
Hoofdstuk 22a Woonboerderij Miedweg 5 Marrum

TAM-Omgevingsplan

23 januari 2025



Hoofdstuk 22a Woonboerderij Miedweg 5 Marrum

TAM-Omgevingsplan

COLOFON

Opdrachtgever	: Fam. Oosten
Auteur	: E. Venema
Rapportnummer	: 24-105-1
Versie	: Vastgesteld
Datum	: 23 januari 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	4
2.1	De bestaande situatie	4
2.2	Voorgenomen situatie	5
3	Beleid en regelgeving	6
3.1	Rijksbeleid	6
3.2	Provinciaal beleid	7
3.3	Gemeentelijk beleid	9
4	Milieu- en omgevingsaspecten	10
4.1	Algemeen	10
4.2	Bedrijven en milieuzonering	10
4.3	Ecologie	11
4.4	Bodemkwaliteit	11
4.5	Geluid	12
4.6	Water	13
4.7	Luchtkwaliteit	14
4.8	Archeologie	14
4.9	Cultuurhistorie	15
4.10	Externe veiligheid	16
4.11	Kabels en leidingen	17
4.12	Verkeer en parkeren	17
4.13	Duurzaamheid	18
4.14	Beschermen van gezondheid	18
4.15	M.e.r.-beoordeling	19
5	Juridische vormgeving	20
5.1	Inleiding	20
5.2	Inleidende regels	21
5.3	Functies en activiteiten	21
5.4	Overgangsregels	22

6	Uitvoerbaarheid	23
6.1	Participatie	23
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	23
6.3	Economische uitvoerbaarheid	24

Bijlagen

Bijlage 1	Reacties ketenpartners
-----------	------------------------

1 Inleiding

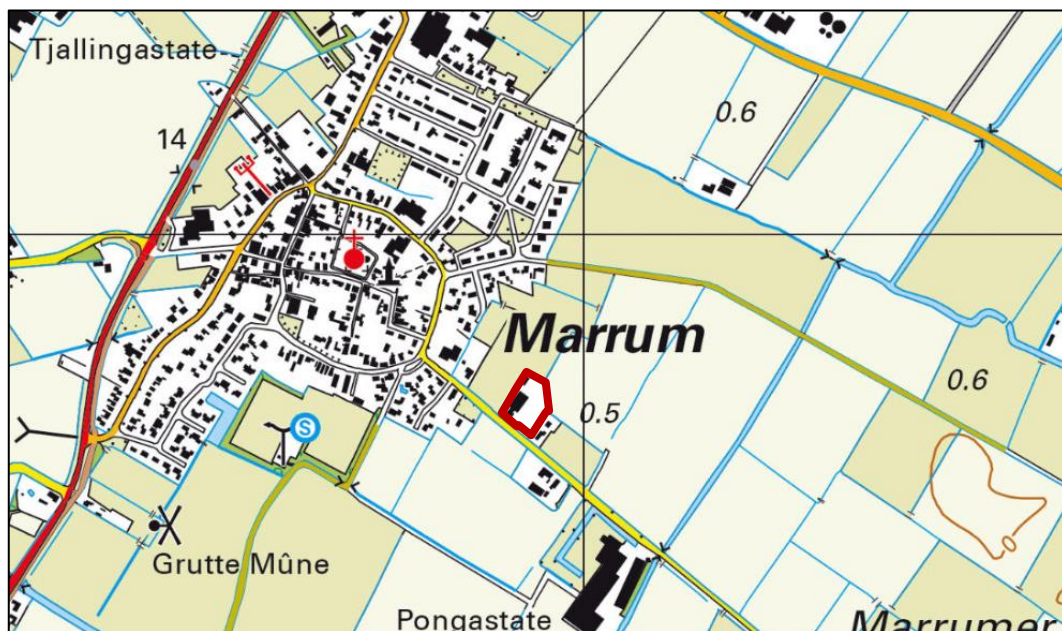
1.1 Aanleiding

In het landelijk gebied, net buiten Marrum, staat een voormalige boerderij die al sinds 2008 als woonhuis wordt gebruikt. Op basis van het bestemmingsplan mag hier alleen gewoond worden als onderdeel (bedrijfswoning) van het agrarisch bedrijf. Voor de verkoop van de boerderij is daarom een bestemmingswijziging gewenst. Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet, 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) betreft het planologisch vastgelegde bouwvlak van het voormalig agrarisch bedrijf aan de Miedweg 5 in Marrum. Dit ligt direct ten oosten van het bebouwde kom, aan de noordzijde van de Miedweg. 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 13 februari 2014 vastgestelde bestemmingsplan *Buitengebied*. Het heeft hierin de bestemming 'Agrarisch', met de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – bedrijfskavel grondgebonden agrarisch bedrijf'. Binnen deze bestemming wordt voorzien in een grondgebonden agrarisch bedrijf. De bebouwing is vastgelegd in een bouwvlak, dat een oppervlakte van 2.500 m² heeft.

