

[Bedrijfsnaam]

Etfal t.b.v. bouw 3 woningen aan de Geasten te Jistrum

[Ondertitel van document]

[Naam van auteur]

10-4-2025

Inhoudsopgave

1. Aanleiding en doel	4
1.1 Aanleiding	4
1.2 Projectgebied	4
1.3 Het omgevingsplan	4
1.4 Leeswijzer.....	4
2. Beschrijving huidige situatie	5
3. Voorgenomen ontwikkeling	6
3.1 Beschrijving van de nieuwe situatie.....	6
3.2 Beschrijving strijdigheid	6
4. Beleid en Regelgeving	7
4.1 Rijksbeleid en Rijksregels	7
4.1.1 Nationale omgevingsvisie	7
4.1.2 Instructieregels Rijk (AMvB's)	7
4.1.3 Conclusie.....	7
4.2 Provinciaal beleid en provinciale regels	8
4.2.1 Omgevingsvisie Provincie Fryslân	8
4.2.2 Omgevingsverordening Provincie Fryslân.....	8
4.2.3 Archeologie.....	8
4.2.4 WNB-Houtopstanden.....	9
4.2.5 Natuur Netwerk Nederland (NNN)	9
4.2.6 Natuur buiten Natuur Netwerk Nederland (NNN)	9
4.2.7 Natuurinclusief bouwen en waterrobuust bouwen	9
4.2.8 Ontgrondingen	10
4.2.9 Ruimtelijke kwaliteit	10
4.2.10 Wet Natuur Bescherming	11
4.2.11 Stikstof	12
4.2.12 Weidevogelkansgebied	12
4.2.13 Vaarwegen	12
4.2.14 Conclusie.....	12
4.3 Omgevingswaarden	12
4.4 Regionaal beleid	12
4.5 Waterschap	13
4.5.1 Beleid	13
4.5.2 Conclusie.....	13
4.6 Gemeentelijk beleid	13
4.6.1 Omgevingsvisie	13
4.6.2 Programma's (N.v.t.)	13
4.6.3 Maatschappelijke behoefte.....	13
4.6.4 Wonen	14
4.6.5 Stedenbouw, cultureel erfgoed en welstand	14
4.6.5.1 Welstandscriteria.....	15
4.6.6 Natuur en Landschap	18
4.6.7 Duurzaamheid.....	18
4.6.8 Recreatie en Toerisme.....	18
4.6.9 Erfgoed	19
4.6.10 Gezondheid	19
4.6.11 Economische zaken.....	19
4.6.12 Overige	19
4.6.13 Conclusie.....	19

5. Fysieke leefomgeving	20
5.1 Beschermen van de gezondheid	20
5.1.1 Conclusie	20
5.2 Milieubelastende activiteiten	20
5.2.1 Onderzoek.....	20
5.2.2 Te treffen maatregelen.....	20
5.2.3 Conclusie.....	20
5.3 Ladder voor duurzame verstedelijking	20
5.3.1 Toetsing	20
5.3.2 Conclusie.....	20
5.4 Geluid	20
5.4.1 Onderzoek.....	20
5.4.2 Te treffen maatregelen.....	21
5.4.3 Conclusie.....	21
5.5 Kwaliteit van de buitenlucht	21
5.5.1 Onderzoek.....	21
5.5.2 Te treffen maatregelen.....	21
5.5.3 Conclusie.....	21
5.6 Geur	21
5.6.1 Onderzoek.....	21
5.6.2 Te treffen maatregelen.....	21
5.6.3 Conclusie.....	21
5.7 Bodemkwaliteit	21
5.7.1 Onderzoek.....	21
5.7.2 Te treffen maatregelen.....	22
5.7.3 Conclusie.....	22
5.8 Wegen, verkeer en parkeren	22
5.8.1 Onderzoek.....	22
5.8.2 Te treffen maatregelen.....	22
5.8.3 Conclusie.....	22
5.9 Omgevingsveiligheid	22
5.9.1 Onderzoek.....	23
5.9.2 Te treffen maatregelen.....	24
5.9.3 Conclusie.....	24
5.10 Water en watersystemen	25
5.10.1 Onderzoek.....	25
5.10.2 Te treffen maatregelen.....	25
5.10.3 Conclusie.....	25
5.11 Bedrijfsmatige activiteiten	25
5.12 Toetsing Besluit m.e.r./m.e.r.-beoordeling	25
5.12.1 Beoordeling	25
5.12.2 Onderzoek.....	25
5.12.3 Te treffen maatregelen.....	25
5.12.4 Conclusie.....	25

6. Beperkingsgebieden	26
7. Uitvoerbaarheid.....	26
7.1 Economische uitvoerbaarheid	26
7.1.1 Financieel economische haalbaarheid	26
7.1.2 Kostenverhaal	26
7.1.3 Nadeelcompensatie.....	26
7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	27
7.2.1 Participatie	27
7.2.2 Advies en instemming	27
7.2.3 Vaststellingsprocedure	27
7.2.4 Bezwaar/Beroep	27
8. Belangenafweging en conclusie.....	28
8.1 Is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties?	28
8.2 Voorstel voor het opnemen in het omgevingsplan.....	28
8.3 Conclusie.....	28

Bijlagen:

- Bijlage 1. Anterieure overeenkomst**
- Bijlage 2. Mailbericht gemeente Tytsjerksteradiel**
- Bijlage 3. Bodemonderzoeksrapport**
- Bijlage 4. Ecologisch onderzoeksrapport**
- Bijlage 4a. Aanvullend ecologisch onderzoek**
- Bijlage 5. Aeries-berekeningen**
- Bijlage 6. Archeologisch onderzoeksrapport**
- Bijlage 7. Digitale watertoets**
- Bijlage 8. Landschappelijk inpassingsplan**
- Bijlage 9. Participatie (korte gespreksverslagen)**
- Bijlage 10. Toekomstige planregels (met bijlagen)**
- Bijlage 11. Toekomstige planverbeelding**

1. Aanleiding en doel

1.1 Aanleiding

In 2021 heeft de initiatiefnemer een principeverzoek ingediend om de bestemming (nu functie) van het perceel achterop Schoolstraat 46 te Jistrum te wijzigen van agrarisch naar wonen om woningbouw mogelijk te maken. De initiatiefnemer exploiteert een veehandelsbedrijf aan de Schoolstraat 46 te Jistrum en is daar ook zelf woonachtig.

Ten zuiden van het bedrijf langs de straat De Geasten ligt een perceel van de gemeente waaraan de activiteiten 'Agrarisch Cultuurgrond' met 'Waarde Landschap (Woudenlandschap)' en de gebiedsaanduiding 'wetgevingszone-wijzigingsgebied 3' zijn toegekend. Deze wijzigingsbevoegdheid maakt het mogelijk dat het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Tytsjerksteradiel ter plaatse maximaal vier nieuwe planologische woonpercelen kan toekennen. Het bevoegd gezag heeft te kennen gegeven deze wijzigingsbevoegdheid te willen toepassen.

Een woonfunctie op het agrarische perceel conflicteert echter met het veehandelsbedrijf van de initiatiefnemer. Vanuit die hoedanigheid zijn het bevoegd gezag en de initiatiefnemer overeengekomen om, naast het wijzigen van de agrarische activiteit, ook de bedrijfsactiviteit van het veehandelsbedrijf te wijzigen ten behoeve van wonen.

