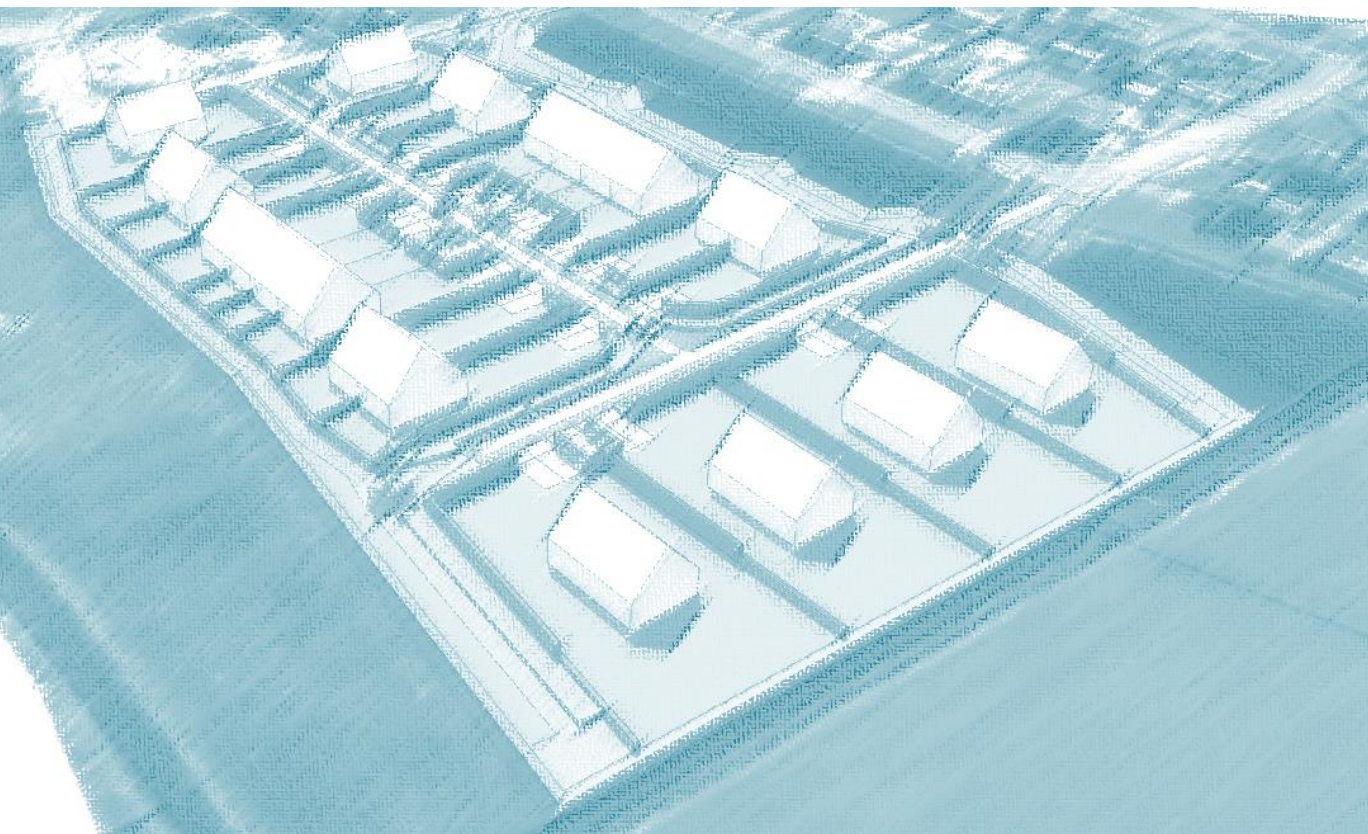

Hoofdstuk 22b Easternijtsjerk - Lou Sanen

Fase 3



TAM-omgevingsplan

18 september 2025



Hoofdstuk 22b Easternijtsjerk - Lou Sanen Fase 3

TAM-omgevingsplan

COLOFON

Opdrachtgever : Gemeente Noardeast-Fryslân

Auteur : E. Venema

Rapportnummer : 24-141-1

Versie : Vastgesteld

Datum : 18 september 2025

INHOUDSOPGAVE MOTIVERING

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding	1
1.2	Ligging plangebied	1
1.3	Planologische regeling	2
1.4	Leeswijzer	3
2	Planbeschrijving	5
2.1	De bestaande situatie	5
2.2	Voorgenomen situatie	6
2.3	Inpassing bij omgevingswaarden	7
3	Beleid en regelgeving	11
3.1	Rijksbeleid	11
3.2	Provinciaal beleid	12
3.3	Gemeentelijk beleid	14
4	Milieu- en omgevingsaspecten	18
4.1	Algemeen	18
4.2	Bedrijven en milieuzonering	18
4.3	Ecologie	19
4.4	Bodemkwaliteit	20
4.5	Geluid	20
4.6	Water	21
4.7	Luchtkwaliteit	24
4.8	Archeologie	24
4.9	Cultuurhistorie	26
4.10	Externe veiligheid	27
4.11	Kabels en leidingen	28
4.12	Verkeer en parkeren	28
4.13	Duurzaamheid	29
4.14	Beschermen van gezondheid	30
4.15	M.e.r.-beoordeling	31
5	Juridische vormgeving	33
5.1	Inleiding	33
5.2	Inleidende regels	34
5.3	Functies en activiteiten	34
5.4	Overgangsregels	35

6	Uitvoerbaarheid	36
6.1	Participatie	36
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	36
6.3	Economische uitvoerbaarheid	39

Bijlagen

Bijlage 1	Uitgangspunten omgevingskwaliteit
Bijlage 2	Ecologische beoordeling
Bijlage 3	Stikstofonderzoek
Bijlage 4	Verkennd bodemonderzoek
Bijlage 5	Watertoets
Bijlage 6	Archeologisch onderzoek
Bijlage 7	Mer-beoordeling
Bijlage 8	Participatieverslag
Bijlage 9	Overlegreacties
Bijlage 10	Zienswijzennota

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

In het zuidelijk deel van Easternijtsjerk wordt het nieuwe woongebied 'Lou Sânen' ontwikkeld. Dit gebied wordt sinds de jaren '90 van de vorige eeuw gefaseerd ontwikkeld vanuit het zuiden richting de dorpskern. In 2010 is door de voormalige gemeente Dongeradeel een bestemmingsplan vastgesteld voor waarmee fase 2 mogelijk is gemaakt en voor fase 3 een wijzigingsbevoegdheid is opgenomen.

Fase 2 is inmiddels volledig ingevuld en de gemeente Noardeast-Fryslân wil Lou Sânen nu afronden met de ontwikkeling van fase 3. Hiervoor is een plan met in totaal 22 woningen uitgewerkt. Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet kan geen toepassing meer worden gegeven aan de wijzigingsbevoegdheid en is hiervoor een wijzigingsbesluit van het omgevingsplan noodzakelijk. Deze ruimtelijke motivering bevat de toelichting voor de benodigde wijziging van het omgevingsplan en vormt de onderbouwing van het besluit. Gemotiveerd wordt dat met deze wijziging sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan de locatie.

Gemeente Noardeast-Fryslân werkt momenteel aan het omgevingsplan. Totdat dit gereed is wordt gebruik gemaakt van de tijdelijke alternatieve maatregel (TAM-IMRO), voor de publicatie van wijzigingsbesluiten. Het omgevingsplan is volgens deze standaard opgesteld.

1.2 Ligging plangebied

Het werkingsgebied van het wijzigingsbesluit (hierna: plangebied) is afgestemd op het wijzigingsgebied, zoals opgenomen in het geldende bestemmingsplan. Het betreft de kavel agrarisch grasland die ten noorden van het bestaande woongebied aan de weg Lou Sânen ligt en ten westen van De Dobbe. Dit gebied ligt in het zuiden van Easternijtsjerk, ten westen van de zuidelijke invalsweg Mûnewei. De ligging van het plangebied is weergegeven op een topografische kaart in figuur 1.1.



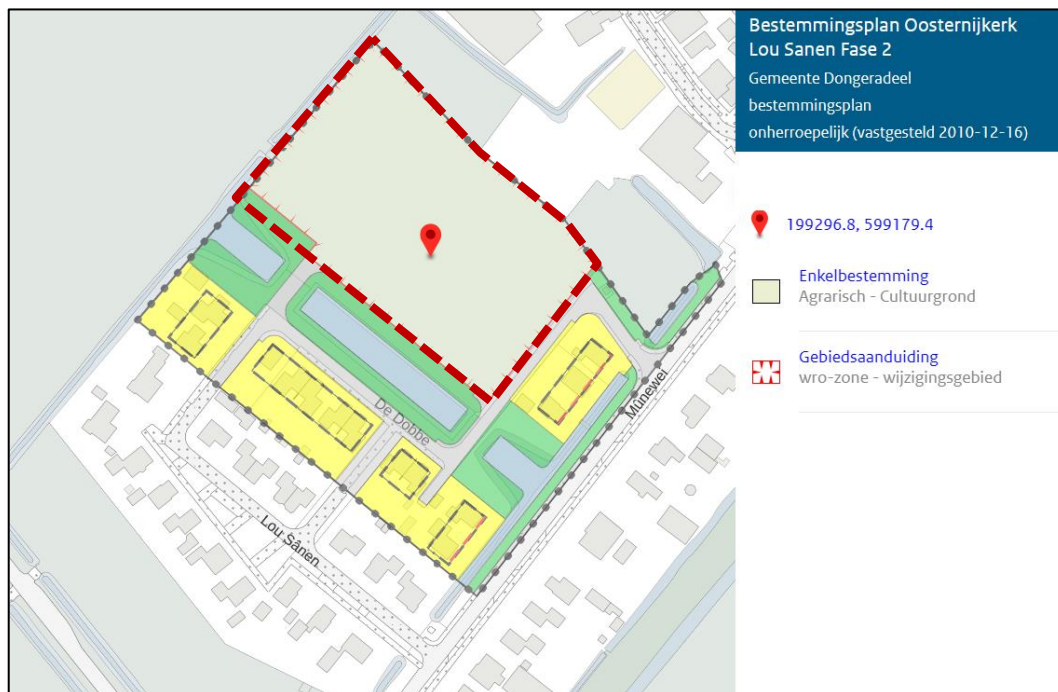
Figuur 1.1 De ligging van het plangebied

1.3 Planologische regeling

Het plangebied is geregeld in het Omgevingsplan gemeente Noardeast-Fryslân. Het gaat op moment van schrijven om het 'tijdelijk omgevingsplan', dat automatisch op 1 januari 2024 in werking is getreden en waarin primair de verschillende (ontwerp)bestemmingsplannen en de gemeentelijke verordening die betrekking hebben op de leefomgeving en de 'Bruidsschat', zijn opgenomen.

1.3.1 Bestemmingsplannen

Het plangebied valt binnen het op 16 december 2010 vastgestelde bestemmingsplan *Oosternijkerk – Lou Sanen Fase 2*. Het heeft hierin de bestemming 'Agrarisch', met de aanduiding 'wro-zone – wijzigingsgebied'. Een fragment van de plankaart van het geldende bestemmingsplan is weergegeven in figuur 1.2.



Figuur 1.2 Fragment plankaart geldend bestemmingsplan

Binnen de agrarische bestemming wordt niet voorzien in het ontwikkelen van woongebied. Het project is daarmee in strijd met het bestemmingsplan.

Binnen het wijzigingsgebied gold tot 1 januari 2024 de bevoegdheid voor het college van burgemeester en wethouders om de bestemming te wijzigen in 'Wonen', met de bedoeling om hier onder enkele voorwaarden ten hoogste 20 woningen toe te staan. Deze bevoegdheid geldt onder de Omgevingswet niet meer en is inhoudelijk inmiddels achterhaald. In elk geval wordt van het maximum aantal woningen afgeweken.

1.3.2 Andere verordeningen

Er zijn voor de locatie nog geen andere verordeningen opgenomen in het omgevingsplan.

1.3.3 De bruidsschat

De bruidsschat bestaat uit ongeveer 600 regels uit het voormalige Activiteitenbesluit, Bouwbesluit en het Besluit omgevingsrecht (Bor). De regels hebben betrekking op een grote diversiteit aan onderwerpen, zoals horeca, detailhandel, recreatie, lozingen, emissies van geluid, geur en trillingen door bedrijven en bouwen. De regels zijn aangepast aan de terminologie van de Omgevingswet. Dit is beleidsneutraal of beleidsarm gedaan: de essentie van de regels is ongewijzigd. De gemeente heeft de taak om uiterlijk in 2032 alle bruidsschatregels te hebben verwerkt tot eigen regels, of hebben laten vervallen.

1.4 **Leeswijzer**

Na deze inleiding volgt in *hoofdstuk 2* een beschrijving van het plan. Daar wordt zowel de huidige of uitgangssituatie, als de beoogde situatie beschreven. Vervolgens toetst *hoofdstuk 3* dit plan aan de omgevingsvisies en instructieregels van het rijk en de provincie en aan het gemeentelijk beleid.