Verder is de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – radarverstoringsgebied' van toepassing. Hier geldt een hoogtebeperking van 75 meter. 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 is het wonen alleen mogelijk als bedrijfswoning bij het bedrijf. De bedrijfswoning bewonen zonder dat agrarische bedrijfsactiviteiten worden uitgeoefend, is daarmee strijdig. In het bestemmingsplan is wel een wijzigingsbevoegdheid opgenomen, waarmee de bestemming kan worden gewijzigd in wonen. Hiervan kan onder de Omgevingswet geen gebruik meer van worden gemaakt.

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 bestemming van een voormalig agrarisch bedrijf, gelegen aan de noordzijde van de Miedweg. Deze weg vormt een route voor hoofdzakelijk bestemmingsverkeer van en naar enkele aangelegene woningen en agrarische bedrijven in het landelijk gebied. Het plangebied ligt tussen en tegenover enkele woonpercelen.

Binnen het plangebied staat een boerderij, bestaande uit een woonhuis met daarachter een grote schuur. Het heeft twee aansluitingen op de Miedweg. Langs de randen ligt een bosstrook die zorgt voor de landschappelijke inpassing in het verder zeer open landelijk gebied. Een luchtfoto van het plangebied is weergegeven in figuur 2.1. Een aanzicht vanuit het zuiden is weergegeven in figuur 2.2.



Figuur 2.1 Luchtfoto plangebied



Figuur 2.2 Aanzicht op het plangebied (zuidzijde)

2.2 Voorgenomen situatie

Het wijzigingsbesluit stelt uitsluitend een functiewijziging van het perceel voor. De agrarische bedrijfsactiviteiten zijn al enige tijd beëindigd en het perceel wordt gebruikt voor wonen. Omdat er geen sprake is van een karakteristiek boerderijpand, wordt uitgegaan van de bestemming 'Wonen – 4', zoals opgenomen in het bestemmingsplan *Buitengebied*.

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 8 voorlopige aandachtsgebieden geformuleerd als zogeheten NOVI-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 geldt het beperkingsgebied 'Gebieden waar bouwwerken het radarbeeld kunnen verstoren'. De hieraan gekoppelde beperkingen zijn overeenkomstig het geldende bestemmingsplan in de regels bij dit wijzigingsbesluit opgenomen.

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 (bestemmingsplan)beleid. Dit is neergelegd in de Omgevingsvisie Provincie Fryslân. Deze is op 23 september 2020 vastgesteld. In de omgevingsvisie gaat de provincie voor een vitale economie door te investeren in omgevingskwaliteiten. Dit zorgt 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 geval is er geen sprake van een nieuwe ontwikkeling, maar van een functiewijziging van een bestaande bebouwd perceel.

3.2.2 Instructieregels provincie

Het plangebied 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 dit kader is een vergunningplicht opgenomen voor het verwijderen van de erfsingel (houtgewassen binnen 6 meter vanaf de erfsgrens). In een omgevingsplan (of afwijking daarvan) wordt ook aangegeven op welke wijze het plan rekening houdt met de archeologische waarden en de archeologische verwachtingswaarden, waarbij gebruik wordt gemaakt van FAMKE. Paragraaf 4.8 gaat hierop in.