De initiatiefnemer en de gemeente hebben voor dit plan een anterieure overeenkomst gesloten (zie bijlage 1). Middels een mailbericht is namens het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Tytsjerksteradiel in principe ingestemd met het onderhavige initiatief. Dit mailbericht is als bijlage bijgevoegd.

1.2 Projectgebied

Het plangebied bevindt zich in het noordelijke deel van het dorp Jistrum in de gemeente Tytsjerksteradiel. Het plan omvat het wijzigen van de realisatie van een drietal woningen aansluitend aan de Geasten. Deze drie woning zullen worden gebouwd op de gronden van de initiatiefnemer achter het perceel Schoolstraat 46 te Jistrum (perceelnummer 646). De te wijzigen agrarische gronden worden aangeduid met perceelnummers 647, 649, 650, 652 en 653.

Daarnaast zal de functie van de Schoolstraat 46 te Jistrum worden gewijzigd. De huidige functie is bedrijf-2, deze zal gewijzigd worden naar een woonfunctie.



Figuur 1: Luchtfoto plangebied Jistrum

1.3 Het omgevingsplan

Op de percelen is het tijdelijke deel van het Omgevingsplan van de gemeente Tytsjerksteradiel van toepassing. Op grond van de Omgevingswet in samenhang met Invoeringswet Omgevingswet is het voor 1 januari 2024 voor deze gronden geldende bestemmingsplan 'Jistrum 2017' onderdeel van dit omgevingsplan. De percelen hebben hierin de functies 'Bedrijf-2' met de aanduiding bouwvlak en de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf-veehandel'. De te bebouwen percelen worden aangeduid als 'Agrarisch Cultuurgrond' met 'Waarde Landschap (Woudenlandschap)'.

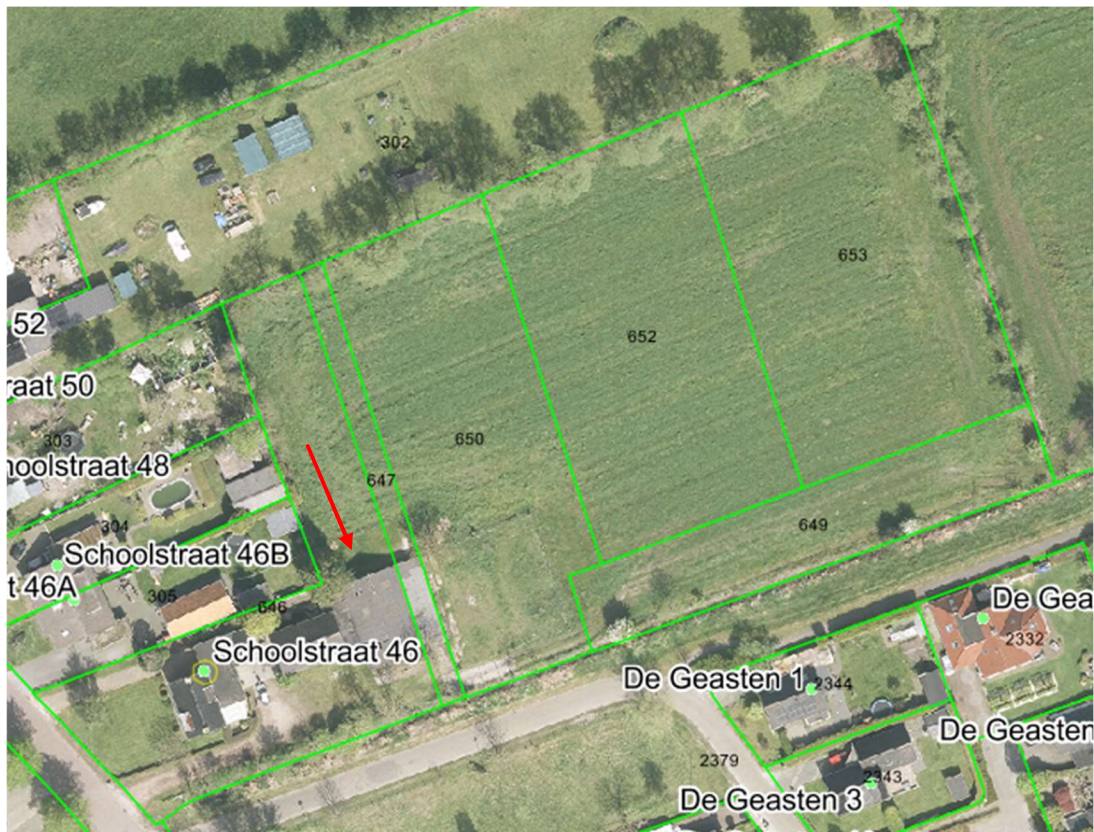
1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt de huidige situatie van het plangebied beschreven. Vervolgens wordt in hoofdstuk 3 de voorgenomen ontwikkeling uitgelicht en de nieuwe situatie omschreven. Hoofdstuk 4 gaat in op beleidskaders van het rijk, de provincie en de gemeente. Hierin komen verscheidene onderwerpen en disciplines aan bod. Hoofdstuk 5 bespreekt vervolgens de onderwerpen waarvoor wel of niet nader onderzoek nodig is (geweest) om het plan aanvaardbaar te maken voor de fysieke leefomgeving. In hoofdstuk 6 wordt nagegaan of het plan uitgevoerd wordt in een beperkingsgebied. De uitvoerbaarheid van het plan op economisch en maatschappelijk vlak wordt uitgelicht in hoofdstuk 7 en in hoofdstuk 8 staat ten slotte de belangenafweging en conclusie. Hierin zal blijken of er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties en dus uitgevoerd kan en mag worden.

2. Beschrijving huidige situatie

Het projectgebied is gelegen ten noorden van het dorp Jistrum en grenst aan het buitengebied. De beoogde gronden voor het bouwplan van de initiatiefnemer bevinden zich achter (ten oosten van) het perceel van Schoolstraat 46. Deze straat is de hoofdverkeersader door Jistrum.

Op het perceel van Schoolstraat 46 is een bedrijfswoning met aangebouwde schuur en vrijstaande schuur aanwezig (rode pijl). Deze werden oorspronkelijk gebruikt voor het veehandelsbedrijf waar de initiatiefnemer nu mee is gestopt. Deze schuur zal worden gesloopt. Aan dit perceel is in het tijdelijk Omgevingsplan Tytsjerksteradiel de activiteit 'Bedrijf -2' met de aanduiding 'bouwvlak' en de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf-veehandel' toegekend. De beoogde bouwgronden hebben de aanduiding 'agrarisch- cultuurgrond' met de dubbelbestemming 'waarde- landschap (woudenlandschap)'. Dit agrarisch perceel heeft een oppervlakte van ca 8000 m².



Figuur 2: Luchtfoto Schoolstraat 46 met beoogde percelen voor woningbouw

4. Beleid en Regelgeving

4.1 Rijksbeleid en Rijksregels

4.1.1 Nationale omgevingsvisie

Het beleid van het rijk op de ruimtelijke ontwikkeling en mobiliteit van Nederland is neergelegd in de Nationale Omgevingsvisie 2020 (NOVI). Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van Rijksbeleid op 21 nationale belangen. Voor deze belangen acht het Rijk zich verantwoordelijk en willen zij 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 landelijk gebied.

