mr. A.J. Spoelstra
Lytse Wei 20
9289 LB Drogeham

telefoon 0512 36 99 00
fax 0512 36 99 01
info@spoelstra-advies.nl

Ruimtelijke onderbouwing

Planologische inpassing werknemersverblijven
Dyksterwei 2
Ljussens

Colofon:

Opdrachtgever:	N.N.
Uitgevoerd door:	
Contactpersoon:	N.N.
Telefoon:	0512-369900
Email:	Info@spoelstra-advies.nl
Projectnummer:	AJS/2024051
Datum:	Drogeham, maart 2025

Op al onze diensten zijn de algemene voorwaarden, gedeponeerd bij de Kamer van Koophandel, van toepassing.

Inhoudsopgave

1. Inleiding 4

1.1 Algemeen 4

1.2 Projectgebied 5

2. Projectbeschrijving 7

2.1 Huidige situatie 7

2.2 Het project 7

3. Beleid 10

3.1 Rijksbeleid 10

3.2 Provinciaal beleid 10

3.3 Gemeentelijk beleid 10

4. Omgevingsaspecten 14

4.1 Algemeen 14

4.2 Milieuzonering 14

4.3 Luchtkwaliteit 14

4.4 Licht 15

4.5 Ecologie 16

4.6 Archeologie 16

4.7 Landschappelijke inpassing/welstand 16

4.8 Externe veiligheid 17

4.9 Water 18

4.10 Bodem 19

4.11 Wet Natuurbescherming 19

4.12 Verkeer en geluid 19

4.13 Kabels en leidingen 20

5. Uitvoerbaarheid 21

5.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 21

5.2 Economische uitvoerbaarheid 21

Bijlage 1	Verklaring grondgebondenheid 16 februari 2024
Bijlage 2	Luchtkwaliteitsberekening
Bijlage 3	Ecologisch onderzoek
Bijlage 4	Erfinrichtingsplan/Landschappelijk inpassingsplan
Bijlage 5	Welstandsadvies 19 juni 2024
Bijlage 6	Digitale watertoets
Bijlage 6a	Nader wateradvies d.d. 5 september 2024
Bijlage 7	Bodemonderzoek
Bijlage 8a	Aeriusberekeningen bouwfase
Bijlage 8b	Aeriusberekeningen gebruiksfase
Bijlage 9	Bouwbesluitberekeningen
Bijlage 10a	Tekening gevelaanzichten
Bijlage 10b	Plattegrondtekening werknemersverblijf
Bijlage 10c	Erfinrichtings-tekening bestaand
Bijlage 10d	Erfinrichtings-tekening werknemersverblijven en met beoogde nieuwe agrarische schuur
Bijlage 10e	situatietekening
Bijlage 10f	Tekening van details
Bijlage 11	Brandveiligheidsrapportage
Bijlage 12a	Tekening bestaand oppervlaktewater
Bijlage 12b	Watercompensatie- en rioleringstekening
Bijlage 13	Uitnodiging aan omwonenden en Dorpsbelang
Bijlage 14	Reactie viertal omwonenden d.d. 12 september 2024
Bijlage 15	Reactie namens initiatiefnemer aan viertal omwonenden d.d. 16 september 2024
Bijlage 16	Mailverkeer tussen viertal omwonenden en vertegenwoordiger initiatiefnemer d.d. 17 september jl.
Bijlage 17	Onderzoek wegverkeerslawaai 21 februari 2025
Bijlage 18	Onderzoek indirecte hinder 21 februari 2025
Bijlage 19	Mailbericht 10 februari 2025 inzake gebruiksbepalingen bestemmingsplan
Bijlage 20	Beoordeling akoestische rapportages FUMO d.d. 19 februari 2025
Bijlage 21	Tekening verbreding Dyksterwei met beton-gras-keien

1. Inleiding

1.1 Algemeen

Initiatiefnemer exploiteerde voorheen een landbouwbedrijf in Tsjechië en had de locatie met opstallen Dyksterwei 2 reeds in bezit en gebruikte deze locatie op een kleinschalige wijze voor akkerbouwactiviteiten. Thans is initiatiefnemer teruggekeerd en gebruikt deze locatie weer volledig ten behoeve van akkerbouwactiviteiten. Ingevolge het bestemmingsplan Butengebiet Dongeradeel 2013 (herziening 2015) is aan het perceel de bestemming "Agrarisch" met bouwvlak toegekend en met de functieaanduiding "Specifieke vorm van agrarisch-bouwperceel grondgebonden agrarisch bedrijf". De akkerbouwactiviteiten zijn derhalve gelet op deze bestemming toegestaan.

Initiatiefnemer exploiteert een akkerbouwbedrijf dat over eigen grond beschikt en daarnaast grond en arbeidskracht inhuurt voor het telen van akkerbouwproducten. Het bedrijf is gespecialiseerd in het telen, koelen, schonen, sorteren en verpakken van broccoli. Het telen is daarbij het meest arbeidsintensief en vergt de grootste productie-oppervlakte. De opbrengst wordt vervolgens verwerkt om op een goede wijze te kunnen afzetten via de coöperatie naar uiteindelijk de retailer. Initiatiefnemer is verplicht een bepaalde opbrengst naar gelang het beschikbare aantal hectares aan te leveren aan de coöperatie. Uitsluitend de zelf geteelde producten worden ter plaatse verwerkt (koelen, sorteren, schonen en verpakken) tot een afzetbaar product. Mts Holwerda is recent opgericht en beschikt thans over aansluitende landbouwgrond en gebruikt daarnaast op dit moment 140 ha. landbouwgrond in jaarlijkse pacht. Deze pachtgronden worden door initiatiefnemer zelf bewerkt en niet door verpachter voor initiatiefnemer. Intussen verwerft initiatiefnemer meer landbouwgronden daar waar dit kan en is in (eigen) oppervlakte snelgroeiende. Vanwege de noodzakelijke wisselteelt heeft initiatiefnemer steeds wisselende gronden nodig en zal daarom ook steeds gronden huren en pachten.

Gelet op het benodigde grote grondareaal heeft initiatiefnemer arbeidsmigranten nodig. Thans worden deze migranten gehuisvest in de dorpen rondom Ljussens en in de provincie Groningen hetgeen bijv. vanwege het vervoer niet ideaal is. Voorts kan initiatiefnemer zijn arbeiders niet bijstaan in geval van calamiteiten of andere problemen indien hij op te grote afstand woont. Mede gelet daarop wenst hij zijn arbeidsmigranten op een goede wijze bij zijn bedrijf te huisvesten en zal zich daarbij aanmelden bij de Stichting Normering Flexwonen (SNF). Om opgenomen te worden in het register van SNF moet een onderneming voldoen aan de norm voor huisvestiging van arbeidsmigranten. De norm kent de onderdelen bezetting, ruimte, daglicht en verwarming, sanitair, hygiëne, voorzieningen, (brand)veiligheid, onderhoud en beheer en informatievoorziening. Ieder onderdeel bestaat uit een aantal specifieke eisen waaraan de huisvesting moet voldoen. Initiatiefnemer zorgt daarvoor. In het coalitie-akkoord is daaromtrent het navolgende opgenomen:

De lânbou is fan grut belang en typearjend foar Noardeast-Fryslân. Feehalderijen en lânboubedriuwen leverje in grutte bydrage oan us regionale ekonomy en duorsumens. Gauris giet it om desennia-alde famyljebedriuwen dy't belangryk binnen foar de maatskippij en om undernimmers dy 't wearde hechtsje oan goed wurkjouwersskip.

en

Wy wolle as gemeente meibewege yn é lân- en tûnbousektor en dizze sektor ek better op de aginda sette.