Artikel 2.3 De omgevingsverordening vraagt bij nieuwe functies of uitbreiding van bestaande functies buiten het bestaand stedelijk gebied, een onderbouwing van het principe van zuinig- en meervoudig ruimtegebruik. Een 'nieuwe functie' is het veranderen van een functie, anders dan het vervangen van een functie door een functie van gelijke aard, omvang en karakter. Op basis van deze definiëring maakt dit plan geen nieuwe functies mogelijk, zoals bedoeld in de omgevingsverordening. Het wonen is namelijk al mogelijk, maar dan alleen als onderdeel van een agrarisch bedrijf. De mogelijkheden voor deze laatste functie worden in dit geval juist weggenomen. Overigens voorziet dit plan in een concrete behoefte aan reguliere bewoning en wordt gebruik gemaakt van een bestaand bouwperceel, waarmee er sprake is van zuinig ruimtegebruik. De mogelijkheden voor meervoudig ruimtegebruik zijn in dit geval niet afgewogen, maar kunnen worden benut op basis van de regels van dit omgevingsplan.

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. In dit geval is er geen sprake van een nieuwe stedelijke functie en het ruimtebeslag van de woonfunctie op het landelijk gebied neemt niet toe. De functiewijziging biedt mogelijkheden voor een toekomstig bewoner om invulling te geven aan de verbeteringen op het gebied van energietransitie etc.

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 plangebied ligt binnen de gebiedsaanwijzing 'bestaande stedelijk gebied', waarmee nieuwe bouw- en gebruiksmogelijkheden kunnen worden opgenomen voor nieuwe stedelijke functies.

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 kleinschalig kamperen en logies. De regeling hiervoor is afgestemd op de kaders van artikel 2.14 lid 1 onder a en b.

Artikel 2.24 Dit artikel stelt voorwaarden aan het hergebruik van vrijkomende agrarische bebouwing in het landelijk gebied. Hierin wordt regels gesteld aan het wonen, dat slechts is toegestaan in de voormalige bedrijfswoning, inclusief aangebouwde bijgebouwen en in aanwezige karakteristieke gebouwen. Ook gelden regels voor tijdelijke huisvesting van arbeidsmigranten. De regeling van het plan is hierop afgestemd.

Tot slot 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.

Het plan is hiermee in overeenstemming met de instructieregels.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Bestemmingsplan Buitengebied

Het bestemmingsplan dat door de gemeenteraad van de voormalige gemeente Ferwerderadiel is vastgesteld, vormt een uitvoeringskader voor het beleid dat de gemeente in het buitengebied hanteert. In dat bestemmingsplan wordt voorzien in de wijziging van de bestemming van voormalige agrarische bedrijven, door middel van een wijzigingsbevoegdheid voor het college van burgemeester en wethouders. Onder andere kan worden gewijzigd ten behoeve van wonen. Omdat het bestemmingsplan nu onder het omgevingsplan valt en onder de Omgevingswet deze wijzigingsbevoegdheden niet meer toepasbaar zijn, wordt een wijzigingsbesluit omgevingsplan gemaakt. De wijzigingsbevoegdheid kan wel als een ruimtelijk (beleids)kader worden gezien.

Voorwaarden voor het wijzigen naar wonen zijn dat deze wijzigingsbevoegdheid uitsluitend wordt toegepast ter plaatse van een bedrijfskavel en deze ter plaatse van de bedrijfsbeëindiging moet worden verwijderd. Daarbij mag geen sprake zijn van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt. De woonfunctie moet worden ondergebracht in de voormalige bedrijfswoning. Een voormalig boerderijpand of andere beeldbepalende bouwvorm moet als landschappelijk waardevolle verschijningsvorm worden gehandhaafd.

Wanneer er sprake is van 'ontwikkeling' moet met een erfinrichtingsplan worden aangetoond dat deze op een zorgvuldige wijze landschappelijk wordt ingepast overeenkomstig het gestelde in het Beeldkwaliteitplan. Tot slot mag geen onevenredige afbreuk worden gedaan aan de milieusituatie, de woonsituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Zoals toegelicht in deze motivering, wordt aan alle voorwaarden voldaan. Er is geen sprake van een voorzienbare 'ontwikkeling', waardoor het maken van een erfinrichtingsplan niet noodzakelijk is.

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 gebruiksruimte 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 voorsnog 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

Het plangebied ligt in een omgeving met hoofdzakelijk woningen. Er komen geen (zwaar) milieu-belastende functies voor. Het dichtstbijzijnde agrarische bedrijf ligt op 200 meter ten zuiden van het plangebied. Tussen dat bedrijf en het plangebied liggen meerdere woningen, die maatgevend zijn voor de mogelijkheden van dat bedrijf. Daarmee is hinder voor de bewoners uitgesloten en kan er op dit vlak gesproken worden van een evenwichtige toelichting van functies.