Het initiatief is niet in strijd met het genoemde beleid van de Rijksoverheid. De Ladder voor Duurzame verstedelijking is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, lid 2) opgenomen. Op 1 juli 2017 is de Ladder in het Besluit ruimtelijke ordening gewijzigd. Doel van de Ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van ruimte in stedelijke gebieden. De vaste jurisprudentie op dit gebied bepaalt dat het bouwen van maximaal 11 woningen geen stedelijke ontwikkeling is als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i van het Besluit ruimtelijke ordening waardoor artikel 3.1.6, tweede lid van het genoemde Besluit dan ook niet van toepassing is. Een toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking is dan ook niet noodzakelijk.

4.1.2 Instructieregels Rijk (AMvB's)

Instructieregels zijn algemene regels waarmee een bestuursorgaan aan een ander bestuursorgaan aangeeft hoe dat orgaan een taak of bevoegdheid moet uitoefenen. Instructieregels gaan over de inhoud, toelichting of motivering van een instrument dat een bestuursorgaan op grond van de Omgevingswet kan inzetten. Rijksinstructieregels gelden onder andere voor het waarborgen van de veiligheid, het beschermen van waterbelangen, gezondheid en milieu, landschappelijke en stedenbouwkundige waarde, etc.

Onder lid 1 van artikel 8.0b van het Besluit Kwaliteit Leefomgeving (Bkl) staat dat, wanneer een aanvraag om een omgevingsvergunning betrekking heeft op een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (bopa), er rekening moet worden gehouden met de instructieregels in hoofdstuk 5 van het Bkl. Deze vormen samen met de provinciale instructies en instructieregels het beoordelingskader van een bopa.

Onder lid 2 van artikel 8.0b van het Bkl wordt aangegeven op welke basis een omgevingsvergunning kan worden geweigerd. Allereerst als een activiteit zou leiden tot een situatie die niet is toegelaten op grond van de instructieregels (zoals aangegeven in artikel 8.0b, lid 1). Daarbij ook als de omgevingsplanactiviteit betrekking heeft op een voorbeschermingsregel in het omgevingsplan, of als de omgevingsplanactiviteit het uitvoeren van een project waarvoor een projectbesluit is vastgesteld door provincie of Rijk, belemmert.

4.1.3 Conclusie

De hierboven genoemde verwijzingen naar de instructieregels zijn in acht genomen. Hieruit is geconcludeerd dat er geen redenen zijn om aan te nemen dat op basis van de instructieregels het voorliggende plan niet uitvoerbaar is.

4.2 Provinciaal beleid en provinciale regels

4.2.1 Omgevingsvisie Provincie Fryslân

Het provinciaal omgevingsbeleid van de provincie Fryslân wordt uitgelicht in de Provinciale Omgevingsvisie De Romte Diele (2020). Hierin geeft de provincie aan wat zij doen om de basiskwaliteiten van de Friese leefomgeving op orde te houden. Ook worden de ambitie en doelen voor de komende 25 jaar hierin omschreven. Zo geeft de provincie richting aan waar de zij met partijen naar toe wil werken. Dit gebeurt in programma's, concrete projecten en initiatieven, en zo nodig ook in regels. Er zijn vier opgaven waar de provincie aan wil gaan werken de komende jaren: *Fryslânitaal, leefbaar en bereikbaar houden, energietransitie met kracht voortzetten, Fryslân klimaat adaptief inrichten en versterken van de biodiversiteit.*

In het kader van regionale woningbouwprogrammering maakt de provincie afspraken met onder andere gemeenten over de samenhang tussen herstructurering, sloop, nieuwbouw en verduurzaming. Hierbij wordt rekening gehouden met de woningbehoeften op zowel korte als lange termijn. De provincie stelt geen grenzen aan woningbouwprojecten op inbreidingslocaties, onder de voorwaarde dat ze met de gemeenten tot goede afspraken komen over uitbreiding van stad of dorp. Over de voorgenomen locatie zijn afspraken gemaakt

4.2.2 Omgevingsverordening Provincie Fryslân

De Omgevingsverordening Fryslân 2022 (in werking getreden op 01-01-2024) sluit aan op de ambities en opgaven uit de omgevingsvisie van de provincie en hierin staan alle regels over de fysieke leefomgeving opgenomen. Voor dit project zal er ook rekening moeten worden gehouden met de regelgeving die hierin staan opgenomen. De omgevingsverordening van provincie Fryslân omvat regelgeving voor onder andere milieu, water, de Wet natuurbescherming, ontgronding, wegen en vaarwegen.

In lid 2 van 'artikel 2.3 zuinig en meervoudig ruimtegebruik' staat dat, in het geval waarbij een nieuwe stedelijke functie aan een omgevingsplan wordt toegedeeld buiten het bestaand stedelijk gebied, moet worden onderbouwd waarom die functie redelijkerwijs niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd. Dit artikel is van toepassing op de achterliggende percelen bestemd voor de drie nieuwe woningen. In paragraaf 4.6.4 wordt dit toegelicht.

In 'Artikel 2.4 Koppelen en verbinden' vraagt de provincie om bij nieuwe ontwikkelingsmogelijkheden buiten het bestaande stedelijke gebied bij te dragen aan één of meerdere opgaven voor de leefomgeving. De bouw van de woningen zal werkgelegenheid genereren. Daarnaast worden de woningen gasloos gebouwd, wat bijdraagt aan de energietransitie. De toevoeging van drie extra woningen versterkt ook de continuïteit van het voorzieningenniveau in een klein dorp als Jistrum, waaronder middenstand, verenigingen en scholen, wat de leefbaarheid ten goede komt en de doorstroom binnen het dorp bevordert. Het Landschappelijk Inpassingsplan draagt eveneens bij aan de leefbaarheid en versterkt de biodiversiteit, onder andere door de aanleg van een boomwal.

Op dit plan is artikel '2.6 Bundeling stedelijke functies van toepassing'. Hierin wordt gesteld dat in een omgevingsplan op gronden buiten het bestaand stedelijk gebied nieuwe bouw- en gebruiksmogelijkheden mogen worden opgenomen voor nieuwe stedelijke functies, indien deze aansluiten op het bestaand stedelijk gebied en wat betreft aard en schaal passen bij de stad of het dorp. Met het ontwikkelen van de drie kavels en de ontsluitingsstructuur wordt er aangesloten op de al bestaande stedelijke ontwikkeling De Geasten. In paragraaf 4.6.5 wordt hier verder op in gegaan.

In 'artikel 2.7 Programmering woningbouw' van afdeling 2.3 Wonen wordt aangegeven dat een omgevingsplan nieuwe woningen kan bevatten, wanneer deze passen binnen de regionale woningbouwafspraken. Deze afdeling borgt de bestuurlijke afspraken die gedeputeerde staten met gemeenten in regionaal verband maken over de woningbouwprogrammering. In paragraaf '4.6.4 Wonen' wordt het bovenstaande toegelicht.