Hoofdstuk 4 vormt de beoordeling van de evenwichtige toedeling van functies aan locaties, waarbij de omgevingswaarden en milieu- en gezondheidsaspecten centraal staan. 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 De bestaande situatie

Het wijzigingsbesluit ziet op de aanpassing van de toegedeelde functie van een agrarische kavel die grenst het woongebied van Easternijtsjerk. Deze locatie ligt aan de zuidelijke rand van de vroegere terp, die zich rondom De Buorren en De Terp bevindt. Tot in de jaren '50 van de vorige eeuw was het toenmalige 'Nijkerk' geconcentreerd in dit gebied. Daarna is het in twee richtingen organisch uitgebreid, onder andere aan de Mûnewei. Planmatige uitbreidingen hebben in de 20^{ste} eeuw zeer bescheiden plaatsgevonden, vooral in het noordwestelijk deel van het dorp. Rond de eeuwwisseling is begonnen met de gefaseerde ontwikkeling van het woongebied Lou Sânen, aan de westzijde van de Mûnewei. Dit woongebied wordt in drie fasen ontwikkeld, vanuit het zuiden naar het dorp toe. Fase 2 van deze ontwikkeling omvat 14 woningen aan De Dobbe en aan de Mûnewei, in combinatie met een brede groene en waterrijke zone, waarop het plangebied voor fase 3 aansluit. Het plangebied is een kavel grasland in extensief beheer. Deze sluit aan de noordzijde aan op enkele dierenweiden (schapen en paarden) die bij een woonboerderij aan de Buorren horen. Daarachter ligt een gemengd bebouwingslint, bestaande uit hoofdzakelijk woningen. Ook staat hier een voormalig bedrijfsgebouw dat wordt gebruikt als stallingsruimte. Een luchtfoto van het plangebied is weergegeven in figuur 2.1.



Figuur 2.1 *Luchtfoto plangebied*

2.2 Voorgenomen situatie

2.2.1 Het voornemen

Het plan omvat de realisatie van fase 3 van Lou Sânen. Dit nieuwe woongebied vormt een vervolg op de ruimtelijke structuur van het bestaande deel van de wijk. Het programma bestaat uit 6 vrijstaande woningen, 8 tweekappers en 8 rijwoningen. Deze worden ontsloten via een nieuwe weg die logisch aansluit op de bestaande wegen. De beoogde invulling van het gebied is weergegeven in figuur 2.2.



Figuur 2.2 Beoogde situatie plangebied

2.2.2 Basis voor het ruimtelijk kader

Voor de ontwikkeling van Lou Sânen fase 3 is ervoor gekozen om niet de auto, respectievelijk het stratenpatroon, de ruimtelijk structurerende basis te laten zijn maar juist de aanwezige landschappelijke kwaliteiten. Zo is ervoor gekozen om de ruimtelijke en de juridische voorkant om te draaien. De representatieve gevels zijn dan ook gericht op de aanwezige landschappelijke kwaliteiten, te weten het zicht op het open landschap, de oude terp, de waterzone en de paardenweide. Daarbij zijn de in eerste instantie geplande (asfalt)wegen langs de waterzone en de paardenweide vervangen voor groene zones met halfverharding waarbij deze zone niet wordt vormgegeven voor de auto maar voor de voetganger.

Aan de ruimtelijke achterzijde, respectievelijk juridische voorzijde, ontstaat nu een aanrijdroute voor de auto. Deze wordt ook niet standaard vormgegeven, maar betreft een wezenlijk element voor klimaatadaptatie en meervoudig ruimtegebruik. De weg betreft namelijk een overrijdbare

wadi, waar door middel waterdoorlatende verharding in de middenzone alsmede het toepassen van 'greenbricks' een weg gecreëerd wordt met maximale waterinfiltratie.

De overgangen tussen de erven en de openbare weg worden bovendien vormgegeven in groene erfafscheidingen in verschillende types en hoogte om de biodiversiteit te vergroten. In combinatie met de groene zones met halfverharding rondom het plan wordt zodoende een trendbreuk vormgegeven in relatie tot de aangrenzende bestaande nieuwbouw. Er wordt dus maximaal ingezet op beperken van hittestress, waterinfiltratie op de plek en toename in ruimte voor groen alsmede het versterken van de biodiversiteit.

In de overgang met het open landschap, alsmede de waterzone, wordt bovendien ingezet op natuurvriendelijke oevers om ook hier een wezenlijke toevoeging te doen die zowel ruimtelijk als qua natuurinclusiviteit meerwaarde biedt. In de erfinrichting van de kavels wordt specifiek ingezet op beplanting als erfafscheidingen in plaats van schuttingen. Bovendien maakt het uitgangspuntenkader omgevingskwaliteit ruimte voor het maken van circulaire houtbouw, waardoor niet alleen de ruimtelijke opzet maar ook de architectonische invulling bij kan dragen aan een milieuvriendelijke uitvoering. Zodoende wordt ingezet om de landschappelijke overgangen ruimtelijk te benutten en niet als achterzijde vorm te geven. Het landschap wordt daarmee als het ware in het plan getrokken waarbij verblijfskwaliteit en vergroening voorop staan.

Waar de naastgelegen nieuwbouw inzet op wonen naast het landschap wordt in fase 3 ingezet op wonen in het landschap.

2.3 Inpassing bij omgevingswaarden

Voor de locatie en de omgeving daarvan zijn geen specifieke omgevingswaarden aangegeven. Wel is van belang dat de ontwikkeling zich voegt in de landschappelijke structuren en kwaliteiten. Daarbij gelden zowel voor het bebouwingslint als voor het landelijk gebied uitgangspunten.

Stedelijke/landschappelijke inpassing

Zoals in de vorige paragraaf beschreven is gekozen de gebiedsbenadering om te keren en de woningen niet te richten op de wegen, maar juist op het landschap. De gebiedskwaliteiten worden vooral gevormd door de uitzichten op het open landschap en op de oude terp, de brede groene 'water as' aan de zuidzijde en de dierenweiden aan de noordzijde. Om de gebiedskwaliteiten goed te benutten is gekozen de woningen met de voorzijde naar de buitenkanten (zuidwest- en noordwest- én noordoostrand) van het plan geprojecteerd. Langs de randen worden voetpaden aangelegd, die samen met de wegen een ommetje mogelijk maken.

Door de beoogde oriëntatie ontstaat geen achterkantsituaties met een wildgroei van hoge schuttingen en bijgebouwen in de randen van het plan. Deze invulling zorgt, mede door het contrast met de bebouwing in fase 1 en 2, voor een fraaie, afwisselende dorpsrand.

Een visualisatie van de inpassing van het plan bij de gebiedskwaliteiten is weergegeven in figuur 2.3. Een impressie van het plan is weergegeven in figuur 2.4.



Figuur 2.3 Visualisatie inpassing bij gebiedskwaliteiten



Figuur 2.4 Impressie vogelvlucht

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 brede kwelderwal langs de vroegere Middellzee. Belangrijke kernkwaliteiten zijn het open kleiterpenlandschap en de vrij lege kweldervlakte met groene puntverdichtingen in de vorm van terpen, terpdorpen (met kerk), terpnederzettingen (zonder kerk), terpdorpen en (veelal verhoogde) boerderijerven en eendenkooien met een ondergrond van zeeklei, een rijk stelsel van geulen, kreken en prielen en de vaarten en opvaarten naar dorpen en boerderijen.

De(terp)dorpen liggen op de kwelderwal, waarbij de kerktorens belangrijke oriëntatiepunten zijn in het dorpsilhouet. Een belangrijke eigenschap van de kwelderwal is het aanwezige microreliëf, zowel natuurlijk als kunstmatig (akkers en terpen). Behalve enige zware wegbeplanting en verspreid voorkomende erfbeplanting bij dorpen en boerderijen is er geen opgaande beplanting. Het lineaire karakter van de kwelderwal dient gerespecteerd te worden. Daarbij 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 het plangebied is een logische afronding van de dorpsrand. Deze rand zal als geheel geen muur vormen, mede door de eerder beschreven omgekeerde oriëntatie van de woningen, waarbij de woningen meer in het landschap liggen dan ertegenaan. Hierdoor ontstaat een evenwichtig beeld vanuit het omliggende open landschap. De 'uitbreiding' vindt in dit geval juist inwaarts plaats en de gedeeltelijk open 'wig', die uitkomt op de Sint Ceciliatsjerke, wordt gerespecteerd, waarmee het dorpsilhouet ongewijzigd blijft. De kernkwaliteiten van het kleigebied worden door dit plan niet aangetast en mogelijk versterkt.

Koppelen en verbinden

Bij nieuwe functies of uitbreidingen van bestaande functies vraagt de provincie een onderbouwing van de wijze waarop nieuwe ontwikkelingsmogelijkheden in het plan bijdragen aan één of meerdere opgaven voor de leefomgeving, zoals energietransitie, klimaatadaptatie, circulaire economie, werkgelegenheid of het versterken van de biodiversiteit, door het maken van slimme combinaties en het benutten van koppelkansen.

Zoals beschreven in paragraaf 2.2.2 wordt het nieuwe woongebied vanuit die door de provincie beschreven gedachte ontwikkeld. De randen vormen een gebied van bewegen en ontmoeten en het de centrale weg vormt in feiten een berijdbare wadi, waarin de kansen voor ecologie én klimaatadaptief ontwikkelen maximaal worden benut.

Algemene Criteria Noardeast Fryslân

Het uitgangspunt is dat ontwerpen passen binnen de ruimtelijke (en historische) context en de geschetste ontwikkeling daarvan. Bouwplannen dienen dan ook een positieve aanvulling te zijn op de omgevingskwaliteit. Essentieel hiervoor is om de (toekomstige) ruimtelijke (en historische) context van het ontwerp te begrijpen alsmede de ontwikkeling van de ruimtelijke structuur waarbinnen het ontwerp een rol speelt, zodat het ontwerp reageert op en past binnen deze context. Een ruimtelijk-historische analyse van de plek en de ontwikkeling daarvan is dan ook onontbeerlijk, evenals een ontwerpconcept dat op deze analyse is gebaseerd.

Elk ontwerp dient een ruimtelijk-historisch passende en consequente uitwerking van een deugdelijk onderbouwd ontwerpconcept te zijn. Een ontwerpconcept dient om zowel over de historische context van het ontwerp, de ruimtelijke structuur waarbinnen het ontwerp wordt vormgegeven, de erfinrichting van het perceel, de overgangen van het perceel naar de openbare ruimte, de positie van het ontwerp op het perceel, het gebouw op zichzelf en de uitwerking daarvan als een overtuigend geheel vorm te geven, zodat een ontwerp kundig is geworteld op de specifieke plek.

De volgende algemene criteria gelden dan ook als uitgangspunten, respectievelijk toetsingscriteria, voor elk ontwerp:

- Een overtuigende ruimtelijk-historische analyse ligt ten grondslag aan het ontwerp. Deze analyse dient helder te worden gepresenteerd.
- ovengenoemde analyse is de basis voor een passend en samenhangend ontwerpidee op de planlocatie en komt duidelijk tot uiting in de presentatie van het ontwerp.
- Het bovengenoemde ontwerpidee komt overtuigend tot uiting in het ontwerp van zowel het hoofdgebouw, de bijgebouwen, de erfinrichting alsook de overgangen met de openbare ruimte.
- Het ontwerp is van positie, volumeopbouw, hoofdvorm, gevelordening, tot in detail, materiaalkeuze en kleur consequent uitgewerkt conform het gepresenteerde ontwerpidee, alsmede de analyse van de omgeving.

Een ontwerp kan dan ook naadloos passen binnen de omgeving, maar mag daarvan ook afwijken zolang deze afwijking overtuigend is gemotiveerd en er een duidelijke ruimtelijke meerwaarde ontstaat. De inzet van ontwerpkracht en ruimtelijke ambitie dient dan ook bij elk ontwerp en elk bouwplan de basis te zijn. De ruimtelijke kwalitatieve inhoudelijke dialoog is daarbij relevanter dan het kwantitatief afvinken van regels.

3 Beleid en regelgeving

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale omgevingsvisie

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (hierna: NOVI) vastgesteld. De NOVI is de langetermijnvisie van het Rijk op de toekomstige inrichting en ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De NOVI geeft richting en helpt om keuzes te maken, te kiezen voor slimme combinaties van functies en uit te gaan van de specifieke kenmerken en kwaliteiten van gebieden.

En er nu mee aan de slag te gaan en beslissingen niet uit te stellen of door te schuiven. Het versterken van de omgevingskwaliteit staat in de NOVI centraal. Dat wil zeggen dat alle plannen met oog voor de natuur, gezondheid, milieu en duurzaamheid gemaakt moeten worden. Bij de NOVI hoort een Uitvoeringsagenda. Hierin staat hoe uitvoering wordt gegeven aan de NOVI.

