunnen wel bewaard gebleven zijn. De scherven kogelpotaardewerk vormen een aanwijzing voor de aanwezigheid van een vindplaats uit de middeleeuwen. Daarom blijft de archeologische verwachting zoals opgesteld in paragraaf 2.5 van kracht.

Selectie-advies door senior KNA-prospecteur drs. J.M.G. Bongers

Aangezien het onderzoek aanwijzingen heeft opgeleverd voor de aanwezigheid van een archeologische vindplaats uit de middeleeuwen en aangezien eventuele diepere delen van archeologische resten bewaard gebleven zijn, wordt geadviseerd om geen graafwerk uit te voeren dat dieper reikt dan +0,2 meter NAP. Concreet betekent dit dat als het peil van de te bouwen woning bijvoorbeeld op +1,0 meter NAP komt te liggen, dat voor de funderingssleuven niet dieper gegraven mag worden dan 0,8 meter beneden peil. De woning is gepland op de plek van boring 4 waar de maaiveldhoogte +0,75 meter NAP bedraagt en dus tot maximaal 55 centimeter beneden maaiveld gegraven mag worden. Als vooraf het maaiveld iets wordt opgehoogd, dan kan iets dieper gegraven worden.

Gelet bovenstaande zal de initiatiefnemer voordat met de bouw van de woning en garage wordt gestart funderingstekeningen moeten aanleveren. In de tekeningen moet duidelijk de relatie aangegeven worden tussen een gedetailleerde maaiveldhoogte-inmeting en de hoogte/diepte van de fundering. Blijkt daaruit dat de archeologische informatie in de bodem intact blijft, dan is verder archeologisch onderzoek niet nodig. Blijkt dit niet dan volgen een

proefsleuven-onderzoek en mogelijk opgravingen. Een dergelijk onderzoek dient te worden uitgevoerd door een daartoe gecertificeerd bureau volgens een vooraf door de bevoegde overheid goedgekeurd Programma van Eisen (PvE).



Figuur 7. kaart met maaiveldhoogte (bron: De Steekproef).

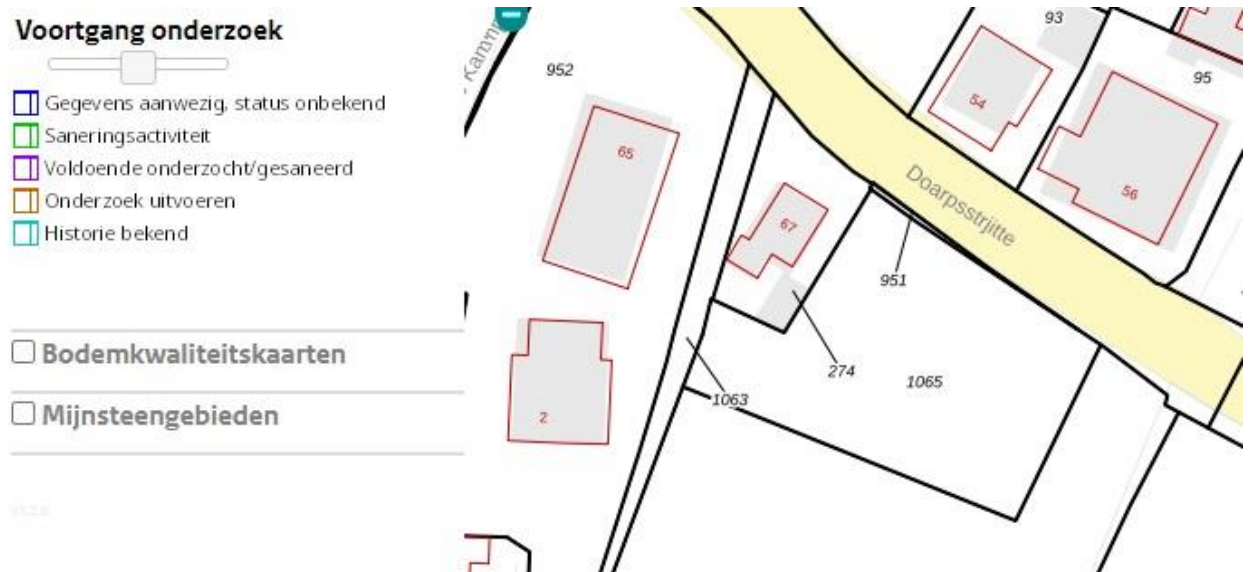
Tenslotte geldt voor al het graafwerk dat als archeologische waarden worden aangetroffen en/of vondsten worden gedaan, dat daarvan direct melding dient te worden gemaakt conform de Erfgoedwet 2015, artikel 5.10. Geadviseerd wordt om dit te doen bij de gemeente Noardeast-Fryslân.