Gelet op het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat het initiatief niet in strijd is met het provinciale beleid.

4.2.3 Archeologie

Het verdrag van Malta beoogt het cultureel erfgoed in de bodem te beschermen. Eén van de doelstellingen van het Verdrag van Malta is de afstemming van het archeologisch belang met de fysieke leefomgeving. Daarom heeft de wetgever ervoor gekozen om de bescherming van het archeologisch erfgoed in te bedden in de ruimtelijke ordening. Op grond van de Erfgoedwet 2016

moeten gemeenten bij de vaststelling van een bestemmingsplan rekening houden met archeologische waarden en verwachtingen.

De Friese Archeologische Monumentenkaart Extra (Famke) geeft aan dat er voor wat betreft de onderzoeksperiode IJzertijd-Middeleeuwen archeologisch onderzoek plaats moet vinden bij ingrepen die qua oppervlakten groter zijn dan 5000m². Voor de onderzoeksperiode Steentijd-Bronstijd is de onderzoeksgrens bepaald op 2500m². De oppervlakte van het agrarisch perceel waarop de drie woonkavels worden ingepast bedraagt meer dan 8000m² aan agrarische bestemmingsvlak. Dit betekent dat er Archeologisch onderzoek plaats moet vinden voor beide onderdelen. In juli 2023 is door Laagland Archeologie een archeologisch onderzoeksrapport aangeleverd (zie bijlage 6). Daarin wordt het volgende geconcludeerd:

"Op basis van het uitgevoerde booronderzoek is de kans klein dat het plangebied archeologische sporen bevat, afgezien van resten van diepe grondsporen. Dergelijke sporen zijn alleen door middel van (intensief) gravend archeologisch onderzoek op te sporen. In de praktijk wordt in een dergelijke situatie meestal afgezien van vervolgonderzoek. Om deze reden adviseren we geen vervolgonderzoek uit te voeren en het plangebied vrij te geven."

Melding toevalsvondst

Mochten tijdens de werkzaamheden toch archeologische resten worden aangetroffen, dan dient dit op grond van artikel 5.10 van de Erfgoedwet onmiddellijk te worden gemeld aan de Minister (in de praktijk de gemeente als bevoegd gezag). Eventuele vondsten dienen gedurende 6 maanden, te rekenen vanaf de datum van de melding, ter beschikking te worden gesteld voor wetenschappelijk onderzoek.

4.2.4 WNB-Houtopstanden

N.v.t.

4.2.5 Natuur Netwerk Nederland (NNN)

N.v.t.

4.2.6 Natuur buiten Natuur Netwerk Nederland (NNN)

Met de toekenning van een woonbestemming met drie nieuwe woningen in de toekomst wordt het op ca. 1 km gelegen NNN-gebied niet aangetast.

In de ecologische onderzoeks-rapportage d.d. 3 augustus 2023 van Mulder Ecologie te Groningen (zie bijlage 4) wordt ondermeer en samengevat het navolgende gesteld: Deze negatieve effecten kunnen, gezien de afstand tussen het plangebied en gebieden die deel uitmaken van het NNN, alsmede de aanwezigheid van de dorpskernen van Jistrum en Kootstertille tussen het plangebied en deze gebieden, op voorhand uitgesloten worden

4.2.7 Natuurinclusief bouwen en waterrobuust bouwen

In de omgevingsvisie De Romte Diele (2020) geeft provincie Fryslân aan dat de provincie in 2050 volledig water-robuust en klimaatbestendig is ingericht. Dit is nodig om de gevolgen van wateroverlast en hittestress in de toekomst zo klein mogelijk te houden. Bij grote hoeveelheden neerslag moeten schade en overlast beheersbaar blijven. Tijdens perioden van hitte en droogte in steden en dorpen moet verkoeling te vinden zijn en de (drink)watervoorziening geborgd. Daarom stimuleert de provincie bij nieuwe ontwikkelingen om natuurinclusief te ontwerpen en plannen water-robuust in te richten en te bouwen.

Natuurinclusief bouwen

Natuurinclusief ontwerpen kan gebruikt worden om de biodiversiteit mee te laten liften met de nieuwe ontwikkelingen. Deze natuurontwikkeling kan ook weer bijdragen aan andere opgaven zoals de waterberging en waterconservering voor de klimaatadaptatie, of het verbeteren van de leefbaarheid van de omgeving.

Klimaat-robuust bouwen

In het kader van het klimaat-robuust bouwen wordt hier opgemerkt dat het maaiveld gelet op het Actueel Hoogstbestand Nederland boven het maatgevende boezempeil ligt. De adviezen uit het regionaal Waterprogramma Fryslân 2022/2027 worden in achtgenomen. Schade is derhalve niet waarschijnlijk en als daarvan wel sprake zou zijn blijft deze beperkt.

Vervolg

In artikel 2.4 van de Omgevingsverordening van de provincie er gevraagd om te 'koppelen en verbinden' van functies. Na vaststelling van onderhavige Bopa zullen de woningen worden ontwikkeld. Daarbij zal het natuur-inclusief bouwen worden betrokken. Bij verlening van de omgevingsvergunningen zal dit worden geborgd. Met betrekking tot dit plan wordt voor dit specifieke onderdeel zorgvuldig rekening gehouden met de voorwaarden die zijn vastgesteld in het Landschappelijk Inpassingsplan, waarbij zowel de ecologische als de esthetische aspecten van het landschap worden gerespecteerd. Op deze manier wordt er getracht om de biodiversiteit en de leefbaarheid van het plangebied te versterken. Naast deze voorwaarden worden er nestvoorzieningen voor vogels en vleermuizen, zoals mestelstenen, geïntegreerd in de te realiseren woningen. Deze voorzieningen zijn essentieel voor het bevorderen van biodiversiteit en het ondersteunen van de lokale fauna, die door de ontwikkelingsactiviteiten mogelijk beïnvloed kunnen worden. Het ontwerp van de woningen zal zodoende niet alleen tegemoetkomen aan de woningbehoefte, maar ook bijdragen aan het behoud en de versterking van de natuur in de omgeving.

4.2.8 Ontgrondingen

Vanwege de noodzakelijke watercompensatie in verband met het aanbrengen van nieuwe verhard oppervlak zal 68 m² oppervlakte water worden toegevoegd door verbreding van de kavelsloten (zie ook paragraaf 5.10). Gelet hierop wordt er niet dieper dan 2 meter gegraven en wordt niet meer dan 10.000 m³ grond ontgraven.

Op basis van de Omgevingsverordening artikel 4.1 lid 1 sub c hoeft hiervoor geen vergunning te worden gevraagd. Daarbij is er op basis van Artikel 4.1a ook geen melding noodzakelijk.

4.2.9 Ruimtelijke kwaliteit

De basis voor cultuurhistorisch onderzoek bij ruimtelijke plannen is de laatste jaren versterkt. Bij het opstellen van plannen moeten gebied specifieke waarden tijdig in beeld worden gebracht. Dit is nodig om de kernkwaliteiten van de verschillende landschapstypen herkenbaar te houden en de cultuurhistorische waarden te behouden en/of te versterken.