Binnen de NOVI zijn 16 aandachtsgebieden geformuleerd als zogeheten NOVEX-gebied. Het plangebied valt niet in één van deze gebieden. Op het niveau van nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven aan de omgeving in Nederland, verwoord in vier opgaven:

1. Ruimte maken voor klimaatverandering en energietransitie.
2. De economie van Nederland verduurzamen en het groeipotentieel behouden.
3. Steden en regio's sterker en leefbaarder maken.
4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Gezien het hoge abstractieniveau van de nationale belangen uit de NOVI, heeft het NOVI geen directe implicaties voor de ontwikkeling en kan de voorgenomen ontwikkeling in algemene zin bijdragen aan de belangen uit het NOVI. Het NOVI heeft geen consequenties voor de voorgenomen ontwikkeling.

3.1.2 Instructieregels Rijk (AMvB's)

Gelijktijdig met de inwerkingtreding van de Omgevingswet is een aantal besluiten in werking getreden. Het gaat om het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal), het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl), om het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) en om het Omgevingsbesluit. Het Bal stelt rijksregels aan (milieu)activiteiten, het Bkl gaat voornamelijk over omgevingswaarden en beperkingsgebieden (onder andere natuur en water) en het Bbl stelt regels aan veiligheid, gezondheid, duurzaamheid en bruikbaarheid van bouwwerken. In het Omgevingsbesluit staan regels over het bevoegd gezag voor omgevingsvergunningen, over procedures, handhaving en uitvoering, en over het DSO. Het plan wordt aan deze regels getoetst in hoofdstuk 4.

Voortbouwend op de hiervoor genoemde AMvB's, stelt de Omgevingsregeling eisen aan omgevingsplannen in aangewezen gebieden. Het gaat dan om beperkingengebieden van nationaal belang. Deze regeling volgt de voormalige Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro) op. Voor het plangebied gelden geen specifieke beperkingen.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Fryslân 2020: De romte diele

Het ruimtelijk beleid van de provincie vormt een belangrijk kader voor het gemeentelijk (omgevingsplan)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 onder andere voor leefbaarheid en voorkomt leegstand en verpaupering van bebouwing. 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. Ook het rekening houden met een veranderend klimaat bij nieuwe ontwikkelingen is 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. In dit plan is hier nadrukkelijk rekening mee gehouden. De waterparagraaf gaat hier nader op in.

3.2.2 Instructieregels provincie

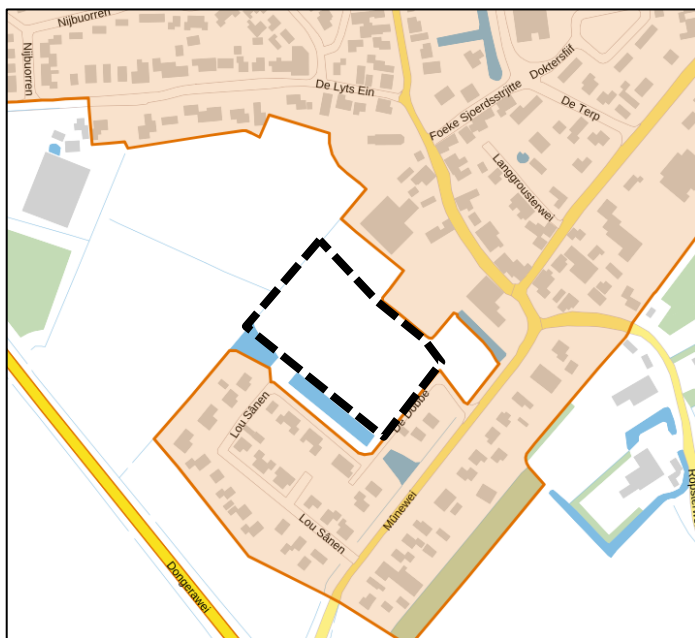
Het projectgebied valt binnen het werkingsgebied van de Omgevingsverordening provincie Fryslân. Deze onderbouwing beperkt zich tot hoofdstuk 2, ruimtelijk omgevingsbeleid, voor zover relevant:

Artikel 2.1 De omgevingsverordening gaat uit van het principe ‘Omgevingskwaliteiten als basis’. In een omgevingsplan (of afwijking daarvan) wordt aangegeven op welke wijze het plan rekening houdt met de archeologische waarden en de archeologische verwachtingswaarden, waarbij gebruik wordt gemaakt van FAMKE. Paragraaf 4.4 gaat hierop in. Voor projecten buiten het bestaand stedelijk gebied wordt gemotiveerd op welke wijze het plan rekening houdt met de landschappelijke- en cultuurhistorische kernkwaliteiten, zoals omschreven in Grutsk op ‘e Romte. Paragraaf 2.3 beschrijft dit.

Artikel 2.4 De omgevingsverordening vraagt aandacht bij nieuwe functies of uitbreiding van stedelijke functies in het landelijk gebied om onderbouwing van de wijze waarop nieuwe ontwikkelingsmogelijkheden in het plan bijdragen aan één of meerdere opgaven voor de leefomgeving, zoals energietransitie, klimaatadaptatie, circulaire economie, werkgelegenheid of het versterken van de biodiversiteit, door het maken van slimme combinaties en het benutten van koppelkansen. Paragrafen 2.3 en 2.2.2 beschrijven hoe hieraan invulling wordt gegeven.

Artikel 2.5 Ook vraagt de Omgevingsverordening de effecten op gezondheid en veiligheid af te wegen, wateroverlast of overstroming vanuit de Friese Boezem te voorkomen en te borgen dat waterrobuust wordt gebouwd. Hoofdstuk 4 beschrijft deze onderwerpen.

Artikel 2.6 De Omgevingsverordening gaat verder uit van het bundelen van stedelijke functies in het bestaand stedelijk gebied. Het projectgebied ligt buiten het bestaand stedelijk gebied. De begrenzing hiervan is weergegeven in figuur 3.1.



Figuur 3.1 Begrenzing bestaand stedelijk gebied

Op gronden buiten het bestaand stedelijk gebied mogen nieuwe bouw- en gebruiksmogelijkheden worden opgenomen voor nieuwe stedelijke functies, indien deze aansluiten op het bestaand stedelijk gebied en wat betreft aard en schaal passen bij de stad of het dorp. Hieraan wordt in dit geval voldaan.

Wel moeten aanvullende regels, zoals zuinig en meervoudig ruimtegebruik (artikel 2.3), waarbij moet worden afgewogen dat het redelijkerwijs niet mogelijk is om gebruik te maken van een bestaand bouwperceel en dat de mogelijkheden voor meervoudig ruimtegebruik zijn afgewogen en indien mogelijk worden benut.

Aan deze voorwaarden wordt voldaan. Het bestaand stedelijk gebied is strak om het dorp begrenst. Binnen dit dorp zijn onvoldoende open plekken om het programma te ontwikkelen. Bovendien hebben de open ruimten in het dorp ook een belangrijk kwaliteit voor de leefbaarheid. De beoogde locatie is in het verleden al aangemerkt als een potentiële volgende fase van een woningbouwontwikkeling. Er is sprake van een inwaartse uitbreiding, die logisch aansluit op de aard en schaal van het dorp. In de inrichting wordt nadrukkelijk ingezet op het benutten van kansen voor meervoudig ruimtegebruik. Paragraaf 2.2.2 beschrijft dit.

Artikel 2.7 Voor het toevoegen van woningen geldt dat deze moeten passen binnen de regionale woningbouwafspraken. Hierop wordt in paragraaf 3.3 getoetst.

Artikel 2.14 Dit omgevingsplan biedt mogelijkheden voor kleinschalige recreatieve voorzieningen als nevenfunctie bij de woning. Het gaat dan om logies. De regeling hiervoor is afgestemd op het beleidskader logiesaccommodaties, dat weer is afgestemd op de kaders van artikel 2.14 lid 1 onder a en b.

Verder wordt artikel 6.5, eerste lid onder a (opstelling zonne-energie voor eigen gebruik) specifiek aangehaald. Daarbij geldt dat het op te stellen vermogen is afgestemd op het eigen energieverbruik op het perceel. Ook deze regeling heeft een vertaling gekregen in de beoordelingsregels van dit plan.

Afdeling 4 van de omgevingsverordening regelt ontgrondingsactiviteiten. In principe moet voor afgraven van de landbodem een omgevingsvergunning voor een dergelijke activiteit worden aangevraagd bij de provincie. In artikel 4.1 is een aantal uitzonderingen op dit verbod opgenomen. Eén van deze uitzondering is het uitvoeren van een maatregel uit een omgevingsplan, projectbesluit of omgevingsvergunning voor een afwijkactiviteit, mits de locatie van de ontgroning is opgenomen, grondlagen dieper dan 2 meter onder het oorspronkelijke maaiveld ongemoeid blijven, en niet meer dan 10.000 m³ grond wordt ontgraven. In dit geval wordt 577 m² water gegraven tot een diepte van minder dan 2 meter. De locatie van de ontgroning is aangegeven op de situatietekeningen die zijn weergegeven in deze toelichting en in het matenplan dat als onderlegger is gehanteerd voor de verbeelding. Daarmee wordt voldaan aan de vrijstellingscriteria en is een omgevingsvergunning voor een ontgrondingsactiviteit niet nodig.

Het plan is hiermee in overeenstemming met de instructieregels.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 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 omgevingsplan 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 klimaatadaptie.

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 geprognosticeerde 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.

Behoefte

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 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. Ook moet vooral ingezet worden op het verbeteren van het bestaande aanbod. Kwalitatief is aangegeven dat er vooral vraag is naar vrijstaande woningen en tweekappers, maar dat er in rijenbouw meer aanbod is dan vraag.

Deze analyse is echter opgeleverd in 2020, gebaseerd op cijfers uit 2018 en 2019. Sindsdien is met name in deze regio de woningmarkt volledig gekanteld. Van een ontspannen markt waarbij met name de voorbereiding op een krimpscenario noodzakelijk was, naar een overspannen markt waarin het aanbod te laag is. Om het tekort aan woningbouw het hoofd te bieden is in dit kader is met de provincie de Regionale Woondeal gesloten, waarin de gemeente Noardeast-Fryslân voor de woningbouwopgave van 1.175 woningen in de periode 2022 tot 2030 staat. Deze woondeal komt voort uit actuele bevolkingsprognoses, die voor de komende tijd nog een groei van het aantal huishoudens laat zien. Eén van de sleutelprojecten binnen de Woondeal is het dorpenproject, waarvan de voorgestelde ontwikkelen een onderdeel is. Dit project is daarnaast ook aangedragen voor een toegekende rijkssubsidie.

De realisatie van het nieuwe woongebied Lou Sânen fase 3 sluit niet naadloos aan bij het gestelde in het rapport van KAW, aangezien er planmatig 22 woningen mogelijk worden gemaakt, waarvan 8 rijwoningen. Daarbij geldt wel dat dit plaatsvindt op de plek waar als zachte plancapaciteit was gereserveerd. De situatie is sinds de uitvoering van de woningmarktanalyse in 2020 fundamenteel gewijzigd. Met de afronding van Lou Sânen fase 2 is er geen plancapaciteit meer beschikbaar in Easternijtsjerk. Ook is er geen sprake van een groot aanbod van bestaande woningen. Daarbij geldt dat de woningbehoefte onverminderd groot is. Omdat er in de prognoses sprake is van een forse toename in het aantal huishoudens, maar er wel sprake is van verdunning van deze huishoudens is ook de typologische vraag gewijzigd en is er ruimte ontstaan voor het toevoegen van rijwoningen.

Uit het voorgaande blijkt dat er vraag is naar woningen in Easternijtsjerk en dat deze vraag zal aanhouden. Daartegenover staat momenteel geen aanbod in bestaande woningen of plancapaciteit. Dit resulteert in een behoefte aan nieuwe woningen. Kwalitatief wordt daarbij ingezet op een gedifferentieerd aanbod, zodat er voor een brede doelgroep wordt ontwikkeld en bovendien de doorstromingsmogelijkheden worden vergroot.

Locatie

Binnenstedelijk bouwen is zowel vanuit de ladder voor duurzame verstedelijk als binnen de Woonvisie voorkeursoptie. Dit plan voorziet in een uitbreidingslocatie. De behoefte kan niet binnenstedelijk worden ingevuld.

3.3.2 Omgevingsvisie 1.0

De gemeenteraad heeft op 11 juli 2024 de Omgevingsvisie voor Noardeast-Fryslân vastgesteld. Hierin wordt de gewenste ontwikkeling van de fysieke leefomgeving tot 2030 weergegeven. De gemeente wil in 2030 een vitale, gezonde, ondernemende en duurzame gemeente zijn, met een sterke 'mienskipssin'. Daarbij gelden de bestaande kernkwaliteiten 'Us Goud' als uitgangspunt.