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).

4.3.2 Gebiedsbescherming

Het plangebied heeft geen status als Natura-2000 gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied (de Waddenzee) is gesitueerd op circa 2 kilometer ten noordwesten van het plangebied. Gezien de aard van het plan en de ruime afstand van het plangebied tot het Natura 2000-gebied worden externe effecten zoals trillingen, verstoring door geluid en mechanische effecten niet verwacht. Gezien de aard van de ingreep doet het voornemen naar verwachting geen afbreuk aan de instandhoudingsdoelen van de Natura 2000-gebieden. Een onderzoek in het kader van natuurbescherming is niet nodig.

Omdat er in het plangebied ook geen nieuwe activiteiten worden mogelijk worden gemaakt, is het uitvoeren van stikstofonderzoek ook niet nodig. Overigens mag worden aangenomen dat de functiewijziging van agrarisch naar wonen een gunstig effect op de stikstofemissie heeft.

4.3.3 Soortenbescherming

Omdat er binnen het plangebied geen hinderlijke activiteiten mogelijk worden gemaakt en ook geen fysieke ingrepen, is er geen risico op het schaden van verblijfplaatsen of leefgebied van beschermde soorten. Wel komen mogelijk algemene grondgebonden zoogdieren, ongewervelden en amfibieën voor (zoals huisspitsmuis, egel en gewone pad). Het plangebied biedt in potentie mogelijkheden als broedlocatie voor diverse algemene vogelsoorten (merel, houtduif, ekster). Eventuele werkzaamheden die tijdens de broedactiviteit worden uitgevoerd kunnen leiden tot verstoring of vernietiging van (nesten van) broedende vogels. Verstoring van nesten met eieren of kuikens is niet toegestaan en hier wordt geen vergunning voor verleend. Buiten het broedseizoen zijn onbezette nesten niet beschermd, behalve als het nesten van vogelsoorten met een jaarrond beschermd nest betreft.

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

Voor het perceel is informatie over historisch verdachte activiteiten of onderzoek bekend. In het noordoostelijk deel van de stal is een dieseltank aanwezig (geweest). Op het terrein rondom de boerderij hebben machines gestaan en rond de kuilbulten zijn banden opgeslagen geweest. Dergelijk elementen hebben kunnen leiden tot plaatselijk verontreinigingen. Op basis van vergelijkbare situaties is te verwachten dat deze plaatselijk zijn en dat de locatie grotendeels voldoet aan de kwaliteit wonen. In het kader van de functiewijziging en transactie van de grond, is het aan te bevelen een verkennend bodemonderzoek uit te voeren. Bij eventuele toekomstige verbouwing of uitbreiding van de woonfunctie binnen de gebouwen moet in elk geval een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd worden.

4.5 **Geluid**

4.5.1 Wettelijk kader

Ter bescherming van de gezondheid in relatie tot een hoge geluidbelasting zijn geluidaanvalgebieden 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).

De wegen rondom het plangebied hebben geen belangrijke doorgaande functie en daarmee niet een hoge verkeersintensiteit. Het plan stelt geen nieuwe geluidsgevoelige objecten voor. Voor de bedrijfswoning geldt dezelfde bescherming als voor een reguliere woning. Gelet op de functie van de omliggende wegen, mag aangenomen worden dat de geluidbelasting niet hoger is dan 53 dB L_{den} . Ter plaatse van de woningen is geen hoge geluidsbelasting als gevolg van activiteiten te verwachten.

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

De watertoets is het rekening houden met de gevolgen voor het beheer van watersystemen. Met ingang van de Omgevingswet vervangt het begrip 'weging van het waterbelang' de term watertoets. Het plan ligt in het beheergebied van het Wetterskip Fryslân. Via de digitale watertoets is

het plan kenbaar gemaakt bij het wetterskip. Hieruit volgt dat er geen waterschapsbelang is. Het plan stelt alleen een functiewijziging van bestaande bebouwing voor.