Conclusie

Om de aanwezige archeologische waarden niet te verstoren, zal in de regels een voorwaardelijke verplichting worden opgenomen. Hierin wordt de initiatiefnemer verplicht om de aanwezige archeologische informatie in de bodem intact te laten blijven of een proefsleuven-onderzoek uit te laten voeren indien graafwerk dieper reikt dan +0,2 meter NAP. Dit laatste kan worden voorkomen om de woning en bijbehorende bouwwerken middels een speciale fundering te laten bouwen. De initiatiefnemer moet in dat geval een funderingsvoorstel bij de gemeente indienen dat rekening houdt met de archeologisch waarden. Voordat er met de bouw gestart gaat worden moet de gemeente haar goedkeuring hebben verleend betreffende dit funderingsvoorstel.

4.6 Bodem

Op grond van het Bro dient in verband met de uitvoerbaarheid van een plan rekening te worden gehouden met de bodemgesteldheid in het projectgebied. Bij functiewijzigingen dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie en moet worden vastgesteld of er sprake is van een saneringsnoodzaak. In de Wet bodembescherming is bepaald dat indien de desbetreffende bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor de beoogde functie, de grond zodanig dient te worden gesaneerd dat zij kan worden gebruikt door de desbetreffende functie (functiegericht saneren). Voor een nieuw geval van bodemverontreiniging geldt, in tegenstelling tot oude gevallen (voor 1987), dat niet functiegericht maar in beginsel volledig moet worden gesaneerd. Nieuwe bestemmingen dienen bij voorkeur te worden gerealiseerd op bodem die geschikt is voor het beoogde gebruik. Het bodemloket is geraadpleegd. Hieruit blijkt dat het plangebied nog nooit is onderzocht/gesaneerd.



Figuur 8. Achtergrond kaart Bodemloket (Bron: bodemloket.nl).

Het plangebied heeft momenteel de enkelbestemming 'Agrarisch'. In voorliggend bestemmingsplan krijgt het plangebied de bestemming 'Wonen'. Het gebruik in de voor bodemverontreiniging relevante periode is weiland geweest. Er is zodoende geen sprake van een verdachte locatie.

Conclusie

Op voorhand wordt aangenomen dat de bodemkwaliteit toereikend is voor het voorgenomen gebruik. In het kader van de vergunningverlening is een verkennend bodemonderzoek noodzakelijk. Hiermee is gewaarborgd dat er geen risico's voor de volksgezondheid ontstaan.

4.7 Ecologie

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

Soortenbescherming

In opdracht van Jouke Dantuma Advies heeft Mulder Ecologie een ecologische toets (zie: [bijlagen bij toelichting bijlage 4](#)) uitgevoerd. Om inzicht te verkrijgen in de aanwezigheid van beschermde natuurwaarden in (de omgeving van) het plangebied en te kunnen bepalen of het uitvoeren van het planvoornemen kan leiden tot negatieve effecten op deze waarden, is deze ecologische toetsing uitgevoerd. Deze toetsing heeft bestaan uit een verkennend onderzoek, een quickscan.