Initiatiefnemer spant zich in voor de duorsumens (duurzame landbouw) en is bezig met certificering voor PlanetProof/Globalgap. On the way to PlanetProof is een onafhankelijk keurmerk dat bewijst (*'Proof'*) dat je een product koopt dat duurzamer is geproduceerd en daardoor een betere keuze is voor natuur, klimaat én dier.

Met het keurmerk werken boeren, tuinders en andere bedrijven naar een landbouwproductie toe die in evenwicht is met de draagkracht van onze planeet. Zij proberen de aarde steeds minder te belasten en verduurzamen stap voor stap hun sector. Het keurmerk is er voor eieren, zuivel, aardappelen, groenten en fruit, bloemen, planten, bomen en bloembollen. In praktische zin bestrijdt initiatiefnemer bijv. het onkruid mechanisch waar dit mogelijk is. Voorts wordt niet op preventieve wijze gebruik gemaakt van bestrijdingsmiddelen en worden akkerzaden gezaaid in niet beteelde gronden ten behoeve van de biodiversiteit. Ook wordt bijv, zorg besteed aan de greidefûgels; nesten worden waar mogelijk en noodzakelijk verplaatst of worden met rust gelaten waar dit mogelijk is.

Ten behoeve van het akkerbouwbedrijf is een bouwvlak aanwezig. Dit bouwvlak wenst hij op korte termijn met nog een nieuw bedrijfsgebouw te bebouwen en in de nabije toekomst met nog een bedrijfsgebouw. De aanvraag voor het eerste nieuwe bedrijfsgebouw (ten behoeve van het geconditioneerd opslaan van groenten door middel van koelcellen en het verwerken van deze groenten) is reeds afzonderlijk ingediend. Met dit gebouw en het toekomstige bedrijfsgebouw is het bouwvlak geheel bebouwd. De verblijfsgebouwen voor de arbeidsmigranten (max. 28 verblijfseenheden) moeten derhalve buiten het bouwvlak worden geplaatst.

Samen met de gemeente Noardeast-Fryslân is hiervoor een erfinrichtingsplan ontwikkeld. Hierbij zijn de verblijfsgebouwen (2) ten noodoosten van het huidige bouwvlak gesitueerd en mede ten behoeve van het woongenot van de arbeidsmigranten en de logistiek binnen het bedrijf niet tussen de bedrijfsgebouwen binnen het bouwvlak.

Zoals hierboven is verwoord zijn de verblijfsgebouwen buiten het bouwvlak gesitueerd hetgeen in strijd is met het vigerende bestemmingsplan. Het bestemmingsplan kent geen ontheffings- of afwijkingsmogelijkheden. Wel is een wijzigingsbevoegdheid in het vigerende bestemmingsplan opgenomen waarmee burgemeester en wethouders het bestemmingsplan kunnen wijzigen en het bouwvlak kan worden vergroot tot 3 ha. De oppervlakte van het bestaande bouwvlak met fictieve uitbreiding daarvan ten behoeve van de verblijfsgebouwen bedraagt 3 ha. zodat toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid zou volstaan voor het onderhavige initiatief. Gelet echter op inwerkingtreding van de Omgevingswet per 1 januari 2024 is vóór die datum een omgevingsvergunningaanvraag voor deze verblijfsgebouwen ingediend met het verzoek om met toepassing van artikel 2.12 lid 1 sub onder 3 Wabo hiervoor een omgevingsvergunning te verlenen. Daarvoor is noodzakelijk dat deze voorgenomen ontwikkeling niet in strijd is met de goede ruimtelijke ordening en een besluit daartoe voorziet in een goede ruimtelijke onderbouwing. Onderhavige notitie beoogt aan te tonen dat wordt voldaan aan de eis van een goede ruimtelijke ordening.

1.2 Projectgebied

De projectlocatie ligt aan Dyksterwei 2 te Ljussens in de gemeente Noardeast-Fryslân. In figuur 1 is de ligging van de betreffende locatie weergegeven.

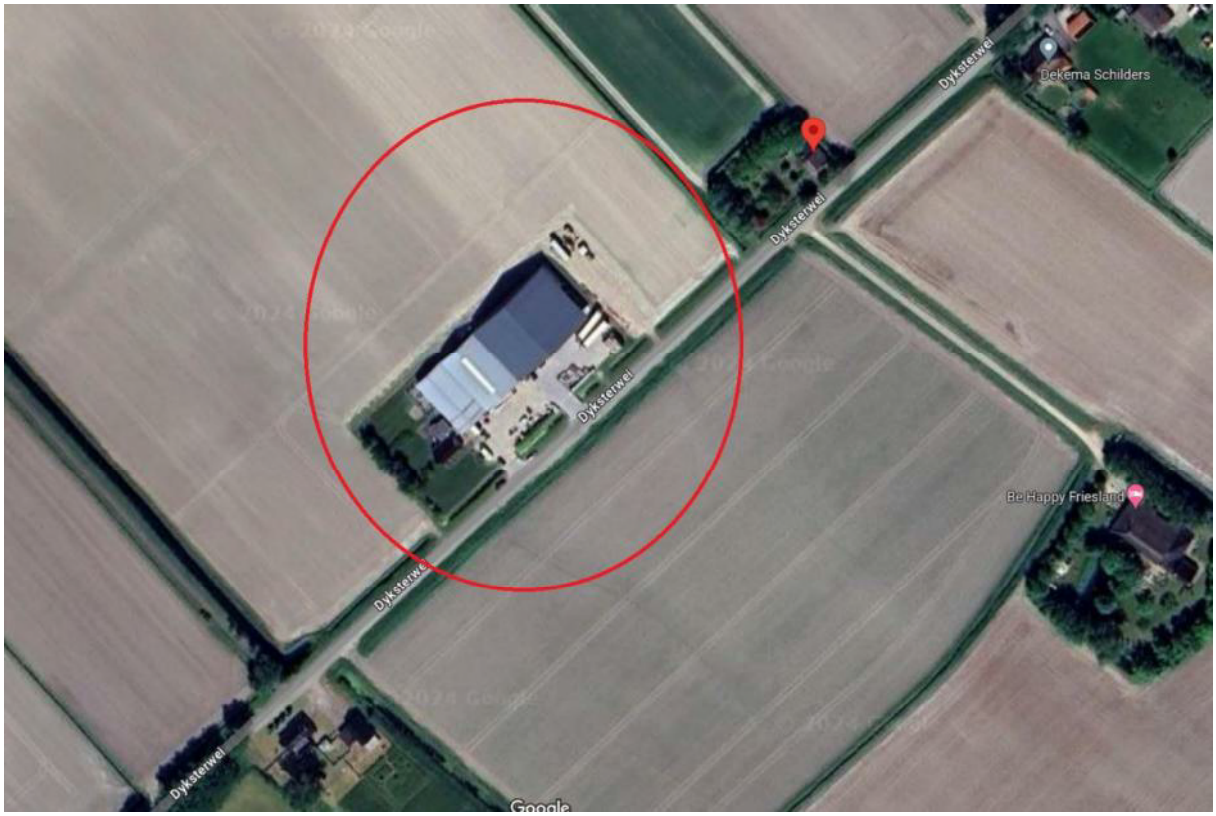


Figuur 1: ligging projectgebied (bron: Ruimtelijke plannen)

2. Projectbeschrijving

2.1 Huidige situatie

Op het perceel Dyksterwei 2 zijn een drietal schuren aanwezig met een totale oppervlakte van ca. 2700 m2. Voorts is daarbij een bedrijfswoning aanwezig. De huidige bebouwing is in het buitengebied van Noardeast-Fryslân gesitueerd. Hieronder in figuur 2 is een luchtfoto van de bebouwing opgenomen.