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 Marrum en omgeving sprake is van een goede luchtkwaliteit. Met dit plan worden geen nieuwe functies en activiteiten mogelijk gemaakt. Daarmee geldt voor dit plan de NIBM-regeling. 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

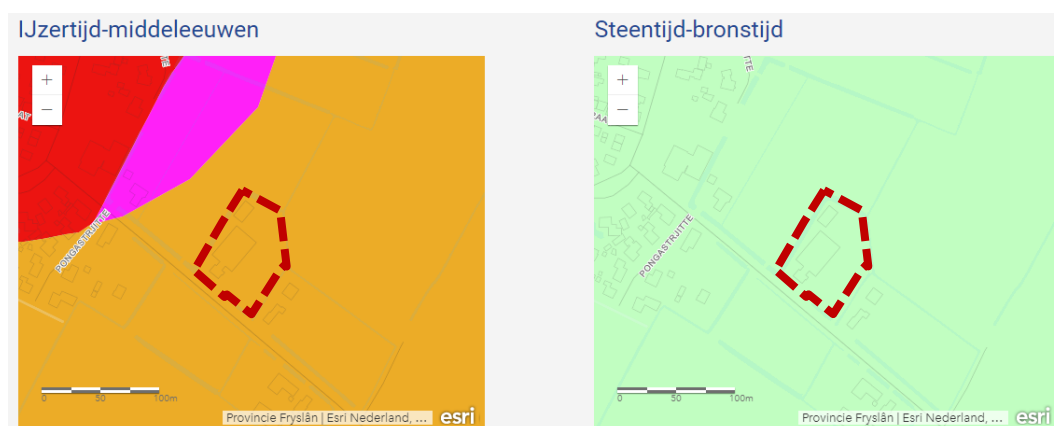
Wat onder cultureel erfgoed wordt verstaan is opgenomen in bijlage A (begrippen) van de Omgevingswet. Het gaat hierbij om monumenten, archeologische monumenten, stads- en dorpsgezichten, cultuurlandschappen en, voor zover dat voorwerp is of kan zijn van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties 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 ar-

cheologische 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 4.1.



Figuur 4.1 Fragment FAMKE

Voor de periode ijzertijd - middeleeuwen valt het plangebied in het gebied waar het advies om bij ingrepen van meer dan 500 m² een archeologisch onderzoek te verrichten (oranje). Voor de periode steentijd – bronstijd valt het plangebied in een zone met een lagere archeologische verwachting (roze), waar alleen bij grootschalige ingrepen onderzoek noodzakelijk is.

Het plangebied heeft een oppervlakte van ongeveer 5.000 m². Binnen het plan worden geen ingrepen groter dan 500 m² mogelijk gemaakt. Ook maakt het plan ten opzichte van de mogelijkheden uit het geldende bestemmingsplan geen ingrepen groter dan 500 m² mogelijk. Om dit te waarborgen is aanduiding 'Waarde – Archeologie' opgenomen. Het is daarom niet nodig om archeologisch onderzoek uit te voeren.