Relevant voor dit project zijn de kernkwaliteiten van het landschap. Deze zijn in de planvorm benut. Op de kaarten behorende bij de visie is de onderhavige locatie aangemerkt als bebouwd gebied, behorende bij het dorp. Specifieke uitspraken met betrekking tot de locatie worden niet gedaan. Wel is het van belang dat bij ontwikkelingen de kenmerken en identiteit van het gebied centraal staan. Het project doet hieraan geen afbreuk.

Wat betreft woningbouw heeft de gemeente de ambitie op een aantrekkelijk woongemeente te blijven en streeft daarvoor naar voldoende en een passend aanbod van woningen. Daarbij gaat herstructurering en inbreiding voor uitbreiding, waarbij inbreiding niet ten koste moet gaan van bestaande kwaliteiten. Het behoud van groen is ook van belang voor een aantrekkelijke woonomgeving. Om de vitaliteit te behouden kan ook buien de dorpen worden gebouwd, als er binnen het bestaand stedelijk gebied geen goede plek is.

Verder zet de gemeente in op een gezonde en veilige leefomgeving. Klimaatbestendigheid, waaronder meer groen ten hittestress en wateroverlast, is hierin een belangrijk element. Ook de mogelijkheid voor bewegen en ontmoeten speelt mee. Het plan voorziet hier nadrukkelijk in.

Tot slot is het passend betrekking van de maatschappij een belangrijk uitgangspunt van de omgevingsvisie. Hiervoor wordt nog participatiebeleid gemaakt. In het kader van dit plan is een uitgebreid participatietraject doorlopen. Paragraaf 6.1 gaat hierop in.

3.3.3 Welstandsnota 2020

Het welstandsbeleid van de gemeente is vastgelegd in de Welstandsnota Noardeast-Fryslân (13 augustus 2020). Hierin is een indeling gemaakt in verschillende welstandsgebieden met verschillende ambitieniveaus. Voor het plangebied geldt het welstandskader voor het Buitengebied terpengebied. Voor de ontwikkeling is een op de locatie toegespitst beeldkwaliteitskader gemaakt, onder de noemer 'Uitgangspunten omgevingskwaliteit'. Dit kader is opgenomen in bijlage 1.

3.3.4 Conclusie

De voornomen wijziging van het omgevingsplan is in overeenstemming met het gemeentelijk beleid.

4 Milieu- en omgevingsaspecten

4.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt beschreven op welke wijze bij de activiteit rekening is gehouden met diverse milieu- en omgevingsaspecten van de fysieke leefomgeving en de evenwichtige toedeling van functies aan locaties. De aspecten sluiten aan op (en dekken) de onderdelen zoals genoemd in artikel 1.2 Omgevingswet.

4.2 Bedrijven en milieuzonering

4.2.1 Wettelijk kader

Tussen bedrijfsactiviteiten en hindergevoelige functies is een goede afstemming nodig. Het doel daarbij is het voorkomen van onacceptabele hinder ter plaatse van geur- en geluidgevoelige gebouwen en functies, maar ook om te zorgen dat bedrijfsactiviteiten niet worden beperkt. De VNG uitgave 'Activiteiten en milieuzonering' biedt hiervoor een handvat. Deze nieuwe uitgave gaat over activiteiten als bedoeld in de paragrafen 5.1.4.2 (Geluid door activiteiten) en 5.1.4.6 (Geur) van het Besluit kwaliteit leefomgeving, waarvoor instructieregels zijn opgesteld.

In tegenstelling tot de eerdere uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' (2009) wordt niet uitgegaan van richtafstanden, maar van de inpasbaarheid van de benodigde gebruikruimte voor geluid en geur in een bepaald gebied. Omdat de regeling vooral gericht is op het formuleren van regels in het omgevingsplan en deze implementatie nog niet heeft plaatsgebonden, wordt vooralsnog gebruik gemaakt van systematiek uit de VNG uitgave 'Bedrijven en milieuzonering'. Dit is mogelijk omdat de achterliggende richtwaarden (45 dB(A) Lden in een rustige woonomgeving en 50 dB(A) Lden in een gemengd gebied) vergelijkbaar zijn met de waarden die zijn gehanteerd bij het bepalen van de afstanden uit de eerdere systematiek.

In het Bkl worden de geur- en geluidgevoelige gebouwen en functies aangewezen die in ieder geval beschermd moeten worden. Hieronder vallen ook gebouwen met een woonfunctie, gebouwen voor onderwijs, gezondheidszorg en kinderopvang. In het kader van de afweging van een evenwichtige toedeling van functies, zijn worden ook andere verblijfsobjecten beoordeeld.

4.2.2 Toetsing en conclusie

De omgeving kenmerkt zich hoofdzakelijk als woongebied. In de omgeving komen enkele bedrijfsfuncties voor, waaronder in het gemengde lint aan de Buorren en aan de overzijde van de Mûnewei. Deze bedrijfsfuncties vallen ten hoogste onder zone 1 (voormalig categorie 2), waarbij een richtafstand van 30 meter wordt gehanteerd. Deze activiteiten vinden plaats op minimaal 50 meter vanaf de woningen in het plangebied. Daarmee is hinder voor de bewoners uitgesloten en kan er op dit vlak gesproken worden van een evenwichtige toelichting van functies.

Woningen zijn niet alleen geluidgevoelig maar kan zelf ook geluid produceren, bijvoorbeeld bij het gebruik van warmtepompen en airco's. Deze installaties mogen op grond van het Bouwbesluit niet meer dan 40 dB geluid veroorzaken bij de burens. Bij de technische bouwaanvraag wordt aangetoond dat aan deze norm wordt voldaan.

4.3 Ecologie

4.3.1 Wettelijk kader

Ter bescherming van de natuur zijn in het Bkl diverse regels opgenomen. Deze regels komen grotendeels overeen met de regels die zijn opgenomen in de huidige Wet natuurbescherming. Het gaat hierbij in de eerste plaats om regels voor de gebiedsbescherming van aangewezen Natura 2000-gebieden, regels voor de soortenbescherming van te beschermen planten diersoorten (waaronder vogels) en regels ter bescherming van houtopstanden. Het gebieds- en soortenbeschermingsregime vloeit voor een belangrijk deel voort uit twee Europese richtlijnen, te weten de Vogelrichtlijn (79/409/EEG) en de Habitatrichtlijn (92/43/EEG).

In het kader van dit project is een ecologische beoordeling uitgevoerd. De rapportage is opgenomen in bijlage 2. De resultaten zijn hierna beschreven.

4.3.2 Gebiedsbescherming

Het plangebied heeft geen status als Natura-2000 gebied. De dichtstbijzijnde Natura 2000-gebieden (de Waddenzee en het Lauwersmeergebied) liggen op ongeveer 3 kilometer afstand. Gezien de aard van de ingreep doet het voornemen naar verwachting geen afbreuk aan de instandhoudingsdoelen van de Natura 2000-gebieden. Wel kunnen de effecten van stikstof op grotere afstand effecten hebben. De dichtstbijzijnde (bijna) overbelaste stikstofgevoelige habitats liggen op de Waddeneilanden, op relatief grote afstand. De ecologische beoordeling adviseert om in overleg met de provincie te bepalen of onderzoek op dit punt nodig is. Gelet op de ervaringen hiermee is op voorhand stikstofonderzoek uitgevoerd. De rapportage is opgenomen in bijlage 3. Hieruit is gebleken dat het plan zowel in de aanlegfase als in de gebruiksfase niet tot een relevante stikstofbijdrage op daarvoor gevoelige gebieden leidt. Effecten op Natura 2000-gebieden zijn hiermee uitgesloten.

Verder is beoordeeld dat het plan niet in de directe invloedssfeer van gebieden behorende tot het Natuurnetwerk Nederland ligt. Dat geldt ook voor andere beschermde gebieden, zoals weidevogelgebieden. Daarmee is er vanuit de gebiedsbescherming geen belemmering voor het plan.

4.3.3 Soortenbescherming

In het kader van de ecologische beoordeling is ook binnen het plangebied gekeken naar ecologische potenties voor (beschermde) soorten. Op basis hiervan wordt niet verwacht dat het plan tot verstoring van beschermde soorten en hun verblijfplaatsen leidt. Wel moet rekening worden gehouden met het beperken van lichthinder tijdens de bouwfase en ook bij het bepalen van verlichting langs watergangen. Hiermee wordt bij de uitvoering van het plan rekening gehouden. Gelet op de inrichting van het plan, worden op dit vlak geen beperkingen verwacht.

Verder moet rekening worden gehouden met de zorgplicht en met broedende vogels. Het onderzoek geeft mogelijkheden voor een werkwijze die hieraan voldoet. Als op de hiervoor beschreven wijze wordt gewerkt, leidt het plan niet tot conflicten met de regels uit het Besluit kwaliteit leefomgeving.

4.4 Bodemkwaliteit

4.4.1 Wettelijk kader

Ter bescherming van de gezondheid en het milieu zijn voor het aspect bodem instructieregels in het Bkl opgenomen. De inhoud van deze regels is via het Aanvullingsbesluit bodem Omgevingswet opgenomen in paragraaf 5.1.4.5 Bkl. Het aanvullingsbesluit bepaalt voor welke activiteiten kan worden volstaan met een melding. Er worden drie basisvormen van bodemgebruik onderscheiden: landbouw/natuur, wonen en industrie. De kaders zijn gebaseerd op de risicogrenswaarden die voor de betreffende situaties zijn afgeleid.

De algemene doelstelling van het bodembeleid is het waarborgen van de gebruikswaarde van de bodem en het faciliteren van het duurzaam gebruik van de functionele eigenschappen van de bodem, door in onderlinge samenhang:

- beschermen van de bodem tegen nieuwe verontreinigen en aantastingen;
- evenwichtig toedeling van functies aan locaties, rekening houdend met de kwaliteiten van de bodem;
- duurzaam en doelmatig beheren van de resterende historische verontreinigingen en -aantastingen.

4.4.2 Toetsing en conclusie

In het kader van de planvorming is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. De rapportage is opgenomen in bijlage 4. Geconcludeerd wordt dat de locatie onverdacht is voor bodemverontreiniging. Vanuit milieuhygiënisch oogpunt zijn er geen belemmeringen voor de nieuwbouwplannen.

4.5 Geluid

4.5.1 Wettelijk kader

Ter bescherming van de gezondheid in relatie tot een hoge geluidbelasting zijn geluidaandachtsgebieden bepaald. Het omgevingsplan bevat op grond van en in overeenstemming met instructieregels waarden voor geluid (immissienormen) die leiden tot een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

De aanvaardbaarheid van de geluidsbelasting onder de Omgevingswet is vooral een decentrale afweging. Gemeenten geven met het omgevingsplan voor elke locatie in de gemeente de gewenste geluidskwaliteit vorm. Geluid kan van grote invloed zijn op het woon- en leefklimaat van mensen en op hun gezondheid. Het Bkl bevat geluidsregels die via het omgevingsplan zullen gelden voor individuele bedrijven die geluid voortbrengen. Dit aspect is behandeld in paragraaf 4.2. Voor de andere belangrijke geluidsbronnen zoals industrieterreinen, wegen en spoorwegen worden via de Aanvullingswet geluid en het Aanvullingsbesluit geluid regels toegevoegd aan de Omgevingswet

en het Bkl. De regels voor geluid hebben een tweezijdige werking om de bescherming tegen geluidsbelasting vorm te geven. Enerzijds bij de aanleg of aanpassing van spoorwegen of industrieterreinen en anderzijds bij het mogelijk maken van nieuwe geluidsgevoelige gebouwen en locaties nabij een geluidsbron.

Voor provinciale- en rijkswegen geldt dat de provincie c.q. het rijk verantwoordelijk is voor geluid langs de wegen. Om de onbeheerste groei aan geluid tegen te gaan, zal het systeem van Geluidproductieplafonds (GPP) worden gebruikt. Voor 2026 moeten de Geluidproductieplafonds worden vastgesteld. Zolang deze niet zijn vastgesteld, blijft de Wet geluidhinder van toepassing. In tabel 5.78t zijn standaardwaarden voor geluid op geluidsgevoelige gebouwen als gevolg van wegverkeer opgenomen. Voor gemeentewegen is dit 53 dB (etmaalintensiteit).

4.5.2 Toetsing en conclusie

Voor gemeentelijke wegen geldt dat er van rechtswege geluidaandachtsgebieden gelden (200 meter bij wegen met 1 of 2 rijstroken). Gemeente moeten hier de basisgeluidemissie van de wegen bepalen en monitoren. Dit geldt in principe alleen voor wegen met een verkeersintensiteit van meer dan 1.000 mvt/etmaal. Daarbij geldt een standaardwaarde van 53 dB (etmaalintensiteit).

