
Hoofdstuk 22w De Buorren 45-47 Easternijtsjerk



TAM-omgevingsplan

7 mei 2026



Hoofdstuk 22w De Buorren 45-47 Easternijtsjerk

TAM-omgevingsplan

COLOFON

Opdrachtgever	: B. Kooistra
Auteur	: E. Venema
Rapportnummer	: 25-195-1
Versie	: Vastgesteld
Datum	: 7 mei 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	5
3	Beleid en regelgeving	6
3.1	Rijksbeleid	6
3.2	Provinciaal beleid	7
3.3	Gemeentelijk beleid	8
4	Milieu- en omgevingsaspecten	9
4.1	Algemeen	9
4.2	Bedrijven en milieuzonering	9
4.3	Ecologie	10
4.4	Bodemkwaliteit	11
4.5	Geluid	11
4.6	Water	12
4.7	Luchtkwaliteit	13
4.8	Archeologie	13
4.9	Cultuurhistorie	14
4.10	Externe veiligheid	15
4.11	Kabels en leidingen	16
4.12	Verkeer en parkeren	16
4.13	Duurzaamheid	16
4.14	Beschermen van gezondheid	17
4.15	M.e.r.-beoordeling	18
5	Juridische vormgeving	19
5.1	Inleiding	19
5.2	Inleidende regels	20
5.3	Functies en activiteiten	20
5.4	Overgangsregels	21

6	Uitvoerbaarheid	22
6.1	Participatie	22
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	22
6.3	Economische uitvoerbaarheid	23

Bijlage

Bijlage 1	Reactie provincie
-----------	-------------------

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Aan De Buorren in Easternijtsjerk ligt van oudsher een gemengd bebouwingslint met hoofdzakelijk woningen, maar ook enkele bedrijven, horeca en winkels. Op nummers 45 en 47 zijn ook bedrijven gevestigd (geweest). Op nummer 45 betreft het een landbouwgroothandel en op nummer 47 om een installatiebedrijf. Inmiddels zijn de bedrijfsactiviteiten grotendeels beëindigd en of worden deze afgebouwd. Daarmee sluit de in het omgevingsplan toegedeelde bedrijfsfunctie niet meer goed aan op het feitelijk gebruik. De eigenaren hebben daarom, in overleg met de gemeente Noardeast-Fryslân, het plan opgevat om het omgevingsplan te wijzigen ten behoeve van een woonfunctie. Hiervoor is 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 de percelen De Buorren 45 en 47 in Easternijtsjerk. De begrenzing is afgestemd op de huidige bedrijfsfunctie. De ligging van het plangebied is weergegeven op een topografische kaart in figuur 1.1.



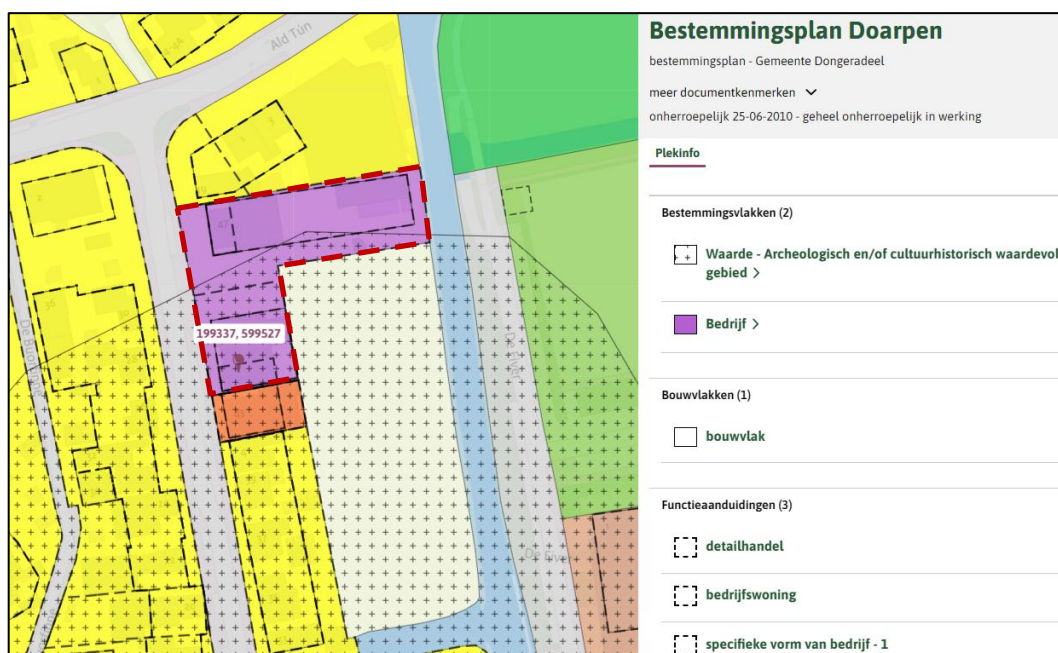
Figuur 1.1 De ligging van het plangebied