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

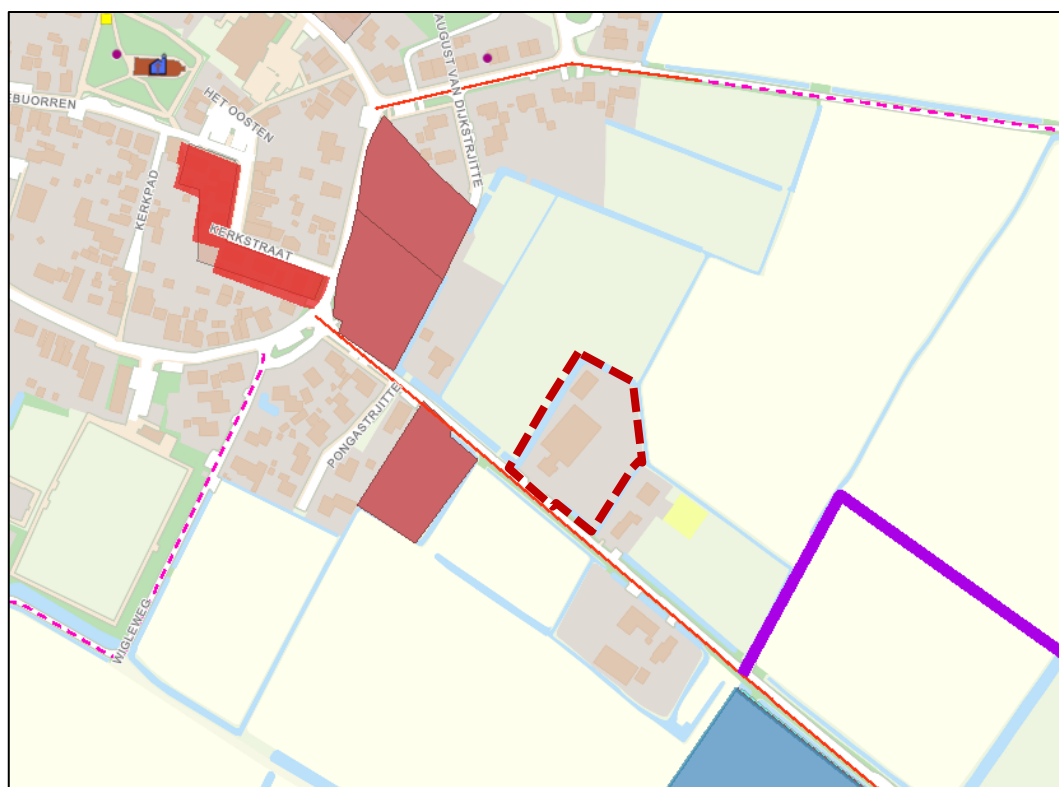
4.9.1 Wettelijk kader

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 4.2. Het plangebied betreft geen cultuurhistorische waardevolle locatie. Wel liggen in de omgeving bijzondere gebieden (met name boerderijplaatsen) en historische wegen en paden. De functiewijziging doet op geen enkele wijze afbreuk aan de aangemerkte cultuurhistorische waarden. Vanuit dit aspect bestaan dus geen belemmeringen voor het plan.



Figuur 4.2 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 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 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. Wel geldt een beperkingsgebieden vanwege de radar van defensie. Hiervoor geldt een hoogtebeperking van 70 meter. Deze hoogte heeft geen gevolgen voor het plan, maar wordt wel opgenomen in de regels van het wijzigingsbesluit.

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 functiewijziging van agrarisch bedrijf met bedrijfswoning naar wonen heeft geen toename van verkeersbewegingen tot gevolg. De huidige ontsluiting is mag toereikend worden geacht.

4.12.3 Parkeren

Voor de woning geldt dat op eigen terrein geparkeerd moet worden. Hiervoor is op het terrein ruim voldoende gelegenheid.

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, 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 functiewijziging van een bestaand bebouwd perceel mogelijk. Dit is niet een ontwikkeling die is aan te merken als 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. Wel wordt 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.

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

In dit geval is er sprake van functiewijziging van een bestaand bebouwd terrein. De locatie is perceelsgebonden, er is geen sprake van een toename van bebouwing en geen bovenregionaal verzorgingsgebied. Daarmee is het plan niet aan te merken als een stedelijk ontwikkelingsproject, zoals bedoeld in het Besluit m.e.r. Overigens blijkt uit de beoordeling in de voorgaande paragrafen dat er geen belangrijke negatieve milieugevolgen zullen optreden.

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 2024. Als het ontwerp van een TAM-IMRO omgevingsplan uiterlijk 31 december 2024 ter inzage is gelegd, mag het ook na 1 januari 2025 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:

Wonen - 4

De functie 'Wonen - 4' toegekend voor het gehele plangebied. Hier zijn 'wonen' en 'aan-huis-verbonden-beroep' mogelijk, inclusief de tuinen en erven, wegen en paden en waterhuishoudkundige voorzieningen die hierbij horen.

Binnen het gebied 'Wonen – 4' worden ook bouwactiviteiten mogelijk gemaakt. Deze zijn zoveel mogelijk afgestemd op de mogelijkheden uit het bestemmingsplan *Buitengebied*, waarmee de regelingen bij de opname in het definitieve omgevingsplan gemakkelijk geharmoniseerd kunnen worden.

Een vergunningplicht geldt voor het vellen van houtgewassen binnen 6 meter vanaf de erfgrans. Deze vergunning kan alleen wordt verleend wanneer is gemotiveerd dat er geen afbreuk aan de landschappelijke inpassing van het perceel wordt gedaan.

Waarde - Archeologie

Binnen dit functiegebied geldt een bescherming voor de archeologische verwachtingswaarde.

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

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 7 Beperkingsgebied: Dit artikel bevat bepalingen voor het beschermen van specifieke waarden en beperkingsgebieden die binnen het werkingsgebied van het omgevingsplan voorkomen. Het gaat dan om:
 - Vrijwaringszone – radarverstoringgebied
- artikel 8 Algemene beoordelingsregels afwijken: Dit artikel bevat bepalingen ten aanzien van beperkte afwijkingen ten opzichte van de in hoofdstuk 2 toegestane functies en bouwmogelijkheden. Voor deze afwijkingen geldt een omgevingsvergunningplicht.