Voor dit plan zijn vooral de Mûnewei en de Dongerawei (N358) relevant. Het plangebied ligt gedeeltelijk in de aandachtsgebieden van deze wegen. In dit kader vindt nog een akoestisch onderzoek plaats.

4.6 Water

4.6.1 Wettelijk kader

Het wettelijk kader is gericht op het verkrijgen van inzicht in de gevolgen voor de waterhuishouding die samenhangen met de ruimtelijke ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt. Het wettelijk kader is afhankelijk van zowel gemeentelijk beleid als het beleid van het waterschap.

Voor het inventariseren van de wateraspecten van een plan wordt vaak een plan voor de waterhuishouding opgesteld of een plan met een andere benaming. In dit plan worden de wateraspecten niet alleen beschreven, maar ook wordt aangegeven welke waterhuishoudkundige maatregelen voor het plan getroffen moeten worden. Hierbij vindt een toets plaats aan de waterkwaliteitsdoelstellingen uit de Kaderrichtlijn water.

De beschrijving van wateraspecten kan onderverdeeld worden in verschillende subparagrafen. In deze paragrafen wordt achtereenvolgens een beschrijving gegeven van de relevante wetgeving en beleid, het opgestelde plan voor de waterhuishouding en volgens dat plan te treffen maatregelen. Hierbij worden de resultaten voorkomend uit het watertoetsproces betrokken. In het kader van de watertoets wordt over het plan advies gevraagd bij de betrokken waterbeheerder. Hoe met dit advies is omgegaan wordt in deze paragraaf toegelicht. Indien het advies niet wordt opgevolgd, dient de afwijking daarvan gemotiveerd te worden.

4.6.2 Weging van het waterbelang

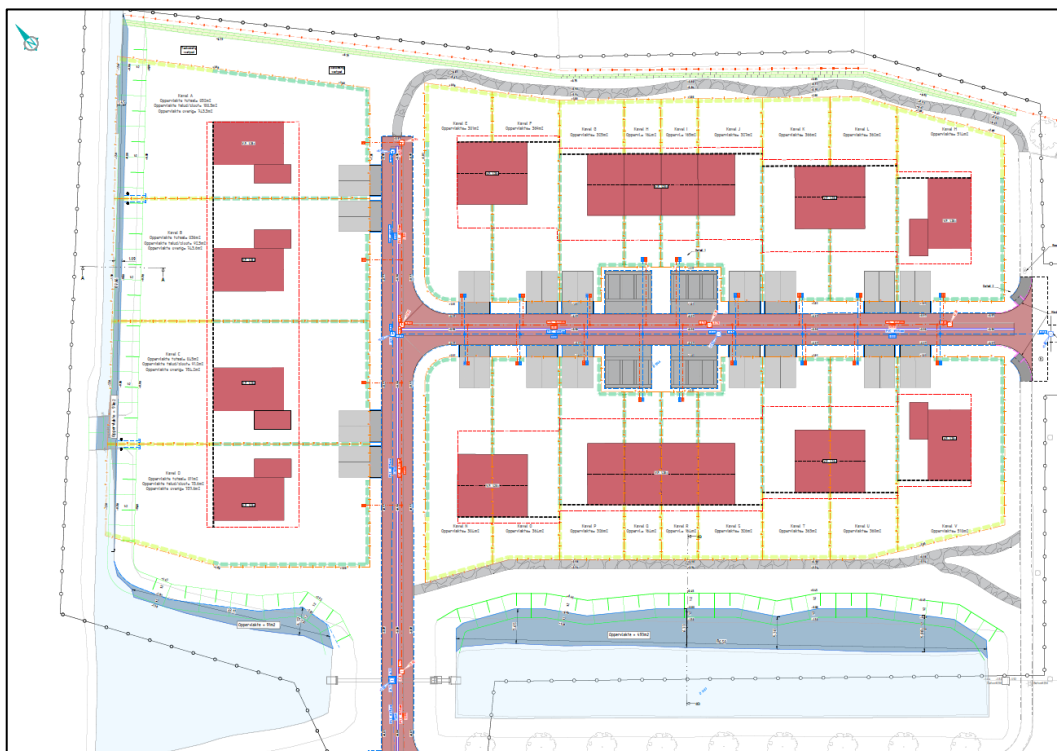
Deze 'waterparagraaf' gaat in op de watertoets. Hierin wordt beoordeeld wat de effecten van het project op de waterhuishouding zijn en of er waterschapsbelangen spelen. De belangrijkste thema's zijn waterveiligheid, de afvoer van schoon hemelwater en afvalwater en de waterkwaliteit. Het plangebied ligt in het beheersgebied van Wetterskip Fryslân. Het plan is via de digitale watertoets kenbaar gemaakt bij het waterschap. Voor dit plan wordt de normale watertoetsprocedure doorlopen. De uitgangspuntennotitie voor de watertoets is opgenomen in bijlage 5.

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.

De toename aan verharding is in dit plan berekend op basis van het uitgangspunt dat 50% van de woonkavels wordt verhard. De berekening van de watercompensatie is weergegeven in de navolgende tabel. Hiermee wordt voldaan aan de compensatieopgave. De situering van het te graven water is in donkerblauw weergegeven in figuur 4.1.

Watertoets uitbreidingsplannen Easternijtsjerk		
Lou Sânen Fase 3		
<i>Uitgangspunten</i>		
Compensatie op polder	10%	
Easternijtsjerk, verhard oppervlak		
Afwaterend oppervlak	aantal	m2
50% oppervlakte tuinen	-	2240
Toename verhard oppervlakte	-	4560
Totaal		
Totaal (10%)	10%	6800
Totaal te compenseren		
<i>Te graven watergangen</i>		
	lengte watergang	lste waterlijn
Verbreden watergang zuid	86,5	5,7
Verbreden watergang zuidwest	33	2,75
Verbreden watergang west	88	1,1
Totale compenstatie		
Saldo	0,6	
Conclusie	Voldoet	



Figuur 4.1 Matenplan met watercompensatie (donkerblauw)

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 (circa 50%) 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 uitgangspunt is dat onderhavige plan hieraan bijdraagt. In dit kader wordt de weg ingericht als soort overrijdbare wadi, waarbij water de mogelijkheid heeft te infiltreren.

Wat betreft de aanleghoogte geldt dat het huidige maaiveld varieert van 0,80 tot 1,00 m +NAP. Het bestaande deel van Lou Sânen is op ongeveer 1,10 m +NAP aangelegd, waarbij de wegen op 0,80 m +NAP liggen. Deze aanleghoogte wordt in het nieuwe deel doorgezet, waarmee een drooglegging van 1,60 tot 1,90 meter wordt bereikt. Daarmee is sprake van een waterrobuust plan en wordt ook voldaan aan het advies van het Wetterskip om boven het maatgevend boezempeil van 0 m NAP aan te leggen, rekening houdend met een bodemdaling van 3 cm tot 2050 als gevolg van het gaswinningsgebied: Nam-Anjum-Moddergat.

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. Dit wordt aan de ontwikkelaar meegegeven, maar valt buiten de reikwijdte van dit project.

Afvalwater en regenwatersysteem

Het uitgangspunt is om regenwater en rioolwater volledig gescheiden af te voeren. In dit geval wordt rioolwater aangesloten op het gemeentelijk riool. Schoon hemelwater wordt afgekoppeld en zoveel mogelijk rechtstreeks afgevoerd op het oppervlaktewater, waar nodig via een hemelwaterriool. Dit wordt in overleg met het waterschap vormgegeven.

4.7 Luchtkwaliteit

4.7.1 Wettelijk kader

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de instructieregels opgenomen in het Bkl. Ter bescherming van de gezondheid zijn voor het aspect luchtkwaliteit instructieregels opgenomen in paragraaf 5.1.4.1 Bkl. Volgens deze regels gelden zogeheten omgevingswaarden voor onder andere de in de buitenlucht voorkomende stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM¹⁰).

De beoordeling van de luchtkwaliteit vindt niet overal plaats. Voor een activiteit die niet in betekende mate (NIBM) bijdraagt aan de luchtverontreiniging, is geen toetsing aan de rijksomgevingswaarden voor stikstofdioxide en fijnstof nodig. Uit artikel 5.53 en 5.54 Bkl volgt dat een plan niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit als de toename van de concentratie NO₂ en PM₁₀ niet hoger is dan 1,2 ug/m³. Dat is 3% van de omgevingswaarde voor de jaargemiddelde concentraties.

4.7.2 Toetsing en conclusie

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 goede luchtkwaliteit. Met dit plan worden minder dan 1.500 woningen mogelijk gemaakt, waarmee het automatisch onder de regeling NIBM valt. Het plan is van dermate kleine omvang dat niet in betekende mate wordt bijgedragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Nader onderzoek is daarom niet noodzakelijk.

4.8 Archeologie

4.8.1 Wettelijk kader

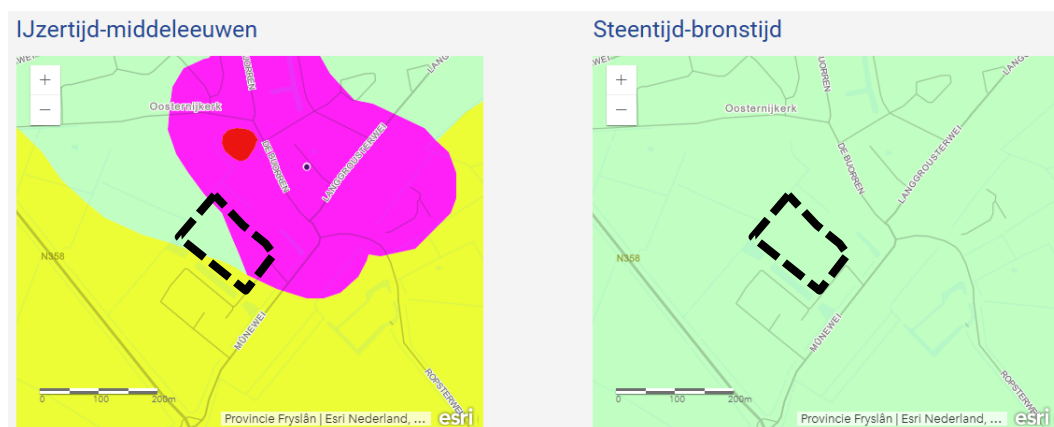
Wat onder cultureel erfgoed wordt verstaan is opgenomen in bijlage A (begrippen) van de Omgevingswet. Het gaat hierbij om monumenten, archeologische monumenten, stads- en dorpsgezichten, cultuurlandschappen en, voor zover dat voorwerp is of kan zijn van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties in het omgevingsplan, ander cultureel erfgoed als bedoeld in artikel 1.1 van de Erfgoedwet. De Erfgoedwet bevat de wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed en archeologie in Nederland. Het is op basis hiervan verplicht om de facetten

historische (steden)bouwkunde en historische geografie mee te nemen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

4.8.2 Toetsing en conclusie

In de wet zijn archeologische resten beschermd. Het basisbeginsel van de archeologie is sinds 2007; behoud 'in situ' ofwel in de bodem op de plek zelf. Slechts bij hoge uitzondering worden nog archeologische opgravingen uitgevoerd. Om inzicht te krijgen in de kans op het aantreffen van archeologische in bepaalde gebieden zijn op basis van landschappelijk, historisch en archeologisch onderzoek archeologische gemeentelijke verwachtingskaarten opgesteld.

Om de archeologische waarden voor het plangebied vast te stellen is de FAMKE geraadpleegd. Een fragment van deze kaarten is weergegeven in figuur 4.2.



Figuur 4.2 Fragment FAMKE

Voor de periode ijzertijd - middeleeuwen valt het plangebied gedeeltelijk in een terprand ligt (roze), waar bij ingrepen groter dan 50 m² een waarderend onderzoek wordt aanbevolen. Het zuidelijk deel ligt in een gebied waar het advies geldt om bij ingrepen van meer dan 2.500 m² een archeologisch onderzoek te verrichten (geel). Voor het overige gebied en voor de periode steentijd – bronstijd is sprake van een lage verwachtingswaarde (groen).

In het kader van de eerdere planvorming voor Lou Sânen is een archeologisch onderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek dateert van 2010, maar is gelet op het onderwerp nog steeds relevant. Het uitgangspunt van dit onderzoek is namelijk een gespecificeerde archeologisch verwachtingsmodel, uitgaande van de mogelijke aanwezigheid van archeologische resten uit de ijzertijd en de middeleeuwen en met de mogelijke aanwezigheid van terpresten op het noordelijke deel van het plangebied. Het onderzoek is opgenomen in bijlage 6.