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 25 juni 2010 vastgestelde bestemmingsplan *Doarpen*. Het heeft hierin de bestemming 'Bedrijf' met de nadere aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – 1'. Hier wordt voorzien in bedrijven uit categorieën 1 en 2 en in agrarisch dienstverlenende bedrijven. Voor nummer 45 is ook de aanduiding 'detailhandel' opgenomen, waarbinnen de huidige winkel mogelijk is. Het wonen is alleen mogelijk ten dienste van de bedrijven, ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning'. Een fragment van de plankaart van het geldende bestemmingsplan is weergegeven in figuur 1.2.



Figuur 1.2 Fragment plankaart geldend bestemmingsplan

Binnen de bedrijfsbestemming is het in hoofdzaak wonen niet toegestaan. De ontstane situatie (na bedrijfsbeëindiging) is daarmee in strijd met het 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

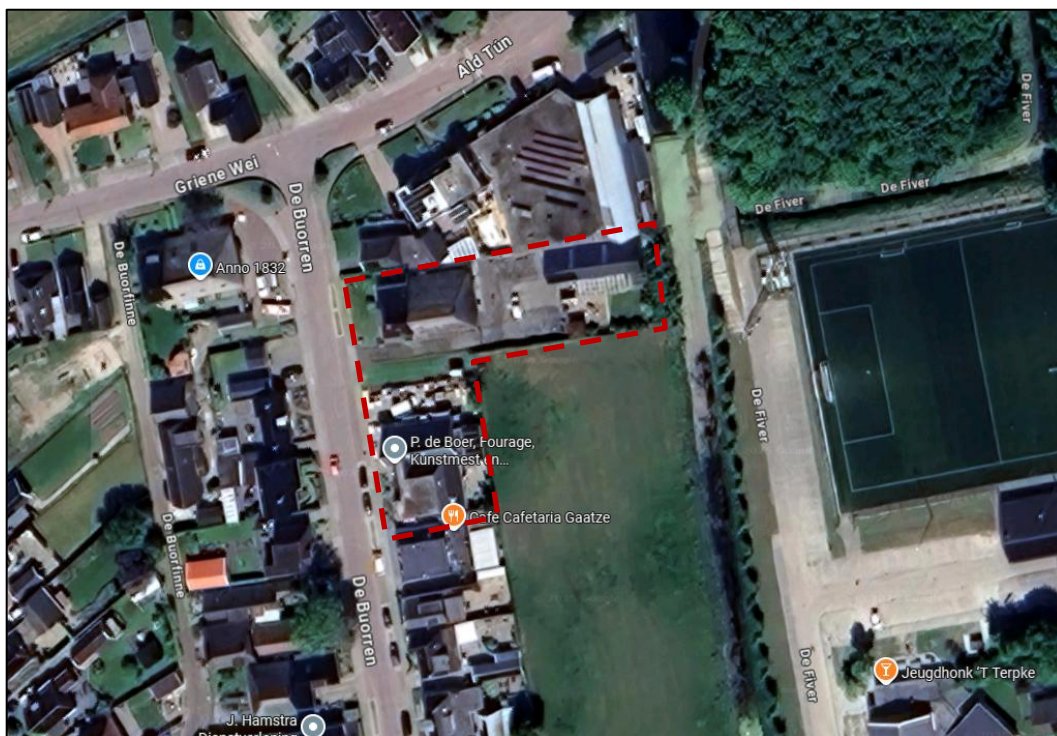
Na deze inleiding volgt in *hoofdstuk 2* een beschrijving van het plan. Daar wordt zowel de huidige of uitgangssituatie, als de beoogde situatie beschreven. Vervolgens toetst *hoofdstuk 3* dit plan aan de omgevingsvisies en instructieregels van het rijk en de provincie en aan het gemeentelijk beleid.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