De beoordeling van het landschap gaat daarbij om de waardering van aanwezige kenmerken, zoals verkavelingen, oude waterlopen, bodemschatten of soortenrijkdom van planten en dieren. Vaak wordt bij die beoordeling de cultuurhistorische, beleavings- en ecologische waarde van cultuurlandschappen gehanteerd:

- Cultuurhistorische waarde: archeologische, bouwkundige en historisch-landschappelijke elementen
- Belevingswaarde: de kwaliteit van onze leefomgeving, waarbij onder andere de bruikbaarheid en toegankelijkheid van belang zijn voor de beleving ervan
- Ecologische waarde: natuurgebieden en landschapselementen, zoals houtwallen of waterlopen

Landschappelijke kwaliteit kan dus niet los gezien worden van andere omgevingsthema's zoals cultureel erfgoed en natuur.

In de omgevingsvisie van Tytsjerksteradiel staat dat grondgebied van de gemeente een grote verscheidenheid aan landschappelijke en natuurlijke waarden heeft. Dit komt omdat het op de overgang ligt van het Drents Friese Plateau naar de lager gelegen veen- en kleigebieden in het noordwesten.

De voorliggende ontwikkeling bevindt zich in het Nationaal Landschap Noardlike Fryske Wâlden. De ontwikkeling zal plaatsvinden binnen de stedelijke structuur van het dorp, maar tegen het landelijk buitengebied aan. Hier is het van belang om het singel- en houtwallenlandschap te behouden. Het plan zal worden ingepast in de huidige verkavelingsstructuur waarbij de agrarische kamer met houtsingelstructuur intact blijft. Op deze manier zullen de huidige cultuurhistorische waarden niet worden aangetast.

Vanuit landschappelijke oogpunt is de ontwikkeling een vervolg op de dorpsuitbreiding 'De Geasten'. De nieuwe ontwikkeling grenst daar landschappelijk aan, waardoor de impact op het buitengebied beperkt wordt. Het is bij de uitbreiding mogelijk het coulisselandschap te respecteren: de bestaande landschapselementen kunnen een plaats krijgen in de ontwikkeling. Door de bestaande (landschappelijk waardevolle) noordelijke en oostelijk singels in stand te houden. Deze singels (inclusief de bijbehorende watergangen) dienen dan ook een beschermde status te krijgen in het Omgevingsplan.

De westelijke grens van de ontwikkeling is gelegen achter een bestaand bouwlint. De impact op de visuele landschappelijke kwaliteit vanaf die westzijde is daardoor gering.

De zuidelijke singels zijn in de huidige situatie beschermd, het is voor uitvoering van de ontwikkeling niet noodzakelijk hier structurele wijzigingen in aan te brengen. Hierdoor is de invloed van het plan op dat landschappelijk element beperkt.

Het behoud van de genoemde singels om de landschapskamer dragen bij aan het zichtbaar behouden van de verkavelingsrichtingen. De cultuur- en landschapshistorie wordt hierdoor zichtbaar gemaakt in de bebouwde omgeving.

Klimaat en landschap

Met de voortschrijdende effecten van klimaatverandering zijn op alle niveaus ambities en doelstellingen ten aanzien van 'bouwen in het landschap' ontstaan. We lichten hier een paar uit:

Kamerbrief 'Water en Bodem Sturend' (25 november 2022): hoewel de procesmatige onderbouwing in die brief (aansluiting bij het NPLG) niet meer actueel is, voldoet het plan in grote mate aan de uitgangspunten daarvan: de beoogde bebouwing volgt op een wijze zoals die al eeuwen (ook ter plaatse) gangbaar is. Dit, door de woonfunctie en bebouwing te concentreren op hogere zandkoppen in lageregelegen veengebieden. De es (gelegen op een uitlopende pleistocene zandkop) is vanuit die bebouwingsgeschiedenis ontstaan. Het verder bebouwen van de es is geen trendbreuk: traditioneel ontstaat bebouwing vervolgens óp de es.



Figuur 5: positie op de dekzandkoppen. De ontwikkeling is landschapsvolgend en voldoet aan de inhoud van kamerbrief en FK2050+.

4.2.10 Wet Natuur Bescherming

Natura 2000

Om de natuur in Europa als geheel te beschermen en te ontwikkelen, werken de lidstaten van de Europese Unie 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 Natuurbeschermingswet dat projecten en andere handelingen die de kwaliteit van de habitats kunnen verslechteren of die een verstoring effect kunnen hebben op de aanwezige soorten niet mogen plaatsvinden zonder vergunning. De Bakkeveense Duinen en de Alde Feanen zijn Natura 2000 gebieden die het dichtst bij het plangebied liggen (op maximaal respectievelijk ca. 15 en ca. 10 km afstand).

Ecologisch onderzoek

Bij elk ruimtelijk plan dient met het oog op de natuurbescherming rekening te worden gehouden met de Wet natuurbescherming (Wnb). Hierin zijn de voormalige Natuurbeschermingswet, de Boswet en de Flora- en faunawet opgenomen. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in bescherming van gebieden en van soorten. Daarnaast is in verband met gebiedsbescherming het Natuur Netwerk Nederland (NNN) van belang.

De Wet natuurbescherming biedt bescherming aan diverse soorten flora en fauna. Op grond van deze wet mogen beschermde planten en dieren (en hun verblijfplaatsen), die als zodanig in de wet zijn aangewezen, niet verstoord, verontrust of gedood worden. In het ecologisch onderzoek (Quickscan) van Mulder Ecologie te Groningen (bijlage 4) wordt gesteld dat negatieve effecten voor de flora- en fauna met uitvoering van het plan niet zijn te verwachten mits rekening wordt gehouden met het broedseizoen.

Aanvullend ecologisch onderzoek

Er is aanbevolen om in het winterseizoen de elzensingels nogmaals te inspecteren op het voorkomen van bunzing en/of vleermuizen. Dit omdat het op het moment van het onderzoek niet mogelijk was vanwege het dichte bladerdek. Daarbij is ook de sloop van de schuur meegenomen (Bijlage 4a.). Ook uit dit onderzoek blijkt dat negatieve effecten op bomen met (potentieel) jaarrond beschermde nesten in het plangebied en binnen de invloedssfeer van de werkzaamheden zijn uitgesloten.

Sloop schuur

In het aanvullende ecologisch onderzoek wordt aanbevolen om de sloop van de vervallen schuur buiten het broedseizoen uit te voeren om verstoring voor broedende vogels te voorkomen. Als dat niet mogelijk is, moet het werkgebied ruim voor het broedseizoen ongeschikt worden gemaakt voor broedvogels, bijvoorbeeld door vegetatie te verwijderen.

Mocht de sloop toch tijdens het broedseizoen beginnen, dan moet het gebied vooraf gecontroleerd worden door een deskundige om te kijken of er broedvogels aanwezig zijn. Als er inderdaad nesten worden aangetroffen, moeten er maatregelen worden genomen om de vogels te beschermen, of de werkzaamheden moeten worden uitgesteld totdat de nesten niet meer in gebruik zijn.

Zorgplicht

Voor alle soorten geldt de algemene zorgplicht uit de Wet. Deze schrijft voor dat men verplicht is om alles wat redelijkerwijze mogelijk is, te doen of juist te laten om schade aan wilde planten en dieren zo veel mogelijk te voorkomen. In het onderzoek worden er voorbeelden genoemd waarmee invulling kan worden gegeven aan de zorgplicht met het oog op de voorgenomen werkzaamheden. Deze zorgplicht wordt in acht genomen.