Uit het onderzoek is gebleken dat het plangebied bestaat uit een aantal weilanden die in het verleden in gebruik moeten zijn geweest als akkers. Hierdoor is een dertig tot veertig centimeter dikke bouwvoor ontstaan. Het hieronder gelegen deel van de bodem vertoont een volledig natuurlijke opbouw. Uit deze opbouw blijkt dat het terrein waarop het plangebied ligt aanvankelijk deel uit-

maakte van een waddegebied. Dit is geleidelijk aan opgeslibd tot een kwelderwal. De hogere ligging van het noordelijke deel van het plangebied heeft een natuurlijke oorzaak. Terplagen zijn nergens aangetroffen, archeologische indicatoren ontbreken eveneens volledig.

Het uitgevoerde onderzoek geeft derhalve geen aanleiding tot het adviseren van beschermende en/of beperkende maatregelen of archeologisch vervolgonderzoek.

In alle gevallen geldt dat indien bij toekomstig graafwerk archeologische vondsten worden gedaan of archeologische grondsporen worden aangetroffen, daarvan direct melding moet worden gedaan.

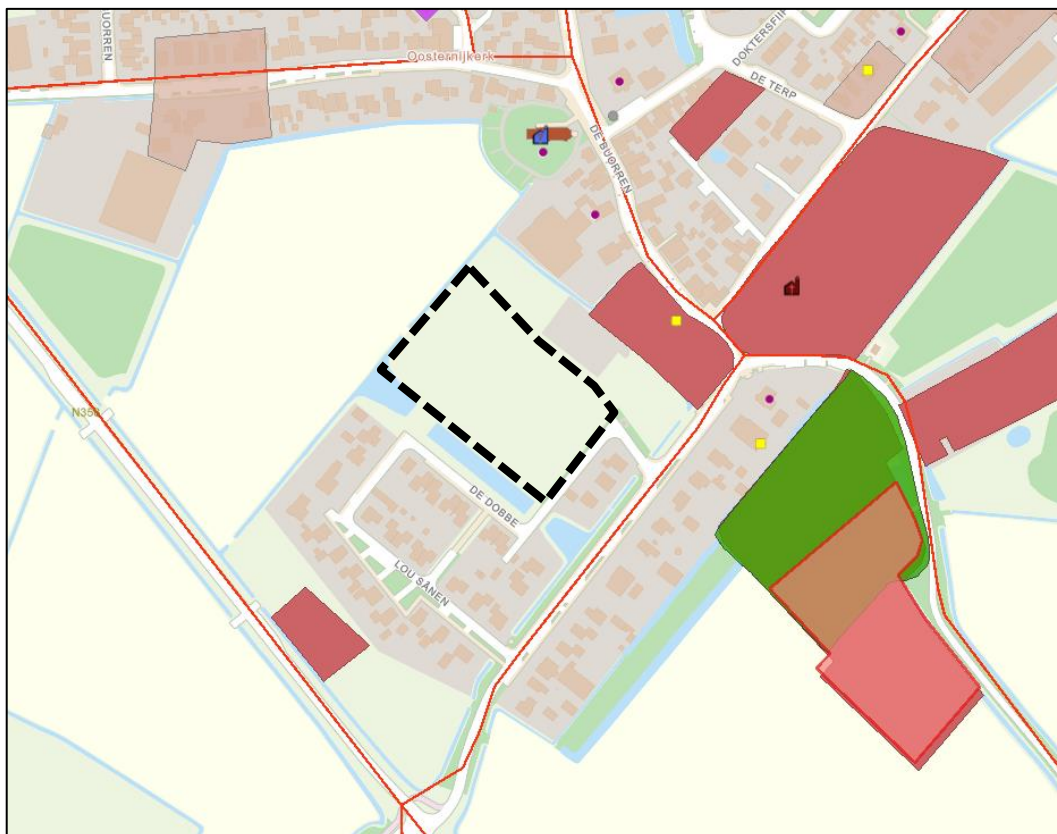
4.9 Cultuurhistorie

4.9.1 Wettelijk kader

Wat onder cultureel erfgoed wordt verstaan is opgenomen in bijlage A (begrippen) van de Omgevingswet. Het gaat hierbij om monumenten, archeologische monumenten, stads- en dorpsgezichten, cultuurlandschappen en, voor zover dat voorwerp is of kan zijn van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties in het omgevingsplan, ander cultureel erfgoed als bedoeld in artikel 1.1 van de Erfgoedwet. De Erfgoedwet bevat de wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed en archeologie in Nederland. Het is op basis hiervan verplicht om de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie mee te nemen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

4.9.2 Toetsing en conclusie

Om na te gaan of sprake is van cultuurhistorische waarden in de omgeving, is gebruik gemaakt van de Cultuurhistorische Kaart Fryslân. Een fragment van deze kaart is weergegeven in figuur 4.3. Het plangebied betreft geen cultuurhistorische waardevolle locatie. Wel liggen in de omgeving bijzondere gebieden (met name boerderijplaatsen) en historische wegen en paden. Ook de kerk heeft een bijzondere waarde. De invulling van het plangebied met woningbouw doet op geen enkele wijze afbreuk aan de aangemerkte cultuurhistorische waarden. Vanuit dit aspect bestaan dus geen belemmeringen voor het plan.



Figuur 4.3 Fragment CHK Fryslân

4.10 Externe veiligheid

4.10.1 Wettelijk kader

De hoofdlijnen van het wettelijk kader omtrent de externe veiligheid zijn opgenomen in instructieregels in afdeling 5.1.2 Bkl. In bijlage VII van het Bkl zijn activiteiten aangewezen als risicobronnen. Deze risicobronnen zijn van belang voor de regels over het plaatsgebonden risico en aandachtsgebieden. Het werken met aandachtsgebieden voor externe veiligheidsrisico's is een nieuwe manier van omgaan met het groepsrisico (artikel 5.12 t/m 5.15 Bkl). Een aandachtsgebied geldt van rechtswege. Deze worden vastgelegd in het Register Externe Veiligheid en zijn digitaal raadpleegbaar via de Atlas Leefomgeving.

4.10.2 Toetsing en conclusie

Uit de kaarten van de Atlas Leefomgeving blijkt dat er in de directe omgeving van het plangebied geen risicobronnen aanwezig zijn. Het plangebied ligt ook niet in het invloedgebied van risicobronnen op grotere afstand. Vanuit dit aspect bestaan dan ook geen belemmeringen voor dit plan.

4.11 Kabels en leidingen

4.11.1 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.

4.11.2 Toetsing

In of nabij het plangebied liggen geen planologisch relevante kabels of leidingen. Ook gelden er geen specifieke beperkingsgebieden in relatie tot de beoogde woningbouw.

4.12 Verkeer en parkeren

4.12.1 Wettelijk kader

De toename aan functies zorgen voor verkeer. Bij het toelaten van een nieuwe functie moet daarom worden aangetoond wat het effect is op de bereikbaarheid en verkeersafwikkeling. Daarbij dient in beeld te worden gebracht of er sprake is van een (extra) parkeerbehoefte voor auto's, fietsen en/of scooters. Er mag geen onaanvaardbaar effect zijn.

4.12.2 Verkeersafwikkeling

De verkeersafwikkeling is voor dit plan goed geregeld. Het plangebied krijgt een dubbele ontsluiting op één van de invalswegen van het dorp, de Mûnewei. Deze sluit direct aan op de N358 en op De Buorren, die door het hart van het dorp loopt. Gelet op de aard van de omgeving is het niet nodig hierbij aparte fietsverbindingen aan te leggen. Voor voetgangers zijn er aan de buitenzijde van het plan paden voorzien.

Op basis van de kentallen uit CROW-publicatie 381 wordt voor grondgebonden woningen uitgegaan van 8,2, 7,8 en 7,4 mvt/etmaal voor respectievelijk vrijstaande woningen, tweekappers en rijwoningen. Dit betekent dat de verkeersgeneratie vanuit het woongebied theoretisch 171 mvt/etmaal is. De Mûnewei is aangelegd als hoofdontsluitingsweg en kan dit verkeer goed verwerken.

4.12.3 Parkeren

Het uitgangspunt voor parkeren is het voorkomen van een onevenredige parkeerdruk in de omgeving. De parkeerbehoefte is op basis van de normering als volgt bepaald:

Woningtype	Aantal	Gemiddelde norm	Parkeerbehoefte
Rijwoningen	8	2,0 pp/w	16 pp
Twee onder een kap	8	2,2 pp/w	17,6 pp
Vrijstaande woning	6	2,3 pp/w	13,8 pp

Op basis van deze parkeernormen zijn in het woongebied 47,4 parkeerplaatsen nodig. In het stedenbouwkundig plan worden in totaal 48 parkeerplaatsen voorzien, waarvan 2 per perceel bij de vrijstaande, tweekaps en hoekwoningen en 12 openbare parkeerplaatsen in het hart van het plan. Hiermee wordt aan de uitgangspunten voor parkeren voldaan en is gewaarborgd dat het plan geen parkeerhinder in de omgeving veroorzaakt.

4.13 Duurzaamheid

4.13.1 Wettelijk kader

Het onderwerp duurzaamheid is een belangrijk begrip bij de ontwikkeling van de leefomgeving. Dit kan breed worden uitgelegd, van energieprestaties tot circulair bouwen en van zorgvuldig ruimtegebruik tot water en bodem sturend. Hiervoor zijn geen algemene wettelijke kaders vastgelegd, maar kan wel via beleid worden gestuurd.

Voor dit plan, zijnde een functiewijziging van een bestaand bouwperceel, is alleen het onderwerp duurzaam ruimtegebruik relevant.

4.13.2 Zorgvuldig ruimtegebruik en tegengaan van leegstand

De Ladder duurzame verstedelijking kan hier onderdeel van zijn (schaarse ruimte, zie ook Bkl: is onderdeel van de paragraaf over het beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed (§ 5.1.5 van het Bkl). Dit artikel is van toepassing op een stedelijke ontwikkeling die bestaat uit de ontwikkeling of uitbreiding van een bedrijventerrein, een zeehaven-terrein, een woningbouwlocatie, kantoren, een detailhandelsvoorziening of een andere stedelijke voorziening en die voldoende substantieel is.

Voor zover een omgevingsplan voorziet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling, wordt met het oog op het belang van zorgvuldig ruimtegebruik en het tegengaan van leegstand in het omgevingsplan rekening gehouden met:

1. de behoefte aan die stedelijke ontwikkeling; en
2. als die stedelijke ontwikkeling is voorzien buiten het stedelijk gebied of buiten het stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied: de mogelijkheden om binnen dat stedelijk gebied of binnen dat stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied in die behoefte te voorzien.

Dit plan maakt een programma van 22 woningen mogelijk en voorziet daarmee in een nieuwe stedelijke ontwikkeling. De vraag aan dit programma blijkt uit de prognoses die ten grondslag liggen het woningbouwprogramma van de gemeente en de regionale woondeals die met de provincie zijn gemaakt. Dit wordt beschreven in paragraaf 3.3.1. Op moment van schrijven staan er in Easternijtsjerk 2 woningen te koop. Er is daarmee geen sprake van een overaanbod van bestaande woningen. Ook is in het dorp is geen harde plancapaciteit meer beschikbaar om in de vraag te voorzien.

Het plan voorzien in een ontwikkeling buiten het stedelijk gebied. Het voorzien in de behoefte aan 22 woningen is niet mogelijk binnen het bestaand stedelijk gebied. Er is namelijk onvoldoende ruimte binnen de dorpscontour. Bovendien hebben open ruimtes in het dorp ook een belangrijke

waarde voor de leefbaarheid in het dorp. De locatie sluit ook aan op een bestaande uitbreidingslocatie en binnen het plangebied geldt al een zachte plancapaciteit van 20 woningen. Daarmee betreft het een uitermate geschikte plek om de uitbreiding van het stedelijk gebied mogelijk te maken. Er wordt hiermee voldaan aan het principe van duurzame verstedelijking.

4.14 Beschermen van gezondheid

4.14.1 Wettelijk kader

Het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit een belangrijk maatschappelijk doel van de Omgevingswet (artikel 1.3 sub a). De aspecten veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit hangen nauw met elkaar samen. Gelet op de centrale rol van het gezondheidsaspect binnen de Omgevingswet wordt dit aspect breed gemotiveerd. Van belang is dat de kwaliteit van de leefomgeving door de activiteit verbetert of in elk geval niet (onevenredig) verslechtert.

Omdat het bereiken en in stand houden van een gezonde fysieke leefomgeving een belangrijk doel is van de Omgevingswet bevat het Bkl een aantal instructieregels die specifiek de bescherming van de gezondheid en het milieu tot doel hebben. De instructieregels hebben onder andere betrekking tot de aspecten geluid, geur, trillingen, luchtkwaliteit en bodem. Deze aspecten worden in de hiernavolgende paragrafen gemotiveerd. Deze paragraaf beperkt zich tot het beschermen van gezondheid in algemene zin. Dus op de vraag of er sprake is van bijzondere omstandigheden waardoor het verlenen van de vergunning leidt tot ernstige nadelige of mogelijk ernstige nadelige gevolgen voor de gezondheid.