Figuur 2: Luchtfoto van de bebouwing op perceel Dyksterwei 2 (bron: Maps)

2.2 Het project

Het initiatief bestaat uit de realisatie van een tweetal arbeidsmigranten-verblijfsgebouwen met een capaciteit van maximaal 28 units. Op onderstaande erfinrichtingstekening/landschappelijke inpassing is de situering van deze verblijven aangegeven. Welstandszorg Hus en Hiem heeft inmiddels met deze situering ingestemd. Op deze inrichtingstekening is ook reeds de afzonderlijk aangevraagde akkerbouwschuur met tussenlid aangegeven. Deze schuur maakt geen deel uit van onderhavige aanvraag maar laat wel zien wat de thans voorgestane ontwikkeling is. In de verdere toekomst zal mogelijk een tweede nieuwe akkerbouw-schuur binnen het resterende deel van het bouwvlak worden gerealiseerd waarmee het bestaande bouwvlak ten volle is benut.



Figuur 3: situatietekening toekomstige situatie (zie afzonderlijke bijlage)

Aantal verblijfsunits

Het initiatief voor de realisatie van 28 verblijfsunits (in twee verblijfsgebouwen) is gestoeld op de maximale behoefte aan arbeidsmigranten op enig moment gedurende het gehele jaar. Desgevraagd heeft initiatiefnemer deze behoefte in beeld gebracht.

Januari-maart	2 fte voor onderhoud aan machines in de werkplaats
	8 fte voor de teelt van witte kool ('s zomers verbouwen/in de winter verwerken)
Maart-juni	2 fte voor onderhoud aan machines in de werkplaats
	6 fte voor plantwerkzaamheden
Juni-december	1 fte voor onderhoud aan machines in de werkplaats
	6 fte voor plantwerkzaamheden en onkruid verwijderen
	15 fte voor de oogstwerkzaamheden
	6 fte voor verwerking van de oogst in de schuur

In de maanden juni t/m december is er derhalve behoefte aan 28 verblijfsplaatsen.

*) Het planten gebeurt deels geautomatiseerd en deels handmatig. De technieken om op geautomatiseerde wijze te planten zijn nog steeds niet voldoende betrouwbaar en bedrijfszeker en het is de vraag of het planten in de toekomst geheel automatisch plaats zal kunnen vinden.

**) Initiatefnemers werken in de reguliere situatie niet mee ten behoeve van de plant-, oogst-, en verwerkingsactiviteiten maar zijn bezig met beheer, toezicht, het verzorgen van de goede logistiek en administratie. Uitsluitend als genoemde activiteiten niet volgens schema verlopen bijv. vanwege slechte weersomstandigheden schakelen initaitiefnemers zelf bij.

***) Het aantal oogsten per jaar kan vooraf niet worden aangegeven; soms twee oogsten en soms vijf oogsten. Dit is afhankelijk van veel factoren welke vooraf niet zijn te voorzien.

3. Beleid

3.1 Rijksbeleid

Het beleid van het rijk op de ruimtelijke ontwikkeling en mobiliteit van Nederland is neergelegd in de Nationale Omgevingsvisie (NOVI, vastgesteld 11-09-2020). Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van Rijksbeleid op 21 nationale belangen. Voor deze belangen acht het Rijk zich verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 21 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

De opgaven die voortkomen uit de nationale belangen van het Rijk zijn vertaald in vier integrale prioriteiten die weer vertaald worden in beleidskeuzes:

1. Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
2. Duurzaam economisch groeipotentieel;
3. Sterke en gezonde steden en regio's;
4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het platteland.

Conclusie

Voorliggende ontwikkeling betreft een plan waarbij geen nationale belangen in het geding zijn en er geen sprake is van enige belemmering met betrekking tot de prioriteiten zoals verwoord in de NOVI.

Het initiatief is niet in strijd met het genoemde beleid van de Rijksoverheid.

3.2 Provinciaal beleid

Het provinciaal omgevingsbeleid van de provincie Fryslân is neergelegd in de Omgevingsvisie "Romte Diele" (september 2020). Dit beleid heeft zijn juridische vertaling gekregen in de provinciale omgevingsverordening Romte Fryslân 2014. In deze verordening zijn regels gesteld waarmee bij het vaststellen van ruimtelijke plannen rekening moet worden gehouden.

Het gaat hier om het planologisch mogelijk maken van een tweetal verblijfsgebouwen bestemd voor het tijdelijke verblijf van arbeidsmigranten die werkzaam zijn op het akkerbouwbedrijf van initiatiefnemer. Het gaat hier derhalve om een uitbreiding met een tweetal bedrijfsgebouwen ten behoeve van het ter plaatse reeds gevestigde akkerbouwbedrijf in landelijk gebied. Van een stedelijke ontwikkeling of stedelijke activiteit is geen sprake. Het initiatief is gelet daarop niet strijdig met het bundelingsprincipe zoals verwoord in artikel 1.1.1. van de provinciale verordening Romte. De (nieuwe) bedrijfsgebouwen worden louter buiten het bestaande bouwvlak gebouwd waarvoor reeds een wijzigingsbevoegdheid is opgenomen in het gemeentelijke bestemmingsplan (zie paragraaf 3.3)

Geconcludeerd kan dan ook worden dat er geen sprake is van strijd met het provinciaal beleid.

3.3 Gemeentelijk beleid

Het projectgebied is gelegen binnen het plangebied van het bestemmingsplan Butengebiet Dongeradeel 2013 (vastgesteld 27 juni 2013) en Butengebiet herziening 2015 (vastgesteld 31 maart 2026). Het betreffende perceel is daarin bestemd als "Agrarisch" (artikel 3) met de aanduiding "bouwvlak" en met de functie aanduiding "specifieke vorm van agrarisch bedrijf – bouwperceel grondgebonden agrarisch bedrijf". De als zodanig aangewe-

zen gronden zijn bestemd voor het agrarisch grondgebruik met uitsluitend een grondgebonden agrarische bedrijfsvoering ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch – bouwperceel grondgebonden agrarisch bedrijf".

Grondgebonden agrarisch bedrijf
Hoewel een akkerbouwbedrijf reeds per definitie een grondgebonden agrarisch bedrijf is (zonder grond geen akkerbouw- het bedrijf beschikt op dit moment over meer dan 100 ha. akkerbouwgrond) is in het voortraject van deze aanvraag een ambtelijke vraag gesteld met betrekking tot de grondgebondenheid van het bedrijf. Hierover het navolgende:

De begripsbepaling van "agrarisch bedrijf" in het vigerende bestemmingsplan luidt: *een bedrijf dat is gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of het houden van dieren* (artikel 1, sub 8).

