
Hoofdstuk 22p Blije - Mieddyk 3



TAM-Omgevingsplan

5 maart 2026



Hoofdstuk 22p Blije - Mieddyk 3

TAM-Omgevingsplan

COLOFON

Opdrachtgever	: F. Kingma
Auteur	: E. Venema
Rapportnummer	: 25-194-1
Versie	: Vastgesteld
Datum	: 5 maart 2026

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
2.3	Inpassing bij omgevingswaarden	7
3	Beleid en regelgeving	8
3.1	Rijksbeleid	8
3.2	Provinciaal beleid	9
3.3	Gemeentelijk beleid	14
4	Milieu- en omgevingsaspecten	16
4.1	Algemeen	16
4.2	Bedrijven en milieuzonering	16
4.3	Ecologie	17
4.4	Bodemkwaliteit	18
4.5	Geluid	19
4.6	Water	19
4.7	Luchtkwaliteit	22
4.8	Archeologie	23
4.9	Cultuurhistorie	24
4.10	Externe veiligheid	25
4.11	Kabels en leidingen	25
4.12	Verkeer en parkeren	25
4.13	Duurzaamheid	26
4.14	Beschermen van gezondheid	26
4.15	M.e.r.-beoordeling	28
5	Juridische vormgeving	29
5.1	Inleiding	29
5.2	Inleidende regels	30
5.3	Functies en activiteiten	30
5.4	Overgangsregels	31

6	Uitvoerbaarheid	32
6.1	Participatie	32
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	32
6.3	Economische uitvoerbaarheid	34

Bijlagen

Bijlage 1	Stikstofberekening
Bijlage 2	Verkennd bodemonderzoek
Bijlage 3	Wateradvies
Bijlage 4	Overlegreacties
Bijlage 5	Reactienota zienswijze

1 Inleiding

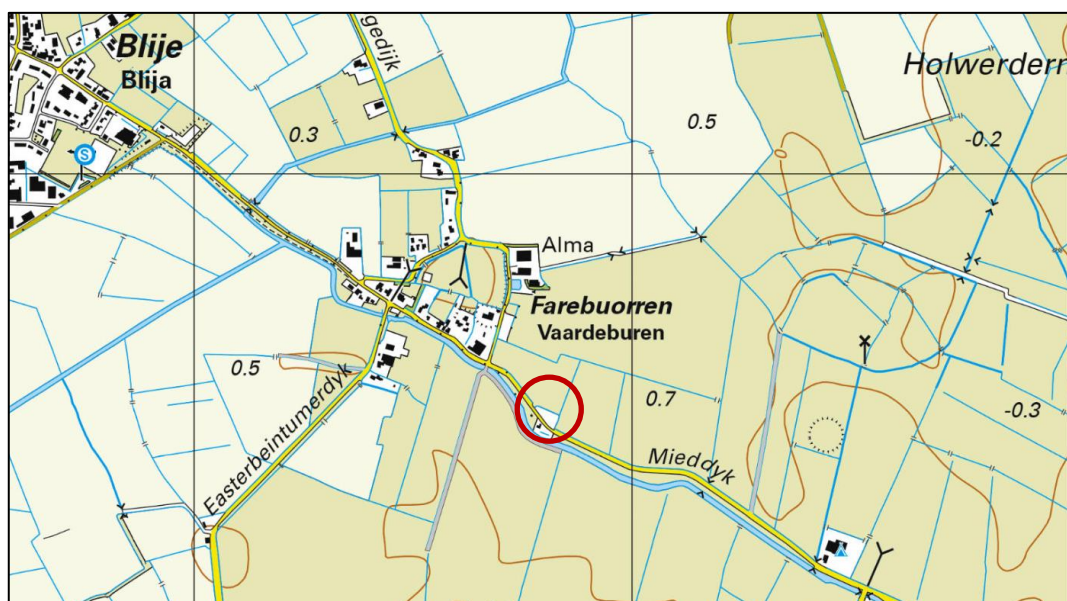
1.1 Aanleiding

In het landelijk gebied, nabij het buurtschap Vaardeburen bij Blije, ligt een perceel waar tot 2015 een woonhuis heeft gestaan. Deze woning verkeerde in slechte staat en is gesloopt. Het omgevingsplan van de gemeente Noardeast-Fryslân staat hier de bouw van een nieuw woonhuis toe. De nieuwe eigenaar is voornemens van deze mogelijkheid gebruik te maken, maar wil de woning wat verder van de weg situeren, waarmee het woongenot wordt verhoogd en ook meer afstand tot de woning aan de overzijde van de weg ontstaat. Met het verschuiven van de woning verder van de weg, is de woning echter niet langer binnen de 'woonbestemming' gelegen, waarmee strijdigheid met het omgevingsplan ontstaat. De gemeente heeft laten weten medewerking te willen verlenen. 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 perceel Mieddyk 3 te Blije. Het is afgestemd op de, in het omgevingsplan toegedeelde, woonfunctie (bestemming) en de beoogde begrenzing van het nieuwe woonperceel. De ligging van het plangebied is weergegeven op een topografische kaart in figuur 1.1.