Gebiedsbescherming en houtopstanden

Natura 2000

Voor de aanleg- en beoogde gebruiksfase van een nieuwbouwwoning aan de Doarpsstrjitte 69 te Ljussens is een stikstofdepositie berekening (zie: [bijlagen bij toelichting bijlage 5](#)). Het projecteffect bedraagt op alle rekenpunten in omliggende Natura 2000-gebieden ten hoogste 0,00 mol/ha/jaar. Bij een dergelijke projectbijdrage treden geen significant negatieve effecten op binnen de omliggende Natura 2000-gebieden.

Ook andere effecten op de in de omgeving van het plangebied gelegen Natura 2000-gebieden worden op grond van de afstand tot deze gebieden en de en de beperkte duur, omvang en uitstraling van de voorgenomen activiteiten uitgesloten. Vervolgstappen in het kader van Natura 2000 zijn niet aan de orde.

Houtopstanden

In het kader van het planvoornemen worden geen bomen gekapt. Het onderdeel houtopstanden van de Wnb is niet van toepassing.

Verordening Romte Fryslân

Het plangebied maakt geen deel uit van het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Negatieve effecten, zowel tijdelijk als permanent, op de wezenlijke waarden en kenmerken van het NNN in de omgeving worden uitgesloten op grond van de afstand tot deze gebieden en de beperkte omvang en uitstraling van de voorgenomen activiteiten. Ook ligt het plangebied niet in, noch in de nabijheid van, andere via de Verordening Romte beschermde (natuur)gebieden. Vervolgstappen in het kader van de provinciale omgevingsverordening zijn niet nodig.

Vogels

Het plangebied en directe omgeving is geschikt als broedlocatie voor enkele algemene vogelsoorten. Het vernietigen en/of verstoren van vogelnesten gedurende het broedseizoen betreft een overtreding van de Wnb, waarvoor geen ontheffing kan worden verkregen. Een overtreding van de Wnb ten aanzien van vogels kan in het geval van het planvoornemen

worden voorkomen door de werkzaamheden buiten het broedseizoen uit te voeren. In de wet wordt geen vaste periode voor het broedseizoen gedefinieerd, maar in de praktijk wordt hiervoor globaal de periode 1 maart tot 1 augustus aangehouden. Geldend is echter de aanwezigheid van een broedgeval op het moment van de werkzaamheden. Indien de werkzaamheden ruim) voor het broedseizoen ongeschikt te worden gemaakt (en gehouden) voor broedvogels. Het plangebied moet dan wel direct voorafgaand aan de uitvoer van de werkzaamheden door een ter zake kundige worden gecontroleerd op de aanwezigheid van broedvogels.

Overige soorten en zorgplicht

Het optreden van negatieve effecten op beschermde soorten van andere soortgroepen is uitgesloten. Wel geldt voor alle soorten, in het bijzonder de in het plangebied te verwachten soorten amfibieën en zoogdieren met een provinciale vrijstelling, te allen tijde de algemene zorgplicht. Deze schrijft voor dat men verplicht is om alles wat redelijkerwijze mogelijk is, te doen of juist te laten om schade aan wilde planten en dieren zo veel mogelijk te voorkomen.