De begripsbepaling van "grondgebonden agrarische bedrijfsvoering" luidt: *een agrarische bedrijfsvoering waarbij voldoende grond aanwezig is om in hoofdzaak de mestafzet en voerwinning te verwezenlijken, op de wijze van een melkrundveehouderijbedrijf, een melkgeitenhouderijbedrijf, een schapenhouderijbedrijf, een akkerbouwbedrijf, een vollegronds tuinbouwbedrijf, een productiegericht paardenhouderijbedrijf, en naar de aard daarmee gelijk te stellen agrarische bedrijven* (artikel 1, sub 52)*;*

Het onderhavige agrarische bedrijf is duidelijke een agrarisch bedrijf. Het bedrijf richt zich op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen om die vervolgens af te zetten. Ook wordt voldaan aan de definitie van "grondgebonden agrarische bedrijfsvoering" nu bij dit bedrijf voldoende grond is om in hoofdzaak de mestafzet en voerwinning te verwezenlijken. Het gaat in onderhavig geval echter om een akkerbouwbedrijf zonder mestafzet en (dier)voerwinning (binnen het akkerbouwbedrijf komt geen mest vrij en is geen sprake van voerwinning). De definitie lijkt dan ook te zijn geschreven voor een melkveehouderij hetgeen ook blijkt uit de toelichting van het bestemmingsplan. Dit is ook logisch nu nogmaals een akkerbouwbedrijf per definitie grondgebonden is.

Geconcludeerd moet dan ook worden dat er geen strijd is met de bestemmingsomschrijving en ook niet met de specifieke gebruiksregels van het vigerende bestemmingsplan en dat het bedrijf als een grondgebonden agrarische bedrijf kan worden aangemerkt (zie ten overvloede ook bijgaande verklaring van Woldendorp BV).

Om helemaal volledig te zijn wordt in de provinciale Omgevingsverordening vervolgens de navolgende definitie gehanteerd van het begrip "grondgebonden agrarisch bedrijf":

agrarisch bedrijf waarbij het gebruik van agrarische gronden in de omgeving van het bedrijf noodzakelijk is voor het functioneren van het bedrijf, in de vorm van akkerbouw, vollegronds-tuinbouw, fruitteelt en boomteelt, grondgebonden veehouderij, en naar de aard daarmee vergelijkbare bedrijven.

Het hebben en gebruiken van agrarische gronden is noodzakelijk voor het functioneren van een akkerbouwbedrijf. Ook gelet op de provinciale Omgevingsverordening gaat het derhalve om een grondgebonden bedrijf. Een akkerbouwbedrijf is per definitie grondgebonden.

Bijbehorende activiteiten
Het telen van gewassen is de agrarische hoofdactiviteit. Ten behoeve van een goede afzet is het koelen, sorteren en verpakken van de eigen geteelde gewassen daarbij noodzakelijk. Hoewel deze activiteiten automatisch voortvloeien uit het telen van gewassen en inherent zijn aan een akkerbouwbedrijf – een aardappelteler maakt de aardappelen schoon, sorteert, zakt de aardappelen in verschillende volumes op of slaat de aardappelen op in kisten en bewaart deze op geconditioneerde wijze, een melkveehouder slaat de melk op in speciale geconditioneerde containers etc.- is toch de ambtelijke vraag gesteld of deze activiteiten zijn toegestaan on-

der de agrarische bestemming. Een agrarisch bedrijf is gericht op het voortbrengen van producten. Het product bestaat in dit geval uit een groente die net als bij het geval van aardappelen of melk wordt aangeboden in de vorm zoals de afnemer dit wenst. Niet ingezien kan worden dat al de verschillende agrarische activiteiten afzonderlijk en los van het totaal moeten worden getoetst aan het bestemmingsplan. Al de activiteiten zijn gericht op het voortbrengen van een agrarisch product dat om afgezet te kunnen worden moet worden verwerkt. Als dit anders uitgelegd wordt is waarschijnlijk elk agrarisch bedrijf gevestigd in strijd met de regels van het bestemmingsplan. In dit geval zijn al de beschreven activiteiten agrarische activiteiten ten behoeve van het telen en afzetten van de eigen gekweekte akkerbouwproducten en voldoen aan de definitiebepaling van grondgebonden agrarisch bedrijf.

Tot zover de toetsing aan “grondgebonden agrarisch bedrijf”.

Bouwen buiten het bouwvlak
Wel wordt met het onderhavige initiatief afgeweken van artikel 3.2.1 sub b. van het vigerende bestemmingsplan waarin is bepaald dat gebouwen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd ter plaatse van een bouwperceel. Dit is i.c. echter mede met het oog op de toekomstige ontwikkelingen niet het geval. De twee verblijfsgebouwen zijn met de bijbehorende parkeerfaciliteiten ten noordoosten van het toegekende bouwvlak gesitueerd. Hierbij is nog steeds sprake van geconcentreerde bedrijfsbebouwing maar is tevens benadrukt dat het hier gaat om bijzondere bedrijfsbebouwing.

Ingevolge artikel 3.7.1 kunnen burgemeester en wethouders het bestemmingsplan echter wijzigen in die zindat aan een bouwperceel grenzende gronden worden voorzien van de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch - bouwperceel grondgebonden agrarisch bedrijf", met inbegrip van een wijziging van het daarbinnen gelegen bouwvlak, mits:

a. de oppervlakte van het bouwvlak wordt vergroot tot ten hoogste 3,00 hectare;
b. deze wijzigingsbevoegdheid ten behoeve van ten hoogste 30 agrarische bedrijven wordt toegepast;
c. er zicht is op een langdurige vergroting van de productie omvang als gevolg van schaalvergroting of extensivering/verbreding van de bedrijfsactiviteiten en de noodzaak van de bedrijfsuitbreiding is aangetoond;
d. er binnen het bestaande bouwperceel geen ruimte meer is voor de benodigde uitbreiding;
e. met de vormgeving en inrichting van het bouwvlak zoveel mogelijk wordt aangesloten bij de historisch gegroeide landschapsstructuur;
f. er ten behoeve van een zorgvuldige inpassing, een inpassingsplan wordt opgesteld overeenkomstig de richtlijnen opgenomen in Bijlage 4;
g. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de natuurlijke en landschappelijke waarden, de archeologische waarden, de woonsituatie, het bebouwingsbeeld en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Ad a. De oppervlakte van het huidige bouwvlak bedraagt ca. 19.600 m2. Indien dit bouwvlak in z’n geheel in noordoostelijke richting tot aan de bestaande sloot zou worden vergroot zou de totale opper vlakte 30.000 m2 bedragen. Met een dergelijke vergroting wordt de maximale 3 ha. niet over schreden.

Ad b. Voor zover bekend is deze wijzigingsbevoegdheid niet voor meer dan 30 bedrijven toegepast.

Ad c. Gelet op het thans reeds beschikbare grondareaal, de intenties van initiatiefnemers en de huidige productieomvang is er zicht op langdurige vergroting van de productieomvang waarmee tevens de noodzaak van de voorgestane uitbreiding is aangetoond.
Ad d. Hiervoor is reeds aangegeven dat het bouwvlak juist gelet op de productieomvang moet worden

benut voor schuren ten behoeve van het akkerbouwbedrijf. Voorts wordt het niet wenselijk geacht dat de arbeidsmigranten tussen of achter de schuren worden gehuisvest. Mede gelet op het namens het bevoegd gezag ontwikkelde erfinrichtingsplan/landschappelijk inpassingsplan wordt situering van de verblijfsgebouwen buiten het bouwvlak wordt daarom noodzakelijk geacht.