4.14.2 Toetsing en conclusie

Met dit plan hangen geen bijzondere omstandigheden samen, waardoor het verlenen van de vergunning in potentie leidt tot ernstige nadelige of mogelijk ernstige nadelige gevolgen voor de gezondheid. Een deel van de hiervoor beschreven omgevingsaspecten heeft een gezondheidscomponent, waarbij het in de meeste gevallen gaat om gezondheidsbescherming.

Spuitzones

Een aandachtspunt bij de ontwikkeling van gevoelige functies nabij agrarische gronden zijn gewasbeschermingsmiddelen, die afhankelijk van de wijze van toediening kunnen uitwaaien (drift) over de woonpercelen. Met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties moet, bij ontwikkelingen in de omgeving van agrarische gronden waar gewasbeschermingsmiddelen (kunnen) worden gebruikt, worden aangetoond dat geen sprake is van onaanvaardbare gezondheidsgevolgen. De rijksoverheid heeft voor dit aspect van de fysieke leefomgeving geen instructieregels opgesteld.

Op basis van jurisprudentie uit het verleden geldt dat een afstand van 50 meter tussen gevoelige functies en agrarische percelen waarbij gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt, in ieder geval voldoende is. Deze afstand kan worden verkleind op basis van een motivering, waarbij de specifieke locatie wordt beschouwd. In dit geval is de afstand tot de westelijk gelegen woningen ongeveer 20 meter.

Het gebied in het noorden van de gemeente Noardeast-Fryslân (lokaal ten noorden van Metslawier) wordt veelvuldig gebruikt als akkerland. Ten behoeve van de beoogde ontwikkeling is het gebruik van de aangrenzende agrarische percelen in beeld gebracht. De website Boer & Bunder geeft informatie over de gewasrotatie op agrarische percelen.

Het perceel wordt in 2024 gebruikt als tijdelijk grasland, maar het is in de afgelopen jaren ook gebruikt voor de teelt van suikerbieten en uien en in de directe omgeving komt de teelt van aardappelen en tarwe ook veelvuldig voor. Dit zijn niet te teeltvormen waarbij sprake is van een hoog risico op verdragende drift van gewasbeschermingsmiddelen, zoals bijvoorbeeld bij de opgaande teelt het geval is.

Op percelen die agrarisch in gebruik zijn ten behoeve van akkerbouw wordt mogelijk wel gebruik gemaakt van gewasbeschermingsmiddelen. De bestemming van deze gronden is 'Agrarisch'. De kavel is geregeld in het bestemmingsplan *Doarpen*, waarin niet, zoals in het bestemmingsplan *Bûtengebiet* wel het geval is, is bepaald dat de gronden niet gebruikt mogen worden ten behoeve van sierteelt, fruitteelt, boomteelt of overige opgaande meerjarige teeltvormen. Dit betekent dat de teelt van gewassen waarbij sprake is van hoge drift is toegestaan op de aangrenzende percelen.

In theorie kan er gebruik worden gemaakt van gewasbeschermingsmiddelen op de gronden. Indien wel gebruik van gewasbeschermingsmiddelen plaatsvindt, moet voldaan worden aan de daarvoor geldende wetgeving waarbij onder meer de zorgplicht voor mens, dier, plant en water in acht moet worden genomen. Bij toepassing van gewasbeschermingsmiddelen moet altijd driftarme apparatuur worden gebruikt. Daarnaast worden vanuit het Bal (Besluit activiteiten leefomgeving) eisen gesteld aan de voorwaarden van toepassing (onder andere windkracht). Bovendien dragen nieuwe driftreducerende spuittechnieken bij aan verbeteringen.

Gelet op de gewassen die in de omgeving worden geteeld en het uitsluiten van opgaande teelt op vrijwel alle agrarische gronden in de omgeving, ligt het niet in de rede dat op de onderhavige locatie sprake is van een verhoogt gezondheidsrisico vanwege gewasbeschermingsmiddelen. De agrarische kavel ligt bovendien al direct langs de bebouwde kom, waar vanuit de zorgplicht al rekening gehouden moet worden met gevoelige bestemmingen. De vaststelling van de voorgestelde wijziging van het omgevingsplan leidt daarom niet tot een onevenredig gezondheidsrisico. Daarbij wordt opgemerkt dat het bevoegd gezag het risico wel moet meewegen in de besluitvorming.

4.15 M.e.r.-beoordeling

4.15.1 Wettelijk kader

Een onderdeel van de beoordeling van een wijzigingsbesluit, is een toets aan de regels over een milieueffectrapportage. Dit gebeurt overeenkomstig paragraaf 16.4.2 van de Omgevingswet en afdeling 11.2 van het Omgevingsbesluit. Of een besluit over een project-mer-plichtig of mer-beoordelingsplichtig is wordt afgeleid uit bijlage V bij het Omgevingsbesluit, in samenhang met de artikelen 11.6 en 11.8 van het Omgevingsbesluit.

De lijst bestaat uit vier kolommen, waarbij in kolom 1 de betreffende projecten zijn benoemd, in kolom 2 de mer-plichtige activiteiten zijn opgenomen in kolom 3 de mer-beoordelingsplichtige activiteiten. Kolom 4 geeft aan bij welke besluiten de project-mer-(beoordelings)plicht geldt. Waar een omgevingsplan wordt genoemd, geldt dat ook een Buitenplanse omgevingsplanactiviteit wordt bedoeld.

4.15.2 Toetsing en conclusie

De activiteit die dit omgevingsplan mogelijk maakt wordt gezien als stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van het Omgevingsbesluit. In dit kader is een m.e.r.-beoordeling opgesteld, die is opgenomen in bijlage 7. Hieruit blijkt dat gelet op de kenmerken van het plan, de plaats van het plan en de kenmerken van de potentiële effecten, geen aanzienlijke milieueffecten zullen optreden. Er is dan ook geen aanleiding voor het doorlopen van een MER-procedure.

5 Juridische vormgeving

5.1 Inleiding

5.1.1 Juridisch kader

In de voorgaande hoofdstukken is ingegaan op de bestaande situatie, het relevante beleid en de relevante aspecten voor de fysieke leefomgeving. De informatie uit deze hoofdstukken is gebruikt om keuzes te maken bij het opstellen van dit TAM-IMRO Omgevingsplan, bestaande uit een plankaart (verbeelding) en regels. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de opzet van dit TAM-IMRO omgevingsplan. Daarnaast worden de gemaakte keuzes op de verbeelding en in de regels verantwoord. Dat betekent dat er wordt aangegeven waarom bepaalde functies zijn aangewezen en waarom bepaalde bebouwing acceptabel is.

Met het TAM-IMRO omgevingsplan wordt een wijzigingsbesluit mogelijk gemaakt. Deze wijziging op het tijdelijk deel van het omgevingsplan van de gemeente is technisch opgesteld conform het InformatieModel Ruimtelijke Ordening (IMRO), maar is inhoudelijk uitgewerkt op basis van de vereisten volgens de Omgevingswet.

Op 1 januari 2024 is het omgevingsplan van rechtswege ontstaan. Dit omgevingsplan bestaat uit alle ruimtelijke plannen, waaronder bestemmingsplannen en wijzigingsplannen, en uit de Bruidsschat die de gemeente van het Rijk heeft ontvangen. In deze Bruidsschat zitten onder meer regels voor milieubelastende activiteiten en bouwactiviteiten. Gemeenten krijgen tot 1 januari 2032 de tijd om het omgevingsplan van rechtswege en andere regels over de fysieke leefomgeving om te zetten naar een nieuw omgevingsplan. Op grond van artikel 2.4 en 22.6 van de Omgevingswet kan de gemeenteraad het omgevingsplan van rechtswege (laten) wijzigen.

5.1.2 Toepassing TAM-IMRO

De Omgevingswet integreert wetgeving en regels voor ruimte, wonen, infrastructuur, milieu, natuur en water. Het DSO ondersteunt bij de uitvoering van de wet bestaat uit lokale systemen van overheden en de landelijke voorziening (DSO-LV), zoals Regels op de kaart en het Omgevingsloket. Er zijn tijdelijke alternatieve maatregelen (TAMs) ontwikkeld voor organisaties die nog geen gebruik kunnen maken van lokale of landelijke onderdelen van het DSO. Een van deze TAMs is TAM-IMRO. Bij TAM-IMRO wordt het omgevingsplan gewijzigd via de – onder de Wet ruimtelijke ordening gebruikte – IMRO-standaard en de voorziening ruimtelijkeplannen.nl.

Het gebruik van TAM-IMRO is toegestaan tot en met 31 december 2025. Als het ontwerp van een TAM-IMRO omgevingsplan uiterlijk 31 december 2025 ter inzage is gelegd, mag het ook na 1 januari 2026 worden afgemaakt met TAM-IMRO.

5.1.3 Werkingsgebied

De regels in dit TAM-IMRO omgevingsplan zijn van toepassing op het plangebied zoals weergegeven op de verbeelding, waarvan de geometrisch bepaalde planobjecten zijn vervat in het GML-bestand. In hoofdstuk 1 van deze ruimtelijke motivering is een overzichtskaart van het werkingsgebied c.q. plangebied opgenomen.

5.2 **Inleidende regels**

Hoofdstuk 1 bevat bepalingen die gelden voor het gehele plangebied en bestaat uit:

- artikel 1 Begripsbepalingen: In dit artikel zijn definities van de in de regels gebruikte begrippen opgenomen, voor een eenduidige interpretatie van deze begrippen.
- artikel 2 Toepassingsbereik: Dit artikel geeft aan voor welk werkingsgebied de regels van toepassing zijn. Tevens wordt aangegeven dat specifieke artikelen uit de Omgevingswet en het Omgevingsplan van rechtswege niet van toepassing zijn indien strijdigheid bestaat met de regels uit het TAM-IMRO omgevingsplan.
- artikel 3 Meet- en rekenbepalingen: Dit artikel geeft onder meer bepalingen waar mag worden gebouwd en hoe voorkomende eisen betreffende de maatvoering begrepen moeten worden.
- Aanvraagvereisten: In dit artikel is aangegeven dat de aanvraagvereisten uit artikel 22.5.2 van het omgevingsplan van rechtswege ook van toepassing zijn verklaard op omgevingsvergunningaanvragen vereist op basis van het TAM-IMRO omgevingsplan.
- Algemeen gebruiksverbod: Dit artikel geeft aan dat gebruik zoals niet omschreven in de regels van dit hoofdstuk, als strijdig wordt aangemerkt.

5.3 **Functies en activiteiten**

In hoofdstuk 2 is opgenomen welke functies binnen het plangebied zijn toegestaan. Per toegestane functie is aangegeven waar en hoe bouwen ten behoeve van de functie is toegestaan. Binnen het plangebied komen de volgende te onderscheiden functies voor:

Groen

De functie 'Groen' is toegedeeld aan de openbare ruimte die in hoofdzaak een groene inrichting krijgt en aan structuurbepalende groenelementen in de wijk.

Verkeer

De functie 'Verkeer' is toegedeeld aan de openbare ruimte die in hoofdzaak een verkeersfunctie heeft.

Wonen

De functie 'Wonen' toegedeeld voor de uit te geven woonkavels. Hier zijn 'wonen' en 'aan-huisverbonden-beroep' mogelijk, inclusief de tuinen en erven, wegen en paden en waterhuishoudkundige voorzieningen die hierbij horen.

De bouwvlakken zijn afgestemd op het in hoofdstuk 2 beschreven stedenbouwkundig plan, waarbij aan de buitenzijde van het plan gevellijnen zijn aangegeven, waarbinnen de voorgevels gesitueerd moeten worden (tot maximaal 1 meter hierachter). Omdat in het omgevingsplan (onderdeel

Bruidsschat) een achtererfgebied is gerelateerd aan de ligging ten opzichte van openbaar toegankelijk gebied, is gekozen om het achtererfgebied op de verbeelding aan te duiden met de ‘overige zone – achtererfgebied’. In de begripsbepalingen is aangegeven dat wanneer deze aanduiding van toepassing is, het achtererfgebied en dus ook de mogelijkheden voor het vergunningvrij bouwen (ex. artikel 22.27 en 22.36 van het omgevingsplan) hier liggen.

Op de verbeelding zijn verder de maximum goot- en bouwhoogte opgenomen, waarbij is geregeld dat, wanneer een goothoogte is opgenomen, de dakhelling tussen 30 en 60 graden moet zijn.

In de regels zijn verder afwijkmogelijkheden opgenomen voor kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten, mantelzorg en logies. Dit laatste conform het nog vast te stellen beleid voor logiesaccommodaties.

Gebiedsaanduidingen

Binnen STOP-TPOD (de technische werkwijze voor omgevingsplannen) wordt aan regels uit het omgevingsplan zoveel mogelijk een werkingsgebied toegekend. In dit TAM-IMRO omgevingsplan is dit uitgangspunt waar mogelijk aangehouden. Dit betekent dat voor sectorale regelgeving gebruik is gemaakt van gebiedsaanduidingen om een werkingsgebied toe te kennen met een directe relatie met de bijbehorende regeling.