Vrijblijvend advies stimuleren biodiversiteit

De biodiversiteit staat wereldwijd sterk onder druk, zeker in het sterk verstedelijkte en intensief agrarisch gebruikte Nederland. Oorzaken voor dit biodiversiteitsverlies vormen onder meer het verlies en versnippering van leefgebied door bijvoorbeeld verstedelijking en de aanleg van wegen en andere infrastructuur, een steeds verdere intensivering van de landbouw, verzuring en vermesting van grond door een overvloedige stikstofdepositie en klimaatverandering (verdroging). In de bebouwde omgeving maken oude(re) woningen en andere (bedrijfs)panden door sloop en renovatie bovendien steeds vaker ruimte voor goed geïsoleerde nieuwbouw zonder geschikte plekken voor verblijfplaatsen van bijvoorbeeld vogels en vleermuizen. Vanuit dit oogpunt bezien, maar óók omdat een groene leefomgeving een aantoonbaar positieve bijdrage levert aan het welzijn en de gezondheid van de mensen die erin wonen en werken, is het van groot belang om waar mogelijk biodiversiteit in (duurzaamheids)plannen en projecten mee te nemen. Bij dit zogenaamde natuurinclusief bouwen worden bij de (her)inrichting van een gebied waar mogelijk maatregelen meegenomen die bijdragen aan een meer groene en biodiverse leefomgeving. Ook bij de bouw van de woning aan de Doarpstrjitte kan met kleine maatregelen al een plus gerealiseerd worden ten aanzien van de biodiversiteit. Voorbeelden van maatregelen voor meer biodiversiteit rondom huis zijn het aanbieden van zoveel en gevarieerd mogelijk groen, bijvoorbeeld door het aanplanten van bloeiende bloemen, heesters en/of bomen op het erf. Daarnaast kan de woning geschikt worden gemaakt voor vogels en/of vleermuizen door inbouw- of opbouwkasten aan te bieden, dan wel het toepassen van een voor vleermuizen geschikte en toegankelijke spouwmuurconstructie. Ook kunnen voorzieningen voor insecten worden gemaakt. Hiertoe bestaan talloze mogelijkheden, waaronder bijenbakstenen, bijenhôtels, vlinderkasten of (van grotere omvang) een insectenmuur. Zeker indien gecombineerd met een boom- en bloemrijke omgeving kan een (over)hoek van het plangebied dat met het oog hierop ingericht van groot belang zijn voor de lokale biodiversiteit. Op internet is een grote hoeveelheid informatie over natuurinclusief bouwen beschikbaar.

Conclusie

Onderzoek in het kader van de Wet natuurbescherming wordt niet noodzakelijk geacht. Het projectvoornemen om een woning te realiseren op het perceel ten oosten van Doarpsstrjitte

67 te Ljussens geen negatieve effecten op Natura 2000-gebieden, de NNN of beschermde flora en fauna.

4.8 Luchtkwaliteit

Voor kleinere ruimtelijke plannen die effect kunnen hebben op de luchtkwaliteit heeft VROM in samenwerking met InfoMil de nibm-tool ontwikkeld. Daarmee kan op een eenvoudige en snelle manier worden bepaald of een plan niet in betekenende mate bijdraagt aan luchtverontreiniging. Met behulp van deze rekentool (zie figuur 9) is de toename van de stoffen NO₂ en PM₁₀ bepaald.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2022

Jaar van planrealisatie	2022
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	7
Aandeel vrachtverkeer	1,3%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO ₂ in µg/m ³	0,00
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	

Figuur 9. NIBM-tool

Conclusie

Uit de berekeningen met de nibm-tool blijkt dat het plan de grens van 3% (een toename van 1,2 µg/m³ NO₂ of PM₁₀) niet overschrijdt. Het project moet daarom worden beschouwd als een nibm-project. Nader onderzoek naar de luchtkwaliteit kan om deze reden achterwege blijven en het plan voldoet aan het gestelde in de Wet milieubeheer

4.9 Externe veiligheid

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's die ontstaan voor de omgeving bij het gebruik, de opslag en het vervoer van gevaarlijke stoffen, zoals vuurwerk, LPG en munitie. Sinds een aantal jaren is er wetgeving over 'externe veiligheid' om de burger niet onnodig aan te hoge risico's bloot te stellen.

De normen voor externe veiligheid zijn voor risicovolle inrichtingen vastgelegd in onder andere het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Wat betreft het vervoer van gevaarlijke stoffen wordt het toetsingskader gevormd door de Wet vervoer gevaarlijke stoffen, de Nota Risiconormering Vervoer Gevaarlijke Stoffen (RNVGS) en de Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen.