Figuur 1.1 De ligging van het plangebied

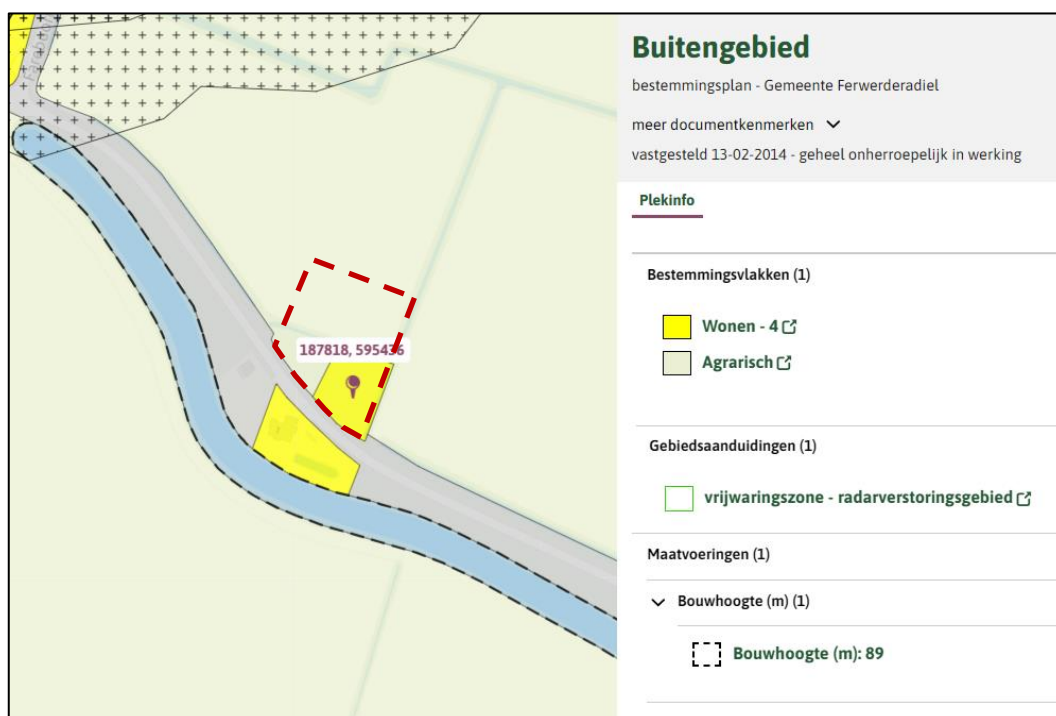
1.3 Planologische regeling

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 voormalig woonperceel heeft hierin de bestemming ‘Wonen – 4’ en het achterliggende gebied de bestemming ‘Agrarisch’. Binnen de woonbestemming kan een vrijstaand woonhuis met een inhoud van 750 m³ en een goot- en bouwhoogte van 4 en 10 meter worden gebouwd. De agrarische bestemming voorziet hier niet in, waarmee het verplaatsen van de bouwmogelijkheid naar deze bestemming niet mogelijk is.

Verder is de gebiedsaanduiding ‘vrijwaringszone – radarverstoringsgebied’ van toepassing. Hier geldt een hoogtebeperking van 89 meter. Een fragment van de plankaart van het geldende bestemmingsplan is weergegeven in figuur 1.2.



Figuur 1.2 Fragment plankaart geldend bestemmingsplan

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 heeft betrekking op de locatie van een voormalig woonperceel, gelegen aan de noordzijde van de Mieddyk. Deze locatie ligt in het open landelijk gebied ten zuidoosten van Blije en is enigszins geboden aan het buurtschap Farebuorren, een bebouwingscluster dat op ongeveer 150 meter vanaf het projectgebied is gelegen.

Het perceel is één van twee tegenover elkaar gelegen woonpercelen. Aan de overzijde staat een vrijstaand woonhuis uit de jaren '90. Binnen het plangebied stond een boerderijtype woning met een schuur uit de 20^{ste} eeuw. Deze verkeerde in slechte staat en is in 2015 gesloopt. Een luchtfoto van het plangebied is weergegeven in figuur 2.1. Een aanzicht op het perceel in 2010 (met de woning) vanuit het noordwesten is weergegeven in figuur 2.2. Een aanzicht van de actuele situatie is weergegeven in figuur 2.3.



Figuur 2.1 Luchtfoto plangebied



Figuur 2.2 Aanzicht op het plangebied (2010)