Ad e/f. Namens het bevoegd gezag is de voorgestane situering getoetst aan de historisch gegroeide landschapsstructuur en is voldaan aan de richtlijnen van bijlage 4 van het bestemmingsplan.

Ad g. In hoofdstuk 4 zal worden aangetoond dat er geen afbreuk wordt gedaan aan de verschillende omgevingsfactoren waarnaar hier kortheidshalve wordt verwezen. Bovendien zal een milieumelding voor deze activiteit worden ingediend die aan de regelgeving terzake wordt getoetst.

Aan de criteria van onderhavige wijzigingsbevoegdheid wordt voldaan waarmee eveneens wordt voldaan aan het gemeentelijke beleid.

Toetsing werknemersverblijven aan gebruiksbepalingen van het bestemmingsplan
Hierboven is uiteengezet dat het ter plaatse gevestigde bedrijf overeenkomstig de bestemmingsomschrijving van het vigerende bestemmingsplan is. In artikel 3.1 onder ac is bepaald dat “bedrijfsgebouwen en overkappingen” binnen de bestemming(somschrijving) “Agrarisch” zijn toegestaan. Een bedrijfsgebouw is in artikel 1 lid 19 gedefinieerd als een gebouw dat dient voor de uitoefening van een bedrijf. Het verblijf voor de arbeidsmigranten dient uitsluitend voor de huisvestiging van de tijdelijk aanwezige arbeidsmigranten die arbeid verrichten voor het ter plaatse gevestigde agrarisch bedrijf. Gelet daarop dienen de arbeidsmigrantenverblijven als bedrijfsgebouwen in de zin van het bestemmingsplan en zijn daarmee expliciet toegestaan ingevolge de geldende bestemmingsvoorschriften. In artikel 3.4 van het bestemmingsplan zijn daarnaast nog specifieke gebruiksregels geformuleerd. Voor zover relevant bepaalt artikel 3.4 sub i dat het gebruik van vrijstaande bijgebouwen bij een bedrijfswoning voor bewoning in strijd is met de onderhavige bestemming. De bedoelde bedrijfsgebouwen zijn in de eerste plaats geen bijgebouwen bij de bestaande bedrijfswoning en in de tweede plaats gaat het hier ook niet om bewoning maar om huisvestiging van tijdelijke werknemers. Het verbod ex artikel 3.4 sub i is der derhalve ook niet van toepassing. De arbeidsmigrantenverblijven zijn derhalve niet in strijd met de gebruiksregels van het bestemmingsplan. Het bevoegd gezag is echter de mening toegedaan dat de arbeidsmigrantenverblijven niet kunnen worden geschaard onder het begrip “bedrijfsgebouw” en acht de arbeidsmigrantenverblijven daarom in strijd met de gebruiksbepalingen. In een mailbericht van 10 februari 2025 (zie bijlage) wordt deze mening toegelicht waarnaar hier kortheidshalve wordt verwezen. Initiatiefnemer kan zich niet vinden in de hierin verwoorde stellingname en acht de arbeidsmigrantenverblijven wel in overeenstemming met de gebruiksbepalingen. Echter gelet op de stellingname van het bevoegd gezag zal hier de redenering van het bevoegd gezag worden gevolgd en wordt strijdigheid met de gebruiksbepalingen van het bestemmingsplan aangenomen en kan ook deze strijdigheid met toepassing van artikel 2.12 lid 1 sub onder 3 Wabo worden gepasseerd. Strijdigheid met de goede ruimtelijke ordening wordt niet aangenomen nu de arbeidsmigrantenverblijven ten nauwste zijn gelieerd aan het ter plaatse gevestigde agrarische bedrijf en de hierna te beschrijven omgevingsfactoren.

Conclusie
Het initiatief past binnen het rijks- en provinciale beleid. Het initiatief is in strijd met de regels van het bestemmingsplan voor wat betreft het bouwen buiten het bouwvlak en de gebruiksbepalingen maar is niet in strijd met het gemeentelijke beleid nu wordt voldaan aan de bovengenoemde wijzigingsbevoegdheid en de nauwe gelieerdheid van de werknemersverblijven aan het ter plaatse gevestigd agrarische bedrijf.

4. Omgevingsaspecten

4.1 Algemeen

Ruimtelijke ontwikkelingen kunnen mogelijk effecten op de omgeving van het projectgebied hebben. Daarbij valt te denken aan aspecten als hinder, bijvoorbeeld in de vorm van geluid, geur en stof. Voor vele van dergelijke aspecten zijn wettelijke regels en/of normen vastgelegd. In het onderstaande zal nader worden ingegaan op die omgevingsaspecten die relevant kunnen zijn ten aanzien van het onderhavige project.

4.2 Milieuzonering

Ter bescherming van de woon- en leefkwaliteit is het aanbrengen van een ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende en milieugevoelige functies noodzakelijk. Om die reden moet worden onderzocht of in de directe omgeving van het plangebied gevoelige functies aanwezig zijn die hinder en/of overlast kunnen ervaren door de beoogde ontwikkelingen binnen het plangebied.

In de VNG-brochure “Bedrijven en milieuzonering” zijn de meest voorkomende vormen van bedrijvigheid beoordeeld op grond van hun hinderlijkheid en aan de hand daarvan verdeeld in een zestal milieucategorieën. Op grond van de mate van milieuhinderlijkheid wordt geadviseerd een bepaalde afstand ten opzichte van gevoelige functies aan te houden, zoals woningen, scholen, e.d. Deze afstandsnormen zijn indicatief van aard. Hiervan kan gemotiveerd worden afgeweken.

In de VNG Brochure Bedrijven en milieuzonering valt het bedrijf onder de categorie "Akkerbouw en fruitteelt (bedrijfsgebouwen) “. De richtafstand tot gevoelige bebouwing van derden bedraagt 30 meter op basis van de parameter geluid als wordt uitgegaan van het omgevingstype “rustige woonwijk/rustig buitengebied”. De richtafstand geldt enerzijds tussen de grens van de bestemming van de bedrijven en anderzijds de uiterste situering van de gevel van de gevoelige bestemming. De afstand tussen het (fictieve) bouwvlak waarop de verblijfsgebouwen worden gesitueerd tot de dichtstbijzijnde bebouwing van derden (Dyksterwei 2a) bedraagt ca. 45 meter. Daarmee wordt ruimschoots aan de richtafstand voldaan. Ten overvloede is zelfs rekening gehouden met een afstand van 30 meter vanuit de woonbestemming van perceel Dyksterwei 2. De verblijfsgebouwen zijn op 30 meter afstand daarvan gesitueerd. Ook dan wordt nog steeds voldaan aan genoemde richtafstand. Uitvoering van een akoestisch onderzoek wordt derhalve niet noodzakelijk geacht.
Het bovenstaande betekent dat de uitbreiding van het akkerbouwbedrijf met de twee verblijfsgebouwen het woongenot van de naastgelegen woning niet belemmert en dat deze woning anderzijds de voorgestane realisatie van de twee verblijfsgebouwen niet belemmert.