Per 1 juli 2012 is de regelgeving veranderd. Op basis van het Besluit externe veiligheid transportroutes (2015) moet rekening worden gehouden met het zogenaamde basisnet voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Uitgangspunt van het basisnet is dat door het vastleggen van veiligheidszones de gebruiksruijnte voor het vervoer van gevaarlijke stoffen en ruimtelijke ontwikkelingen op elkaar kunnen worden afgestemd.

Risicobronnen

In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich geen risicobronnen zoals inrichtingen die gevaarlijke stoffen bevatten.

Transport gevaarlijke stoffen

Naast inrichtingen kan het aspect van externe veiligheid een rol spelen bij (spoor/weg/auto)weg in verband met het transport van gevaarlijke stoffen. Het plangebied ligt niet binnen het invloedsgebied van de transportroutes gevaarlijk stoffen die een verhoging van het groepsrisico kunnen inhouden.

Buisleidingen

Het plangebied bevindt zich niet in het invloedsgebied van een buisleiding.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor dit plan.

4.10 Kabels en leidingen

In (de omgeving van) het plangebied kunnen kabels en leidingen aanwezig zijn die beperkingen opleggen voor bouwmogelijkheden 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 de veiligheid en gezondheid. De beperkingen bij straalpaden zijn van belang voor het goed functioneren van de straalpaden. In en direct rond het plangebied zijn geen kabels en leidingen aanwezig die een planologische bescherming nodig hebben. Daarom is er geen noodzaak tot nader onderzoek.

Conclusie

Het aspect kabels en leidingen vormt geen belemmering voor dit bestemmingsplan.

4.11 Verkeer en parkeren

Het perceel wordt ontsloten vanaf de Doarpstrjitte. Deze weg heeft ruim voldoende capaciteit voor de ontwikkeling. Voor parkeren geldt als uitgangspunt dat parkeren op eigen terrein opgelost wordt.

De parkeerbehoefte is bepaald op basis van de parkeerkentallen zoals opgenomen in de CROW-publicatie 317. Voor de parkeerbehoefte is uitgegaan van de parkeernormen die gelden voor een vrijstaande woning. De stedelijkheid gaat betreft 'niet stedelijk' in de 'rest van de bebouwde kom'. De behoefte is op basis hiervan bepaald op 3 parkeerplaatsen per woning. Uitgangspunt is dat het parkeren op eigen erf plaatsvindt. In het plangebied is voldoende ruimte om aan de benodigde parkeerplaatsen te kunnen voldoen.

5 Toelichting op de regels

5.1 Inleiding

Wat is een bestemmingsplan

Een bestemmingsplan bepaalt hoe de gronden gebruikt mogen worden, of er ergens gebouwd mag worden en wat voor bebouwing dat mag zijn. Het gaat om het toelaten van bepaalde gebruiksmogelijkheden (toelatingsplanologie). De grondgebruiker (zoals eigenaar, huurder) mag de functie die het bestemmingsplan geeft uitoefenen. De grondgebruiker kan niet worden verplicht om een aangewezen bestemming daadwerkelijk te realiseren, maar de grondgebruiker mag ook geen andere functies uitoefenen die in strijd is met de gegeven bestemming, of in strijd met het bestemmingsplan bouwen.

Het is belangrijk om voor de toekomstige en bestaande bebouwing en functies een bestemmingsregeling te ontwerpen die zo veel mogelijk ruimte biedt voor verandering en aanpassing aan veranderende wensen. Het plan dient, met andere woorden, flexibel en doelmatig te zijn, en dient rechtszekerheid te bieden over de ruimte voor verandering. Daar staat tegenover, dat het plan de nodige bescherming moet bieden tegen ontwikkelingen die schadelijk zijn voor anderen. Bescherming tegen een zodanige ontwikkeling wordt samengevat in de term rechtsbescherming.