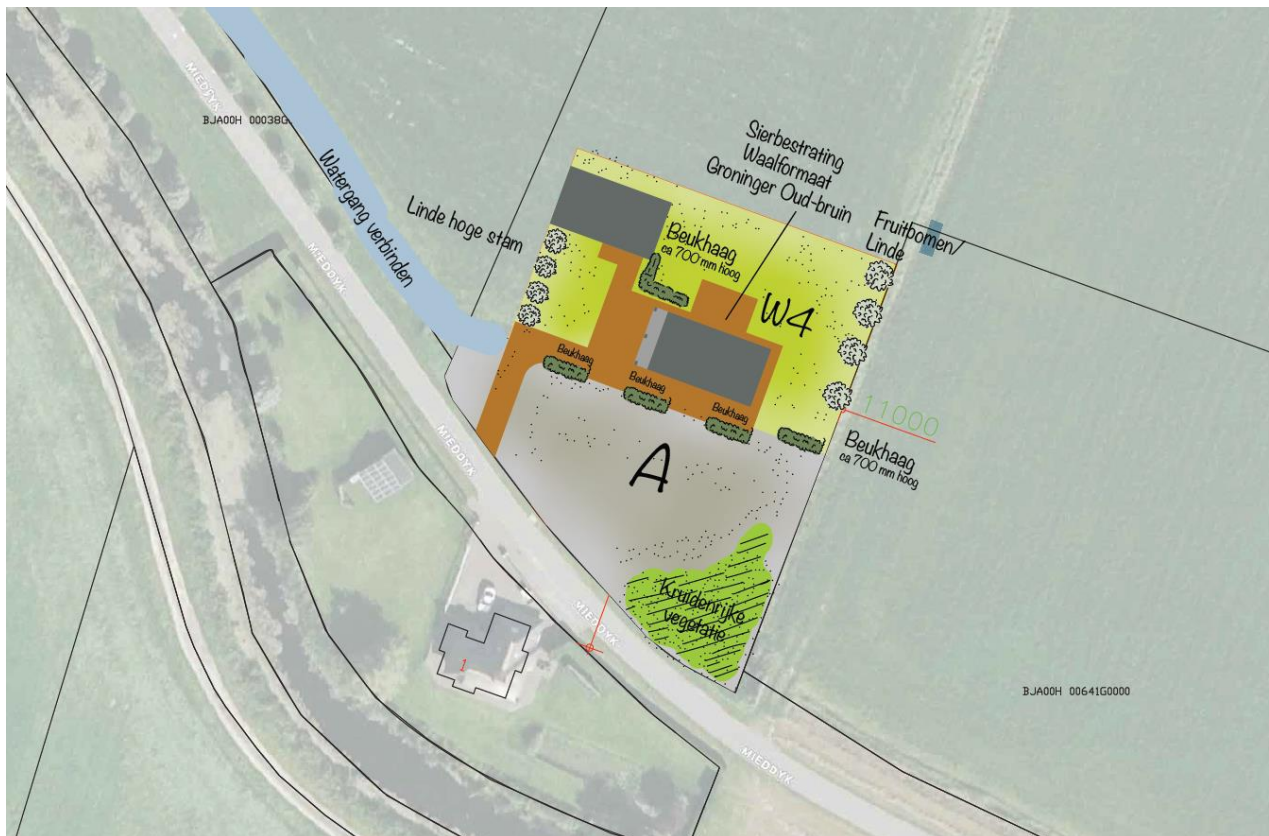


Figuur 2.3 Aanzicht op het plangebied (2024)

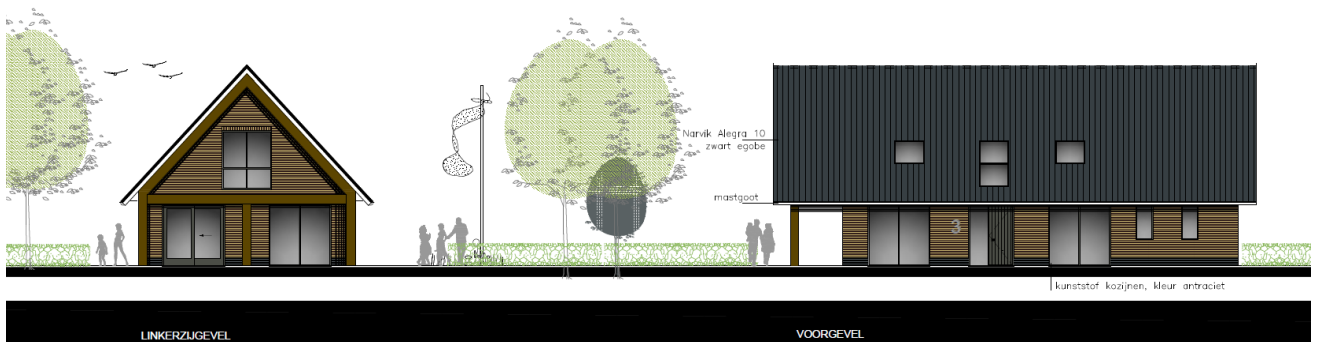
2.2 Voorgenomen situatie

In 2024 is een vergunning verleend voor de bouw van een nieuw woonhuis binnen de toegedeelde woonfunctie, op 10 meter vanaf de Mieddyk en op 20 meter vanaf het woonhuis aan de overzijde. Deze situatie is nadien toch als suboptimaal beoordeeld en zijn de mogelijkheden onderzocht om de woning naar achteren te plaatsen. Hiermee ontstaat een ruimer en meer hoogwaardig beeld en een betere woonsituatie, voor beide woningen.

Het plan gaat uit van de bouw van een nieuw woonhuis met een oppervlakte van ongeveer 150 m² en een goot- en bouwhoogte van ongeveer 3 en 8 meter. De inhoudsmaat is iets minder dan 750 m³. Ten noordwesten wordt een bijgebouw voorgesteld, met een oppervlakte van ruim 130 m², gedeeltelijk bedoeld voor het hobbymatig houden van maximaal vier paarden. Er komt geen paardenbak/rijbak op of bij het perceel. Het erf wordt ingepast in het open landschap met enige beplanting langs de randen. Het voorterrein blijft zoveel mogelijk open en krijgt een functietoedeling (bestemming) 'agrarisch'. De beoogde inrichting van het erf is weergegeven in figuur 2.4. Enkele aanzichten op de woning zijn weergegeven in figuur 2.5.



Figuur 2.4 Situatie en inpassing



Figuur 2.5 Aanzichten nieuw woonhuis

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.

Ruimtelijke kwaliteit

Voor plannen in het landelijk gebied waar extra bouw mogelijkheden 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 rand van de kwelderwal naar 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 eendekooien met een ondergrond van zeeklei, een rijk stelsel van geulen, kreken en prielen en de vaarten en opvaarten naar dorpen en boerderijen.

De weerslag van de invloed van de dynamiek van de zee, zichtbaar in de ligging van dorp en stad, de waterlopen, kwelder-, oever- en overslagwallen) en de verkavelingsrichting is een belangrijke waarde. Ten behoeve van de herkenbaarheid van de kwelderwal enige verdichting met bomen uitsluitend toestaan langs de weg in en bij de toegang tot het dorp en bij boerderijerven. De ruimte tussen de dorpen op de kwelderwal moet zoveel mogelijk vrijgehouden worden van beplanting.

Het plan draagt nadrukkelijk bij aan het behoud van de kernkwaliteiten. De Mieddyk ligt op een dijklichaam die een invloed van de zee in het gebied beleefbaar maakt. Door de woning verder van deze dijk te plaatsen blijft dit tracé als zodanig herkenbaar. Op er erf wordt spaarzaam omgegaan met opgaande beplanting, waarmee de openheid van het landschap zoveel mogelijk wordt behouden. Enige beplanting voor beschutting en het verzachten van het zicht op de bebouwing is wel passend. Het erfinrichtingsplan houdt hier rekening mee.