In dit geval gaat het om de aanduiding ‘overige zone – achtererfgebied’, die een sturende regeling heeft voor het bepalen van het achtererfgebied, conform de daarvoor opgenomen begripsbepaling.

Algemene regels

Hoofdstuk 3 bevat de algemene bepalingen. Deze bepalingen gelden voor het gehele plangebied. Dit hoofdstuk is opgebouwd uit:

- artikel 6 Algemene gebruiksbepalingen: in dit artikel worden de algemene gebruiksregels beschreven. Deze regels gaan uit van het principe dat gebruik uitsluitend is toegestaan in overeenstemming met de ter plekke toegestane functies. Dit artikel bevat algemeen geldende bepalingen ten aanzien van strijdig en toegestaan gebruik volgens de in het omgevingsplan toegekende functies
- artikel 8 Algemene beoordelingsregels afwijken: Dit artikel bevat bepalingen ten aanzien van beperkte afwijkingen ten opzichte van de in hoofdstuk 2 toegestane functies en bouw mogelijkheden. Voor deze afwijkingen geldt een omgevingsvergunningplicht.
- In de overige regels (artikel 11) is een regeling opgenomen ten aanzien van voldoende parkeergelegenheid en over het uiterlijk van bouwwerken. Dit betreft een zogenoemde open norm, waarbij een koppeling is gelegd met het document uitgangspunten omgevingskwaliteit Lou Sânen fase 3.

5.4 Overgangsregels

In hoofdstuk 4 staan de overgangsbepalingen. In artikel 9 is het overgangsrecht beschreven. Hierin wordt aangegeven wat de juridische consequenties zijn van bestaande situaties die in strijd zijn met het omgevingsplan.

6 Uitvoerbaarheid

6.1 Participatie

In artikel 10.2, lid 2 van het Omgevingsbesluit is bepaald dat in een wijzigingsbesluit van het omgevingsplan is beschreven hoe burgers, bedrijven, maatschappelijke organisaties en andere bestuursorganen bij de voorbereiding zijn betrokken. En ook wat de gemeenten met de resultaten heeft gedaan. Wie bij de vroegtijdige participatie wordt betrokken, hangt af van het type omgevingsplanwijziging, de aard, de omvang en de invloed op de fysieke leefomgeving voor belanghebbenden.

Het participatietraject wordt momenteel afgerond. Hiervan wordt een verslag gemaakt, dat teruggekoppeld wordt aan de participanten en wordt opgenomen in bijlage 8 bij deze motivering, voortgaand aan de publicatie van het ontwerpbesluit.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.2.1 Algemeen

De procedure voor vaststelling van een wijzigingsbesluit op het Omgevingsplan is geregeld in de Omgevingswet, het Omgevingsbesluit en de Algemene wet bestuursrecht (Awb). Voor het wijzigen van een omgevingsplan geldt de uniforme openbare voorbereidingsprocedure van afdeling 3.4 van de Awb.

6.2.2 Advisering ketenpartners

Het concept omgevingsplan is ter advisering voorgelegd aan de betrokken ketenpartners (provincie, waterschap, brandweer). Van de provincie en de brandweer zijn schriftelijke reacties ontvangen. De ingekomen reacties zijn opgenomen in bijlage 9.

Provincie Fryslân

De provincie overweegt dat de ontwikkeling op grond van artikel 2.6 van de Omgevingsverordening Fryslân is toegestaan. Het plan is qua ruimtebeslag gezien een logische opvulling voortkomend uit de eerdere fases van dit plan. Het ingebrachte plan heeft een positief vernieuwend aspect. Dat betreft de manier waarop de auto minder dominant in het straatbeeld is en er behoorlijk aandacht is voor groen en de openbare ruimte. Wel geven de provinciale belangen aanleiding om de volgende opmerkingen te maken:

Wonen:

De provincie vraagt de gemeente te onderbouwen hoe groot de rijwoningen zijn en of deze ook levensloopbestendig en daarmee geschikt voor ouderen zijn en in welke prijs categorie de tweekappers vallen. De provincie benoemt hierbij een maxumprijs van € 355.000 zoals bedoeld in de Woondeal voor betaalbare koop.

Reactie gemeente:

De (hoek)rijwoningen zoals ingetekend in het inrichtingsplan zijn voldoende van grondoppervlakte en kavelbreedte, om op de begane grond te voorzien in een slaapkamer en badkamer. De gemeente heeft de intentie om een levensloopbestendig concept als voorwaarde mee te nemen in de aanbestedingsprocedure/uitgifte. Voor het prijspeil van de woningen geldt dat niet zonder indexering worden vast kan worden gehouden aan de betaalbaarheidsgrens uit de Woondeal. Die is 2 jaar oud. De provincie is bezig met een onderzoek om een nieuwe betaalbaarheidsgrens vast te stellen. In de tussentijd heeft de bouwsector te maken met stijgende prijzen. Daarom zet de gemeente in op een bouwprijs van maximaal 390.000 euro (de geïndexeerde Friese betaalbaarheidsgrens), waarbij wordt opgemerkt dat hierop ook een indexering gehanteerd kan worden.

Overige opmerkingen: De provincie adviseert om te beoordelen of rechtstreeks werkende regels aan de orde zijn. Er is in dit plan bijvoorbeeld sprake van ontgrondingen vanwege het verbreden of graven van sloten.

Reactie gemeente: De motivering in paragraaf 3.2 is naar aanleiding van dit advies aangevuld. Het plan voldoet aan de regels voor vrijstelling van een ontgrondingsvergunning, gelet op de beperkte omvang en diepte van de ontgronding en de concrete situatie en noodzaak voor de uitvoering van dit plan. Overige rechtstreeks werkende regels zijn naar de beoordeling van de gemeente niet aan de orde.

Brandweer Fryslân

Brandweer Fryslân voorziet in het plangebied een knel-/ aandachtspunt met betrekking tot opkomsttijd, bereikbaarheid en bluswater. Zij adviseren daarom om:

- de initiatiefnemers te informeren over het overschrijden van de norm voor de opkomsttijd van het eerst aankomende blusvoertuig, zodat de verwachtingen van de brandweer realistisch zijn;
- te borgen dat de nieuwe weg voldoet aan de eisen genoemd in paragraaf 3.3 ‘bereikbaarheid’ van het advies en het doodlopende deel maximaal 40 meter lang is (vanaf de kruising) of indien langer, 5 meter in de breedte verhard is;
- te borgen dat de brandweer alle woningen binnen 40 meter vanaf de openbare weg kan binnentreden i.v.m. een binnenaanval ingeval van brand;
- brandkranen aan te leggen met een minimale capaciteit van 500 l/min op een maximale afstand van 100 meter van elke woning.

Reactie gemeente: De gemeente is in dit plan zelf initiatiefnemer, maar zal het advies van de brandweer bij de aanbesteding c.q. uitgifte van de kavels communiceren met de toekomstige gebruikers. In elk geval wordt voldaan aan de eisen van de brandweer aan de nieuwe weg en aan de voorwaarden voor binnentreden en brandkranen.

Wetterskip Fryslân

Wetterskip Fryslân heeft een aanvullend wateradvies gestuurd voor het plan en verzoekt de hierin genoemde punten te verwerken in het ruimtelijk plan. De belangrijkste punten zijn:

- de berekening van de verhardingstoename conform de Leidraad Watertoets uit te voeren. Dat betekent dat er moet worden uitgegaan van een verhardingstoename van 50% van de tuinen.
- Het advies om dit te compenseren in de schouwwatergangen, deze zijn erg gevoelig voor wateroverlast volgens de klimaatatlas;
- er worden woningen aan de schouwwatergang geplaatst. Er dient een strook ter gebruik van onderhoud vrij gehouden te worden. Dit betekent dat dit in de notariële overeenkomst voor de overdracht van de woningen moet worden meegenomen, zodat er geen schuurtjes o.i.d. langs de schouwwatergang worden geplaatst. Als dit niet mogelijk is dan ziet het Wetterskip dit graag geregeld in een notariële overeenkomst dat het onderhoud eenzijdig wordt geregeld;
- het advies om het vloerpeil van de nieuwe bebouwing boven het maatgevend boezempeil van 0 m NAP aan te leggen. Wanneer van een drooglegging van 1,10 m wordt uitgegaan is de advies hoogte voor de aanleg van de bebouwing +/- 0,30 m NAP.
- rekening te houden met een bodemdaling van 3 cm tot 2050 als gevolg van het gaswinningsgebied: Nam-Anjum-Moddergat.

Reactie gemeente:

*Het plan is aangepast in die zin dat 77 m² extra water is toegevoegd. De totale (theoretische) verhardingstoename is op basis van het advies niet 4.557 m², zoals eerder berekent, maar 6.537 m², uitgaande van: 50%*9.200 m² (functietoedeling 'wonen') plus de verharding van de rijbaan (1.115 m²) en halfverharding (427 m²) en de parkeervakken (395 m²). Daarmee is de compensatieopgave 654 m² en is nog 77 m² extra water noodzakelijk, bovenop de 577 m² die als was gepland. Hiervoor is binnen het plan ruimte beschikbaar. Voor het onderhoud worden het advies van het waterschap in acht genomen, in die zin dat afspraken worden gemaakt met de eigenaar van de aangrenzende gronden of wordt vastgelegd dat de eigenaren van de woonpercelen verantwoordelijk zijn voor onderhoud. De adviezen zijn voor het overige verwerkt in de waterparagraaf, onder de weging van het waterbelang.*

Tennet

TenneT geeft aan geen opmerkingen op genoemd plan en wensen de gemeente veel succes bij de verdere uitwerking hiervan.

Reactie gemeente: De reactie wordt met dank en ter kennisgeving aangenomen.

6.2.3 Procedure

Het ontwerp van dit wijzigingsbesluit heeft op grond van artikel 3:11 van Algemene wet bestuursrecht gedurende zes weken voor iedereen ter inzage gelegen en is tegelijkertijd elektronisch beschikbaar gesteld via de landelijke website (LVBB). Voorafgaand is hiervan mededeling gedaan in het Gemeenteblad. Gedurende deze periode kon eenieder een zienswijze over het ontwerpbesluit bij de gemeenteraad naar voren brengen. Er is één zienswijze ingediend. Deze is door de gemeente samengevat en beantwoord in de zienswijzennota, die is opgenomen in bijlage 10.

De inkomen zienswijze geeft geen aanleiding tot het inhoudelijk aanpassen van het omgevingsplan. Wel is een ambtshalve aanpassing voorgesteld. In het ontwerpplan mogen binnen de bestemming 'Groen' erf- en terreinafscheidingen tot ten hoogste 1,00 m worden gebouwd (artikel 5.3.2 onder a). Deze hoogte wordt aangepast tot ten hoogste 1,60 om de mogelijkheid te hebben een hogere terreinafscheiding te kunnen plaatsen.

De besluit tot wijziging van het omgevingsplan is op 18 september 2025 genomen door de gemeenteraad. De indiener van de zienswijze is hiervan op de hoogte gesteld. Tegen het besluit is beroep mogelijk bij de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

6.3 Economische uitvoerbaarheid

6.3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk worden de exploitatie van het plan en de eventueel daaruit voortvloeiende na-deelcompensatie besproken

6.3.2 Economische uitvoerbaarheid

In deze motivering is onderbouwd dat met het voorliggende besluit tot wijziging van het omgevingsplan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties wordt bereikt en dat de toegekende functies binnen een redelijke termijn kunnen worden gerealiseerd. Gelet hierop kan aangenomen worden dat de realisatie economisch uitvoerbaar is. Op voorhand is er geen reden om aan te nemen dat de toegekende functies om financiële redenen niet binnen een redelijke termijn kunnen worden gerealiseerd.

6.3.3 Kostenverhaal

Op grond van artikel 13.11 Omgevingswet is de gemeente verplicht tot kostenverhaal, indien sprake is van één of meerdere aangewezen bouwactiviteiten. Het gaat om zogenaamde kostenverhaalsplichtige activiteiten zoals genoemd in artikel 8.13 Omgevingsbesluit (hierna: 'aangewezen bouwactiviteit'). Dit houdt in dat de gemeenteraad kostenverhaalsregels dient vast te stellen in het omgevingsplan, tenzij middels onder andere een anterieure overeenkomst de kosten die het vanwege artikel 8.15 Omgevingsbesluit maakt, anderszins verzekerd zijn dan wel vrijstelling wordt verleend voor de kosten in de gevallen genoemd in artikel 8.14 Omgevingsbesluit.

Omdat de locatie in eigendom van de gemeente is en het project ook op initiatief van de gemeente wordt ontwikkeld, is er geen sprake van een kostenverhaal.