Kapmelding

In het ecologisch onderzoek wordt er geconcludeerd dat er geldt geen meldingsplicht geldt bij de provincie. Wel moet voor kap van alle bomen (ongeacht hun stamomvang), die deel uitmaken van een boomsingel of boomwal, een kapmelding gedaan worden bij de gemeente Tytsjerksteradiel.

4.2.11 Stikstof

Op voorhand is niet uit te sluiten of het onderhavige plan al dan niet een project betreft dat mogelijk een potentieel negatief effect heeft op omliggende stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied "De Groote Wielen" is gelegen op een afstand van ca. 15 kilometer van het plangebied.

Met bijgevoegde AERIUS-berekeningen (bijlage 5) is de stikstofdepositie op omliggende Natura 2000-gebieden berekend. Uit de berekening blijkt dat het project geen significant negatief effect heeft op deze gebieden. Een vergunning op grond van de Omgevingswet (Natura 2000-activiteit) is derhalve niet noodzakelijk.

4.2.12 Weidevogelkansgebied

N.v.t.

4.2.13 Vaarwegen

N.v.t.

4.2.14 Conclusie

Op basis van de in de voorgaande paragrafen besproken omgevingsaspecten kan worden geconcludeerd dat er geen belemmeringen bestaan voor de voorgenomen toekenning van een woonbestemming aan het perceel Schoolstraat 64 te Jistrum en de toevoeging van drie woningen langs De Geasten.

4.3 Omgevingswaarden

Een omgevingswaarde is een van de instrumenten waarmee overheden het beleid van een omgevingsvisie kunnen uitvoeren. Deze moet objectief zijn vast te stellen en meetbaar zijn. De rijksomgevingswaarden zijn vastgesteld in hoofdstuk 2 van het Bkl. Voor gemeente Tytsjerksteradiel zijn nog geen omgevingswaarden vastgesteld.

4.4 Regionaal beleid

N.v.t.

4.5 Waterschap

4.5.1 Beleid

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.

Ingevolge het feit dat het verharde oppervlak door de sloop van een bedrijfsgebouw en de bouw van drie woningen toeneemt met 680 m² is op 14 augustus 2023 de digitale watertoets uitgevoerd welke als bijlage is bijgevoegd. Doordat er sprake is van een toename van verharding zal ten behoeve van de versnelde afvoer van hemelwater 68 m² aan oppervlaktewater worden toegevoegd door de aanwezige kavelsloten te verbreden. Dit zal ook voor de 'particuliere' sloten gelden aan de noord- en westkant van het plangebied.

Schouwsloot

Het regenwater zal vanaf de percelen moeten worden afgevoerd naar omringende sloten. Het is mogelijk dat het Wetterskip de sloten gaat opnemen in de leggerkaart als schouwsloot. Dat betekent dat aanliggende eigenaren deze jaarlijks zullen moeten onderhouden.

4.5.2 Conclusie

Gelet op het bovenstaand kan er worden geconcludeerd dat de voorgenomen ontwikkeling past binnen de doelstellingen en het beleid van het waterschap.

4.6 Gemeentelijk beleid

4.6.1 Omgevingsvisie

Gemeente Tytsjerksteradiel heeft met de omgevingsvisie een koers voor de komende 20 jaar vastgesteld. De gemeente werkt aan deze koers via een afwegingskader dat bestaat uit acht algemene uitgangspunten. Dit afwegingskader vormt, samen met de ambities, het leidende principe voor ideeën en initiatieven.

Dit project zal voornamelijk invulling geven aan de ambitie '*Wonen: iedere inwoner een passende woning*'. Het project voegt 3 vrijstaande woningen aan Jistrum. Met dit plan wordt het beperkte woningaanbod aangevuld. Zo worden er voor inwoners in de eigen omgeving nieuwe woningen geboden en biedt deze ontwikkeling jongeren een grotere kans om in hun eigen gemeente te kunnen blijven wonen. Daarbij wordt er voorlopig nog lichte groei van het aantal huishoudens in Tytsjerksteradiel verwacht, dus zullen er nog extra woningen bij moeten komen.

4.6.2 Programma's (N.v.t.)

N.v.t.

4.6.3 Maatschappelijke behoefte

In de afgelopen 10 jaar is het aantal inwoners van gemeente Tytsjerksteradiel afgenomen, maar het aantal huishoudens toegenomen. De huidige Woonvisie (2019-2024) geeft aan dat in de huidige markt een sterke vraag is naar nieuwbouwwoningen. Woningzoekenden geven de voorkeur aan een woning die voorzien is van een flexibele indeling, goede isolatie, moderne badkamer en keuken. Dit zijn woningen waaraan geen grote onderhoudsinvesteringen zijn gebonden.

Daarnaast is de vraag naar woningen in de buurt van stedelijke voorzieningen dermate groot, dat de nieuwbouwproductie in de stad daar op dit moment niet volledig in kan voorzien. Het gevolg is dat de laatste jaren steeds meer vestigers vanuit Leeuwarden op zoek gaan naar een woning in de nabijgelegen gemeenten, waaronder Tytsjerksteradiel. Met passend nieuwbouwaanbod kan er in deze vraag worden voorzien.

Leefbaarheid

Het nieuwe pad wat voor plangebied wordt aangelegd kan in het kader van leefbaarheid als een positieve ontwikkeling worden beschouwd. Dit pad is namelijk mede met de intentie bedacht dat er "ommetje" ontstaat vlak bij het plangebied. Dit sluit aan bij wat er onder onderdeel 6.2 van de Woonvisie wordt omschreven. Onder 'voldoende strúnplakken' geeft de gemeente aan dat zij het belangrijk vinden dat hun inwoners tevreden zijn en blijven over hun leefomgeving. De gemeente

Elders in de documentatie wordt over de landschappelijke es gezegd:

- *'... Eventuele woningbouw op de es zal geen bijdrage leveren aan het behoud van de waarden van de es, maar deze waarden zijn toch al nauwelijks meer aanwezig...'* (blz.4 / 99-65-02)
- *'... Wat betreft de ecologische waarde van de twee locaties moet worden opgemerkt dat de locaties "De Geest" en "West" niet bijzonder van elkaar zullen verschillen. De locaties beide hebben een zekere waarde, maar deze is niet zodanig dat zij zijn aangemerkt in het kader van de ecologische hoofdstructuur...'* (blz.4/ 99-65-02)
- *'... Zoals gesteld, is de vroegere es echter nauwelijks meer herkenbaar en zal door het bouwen op de es amper afbreuk worden gedaan aan de karakteristieke waarden...'* (blz.6/ 99-65-02)

Voor wat betreft de woningbouw is er ook nog een doorkijkje gegeven in de te ontwikkelen structuur in dit gebied door te benoemen dat er een verbinding kan worden gerealiseerd tussen de Schoolstraat en de Meren. *'... Daarmee wordt aangesloten op de al genoemde web-achtige structuur van het dorp. Dit versterkt oenschijnlijk de oorspronkelijke structuur van het dorp...'*

Op 24 november 1999 is de Provincie Fryslân akkoord gegaan met de "locatiekeuze Uitbreiding Jistrum", eveneens met het bestemmingsplan De Geasten I & De Geasten II (vastgesteld door GS op 26 januari 1995). In het bestemmingsplan is een stedenbouwkundige toelichting gegeven op de ontwikkeling die de gemeente Tytsjerksteradiel voor ogen had. Dit betreft de ontwikkeling van woningbouw óp de es in plan De Geasten. Een kleine uitbreiding van 3 woningen ten noorden van de ontwikkeling van De Geasten lijkt stedenbouwkundig daarom voorstelbaar. Hierbij wordt rekening gehouden met de karakteristieke structuur van singelbeplanting.