5.4 Overgangsregels

In hoofdstuk 4 staan de overgangsbepalingen. In artikel 9 is het overangsrecht 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 plan heeft geen maatschappelijke gevolgen. Er worden geen belastende functies nabij woningen voorgesteld of gevoelige functies bij bedrijven. Ook zijn er geen fysieke ingrepen mogelijk gemaakt, die nu nog niet mogelijk zijn. Omwonenden die direct zicht op het plangebied hebben zijn op de hoogte gesteld, hetgeen voor dit wijzigingsbesluit voldoende is.

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 1.

Provincie Fryslân

De provincie geeft aan in te kunnen stemmen met de functiewijziging van bedrijfswoning naar woning. Wel adviseren zijn nog enkele instructieregels uit de omgevingsverordening (OVO) mee te nemen in paragraaf 3.2 van deze motivering. Hieruit volgen enkele bijstellingen van de regels. Aan deze adviezen is gehoor gegeven, door de paragraaf 3.2 uit te breiden en de regels in overeenstemming te brengen met de instructieregels uit de OVO.

Brandweer Fryslân

Brandweer Fryslân voorziet in het plangebied een knel-/ aandachtspunt met betrekking tot de bluswatervoorziening en adviseert daarom om bij Wetterskip Fryslân na te gaan of het open water kan voorzien in 1500 l/min (90m³/uur) aan bluswater gedurende 60 minuten en of de sloot geschikt kan worden gemaakt voor het onttrekken van voldoende bluswater (gedurende het hele jaar) en om in overleg met de brandweer een opstelplaats aan het open water te creëren.

Als er geen mogelijkheden zijn voor een adequate bluswatervoorziening, kennis te nemen van het feit dat de brandweer bluswater van grotere afstand moet aanvoeren via een groot watertransportsysteem (opbouwtijd 1 uur). En bij een ontwikkelde brand alleen nog defensief kan inzetten en zal proberen overslag naar andere gebouw te voorkomen

In reactie hierop heeft Wetterskip Fryslân aangegeven dat de watergangen rondom de woning niet de benodigde hoeveelheid water leveren. Zeker 's zomers, als de watergangen sterk begroeid zijn, zal het niet lukken. 300 meter naar het zuidoosten, bij Miedweg 10, ligt een hoofdwatgang die de genoemde hoeveelheid makkelijk kan leveren. Die hoofdwatgang is goed bereikbaar en loopt onder de weg door. Omdat deze watgang echter op enige afstand van de woning is gesitueerd, duurt de opbouw van het watertransportsysteem dus langer (plusminus 1 uur) en dient rekening te worden gehouden met het door de brandweer beschreven gegeven, namelijk dat bij een ontwikkelde brand alleen nog defensief kan worden ingezet en alleen nog kan worden geprobeerd om overslag naar andere gebouwen te voorkomen. Het college heeft hiervan kennis genomen en de toekomstige bewoner van het pand heeft aangegeven dit gegeven niet bezwaarlijk te vinden.

Verder wordt medegedeeld dat de brandkraan, die door de gemeente gecontroleerd diende te worden, inmiddels is gecontroleerd en in orde gebleken.

Voor het overige worden de adviezen van de brandweer meegegeven aan de bewoners van het perceel.

Wetterskip Fryslân

Wetterskip Fryslân heeft verzocht de uitkomst van de digitale watertoets (geen belang) te delen en heeft inhoudelijk alleen als antwoord op de bluswatervoorziening, zoals genoemd onder de brandweer, gereageerd op het plan.

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 Gemeentebblad. Gedurende deze periode kon eenieder een zienswijze over het ontwerpbesluit bij de gemeenteraad naar voren brengen. Er zijn geen zienswijzen ingediend. Op 23 januari 2025 is het besluit tot vaststelling van dit wijzigingsbesluit genomen door het college van burgemeester en wethouders.

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: 'een 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 dit plan geen nieuwe aangewezen bouwactiviteiten mogelijk maakt, is het niet noodzakelijk om het kostenverhaal te regelen. De ontwikkeling heeft voor de gemeente geen negatieve financiële gevolgen.