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.

Het verplaatsen van een woning wordt niet gezien als een nieuwe functie, maar het plan voorziet waar mogelijk in het benutten van koppelkansen. Er wordt ingezet op een kruidenrijke vegetatie op het agrarisch perceel, wat de biodiversiteit versterkt door insecten aan te trekken.

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 in het landelijk gebied, waar in principe geen nieuwe bouw- en gebruiksmogelijkheden kunnen worden opgenomen voor nieuwe stedelijke functies. *Artikel 2.26* geeft hierop een uitzondering in de vorm van de saldogeregeling woningen. Hiermee kan een nieuwe woning op een solitaire locatie in een omgevingsplan worden opgenomen, ter vervanging van een bestaande woning op een vergelijkbare locatie binnen de gemeente, wanneer per saldo het aantal woningen buiten het bestaand stedelijk gebied gelijk blijft of afneemt, de omvang van de woning is afgestemd op de aard en schaal van de omgeving, en de bestaande woning wordt gesloopt en de woonfunctie op de locatie van de bestaande woning feitelijk onmogelijk wordt gemaakt. Aan deze voorwaarden wordt met het wijzigingsbesluit voldaan.

Artikel 2.52 stelt regels aan Weidevogelkansgebieden. Het plangebied ligt in een weidse omgeving die is aangemerkt als weidevogelkansgebied. De regels zijn gericht op het behoud van voldoende openheid en rust, waarbij geldt dat de verstoringzone in het omgevingsplan kan worden verfijnd door de verstoringssafstanden van de verschillende verstoringbronnen. De toelichting op de verordening houdt hiervoor een tabel met gemiddelde verstoringssafstanden van bijvoorbeeld wegen, bebouwingsconcentraties, bomenrijen en solitaire erven. Doordat de omgeving van het plangebied zeer weids is, zijn hier weinig verstoringen. De bestaande erven hebben een verstoringssafstand van 200 meter, de bebouwingsconcentratie Farebuorren (activiteiten binnen of aansluitend aan bebouwde kom) 300 meter en de gemeentelijke weg Mieddyk 50 meter.

Door de verplaatsing van het woonerf verschuift de theoretische verstoring in noordelijke richting. Deze nieuwe verstoring vindt voor een groot deel plaats binnen de verstoringssafstand van 300 meter vanaf de activiteiten in het buurtschap. In het plan inrichtingsplan is rekening gehouden met de belangen van het weidevogelgebied, door terughoudend om te gaan met opgaande beplanting, hetgeen predatoren aantrekt. De theoretische nieuwe verstoring is beperkt. Dit is weergegeven in figuur 3.1. De exacte begrenzing is door de provincie bepaald aan de hand van de dynamische kaart 'openheid en rust', op een extra verstoring van 0,46 hectare.



Figuur 3.1 Bestaande (groen) en nieuwe (rood) verstoring

Op basis van artikel 2.53 kan voor een voor een noodzakelijke ruimtelijke ingreep van openbaar belang worden afgeweken van artikel 2.52, waarbij de natuurwaarden worden afgewogen ten opzichte van de ruimtelijke ingreep en de mogelijkheden om met mitigerende maatregelen de schade te beperken worden zo veel mogelijk benut. Wanneer sprake is van het verloren gaan van gebied groter dan een halve hectare, is een financiële compensatie aan de orde. Hiervan is geen sprake.

Allereerst moet gemotiveerd worden dat er sprake is van een openbaar belang. Hierbij moet tevens een alternatieventoets plaatsvinden. Onder 'openbaar belang' kunnen ook lokaal georiënteerde, kleinschaliger ontwikkelingen vallen op het gebied van woningbouw, uitbreiding van bestaande recreatie, infrastructuur en nutsvoorzieningen. Vervolgens moet de aanwezige natuurwaarde in het te verstoren gebied worden geïnventariseerd, waarbij wordt gekeken naar hoe (potentieel) geschikt het gebied voor weidevogels is (ligt het nabij de kern, wordt het intensief/extensief gebruikt als grasland, is sprake van hoog of laag waterpeil, ligt het in grutto-aanvalsgebied, ganzenfourageergebied, zijn boeren bezig met natuurbeheer). De natuurwaarde moet worden afgewogen tegen de noodzaak om de ontwikkeling op deze plek te realiseren.

Openbaar belang

De planwijziging heeft als doel een bestaande bouwka­vel voor een woning naar achteren te ver­plaatsen. De gewijzigde in­richting leidt tot een verschil van ongeveer 30 meter. Het belang hiervan is het realiseren van een betere omgevingssituatie, zowel voor de toekomstige bewoners van de woning, als voor de bewoners van de bestaande woning aan de overzijde van de weg en nadruk­kelijk ook voor de openbare ruimte en de belevings­waarde daarvan. De Mieddyk heeft een cul­tuurhistorische betekenis in het open landschap. Het naar achteren verplaatsen van de woning versterkt de belevings­waarden van die openheid en de positie van de dijk hierin.

Van oorsprong hoorden de percelen Mieddyk 1 en 3 bij elkaar. Het perceel is ooit gesplitst om de aanleg van de Mieddyk mogelijk te maken. Dit gegeven verklaart waarom de beide woningen rela­atief kort op de weg bedacht zijn. De Mieddyk 1 kent een erfafscheiding die gelegen is vlak langs de Mieddyk. Als de woning op de Mieddyk 3 op de ‘oude’ locatie zou worden gerealiseerd, zou de bebouwing en de landschappelijke inpassing voor een onoverzichtelijke, onveilige situatie op de Mieddyk zorgen. Ter hoogte van de percelen Mieddyk 1 en 3 is de maximaal toegestane snelheid 80 km per uur. De Mieddyk heeft een breedte van 3 meter, met weinig uitwijk­mogelijkheden. Aan de kant van de Mieddyk 1 staan houten paaltjes in de berm. Zonder de beoogde verschuiving van het bestemmings­vlak zou er een vergelijkbare situatie aan de zijde van de Mieddyk 3 ontstaan. De verplaatsing leidt zodoende tot een verhoging van de ruimtelijke kwaliteit en tot een verbetering van de verkeers­veiligheid.