4.3 Luchtkwaliteit

In de Wet luchtkwaliteit zijn normen opgenomen voor de kwaliteit van de buitenlucht. Deze normen hebben betrekking op de concentraties in de buitenlucht van een aantal luchtverontreinigende stoffen. Het betreft de stoffen zwaveldioxide, fijn stof (PM_{10} en $PM_{2,5}$), lood, koolmonoxide en benzeen. Deze wetgeving vloeit voort uit normen voor luchtkwaliteit die door de Europese Unie zijn gesteld. Bij het opstellen van ruimtelijke plannen die gevolgen kunnen hebben voor de luchtkwaliteit moet worden aangetoond dat bij de uitvoering van dat plan:

- de wettelijke grenswaarden voor de genoemde stoffen niet worden overschreden,

dan wel

- bij een beperkte toename van de concentratie van één of meer van de genoemde stoffen door een met het project samenhangende maatregel/effect de luchtkwaliteit per saldo verbetert, dan wel het project

niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie van een stof waarvoor een grenswaarde is opgenomen.

In het "Besluit niet in betekenende mate" is vastgelegd dat wanneer een ontwikkeling niet meer bijdraagt dan 3% aan de grenswaarde, deze niet getoetst hoeft te worden aan de wettelijke grenswaarden. Voor bepaalde landbouw inrichtingen wordt op voorhand al aangenomen dat zij niet in betekenende mate zullen bijdragen aan de luchtkwaliteit. Deze zijn opgenomen in een ministeriële regeling (Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteit)).

Voor onderhavige situatie is een berekening gemaakt:

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

	Jaar van planrealisatie	2024
Extra verkeer als gevolg van het plan		
	Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	56
	Aandeel vrachtverkeer	0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO_2 in $\mu g/m^3$	**0,03**
	PM_{10} in $\mu g/m^3$	**0,01**
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in $\mu g/m^3$		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekenende-mate; geen nader onderzoek nodig		

Bij de berekening van de bijdrage aan de luchtkwaliteit als gevolg van de toename van het aantal werknemers is uitgegaan van de worst-case situatie. Hieruit volgt dat de bijdrage van het extra verkeer niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit ter plaatse. Nader onderzoek naar de plaatselijke luchtkwaliteit is dan ook niet nodig.

4.4 Licht

Voor wat betreft het voorkomen van eventuele lichthinder kan worden gesteld dat terreinverlichting op een zo summier mogelijke maar wel adequate wijze zal worden aangebracht met gebruikmaking van afschermende armaturen waarmee wordt voorkomen dat buiten de inrichting hinderlijke lichtuitstraling ontstaat. Voorts zal worden voldaan aan de bepalingen zoals verwoord in bijlage 1 van het bestemmingsplan Bûtengebiet herziening 2015.

De twee verblijfsgebouwen met bijbehorend parkeerterrein worden niet van buitenaf verlicht. Binnen wordt uiteraard wel gebruik gemaakt van kunstverlichting maar wordt daar 's avonds en 's nachts door middel van raambekleding afgedicht. Mede gelet daarop bestaat er geen risico op lichthinder.

4.5 Ecologie

Diverse dier- en plantensoorten worden op grond van de Wet natuurbescherming beschermd. Niet alleen de soorten zelf, maar ook hun holen, nesten, e.d. zijn beschermd. Voor een groot aantal soorten geldt een zorgplicht. Dit houdt in dat voldoende zorg in acht moet worden genomen voor alle in het wild levende dieren en planten (inclusief hun leefomgeving). Concreet betekent dit dat bij een ruimtelijke ingreep rekening moet worden gehouden met alle ter plaatse aanwezige dieren en planten en moet worden voorkomen dat deze worden gedood, verwond of gestoord. Voor alle grondgebonden zoogdieren en amfibieën in het plangebied geldt de zorgplicht. De nieuwe verblijven worden gebouwd buiten het bouwperceel waarop thans een agrarische bestemming rust. Gelet op het intensieve gebruik wordt ten gevolge van het initiatief geen verstoring van beschermde plant- en diersoorten verwacht. Toch is in december 2023 een toetsing verricht aan de Wet natuurbescherming door Successsie Natuurzaken te Earnewâld. De rapportage is bijgevoegd waarnaar kortheidshalve wordt verwezen. De daarin opgenomen situering van de nieuwe verblijven is inmiddels gewijzigd maar heeft geen effect op de conclusies. Voor wat betreft de soortenbescherming wordt geconcludeerd dat op basis van de ter plaatse aanwezige omstandigheden en verspreidingsgegevens niet wordt verwacht dat het planvoornemen tot een overtreding van een verbodsbepaling zal leiden omtrent beschermde ongewervelden, vissen, amfibieën, reptielen en flora. Voor wat betreft de gebiedsbescherming en provinciaal beschermde gebieden wordt geconcludeerd dat het planvoornemen door bijvoorbeeld trillingen, geluid en oppervlakte verlies geen negatief effect op de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebieden (zie ook paragraaf 4.11).

4.6 Archeologie

Aan het plangebied is geen bescherming toegekend voor wat betreft de aantasting van archeologische waarden. Voorts is op grond van het archeologische beleid van de provinsje Fryslân (FAMKE) op grond van de ligging van het projectgebied geen nader onderzoek vereist voor zowel de periode IJzertijd-Middeleeuwen als de periode Steentijd-Bronstijd. Wel is initiatiefnemer bekend met het feit dat er op grond van de Erfgoedwet een meldingsplicht voor toevalvondsten bestaat.

4.7 Landschappelijke inpassing/welstand

Op grond van het door de gemeente aangegeven advies inzake de landschappelijke inpassing, het erf inrichtingsplan, inclusief beplantingsplan en het nadere overleg dat daarover is gevoerd is sprake van een goede landschappelijke inpassing (bijlage). Kortheidshalve wordt daarnaar verwezen. Het landschappelijk inpassingsplan is hieronder weergegeven (figuur 4). Welstandszorg Hus en Hiem heeft na eerdere negatieve adviezen bij brief d.d. 19 juni 2024 (zie bijlage) omtrent de situering en verschijningsvorm van de verblijfsgebouwen een positief advies afgegeven. De kritiek betrof uitsluitend de dakrandafwerking hetgeen inmiddels ook reeds is aangepast en akkoord bevonden.



Figuur 4: Landschappelijk inpassingsplan

4.8 Externe veiligheid

Op grond van het *Besluit externe veiligheid Inrichtingen (Bevi)* moet afstand worden aangehouden tussen risicovolle en risicogevoelige functies. Risicovolle functies betreffen hoofdzakelijk bedrijven die met gevaarlijke stoffen werken, welke veiligheidsrisico's opleveren voor hun directe omgeving. Het onderhavige akkerbouwbedrijf is geen inrichting in de zin van het Bevi.

Ook zijn er geen veiligheidsrisico's voor wat betreft het transport van gevaarlijke stoffen over weg en per rail (*Besluit transport externe veiligheid*) en via buisleidingen (*Besluit externe veiligheid buisleidingen*).

Conclusie
De ontwikkelingen binnen het projectgebied leveren geen risico's op met betrekking tot externe veiligheid.

4.9 Water

Vanwege het belang van het water in de ruimtelijke ordening, moet bij nieuwe ruimtelijke plannen worden aangegeven op welke wijze in het plan rekening is gehouden met de gevolgen voor de waterhuishouding. De verplichting hiertoe vloeit voort uit het bepaalde hieromtrent in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Waterschappen moeten daarom in een vroeg stadium betrokken worden bij het opstellen van ruimtelijke plannen.