Met het ontwikkelen van de drie kavels en de ontsluitingsstructuur kan er op logische wijze aansluiting worden gevonden bij de al ontwikkelde woongebieden De Geasten I & II. De kwaliteit van de landschappelijke es zal hierdoor niet onevenredig in kwaliteit worden aangetast ten opzichte van de eerder ontwikkelde woningbouwlocaties op de landschappelijke esgrond.

4.6.5.1 Welstandscriteria

In de welstandsnota van Tytsjerksteradiel staan welstandscriteria vastgelegd. Voor ieder nieuw plan moet hier rekening mee worden gehouden. De welstandsnota beschrijft dat de oorspronkelijke dorpskernen in de gemeente elk hun eigen identiteit hebben. De dorpen bezitten hierbij hun eigen stedenbouwkundig patronen met kenmerkende gebouwen.

Voor Jistrum specifiek geldt het volgende:

Jistrum is van oorsprong een esdorp, met een lintvormig bebouwingspatroon. Het oudste deel van het dorp is aangemerkt als historische kern. Het zeer oude en (en zeer fraaie) Romaanse kerkje (uit ongeveer 1230) in dit lint verwijst naar de lange geschiedenis van dit geografisch gezien meest noordelijk gelegen esdorp. De bebouwingswanden hebben een halfopen karakter. De bebouwing is gevarieerd en heeft een sterk dorps en landelijk karakter.

In Jistrum hebben de afgelopen jaren alleen maar bescheiden dorpsuitbreidingen plaatsgevonden. De meest recente uitbreiding was de woningbouw aan de Geasten. Deze bestaande woningen aan De Geasten zijn allemaal gerealiseerd sinds de jaren 90. In de welstandsnota zijn de criteria gericht op het realiseren van zorgvuldig vormgegeven en gesitueerde dorpse bebouwing conform de welstandstabel uit de welstandsnota. Voor de uitbreiding van de Geasten worden de welstandscriteria voor het thema "woongebied gerealiseerd na 1950" van toepassing verklaard.

Voor de nieuwe uitbreiding De Geasten (6 woningen) is het welstandsthema 'woongebied gerealiseerd na 1950' van toepassing. De vast te stellen welstandscriteria voor het gebied zijn als volgt:

Algemene beschrijving

Ruimte

Na de tweede wereldoorlog zijn in de gemeente in vrijwel alle kernen diverse uitbreidingswijken aansluitend aan de oude kernen gebouwd. Er zijn verschillende bouwperiodes te onderscheiden, te weten wederopbouwperiode (jaren 50 en begin 60), de jaren 60 en 70 met veel projectmatige bouw, en in toenemende mate variatie in vormgeving, de jaren 80 met veel rijenwoningen en de jaren 90 met veel individuele bouw en kleurrijke vormgeving. Elke wijk vertoont als regel in de stedenbouwkundige structuur en in de bebouwing de kenmerken van de desbetreffende bouwperiode.

In de woongebieden is de hoofdfunctie wonen. Daarnaast treffen we vooral in de grotere kernen, verschillende bij de woongebieden behorende functies aan als winkels, multifunctionele centra en scholen.

Plaatsing

De woningen zijn voornamelijk in een eenvoudig, rechthoekig stratenpatroon gebouwd en staan vrijwel altijd in duidelijke rooilijnen langs de straat.

Er is in de woonwijken uit de jaren 50, 60 en begin 70 sprake van een strak patroon van rooilijnen. In de daar op volgende jaren is er een grotere variatie. In sommige wijken komt het voor dat de woningen zijn gesitueerd aan woonerven en meanderende, vaak doodlopende straten en hofjes. In deze gevallen is er vaker sprake van verspringende rooilijnen. De grote variatie in de stedenbouwkundige structuur neemt weer af in de woonwijken, gebouwd vanaf eind jaren 80 van de vorige eeuw.

In de meeste gevallen zijn de woningen van de woonstraat gescheiden door middel van voortuinen. De woningen zijn doorgaans gericht naar de straat, soms op de andere openbare verblijfsruimtes, zoals parkeerpleintjes.

Hoofdvorm

De woonwijken en woonbuurten worden, afhankelijk van de periode waarin ze gebouwd zijn, gekenmerkt door een verscheidenheid aan woningtypen; rijenwoningen, (half)vrijstaande woningen en bungalows. Overwegend is het beeld van grondgebonden laagbouw: woningen in één dan wel twee bouwlagen met kap, en met een eigen voor- en achtertuin.

De seriematige rijtjesbouw overheerst in dorpsuitbreidingen uit de jaren 50 en 60, en de beginjaren 70. Ook in de jaren 80, tijdens de relatief langdurige economische recessie zijn in de uitbreidingsgebieden vrijwel uitsluitend rijenwoningen en zogenaamd HAT-woningen gebouwd. Voor het overige, dus in de jaren 70 en de jaren 90 gaat het voornamelijk om halfvrijstaande en vrijstaande woningen in een meer gevarieerde hoofdvorm.

De hoofdvorm van gebouwen in de naoorlogse uitbreidingswijken is merendeels symmetrisch, enkelvoudig en kantig. De rijtjesbouw bestaat doorgaans uit twee bouwlagen met een doorlopende langskap, met een tamelijk flauwe dakhelling ($< 40^\circ$).

Platte daken op woningen komen vrijwel niet voor, met uitzondering van bijvoorbeeld jaren 60 villawijken als "Woelwijk" in Tytsjerk. Wat betreft de vrijstaande en halfvrijstaande woningen is het patroon van noklijnen wisselend: zowel haaks als parallel aan de straat.

Kenmerkend voor de naoorlogse dorpsuitbreidingen is verder dat aan- en uitbouwen bij woningen over het algemeen ondergeschikt zijn aan de hoofdbouwmassa op een perceel en dat deze een eenvoudige hoofdvorm hebben

Het beeld in de uitbreidingsgebieden wordt voornamelijk bepaald door woningen. Andere gebouwen in de woongebieden zoals winkels en scholen hebben een van hun bijzondere functie afgeleide vorm.

Aanzichten en opmaak

De woonbebouwing heeft een gevelindeling, een kleur- en materiaalgebruik en een detaillering die veelal overeenkomen met de periode waarin ze gebouwd is. De geleding van de gevels is kan zowel horizontaal als verticaal gericht zijn. Een veelheid aan gevelwandcomposities komt voor. De woningen zijn in de meeste gevallen gericht op de straat.