Potentiële natuur­waarde

Het naar achteren verplaatsen van de bouwka­vel heeft voornamelijk een effect op de agrarische kavels op 200 meter ten oosten en ten noorden van het plangebied. Deze kavels kennen een in­ tensief agrarisch beheer. De kavel aan de noordzijde wordt ook vooral gebruikt als akkerland, met name aard­appel­teelt en slechts periodiek als tijdelijk grasland. De kavel aan de oostzijde is wel primair grasland met een intensief maaibe­heer.

Verder is er een lage waterstand in het gebied. Het maaiveld ligt op ongeveer 1,3 m boven het maat­gevend zomer­peil van -1,00 m +NAP. De optimale waterstand voor weidevogels is een natte bodem met een grondwater­stand tussen de 20 en 40 cm onder het maaiveld. Dit zorgt voor een goede beschikbaarheid van voedsel, zoals insecten die zich aan de oppervlakte bevinden, wat vooral belangrijk is voor kuikens. Lokaal is bekend dat het gebied op ruim 500 meter ten oosten van het plangebied wel vogelrijk gebied is. Het is hier ook natter en dit gebied kent een natuur­be­heer. Het plan heeft geen invloed op dit gebied.

Verder is contact geweest met de Fûgelwacht Hallum, Marrum, Ferwert, Blije e.o. Deze bevestigt het voorgaande. Op basis van de laatste jaren is in de invloeds­feer van het plangebied in de laatste jaren geen eieren van weidevogels gevonden. Een actuele nazorg­kaart is weergegeven in figuur 3.2.



Figuur 3.2 Actuele nazorgkaart (bron: Fûgelwacht Hallum, Marrum, Ferwert, Blije e.o.)

Kortom, gelet op het intensieve agrarisch gebruik, waaronder akkerbouw, en een daarbij behorende lage grondwaterstand, hebben de theoretisch door het plan beïnvloede percelen voor weidevogels een relatief lage natuurwaarde. Daarbij komt dat het gebied relatief dicht bij de bebouwde kom van Farrebuorren is gelegen en daardoor ook in negatieve zin wordt beïnvloed.

Afweging

De noodzaak om de ontwikkeling op de beoogde plek te realiseren komt voort uit de wens voor het verhogen van de omgevingskwaliteit en verkeersveiligheid. Tegenover de relatief lage natuurwaarde van het te beïnvloeden gebied voor weidevogels, wordt geconcludeerd dat deze afweging de toets aan artikel 2.53 kan doorstaan. Bovendien is het effect van het verschuiven van de woningen met 20 meter en het bestemmingsvlak met 30 meter op de schaal van het weidevogelgebied erg theoretisch en marginaal. Er wordt minder dan een halve hectare mogelijk beïnvloed.

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. In dit kader wordt gebruik gemaakt van artikel 2.14 lid 3, voor vervangende nieuwbouw, aangezien er geen bestaande karakteristiek of beeldbepalend bebouwing aanwezig is.

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.

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 er conform een al verleende vergunning van Wetterskip Fryslân een kleine hoeveelheid water vergraven tot een dieper van minder dan 2 meter. Daarom hoeft hiervoor geen omgevingsvergunning voor een ontgrondingsactiviteit activiteit aangevraagd.

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.

De ontwikkeling voorziet in planologische zin niet in een toevoeging aan het woningaanbod, maar indirect in het verbeteren van het bestaande aanbod. Het omgevingsplan maakt een inrichting mogelijk die beter aansluit bij de vraag en past daarmee bij de basisbeginselen van het woonbeleid.

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.

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. Relevant voor dit project zijn de kernkwaliteiten van het landschap. 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. 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). Hier is een bijzonder ambitieniveau van kracht. De nadruk ligt hierbij op het behoud en waar mogelijk het versterken van de bestaande en/of gewenste kwaliteit. Het plan is in een vooroverleg voorgelegd aan de adviescommissie omgevingskwaliteit (Hûs en Hiem). Op basis van de stukken verwacht de commissie dat het plan zal bijdragen aan het bereiken en/of in stand houden van een goede omgevingskwaliteit. Het plan zal passen binnen het door de gemeenteraad vastgestelde beleid.

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 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 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

Het plangebied ligt in een omgeving met hoofdzakelijk woningen. Er komen geen (zwaar) milieu-belastende functies voor. Het dichtstbijzijnde agrarische bedrijven liggen op meer dan 200 meter afstand. Daarmee wordt voldaan aan de richtafstanden (100 meter) en 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 2,5 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.

Stikstofdepositie

In Nederland staan veel Natura 2000-gebieden onder druk door een overbelasting van stikstofdepositie. Dit geldt ook voor enkele habitats binnen de Waddenzee. Aangezien het nieuwe woonhuis gasloos uitgevoerd moet worden, is er geen sprake van gebouwgebonden emissies. Wel heeft de kleine toename van verkeer (op basis van de CROW kentallen 8 mvt/etmaal) mogelijk een effect. Daarnaast leidt de aanlegfase tijdelijk tot een emissie van stikstof vanuit mobiele werktuigen en transport. Met name bij de aanleg van de fundering en voor de bouw van het casco is er sprake van inzet van zwaar materieel. Dit is nog niet precies bekend wat de inzet zal zijn, maar op basis van vergelijkbare werken wordt uitgegaan van:

- Ruwbouw:
 - o Grondwerk bouwrijpfase + bouwput: 5 dagen * 6 uren per dag * 20 liter/uur = 600 liter
 - o Heistelling: 3 dagen * 6 uren per dag * 20 liter/uur = 360 liter
 - o Betonpomp: 5 dagen * 6 uren per dag * 20 liter/uur = 600 liter
 - o Mobiele kraan: 5 dagen * 6 uren * 15 liter/uur = 450 liter
 - o Divers klein materieel 50% inzet, 4 maanden = 17 weken (36u) = 306 uren * 10 liter/uur = 3.060 liter
- Afbouw:
 - o Divers klein materieel 20% inzet, 8 maanden = 35 weken (36u) = 252 uren * 10 liter/uur = 2.520 liter

Totaal 7.600 liter diesel in 666 draaiuren. O.b.v. diverse bronnen 5% AdBlue representatief, dus 380 liter AdBlue. Er wordt uitgegaan van 200 mvt/jaar zwaar transport. Voor personeel en kleine leveringen wordt uitgegaan van 8 mvt per werkdag. Om direct de gebruiksfase ($365 \cdot 8,4 = 3.066$ mvt/jaar) te berekenen, is dat in hetzelfde jaar ingevoerd. De berekening is opgenomen in bijlage

1. Hieruit volgt dat de aanlegfase en gebruiksfase niet leidt tot een toename van de stikstofdepositie van meer dan 0,00 mol/ha/j. Op basis hiervan wordt concludeert dat er geen sprake is van significante stikstofdepositie ter plaatse van stikstofgevoelig gebied.

4.3.3 Soortenbescherming

Het projectgebied is een braak liggen grasveld. Omdat er binnen het plangebied geen hinderlijke activiteiten mogelijk worden gemaakt en ook geen fysieke ingrepen in beplantingen en bebouwing, 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

In het kader van de planvorming is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. De rapportage is opgenomen in bijlage 2. Op grond van het uitgevoerde onderzoek kan worden geconcludeerd dat ter plaatse van de onderzoekslocatie geen sprake is van een bodemverontreiniging van betekenis. Er zijn met betrekking tot de resultaten van het verkennend bodemonderzoek geen belemmeringen voor de voorgenomen herontwikkeling.

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).

De wegen rondom het plangebied hebben geen belangrijke doorgaande functie en daarmee niet een hoge verkeersintensiteit. Het plan stelt geen nieuwe geluidgevoelige objecten voor, maar een verplaatsing van een bestaande bouwmogelijkheid, verder van de weg af. Daarmee vormt het plan een verbetering van de geluidssituatie. Op basis van beschikbare informatie kan met zekerheid worden gesteld dat de geluidbelasting op de gevels van de nieuwe woning niet hoger is dan 53 dB L_{den} .

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 wateradvies betrokken. In dit kader 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

Het plan ligt in het beheergebied van het Wetterskip Fryslân. Via het digitale wateradvies is het plan kenbaar gemaakt bij het wetterskip. Op basis van de uitkomsten zijn de volgende aspecten aan de orde. Het Wetterskip heeft op 16 oktober 2025 een aanvullend wateradvies gestuurd. Dit is ook verwerkt in deze motivering.

Waterveiligheid

Het projectgebied ligt niet binnen de beschermingszones van waterkeringen. De waterveiligheid is met dit project niet in het geding.

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. Gelet op de zeer groene omgeving, de hoogteligging en de nabijheid van het water is het niet nodig nadere maatregelen ten aanzien van klimaatadaptatie te onderzoeken.

Waterafvoer/berging

Het waterschap hanteert als uitgangspunt dat de toename verhard oppervlak wordt gecompenseerd in de vorm van nieuw oppervlaktewater of waterberging. In het buitengebied geldt de verplichting dat er gecompenseerd moet worden als er meer dan 1.500 m² wordt verhard. 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. Omdat de bestaande woning al meer dan 5 jaar geleden is gesloopt, mag deze niet meer meetellen als verharding. Ten opzichte van de bestaande situatie neemt het verhard oppervlak met minder dan 1.500 m² (in het landelijk gebied) toe. Daarom is het realiseren van watercompensatie niet nodig.

Verder wordt in het plan rekening gehouden met de aanwezigheid van een schouwsloot, die achter het oude woonperceel langs loopt. Deze schouwwatergang heeft een belangrijke functie voor de afwatering van het gebied. Dit deel van de schouwsloot wordt gedempt en de functie voor

de afvoer van water wordt overgenomen door een duiker. In dit kader is een vergunning verleend door Wetterskip Fryslân, waarin enkele watergangen zijn verbreed ter compensatie van de dempingen. De demping en compensatie zoals vergund zijn weergegeven in figuur 4.1.



Figuur 4.1 Vergunde dempingen (rood) en compensatie (groen)

Onderhoud schouwwatergang

Op situatietekening met staan een haagbeuk en fruitbomen op lage stam ingetekend langs de gecompenseerde watergangen. Het Wetterskip vraagt de perceeleigenaar rekening te houden met het jaarlijks onderhoud van de schouwsloot. Het onderhoud moet mogelijk blijven, elke perceeleigenaar is verantwoordelijk voor de helft van de breedte van de schouwwatergang. Door de compensatie komt er 0,6 meter in breedte bij. Het onderhoud dient de perceeleigenaar met de naastgelegen eigenaar af te stemmen en indien nodig vast te leggen.

Drooglegging

Om wateroverlast te voorkomen hanteert Wetterskip Fryslân een droogleggingsnorm van 1,10 meter voor gebouwen met kruipruimte en 0,70 meter voor gebouwen zonder kruipruimte en verhardingen. Het plangebied ligt in een polder met een maatgevend peil van -1,00 m +NAP. Het maaiveld ligt op +0,60 m NAP. Door op dit niveau te bouwen wordt voldaan aan klimaatadaptief en waterrobuust bouwen.