De Buorren in Easternijtsjerk is één van de oude linten van het dorp. Het vormt van oudsher het dorpshart, waar ook de meeste ondernemingen aanwezig waren. Het plangebied van dit TAM-omgevingsplan ligt in het noorden van het dorp, nabij de aansluiting op de Griene Wei/Ald Tún. Hier ligt het voormalig bedrijfsperceel van een installatiebedrijf (nummer 47) en de winkel en groothandel van agrarische productie en foerage (nummer 45). De handelsonderneming is nog in bedrijf, maar de klantenkring wordt al overgenomen door een andere lokale onderneming. De hoofdfunctie voor de percelen is inmiddels het wonen geworden.

Rondom het plangebied overheerst de woonfunctie. Daarnaast is ten zuiden van het plangebied een café en cafetaria gevestigd. Achter het bebouwingslint ligt een agrarisch perceel en daarachter liggen de voetbalvelden. Een luchtfoto van het plangebied is weergegeven in figuur 2.1.



Figuur 2.1 Luchtfoto plangebied

De terreinen binnen het plangebied zijn grotendeels verhard en relatief fors bebouwd. Op nummer 45 staat een samengestelde bebouwing, bestaande uit een opslag-/winkelpand en daarnaast, op het zuidelijk deel, een bedrijfswoning. Op nummer 47 staat een voormalige boerderij met daarachter een grote schuur. Een aanzicht op de beide percelen is weergegeven in figuur 2.2.



Figuur 2.2 Aanzicht op de beide percelen (links nummer 45 en rechts nummer 47)

2.2 Voorgenomen situatie

Het wijzigingsbesluit ziet op de functiewijziging van de bedrijfsperven tot woonpercen. Er worden geen fysieke aanpassingen voorgesteld. De eigenaren hebben geen plannen voor nieuwe bedrijfsactiviteiten. Echter, gelet op de relatief grote hoeveelheid bebouwing, voor de percelen 45 en 47 respectievelijk 320 en 420 m², en de grote oppervlakte van de percelen, ligt het in de rede om nog enige mogelijkheden voor bedrijvigheid in combinatie met de woonfunctie toe te staan. De in dit TAM-omgevingsplan opgenomen regeling voorziet hierin. Voor het overige worden de bouw- en gebruiksregels in overeenstemming gebracht met de woonfunctie zoals deze voor actuele plannen in de gemeente Noardeast-Fryslân geldt.

2.3 Inpassing bij omgevingswaarden

De locatie ligt aan de rand van de terp van Easternijtsjerk, die is aangemerkt als cultuurhistorische en archeologisch waardevol gebied. Deze bescherming is in dit TAM-omgevingsplan overgenomen. Voor het plangebied en de gebouwen hierbinnen geldt geen specifieke bescherming. Omdat het plan geen concrete aanpassingen van de fysieke leefomgeving voorstelt, is het niet noodzakelijk om nadere regels te stellen ter bescherming van de omgevingswaarden.