Er wordt bij het onderhavige bestemmingsplan zo veel als mogelijk aangesloten bij de uitgangspunten zoals deze zijn geformuleerd in het kader van het bestemmingsplan Doarpen van de gemeente Noardeast-Fryslân. Echter het verschil blijft wel dat de bestemmingen in dit bestemmingsplan iets minder ruim zijn opgezet doordat deze zijn afgestemd op een ander schaalniveau.

Waaruit bestaat een bestemmingsplan

Een bestemmingsplan bestaat uit:

- De verbeelding;
- De regels;
- De toelichting.

De verbeelding en de regels vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouw- en gebruiksregels gekoppeld. De toelichting heeft geen rechtskracht, maar is wel een belangrijk onderdeel van het bestemmingsplan. Hierin staat hoe een plan tot stand is gekomen, een beschrijving van het gebied en wat de bedoelingen van de gemeente zijn in het plangebied. In de [toelichting paragraaf 5.2](#) volgt een toelichting op de regels.

5.2 Nadere toelichting op de regels

Toelichting op regels

In het eerste hoofdstuk zijn de inleidende regels opgenomen. De inleidende regels bevatten de begripsbepalingen en de wijze waarop gemeten moet worden bij het toepassen van de regels.

In hoofdstuk 2 zijn de regels van de verschillende bestemmingen opgenomen. Elk artikel kent de volgende opzet: eerst wordt het toegestane gebruik geformuleerd in de bestemmingsomschrijving. Vervolgens zijn bouwregels opgenomen. Aansluitend volgen afwijkingsbevoegdheden met betrekking tot bouw- en/of gebruiksregels en daarna eventuele wijzigingsbevoegdheden. Hiermee wordt flexibiliteit geboden.

In hoofdstuk 3 zijn regels opgenomen met een algemeen karakter. Ze gelden dus voor het gehele plan, zoals algemene afwijkings- en wijzigingsregels en overige regels.

In het laatste hoofdstuk zijn respectievelijk overgangs- en slotregels opgenomen. Hoewel het hier in wezen ook algemene regels betreft, zijn deze vanwege hun meer bijzondere karakter in een apart hoofdstuk opgenomen.

Uitleg bestemmingen

Hieronder volgt een uitleg van een aantal bestemmingen en een gebiedsaanduiding die het bestemmingsplan kent.

Wonen

De nieuwe woning en bijbehorend erf is geregeld in de bestemming 'Wonen'. De woning is vastgelegd in een bouwvlak dat is gebaseerd op de in hoofdstuk 2 beschreven uitgangspunten. Er mag één woning worden gebouwd. Naast het wonen is er in beperkte mate de mogelijkheid voor aan huis verbonden beroepen of bedrijven. De goothoogte respectievelijk bouwhoogte bedraagt niet meer dan 4 m respectievelijk 9 m. De dakhelling moet tussen 30 en 60 graden liggen. De genoemde maten zijn maximale als zodanig op de verbeelding aangegeven.

6 Uitvoerbaarheid

6.1 Algemeen

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

6.2 Economische uitvoerbaarheid

Exploitatieplan

Op grond van het bepaalde in Afdeling 6.4 Wro is de gemeente verplicht om ten behoeve van de economische uitvoerbaarheid de kosten voor het in exploitatie brengen van de gronden te verhalen op de ondernemer en daartoe op basis van artikel 6.12 eerste lid Wro in beginsel een exploitatieplan vast te stellen.

In dit geval hoeft de gemeente geen exploitatieplan vast te stellen, omdat het plan een particulier initiatief is. Dit betekent, dat de kosten volledig door de initiatiefnemer worden gedragen. Er kan met voldoende zekerheid worden gesteld, dat de initiatiefnemer over de financiële middelen beschikt om het plan te realiseren. De economische uitvoerbaarheid is hiermee gewaarborgd.