Maatgevend boezempeil

In geval van dijkdoorbraak dan uitgaan van MBP. Het maatgevend boezempeil ter plaatse van het plangebied is bepaald op 0,02 m NAP. De regionale waterkering is ontworpen op basis van deze

waterstand. Er bestaat een kans dat de regionale waterkering doorbreekt. Het is in geval van een doorbraak van de regionale waterkering belangrijk de negatieve gevolgen zo klein mogelijk en de gevolgschade zo laag mogelijk te houden. Het plangebied ligt in een gebied met een overstromingskans van 1:100. Dit betekent dat de regionale waterkering is ontworpen op basis van een maatgevend boezempeil met een kans van voorkomen van 1/100e per jaar. Het Wetterskip adviseert om het vloerpeil van de nieuwe bebouwing boven het maatgevend boezempeil 0,02 m +NAP aan te leggen. Zoals aangegeven onder 'drooglegging' wordt hieraan voldaan.

Waterkwaliteit

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

Afvalwater en regenwatersysteem

Het uitgangspunt is om regenwater en rioolwater zoveel mogelijk gescheiden af te voeren. In dit geval wordt rioolwater aangesloten op een IBA. Schoon hemelwater wordt afgekoppeld op watergangen in de omgeving.

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 Blije 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

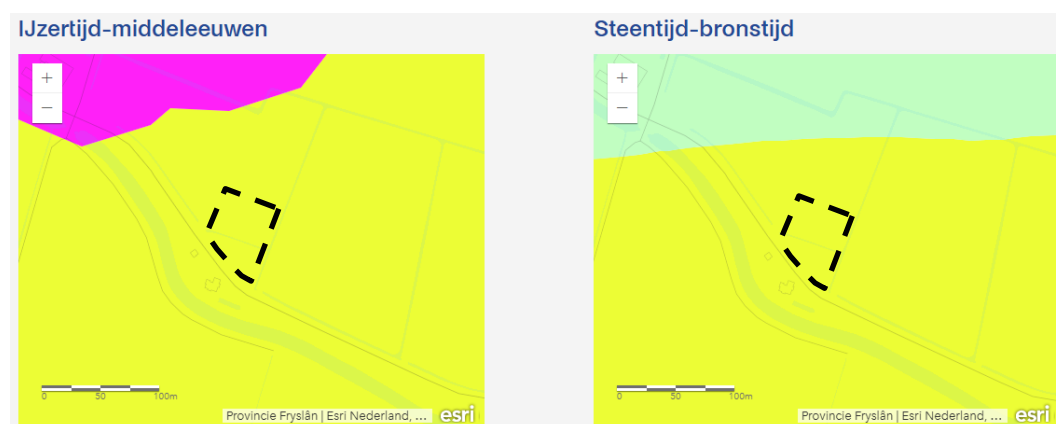
4.8.1 Wettelijk kader

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 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 in het gebied waar het advies om bij ingrepen van meer dan 2.500 m² een archeologisch onderzoek te verrichten (geel). Voor de periode steentijd – bronstijd valt het plangebied in een zone met een lagere archeologische verwachting (geel), waar bij ingrepen groter dan 5.000 m² onderzoek noodzakelijk is.

De nieuwe woonkavel heeft een oppervlakte van ongeveer dan 1.400 m². Binnen het plan worden geen ingrepen groter dan de vrijstellingsoppervlakte mogelijk gemaakt. Het plangebied heeft een oppervlakte van ongeveer 3.200 m². Om te waarborgen dat er geen ingrepen groter dan 2.500 m²

wordt uitgevoerd, is de dubbelfunctie '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 4.3. Het plangebied betreft geen cultuurhistorische waardevolle locatie. Wel liggen in de omgeving bijzondere gebieden (met name boerderijplaatsen) en historische wegen en paden. Het plan draagt in positieve zin bij aan de belevingswaarde van de dijk en de omgeving en 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. 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 verplaatsing van een woning 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 verplaatsing van een bestaande bouwmogelijkheid, 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 verplaatsing van een bestaande bouw- en gebruiksmogelijkheid 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 zou kunnen leiden tot ernstige nadelige of mogelijk ernstige nadelige gevolgen voor de gezondheid.

Spruitzones

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 komt de nieuwe woning op korte afstand van aangrenzende agrarische percelen.

Het gebied tussen de kwelderwal, waarop de dorpen zijn gelegen, en Dokkum betreft een uitgestrekt kleiterpenlandschap, dat vrijwel niet wordt 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 gebruik van de omliggende percelen is louter grasland. In de iets wijdere omgeving worden ook wel aardappelen geteeld. Dat is geen teeltvorm waarbij sprake is van een hoog risico op verdragende drift van gewasbeschermingsmiddelen, zoals bijvoorbeeld bij de opgaande teelt het geval is.

In de agrarische bestemming is op basis van het omgevingsplan zijn sierteelt, fruitteelt, boomteelt of overige opgaande meerjarige teeltvormen uitgesloten. Op percelen die agrarisch in gebruik zijn ten behoeve van akkerbouw wordt mogelijk wel gebruik gemaakt van gewasbeschermingsmiddelen. 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 drift-

arme 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 het grondgebruik in de omgeving en het uitsluiten van opgaande teelt op de 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 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

In dit geval is er sprake van verplaatsing van een bestaande planologische mogelijkheid. Het plan 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:

Agrarisch

De voormalige bouwkael voor een woning wordt 'weggenomen' door hier de functie 'Agrarisch' aan toe te kennen. Hier is alleen het agrarisch grondgebruik mogelijk. Binnen deze functie is wel een ontsluiting naar de woning mogelijk.

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.