Wel moet in het bijzonder rekening gehouden worden met onderlinge milieuhinder van bedrijven en woningen in het lint. Met het wijzigingsbesluit wordt een potentieel milieubelastende functie (met name de foeragehandel) planologisch uit het lint verwijderd. Dit leidt tot een verbetering van de milieusituatie ter plaatse. Naast het plangebied is nog het café/cafetaria aanwezig. Deze functie wordt door de planwijziging niet gehinderd, omdat de bedrijfswoning al een gevoelige functie was en de woonfunctie niet dicht bij het cafetaria komt dan in de huidige situatie mogelijk is. Paragraaf 4.2 gaat hier nader op in.

3 Beleid en regelgeving

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale omgevingsvisie

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

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

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

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

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

3.1.2 Instructieregels Rijk (AMvB's)

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

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

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Fryslân 2020: De romte diele

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

De provincie bevordert verder het natuurinclusief ontwerpen bij nieuwe ontwikkelingen. Ook het rekening houden met een veranderend klimaat bij nieuwe ontwikkelingen is een provinciale ambitie. De Provincie streeft naar 'waterrobuust bouwen'. Dit houdt in dat gebouwen en straten op voldoende hoogte worden aangelegd en dat er voldoende ruimte is voor water in het plan. In dit plan is hier nadrukkelijk rekening mee gehouden. De waterparagraaf gaat hier nader op in.

3.2.2 Instructieregels provincie

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

Artikel 2.1 De omgevingsverordening gaat uit van het principe 'Omgevingskwaliteiten als basis'. In een omgevingsplan (of afwijking daarvan) wordt aangegeven op welke wijze het plan rekening houdt met de archeologische waarden en de archeologische verwachtingswaarden, waarbij gebruik wordt gemaakt van FAMKE. Paragraaf 4.4 gaat hierop in.

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

Artikel 2.6 De Omgevingsverordening gaat verder uit van het bundelen van stedelijke functies in het bestaand stedelijk gebied. Het projectgebied ligt binnen het bestaand stedelijk gebied. De gemeente kan hier naar eigen inzicht functionele en bouwmogelijkheden voor stedelijke functie toevoegen.

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

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. 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 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 gebied 4, lintbebouwing (regulier). Het beleid in de linten is gericht op het beheer van de bestaande situatie. Voor deze gebieden worden over het algemeen geen ingrijpende veranderingen verwacht. Wel zal er in de toekomst incidenteel vervangende nieuwbouw worden gepleegd. Deze nieuwbouw dient zich te voegen in de kwaliteit van de bestaande omliggende bebouwing. Dit welstandskader biedt een adequaat toetsingskader voor eventuele veranderingen in plangebied.

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

De omgeving kenmerkt zich als een gemengd gebied, waarin naast het wonen ook andere functies voorkomen. Het plangebied ligt aansluitend aan woningen en aan een café/cafetaria. Deze horecafuncties vallen onder zone FM, wat inhoudt dat deze in een gemengd gebied naast woningen uitgevoerd kunnen worden. Daarbij komt dat huidige bedrijfswoning op nummer 45 als vrijwel op de perceelsgrens met de horecaonderneming staat. De bedrijfswoning kent hetzelfde beschermingsregime. Daarmee wordt deze onderneming niet gehinderd door de functiewijziging.

Achter het lint zijn sportvelden met verlichting aanwezig. Deze vallen in zone 2, waarbij een richtafstand van 30 meter tot woningen in een gemengd gebied geldt. Aan deze afstand wordt voldaan.

Het plangebied ligt op minimaal 20 meter, maar de woningen hierbinnen (vastgelegd door bouwvlakken) liggen op minimaal 60 meter afstand. Het gaat bovendien om bestaande woonfuncties.

Op basis hiervan is hinder voor de bewoners uitgesloten en kan er op dit vlak gesproken worden van een evenwichtige toelichting van functies. Bedrijven worden niet in de bedrijfsvoering gehinderd. Hierbij wordt opgemerkt dat zowel vanuit de horeca als vanuit de sport het stemgeluid van mensen meest bepalend is. Dit is uitgesloten van toetsing, waarmee woningen in de praktijk geen een belemmering vormen.