Planschade

Een bestemmingsplan is één van de oorzaken waardoor schade als bedoeld in artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening (Wro) kan ontstaan. Door deze planschade kan de economische uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan in het geding komen.

Om de economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan te waarborgen, sluit daarom de gemeente Noardeast-Fryslân een planschadeovereenkomst af met de initiatiefnemer. Op basis hiervan komt de eventuele planschade voor rekening van de initiatiefnemer.

6.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Participatie

De Omgevingswet die waarschijnlijk op 1 januari 2024 in werking zal treden stimuleert vroegtijdige participatie. Daarmee kunnen overheden namelijk op tijd belangen, meningen en creativiteit op tafel krijgen. De wet zegt over participatie: het in een vroegtijdig stadium betrekken van belanghebbenden [...] bij het proces van de besluitvorming over een project of activiteit. Met belanghebbenden bedoelt de wet burgers, vertegenwoordigers van bedrijven, professionals van maatschappelijke organisaties en bestuurders van overheden.

Anticiperend op de Omgevingswet heeft de initiatiefnemer zijn voornemen om een woning te bouwen op het perceel ten oosten van de Doarpstrjitte 67 te Ljussens diverse keren voorgelegd aan de bewoners/eigenaren van de omliggende woningen. Op 29 oktober 2021 is er een bijeenkomst in het dorps huis georganiseerd waarbij ook het dorpsbelang was vertegenwoordigd. De belangrijkste bezwaren waren:

- Verlies van vrij uitzicht;
- De nieuw te bouwen woning past niet in de directe omgeving, te modern;
- Vrees dat een deel van het nieuwe kadastrale perceel, waar geen bestemming 'wonen' op komt te liggen, wel als zodanig zal worden gebruikt.

Later zijn er ook nog opmerkingen geplaatst over de landschappelijke inpassing met bijbehorend inrichtingsplan.

Naar aanleiding van deze bijeenkomst zijn de plannen aangepast. Dat wil niet zeggen dat alle omwonende op voorhand akkoord gaan met het planvoornemen. Zij behouden zich het recht voor om zienswijzen in te dienen en bezwaar/beroep aan te tekenen tegen dit plan.

Overleg

Volgens artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening pleegt de gemeente m.b.t. dit bestemmingsplan overleg met de besturen van betrokken gemeenten, waterschappen en diensten van provincie en Rijk. Versnelling van besluitvormingsprocedures is één van de doelstellingen van de Wet ruimtelijke ordening. Als mogelijke vertrager in de procedure is het vooroverleg genoemd. Het overleg dient dan ook beperkt te blijven tot die overheidsinstanties waarmee overleg werkelijk noodzakelijk is.

Het plan is voor het overleg ex artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening verzonden aan provincie Fryslân, Brandweer Fryslân, Wetterskip Fryslân, Tennet en Liander. Er zijn door bovengenoemde overlegpartners geen opmerkingen ontvangen (zie: [bijlagen bij toelichting bijlage 6](#)).

Ontwerp bestemmingsplan

In het kader van de bestemmingsplanprocedure, zoals bepaald in de Wet ruimtelijke ordening, heeft het bestemmingsplan zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn is een ieder de gelegenheid gegeven zijn of haar zienswijze kenbaar te maken. Van deze gelegenheid is gebruik gemaakt door een drietal personen die gezamenlijk één zienswijze hebben ingediend. De zienswijze is beantwoord in de bij het bestemmingsplan gevoegde reactienota zienswijzen: [bijlagen bij toelichting bijlage 7](#).

Bestemmingsplan

Het bestemmingsplan is op onderdelen aangepast n.a.v. de ingediende zienswijze. De gemeenteraad heeft het bestemmingsplan gewijzigd vastgesteld. Na de vaststelling wordt het bestemmingsplan nogmaals zes weken ter inzage gelegd. Tijdens deze periode bestaat de mogelijkheid tot het indienen van beroep bij de Raad van State.