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 7 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 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 – radarverstoringsgebied
- artikel 9 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 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 plan heeft geen maatschappelijke gevolgen. Er worden geen belastende functies nabij woningen voorgesteld of gevoelige functies bij bedrijven. Alleen de directe overburen hebben een belang bij de ontwikkeling die het wijzigingsbesluit mogelijk maakt. Op 12 januari 2025 zijn de bouwplannen met de overburen besproken. Dit plan is positief ontvangen, gelet op de grotere onderlinge afstand. Op 23 augustus 2025 is een update gegeven over de omgevingsplanwijziging. De burenen staan positief tegenover het plan om het woonperceel te verplaatsen en verder in het land een huis te gaan bouwen. De overige burenen op grotere afstand zijn ook op de hoogte gebracht en hebben niet negatief gereageerd.

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 4.

Provincie Fryslân

De provincie geeft aan in te kunnen stemmen met de beoogde ontwikkeling, maar heeft nog wel enkele opmerkingen. Deze zijn als volgt samengevat en beantwoord:

Archeologie

De provincie adviseert om ter bescherming van de verwachtingswaarden de functieaanduiding ‘archeologie’ op te nemen met daaraan gekoppeld regels waarin de verwachtingswaarden beschermd worden.

Antwoord: Dit is overgenomen door het opnemen van een dubbelfunctie ‘Waarde – Archeologie’, waarbinnen is geregeld dat bij ingrepen groter dan 2.500 m² een vergunningplicht

geldt, waarbij archeologisch onderzoek uitgevoerd moet worden. Gelet op de omvang van de verschillende functies binnen het plangebied, zijn dergelijk ingrepen overigens niet aan de orde.

Landschappelijke inpassing

Het in de regels geborgde erfinrichtingsplan bevat geen erfinrichting in de zin van een landschappelijke inpassing. De inpassing is wel geschetst in de motivering. De provincie verzoekt het erfinrichtingsplan alsnog te voorzien van een landschappelijke inpassing en daarbij rekening te houden met het behoud van de kernkwaliteiten van het gebied en de openheid van het landschap.

Antwoord: het landschappelijk inpassingsplan was abusievelijk niet opgenomen in het concept-ontwerp omgevingsplan. Dit plan is naar aanleiding van een opmerkingen van de landschapsdeskundige van de gemeente bijgesteld en opgenomen in de bijlage bij de regels.

Weidevogelkansgebieden

Het werkingsgebied ligt in weidevogelkansgebied. Aan de hand van de dynamische kaart 'openheid is rust' is een verstoringsberekening gemaakt die uitkomt op een extra verstoring van 0,46 hectare. In dit geval kan de ontwikkeling alleen plaatsvinden als wordt voldaan aan de regels van artikel 2.53 Omgevingsverordening Fryslân (OVO). Hierbij wordt verwezen naar de factsheet 'Weidevogelkansgebied en weidevogelparels buiten BSG'.

Antwoord: een uitgebreidere toetsing aan artikel 2.53 is opgenomen in paragraaf 3.2.2.

Ontgronding

Een schouwsloot tussen het oude en het nieuwe woonperceel wordt gedempt. Als gevolg hiervan worden enkele watergangen verbreed ter compensatie van de dempingen. Geadviseerd wordt om contact te zoeken met FUMO voor een beoordeling of de ontwikkeling in aanmerking komt voor een vrijstelling van een ontgrondingsvergunning.

Antwoord: in paragraaf 3.2.2 is een toetsing aan artikel 4.1 OVO opgenomen. Geconcludeerd wordt dat er geen ontgrondingsvergunning nodig is, omdat de ontgronding nodig is voor de uitvoering van het plan, voldoende concreet is (reeds vergund door WSF), minder dan 10.000 m² in omvang is en minder dan 2 meter onder het huidige maaiveld rijkt. Hierover heeft ook afstemming plaatsgevonden met FUMO.

Regeling TAM-IMRO en strijd met Omgevingsverordening Fryslân (OVO)

De provincie stelt dat de regels ten aanzien van duurzame energie, logies en arbeidsmigranten strijd met de OVO opleveren.

Antwoord: de regeling is naar aanleiding van de reactie van de provincie als volgt aangepast:

- 'zonnepanelen' toegevoegd in artikel 8.1 Strijdig gebruik;
- Mogelijkheden arbeidsmigrantenhuisvesting geschrapt in artikel 6;
- Voor artikel 2.14 lid 3 OVO is in paragraaf 3.2.2 van de toelichting aangehaald, waarbij is benoemd dat hiervan gebruik kan worden gemaakt voor vervangende nieuwbouw, aangezien er geen bestaande karakteristiek of beeldbepalend bebouwing aanwezig is.

Brandweer Fryslân

Brandweer Fryslân voorziet in het plangebied een knel-/ aandachtspunt met betrekking tot de bluswatervoorziening en adviseert daarom om in overleg met de brandweer een opstelplaats aan het open water te creëren. Een goede plek is naast het perceel aan de Mieddyk 1 te Blije.

Antwoord: op de bedoelde plek is en blijft ruim om een brandweerauto op te stellen. De adviezen van de brandweer worden meegegeven aan de bewoners van het perceel.

Wetterskip Fryslân

Wetterskip Frylân heeft een aanvullend wateradvies gestuurd.

Antwoord: het aanvullend wateradvies is verwerkt in de waterparagraaf (4.6)

6.2.3 Procedure

Het ontwerp van dit wijzigingsbesluit is op grond van artikel 3:11 van Algemene wet bestuursrecht vanaf 24 december 2025, gedurende zes weken ter inzage gelegen en tegelijkertijd elektronisch beschikbaar gesteld via de landelijke website (LVBB). Voorafgaand is hiervan mededeling gedaan in het Gemeentebled. 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 beantwoord in de reactienota zienswijze, die is opgenomen in bijlage 5. Deze wordt meegenomen in het besluit tot vaststelling door de gemeenteraad.

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.