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. De dichtstbijzijnde Natura 2000-gebieden (de Waddenzee en het Lauwersmeergebied) liggen op ongeveer 3 kilometer afstand. 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 bedrijf met wonen 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 de beide percelen geldt dat er informatie is over historisch verdachte activiteiten of onderzoek. 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 eventuele 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 geluidaanbachtgebieden 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 ge-

luidsbelasting vorm te geven. Enerzijds bij de aanleg of aanpassing van spoorwegen of industrie-terreinen 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. 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 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

De weging van het waterbelang is het beoordelen wat de effecten van het project op de waterhuishouding zijn en of er waterschapsbelangen spelen. Het plan ligt in het beheergebied van het Wetterskip Fryslân. Via het digitale digitale 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 µg/m³. Dat is 3% van de omgevingswaarde voor de jaargemiddelde concentraties.

4.7.2 Toetsing en conclusie

In Fryslân zijn geen algemene knelpunten op het gebied van luchtkwaliteit. Op basis van de Groot-schalige Concentratie- en Depositiekaarten blijkt dat in Easternijtsjerk en omgeving sprake is van een goede luchtkwaliteit. Met dit plan worden 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

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 4.1.



Figuur 4.1 *Fragment FAMKE*

Voor de periode ijzertijd - middeleeuwen valt het plangebied gedeeltelijk in een terprand (roze), waar bij ingrepen groter dan 50 m² een waarderend onderzoek wordt aanbevolen. Voor het overige is er een lage archeologische verwachting (groen, voor beide perioden). De hoge waardering is in het omgevingsplan van de gemeente beschermd. Deze bescherming blijft met dit wijzigingsplan inhoudelijk ongewijzigd van kracht. In alle gevallen geldt dat indien bij toekomstig graafwerk archeologische vondsten worden gedaan of archeologische grondsporen worden aangetroffen, daarvan direct melding moet worden gedaan.