Watercompensatie
Aangezien onderhavige aanvraag uitsluitend de twee werknemersverblijven behelst is de bouw van de nieuwe loods binnen het bouwvlak waarvoor een afzonderlijke aanvraag is ingediend niet betrokken bij de uitgevoerde digitale watertoets. In het nadere wateradvies van het Wetterskip d.d. 5 september 2024 inzake de werknemersverblijven (zie bijlage) wordt echter ondermeer gesteld dat ook voor deze nieuwe agrarische loods watercompensatie dient plaats te vinden. Derhalve zijn beide plannen thans gezamenlijk beschouwd voor het onderwerp watercompensatie.

Er worden met het nu voorliggende initiatief twee verblijfsgebouwen gerealiseerd met een gezamenlijke oppervlakte van ca. 573 m2. De oppervlakte van de nieuw te bouwen agrarische schuur bedraagt 4430 m2. De oppervlakte van de nieuw aan te leggen verharding bedraagt in totaliteit 3065 m2. Daarnaast wordt er 605 m2 aan extra verharding aangelegd door middel van grasbetontegels met een waterdoorlating van 40% (242 m2). Tenslotte wordt er 300 m2 erfverharding verwijderd uit het bestaande voorerf. Dit betekent dat de verharding met 8010 m2 toeneemt.
De vuistregel die bij watercompensatie wordt gehanteerd is dat voor de toename van verhard oppervlak 10 % door middel van nieuw oppervlaktewater moet worden gecompenseerd. In dit geval bedraagt de totale compensatieopgave derhalve ca. 801 m2 aan nieuw oppervlaktewater. Deze compensatie wordt gevonden door voornamelijk verbreding van de omliggende sloten zoals op de bijgevoegde watercompensatie en rioleringstekening (Blad W-01 en W-02) is aangegeven.

In het nadere wateradvies van Wetterskip Fryslân d.d. 5 september 2024 wordt voorts aandacht gevraagd voor het onderhoud van de sloot langs de Dyksterwei en de natuurvriendelijke oevers. Tot op heden heeft initiatiefnemer steeds zelf zorggedragen voor het onderhoud van de sloot langs de Dyksterwei en daarop hebben onderhavige ontwikkelingen geen invloed. Het onderhoud blijft bij initiatiefnemer. Dit is ook het geval ten aanzien van het onderhoud aan de natuurvriendelijke oevers. Voor zover noodzakelijk zal voor de ontsluitingen een watervergunning worden gevraagd. Het schone hemelwater zal worden geloosd op het omringende oppervlaktewater en het afvalwater wordt afgevoerd naar de aanwezige en nieuw aan te brengen beerputten (zie bijgevoegde watercompensatie en rioleringstekening). Voor wat betreft de aanleghoogte zal rekening worden gehouden met de adviezen van Wetterskip Fryslân.

Voorts is in het digitale wateradvies d.d. 7 augustus 2024 (zie bijlage) ondermeer het navolgende opgenomen:

Door ruimtelijke ontwikkelingen neemt de hoeveelheid verhard oppervlak toe met als gevolg een versnelde afvoer van hemelwater. Het is nodig om deze versnelde afvoer te compenseren om de waterberging in een gebied in stand te houden. Dit geldt ook voor toevoegen van oppervlakteverharding die wel past binnen het bestemmingsplan, maar waarvan de grond al meer dan vijf jaar braak ligt en waar in het verleden niet voor gecompenseerd is. Het is niet toegestaan zonder watervergunning neerslag versneld tot afvoer te laten komen indien daarbij meer dan 200 m2 onverharde grond in stedelijk gebied en 1500 m2 in landelijk gebied wordt bebouwd of verhard. Er geldt een vrijstelling van de vergunningsplicht wanneer wordt voldaan aan de compensatieregels genoemd in dit wateradvies. De meest voorkomende manier van compenseren is het graven van extra oppervlaktewater. Bij het graven van extra oppervlaktewater hanteren wij de volgende compensatienorm:

• Boezem 5%, dit heeft alleen betrekking op de Friese boezem;

• *Polder 10%,*

• *Vrij afstromend, alternatieve maatregelen.*

Zoals hierboven verwoord kiest initiatiefnemer hier voor het graven van extra oppervlaktewater door bestaande sloten te verbreden met minimaal 801 m2.

4.10 Bodem

In het kader van de Wet bodembescherming dient te worden onderzocht of in het plangebied sprake is van bodemverontreiniging. De kwaliteit van de bodem is een belangrijk aspect.

Aangezien er (nieuwe) gevoelige bebouwing wordt opgericht is door WMR Rinsumageest bv op 18 januari 2024 een bodemonderzoeksrapportage uitgebracht (zie bijlage). Het navolgende wordt daarin geconcludeerd:

Op basis van de gemeten concentratie in het grondwater is de gestelde onderzoekshypothese, een onverdachte locatie, formeel gezien onjuist. De gehalten zijn echter dusdanig dat aanvullend onderzoek niet noodzakelijk is. Vanuit milieu hygiënisch oogpunt zijn er geen belemmeringen voor de voorgenomen nieuwbouwplannen.

4.11 Wet Natuurbescherming

Om de natuur in Europa als geheel te beschermen en te ontwikkelen, werken de lidstaten van de Europese nie samen aan een Europees netwerk van natuurgebieden, het Natura 2000-netwerk. De aanwijzing van Nederlandse natuurgebieden die deel uitmaken van dit netwerk is inmiddels in gang gezet. Natura 2000-gebieden in Nederland worden beschermd door de Wet Natuurbescherming. Om schade aan natuurwaarden binnen Natura 2000-gebieden te voorkomen bepaalt de Wet Natuurbescherming dat projecten en andere handelingen die de kwaliteit van de habitats kunnen verslechteren, of die een verstorend effect kunnen hebben op de aanwezige soorten, niet mogen plaatsvinden zonder vergunning. Op grond van het aantal te houden paarden en verkeersbewegingen is een Aeriusberekening uitgevoerd (zie bijlage). Hieruit blijkt dat er geen significante effecten zijn te verwachten op de dichtstbij zijnde Natura 2000 gebieden. Zie voorts paragraaf 4.5 “Ecologie”.

4.12 Verkeer en geluid

De realisatie van de twee verblijfsgebouwen mag niet leiden tot ontwrichting van het verkeerssysteem. Hiervan zal geen sprake zijn nu de arbeidsmigranten thans komen en gaan via auto’s en/of busjes en in de voorgestane situatie reeds ter plaatse zijn en geen extra verkeersbewegingen genereren. Gelet daarop zal de geluidbelasting ten opzichte van de huidige situatie dan ook niet toenemen maar juist afnemen. Uiteraard zullen de arbeidsmigranten het bedrijfsperceel af en toe verlaten om bijv. boodschappen te doen. Dit zal echtgeen overmatige verkeers- en geluidhinder met zich meebrengen. Bovendien is de dichtstbijzijnde gevoelige bebouwing van derden op voldoende afstand gesitueerd waardoor er geen geluidhinder valt te verwachten. (zie ook paragraaf 4.1). Voor wat betreft het woon- en verblijfsgenot van de arbeidsmigranten is een verkeerslawaai-onderzoek uitgevoerd door Noorman Advies te Groningen. Op 21 februari 2025 is daartoe een akoestisch rapport verschenen (zie bijlage). Daarin wordt het navolgende geconcludeerd:

Uit de resultaten volgt dat ter plaatse van de nieuw te realiseren woonunits de geluidbelasting vanwege het wegverkeer voldoet aan de voorkeursgrenswaarde van Lden ≤ 48 dB

Uit deze akoestische rapportage volgt eveneens dat de toepassing van grasbetontegels (zie hierna) niet leidt tot een significante toename van de geluidbelasting bij de woningen langs de Dyksterwei. Voorts is hiervoor aangegeven dat het totaal aantal verkeersbewegingen ten gevolge van huisvesting op het onderhavige bedrijfsperceel juist afneemt in plaats van toeneemt. In de akoestische rapportage is echter worstcase gerekend

met de aanname dat al het migrantenverkeer naar en van de units als toename wordt gezien. In paragraaf 5.1 van het rapport is dit als volgt beschreven:

Opgemerkt wordt dat, als ook beschreven in de ruimtelijke onderbouwing, deze werknemers in de bestaande situatie ook al komen en gaan met auto's en/of busjes van woonlocaties elders, zodat in de beoogde situatie feitelijk geen extra verkeer wordt gegenereerd ten opzichte van de bestaande situatie. Worst-case is hier geen rekening mee gehouden. Dat wil zeggen dat in het voorliggende onderzoek de verkeer aantrekkende werking voor zover deze samenhangt met de bewoning van de woonunits volledig als verkeerstoename is beschouwd.

De in de akoestische rapportage berekende toename van de geluidbelasting bij de woningen langs de Dyksterwei als gevolg van het bewonersverkeer naar en van de nieuwe woonunits bedraagt ten hoogste 0,4 dB.

Hoewel dit buiten het kader van de realisering (en beoordeling) van de onderhavige verblijfsgebouwen valt wordt hier opgemerkt dat ten gevolge van de voorgestane agrarische bedrijfsvoering met een **worst-case benadering** sprake zal zijn van het aan- en afrijden van maximaal 10 vrachtwagens per dag (20 verkeersbewegingen), 10 personenauto's of busjes per dag (20 verkeersbewegingen) en het gebruik van 10 tractoren (20 bewegingen) tijdens een maximale dag. De (vrachtwagen)chauffeurs zullen worden geïnstrueerd niet door de dorpskommen van Moarre en Ljussens te rijden maar zoveel mogelijk gebruik te maken van de Boltawei en Lauwersseewei (N361). Ook voor wat betreft de indirecte hinder vanwege de verkeersbewegingen van het agrarisch bedrijf van initiatiefnemer op de relevante woningen langs de Dyksterwei heeft Noorman Advies te Groningen onderzoek verricht. In een Memo d.d. 21 februari 2025 (zie bijlage) wordt het navolgende geconcludeerd:

De geluidbelasting door indirecte hinder is bij vier woningen 2 tot 4 dB hoger dan de voorkeurswaarde van 50 dB(A) etmaalwaarde, maar voldoet aan de grenswaarde van 65 dB(A) etmaalwaarde.
De betreffende woningen zijn traditioneel gebouwd en verkeren overwegend in een goede staat van onderhoud. De te verwachten gevelgeluidwering van dergelijke woningen bedraagt tenminste 20dB(A). Het binnenniveau ten gevolge van indirecte hinder bedraagt dan ten hoogste 54 – 20 = 34dB(A). Aan de toelaatbare waarde van 35 dB(A) etmaalwaarde kan naar verwachting worden voldaan.

Bij het niet te verwachten ontstaan van bermschade louter ten gevolge van het verkeer ten behoeve van het agrarische bedrijf van initiatiefnemer zal laatstgenoemde -indien deze zich in de praktijk toch voordoen- alle (financiële) medewerking verlenen om ter plaatse passeerstroken/grasbetontegels aan te leggen. Dit overeenkomstig de gemaakte afspraken met het bevoegd gezag. De draagkracht van de Dyksterwei is volgens opgave van het bevoegd gezag toereikend.

4.13 Kabels en leidingen

Binnen het plangebied of in de buurt hiervan zijn geen kabels en leidingen aanwezig waar rekening neergehouden dient te worden. Voorafgaand aan de werkzaamheden zal wel een zgn. klic-melding worden gedaan.

5. Uitvoerbaarheid

5.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Tijdens de voorbereiding van de aangevraagde omgevingsvergunning en daarmee samenhangende afwijking van het vigerende bestemmingsplan Butengebiet Dongeradeel 2013 zal via overleg met overige overheidsinstanties, zoals de provinsje Fryslân en de ter inzagelegging van een ontwerp besluit tot vergunningverlening worden onderzocht of maatschappelijk draagvlak voor het onderhavige initiatief bestaat.

Initiatiefnemer heeft in februari 2024 zijn plannen voorgelegd aan zijn directe buren (Dyksterwei 3, 2a en 4). Daarnaast en vervolgens heeft initiatiefnemer het plan voorgelegd aan alle omwonenden binnen een straal van 300 meter van het projectgebied en die omwonenden die rechtstreeks zicht hebben op de ontwikkeling door hen uit te nodigen voor een toelichting op de plannen. Ook dorpsbelang Ljussens is uitgenodigd (zie bijlagen). Een viertal omwonenden hebben bij brief d.d. 12 september 2024 (zie bijlage) mede namens niet bij name genoemde andere omwonenden aangegeven niet op de uitnodiging in te zullen gaan. Bij brief van 16 september 2024 (zie bijlage) is hierop namens initiatiefnemers gemotiveerd gereageerd en zijn de betreffende omwonenden nogmaals uitgenodigd. Tenslotte is hierover op 17 september 2024 nog via de mail gecommuniceerd (zie bijlage) waarbij omwonenden nogmaals is aangeboden een toelichting te verstrekken ook na 1 oktober 2024. Hierop is ten tijde van het schrijven van deze paragraaf niet gereageerd.

Het bestuur van Dorpsbelang Ljussens is wel ingegaan op de gedane uitnodiging en heeft met een vertegenwoordiging van vijf bestuursleden op 18 september 2024 ter plaatse van het initiatief de toelichting tot zich genomen. Tevens hebben de bestuursleden gebruik gemaakt van de gelegenheid vragen te stellen. De betreffende bestuursleden hebben daarbij met name gevraagd aandacht te geven aan/zorg te dragen voor de leefbaarheid van Ljussens en de verkeersveiligheid en deze gevraagde aandacht vast te leggen in onderhavige paragraaf waaraan hierbij gevolg wordt gegeven. Door adequate huisvestingsfaciliteiten te bieden op het betreffende agrarische erf wordt voorkomen dat de werknemers her in der in het dorp huisvesting moeten zoeken en dat voor deze werknemers altijd een steunpunt aanwezig is in de vorm van initiatiefnemer die woonachtig is op hetzelfde erf. Voor de betreffende werknemers lijkt dit de meest comfortabele huisvesting te zijn waarbij tevens het dorp Ljussens zo weinig mogelijk effecten ondervindt van de aanwezigheid van de betreffende werknemers gedurende het seizoen. Voor de verkeersveiligheid wordt hier verwezen naar paragraaf 4.12.

5.2 Economische uitvoerbaarheid

De gemeente is niet in financiële zin betrokken bij het initiatief. Hoewel planschade ook niet wordt verwacht zal in verband met mogelijk optredende planschade tussen gemeente en initiatiefnemer een planschadeovereenkomst worden opgesteld.

Met het voorgaande is de economische uitvoerbaarheid van het onderhavige plan gegarandeerd.