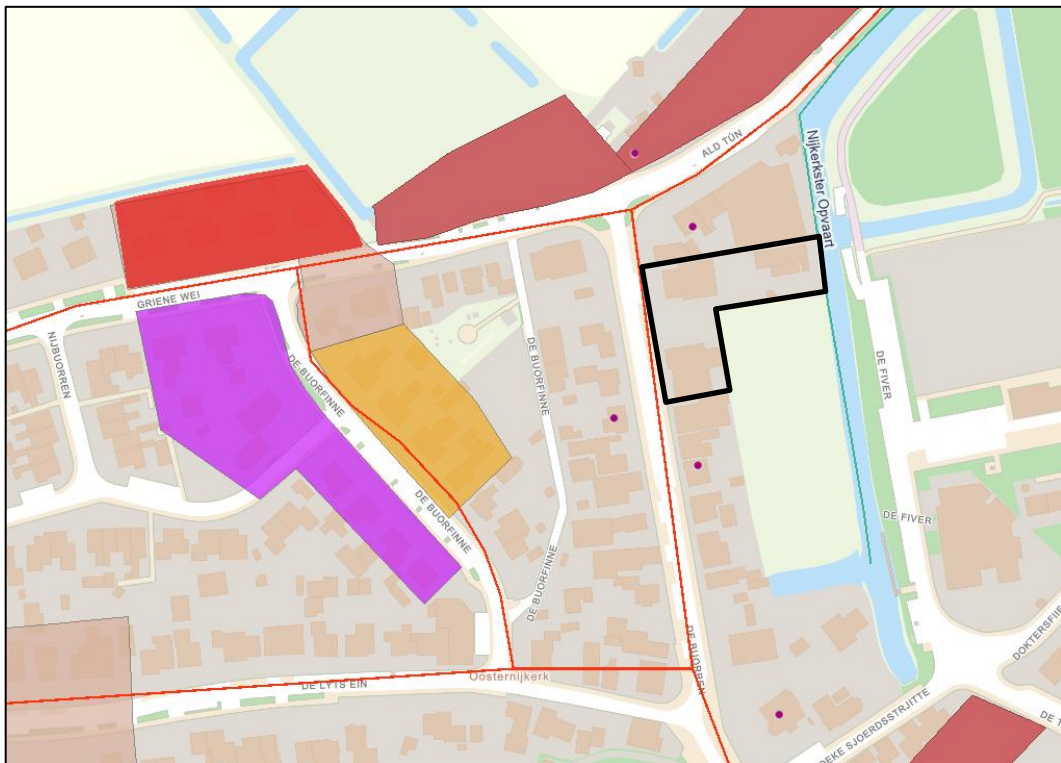
4.9

4.9.1

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

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

4.10.

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. Ook gelden er geen specifieke beperkingsgebieden in relatie tot de beoogde woningbouw.

4.12 Verkeer en parkeren

4.12.1 Wettelijk kader

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

4.12.2 Verkeersafwikkeling

De functiewijziging van 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 woningen geldt dat op eigen terrein geparkeerd moet worden. Hiervoor is op de terreinen 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-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 functiewijziging van bestaande bebouwde percelen 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. Een deel van de hiervoor beschreven omgevingsaspecten heeft een gezondheidscomponent, waarbij het in de meeste gevallen gaat om gezondheidsbescherming.

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

5.1.3 Werkingsgebied

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

5.2 **Inleidende regels**

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

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

5.3 **Functies en activiteiten**

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

Wonen

De functie 'Wonen' toegedeeld voor de uit te geven woonkavels. Hier zijn 'wonen' en 'aan-huis-verbonden-beroep' mogelijk, inclusief de tuinen en erven, wegen en paden en waterhuishoudkundige voorzieningen die hierbij horen. Ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf' is in combinatie met het wonen ook bedrijvigheid zoals opgenomen onder categorie 1 (of gelijkwaardig) in de bedrijvenlijst mogelijk. Ook is opgenomen dat de bestaande winkel voortgezet kan worden. Nieuwe detailhandel is niet voorzien.

De bouwvlakken zijn afgestemd op de feitelijke bestaande situatie van de hoofdgebouwen. Op de verbeelding zijn verder de maximum goot- en bouwhoogte opgenomen, waarbij is geregeld dat, wanneer een goothoogte is opgenomen, de dakhelling tussen 30 en 60 graden moet zijn.

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

Gelet op het ontsluitingspad naar de achtergelegen agrarische kavel, is de functieomschrijving, in ondergeschikte mate, de functie paden en ontsluitingen opgenomen.

Waarde – Archeologisch en/of cultuurhistorisch waardevol gebied

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.

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

Algemene regels

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

- Artikel 8 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 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.
- In de overige regels (artikel 10) is een regeling opgenomen ten aanzien van voldoende parkeergelegenheid.

5.4 Overgangsregels

In hoofdstuk 4 staan de overgangsbepalingen. In artikel 11 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 conceptomgevingsplan is ter advisering voorgelegd aan de betrokken ketenpartners (provincie, waterschap, brandweer). Van de provincie is een schriftelijke reactie ontvangen. Deze ingekomen reactie is opgenomen in bijlage 1. De provincie adviseert hierin enkele aanscherpingen in de toelichting en in de regels te verwerken. Dit advies is opgevolgd. Paragraaf 3.2.2 en enkele regels zijn hierop aangepast.

6.2.3 Procedure

Het ontwerp van dit wijzigingsbesluit heeft op grond van artikel 3:11 van Algemene wet bestuursrecht gedurende zes weken voor iedereen ter inzage gelegen en is tegelijkertijd elektronisch beschikbaar gesteld via de landelijke website (LVBB). Voorafgaand is hiervan mededeling gedaan in het Gemeenteblad. Gedurende deze periode kon eenieder een zienswijze over het ontwerpbesluit bij de gemeenteraad naar voren brengen. Er zijn geen zienswijzen ingediend. Op 7 mei 2026 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.