Bij rijenwoningen wordt het straatbeeld bepaald door de voorgevels. Herhalingen in gevelritmiek en (eventuele) dakkapellen zijn hier kenmerkend. Bij halfvrijstaande en vooral bij vrijstaande woningen blijven, afhankelijk van de onderlinge afstand, in de regel meerdere gevels (of delen van gevels) vanaf de weg zichtbaar. Vooral bij vrijstaande woningen is er per individuele woning variatie in gerichtheid van gevel en gevelopeningen. De indeling van de open en gesloten vlakken is per woningtype evenwichtig. Gesloten gevelwanden gericht naar de openbare ruimte komen niet voor. Het materiaalgebruik is vrijwel uitsluitend steenachtig, met een terughoudend kleurgebruik (beige, aardetinten). De oudste rijenwoningen (veelal sociale woningbouw) zijn trouwens overwegend van rode baksteen. De hellende daken zijn uitgevoerd met pannen, meestal beton, maar ook gebakken pannen komen voor, en zijn voorzien van een daklijst of boeiboord. De nieuwere woningen kennen een gevarieerder materiaalgebruik en vooral ook een gevarieerder kleurgebruik. Gevelelementen of details worden soms uitgevoerd in primaire kleuren. De meest recent gebouwde woningen worden gekenmerkt door meer moderne materialen en kleuren.

Woongebieden, gerealiseerd na 1950	
Bij verbouwing, vervanging, of nieuwbouw van individuele gebouwen in woongebieden, gerealiseerd na 1950, dienen de volgende kenmerken als uitgangspunt te worden gehanteerd.	
Aspecten	Kenmerken
Ruimte	* gebouwen dragen met hun uiterlijk bij aan het algemene beeld van de ruimtelijke eenheid waarin ze zich bevinden.
Plaatsing	* de woningen zijn steeds van de straat gescheiden door voortuinen en/of groenvoorzieningen; * gericht op de straat, dan wel op andere openbare verblijfsruimtes, zoals pleinen; Bijzondere gebouwen als scholen en winkels, en andere van het woongebied deel uitmakende bijzondere gebouwen hebben een specifieke, functioneel bepaalde, plaatsing.
Hoofdvorm	* de maatvoering is één of twee lagen met kap; * • zowel rijen, als vrijstaande en halfvrijstaande woningen komen voor; * • bij rijen de noklijn evenwijdig aan de straat; * • bij kleinere blokjes is de noklijn wisselend; * • hoofdzakelijk een kantige hoofdvorm; * aan- en uitbouwen zijn ondergeschikt aan de hoofdbouwmassa en kennen een eenvoudige hoofdvorm; bijzondere gebouwen als scholen en winkels, en andere van het woongebied deel uitmakende bijzondere gebouwen hebben een specifieke, functioneel bepaalde, hoofdvorm.
Aanzichten en opmaak	* rijenwoningen richten zich met de voorgevel naar de straat en kennen herhalingen in gevelritmiek en (eventuele) dakkapellen; * een variatie in gerichtheid van gevel en gevelopeningen; * geen gesloten wanden naar de openbare ruimte; * gevels van steenachtig materiaal en kozijnen en ramen van hout; * hellende daken zijn voorzien van dakpannen; * kleurgebruik voor gevel in hoofdzaak in beige en aardetinten; bijzondere gebouwen als scholen en winkels, en andere van het woongebied deel uitmakende bijzondere gebouwen hebben een specifieke, functioneel bepaalde, architectonische uitmontering.

Bij verbouwing, vervanging, of nieuwbouw van individuele gebouwen in woongebieden, gerealiseerd na 1950, dienen de volgende kenmerken zoveel mogelijk te worden opgeheven en in ieder geval te worden vermeden.

Aspecten	• Op te heffen kenmerken
--	• --

4.6.6 Natuur en Landschap

Aangezien de te bouwen woningen aangrenzend aan het buitengebied gebouwd zullen worden (op nu nog agrarische percelen), is er een landschappelijk inpassingsplan opgesteld (zie figuur 7 en bijlage 8.).



Figuur 7: Landschappelijk inpassingsplan

De bestaande ruimtelijke waarden en identiteit vormen de basis voor alle ontwikkelingen. Dat betekent dat ontwikkelingen voortbouwen op bestaande kwaliteiten en deze zo mogelijk versterken of door ontwikkelen.

Met de in bijlage 8 opgenomen landschappelijke inpassing, is hieraan invulling gegeven. De toevoeging van nieuwe blauwe en groene elementen op de locatie, in een aard en vorm die passen bij het kenmerkende landschap, vormen een plus. Verder is ervoor gekozen om voor (circa) 50% van de huidige landschapskamer de bestemming 'cultuurgrond' in stand te houden. Waardoor nieuwe landschapsverstoringe bebouwing beperkt wordt en nieuwe ontwikkelingen niet een grotere impact hebben op het landschap (dan in de huidige situatie planologisch al mogelijk is).

Door het aanbrengen van nieuwe landschapscontouren in de landschapskamer wordt het contrast van de woningbouw verzacht - en vormt de beoogde ontwikkeling zich in het historische cultuurlandschap.

De bij het plan horende landschappelijk inpassingsplan (bijlage 8) zal integraal onderdeel uitmaken van de voorschriften in de vergunning.

4.6.7 Duurzaamheid

Bij de bouw van de nieuwe woningen zal worden gestreefd naar een energieneutraal gebruik. De woningen zullen in elk geval gasloos functioneren. Dit sluit aan bij de ambitie van Tytsjerksteradiel om in 2040 energieneutraal, circulair en gasloos te zijn.

4.6.8 Recreatie en Toerisme

Aangezien het hier gaat over de bouw van 3 nieuwe woningen heeft dit geen raakvlak met het onderdeel Recreatie en Toerisme.

4.6.9 Erfgoed

Het initiatief wordt niet beïnvloed door de erfgoedverordening. Aan de hand van deze verordening kunnen alleen bestaande woningen met een zekere cultuurhistorische waarde (voor de Mienskip) aangewezen worden.

4.6.10 Gezondheid

Voor het thema gezondheid zou de enige belemmerende factor de veehouderij zijn geweest. Aangezien dit bedrijf is gestopt en de bestemming gewijzigd zal worden naar wonen, valt dit weg.

4.6.11 Economische zaken

Het initiatief levert geen bijdrage aan het economisch beleid van de gemeente Tytsjerksteradiel aangezien het om de bouw van 3 woningen gaat zonder een extra andere functie.

4.6.12 Overige

N.v.t.

4.6.13 Conclusie

Gezien de bovenstaand factoren, past het project binnen de doelstellingen en het beleid van de Gemeente.

5. Fysieke leefomgeving

5.1 Beschermen van de gezondheid

Het plan betreft enkel een bestemmingswijziging van bedrijf naar wonen en het realiseren van drie woningen. Het verdwijnen van de agrarische activiteit zal een verbetering van de leefomgeving teweegbrengen. Bedrijfsmatige activiteiten zullen namelijk niet meer mogelijk zijn in deze bebouwde kern. Dit heeft een positief effect op de luchtkwaliteit, omdat de uitstoot van fijnstof afneemt, en er is sprake van een (sterke) vermindering van geurhinder.

5.1.1 Conclusie

Dit plan zal geen nadelige gevolgen teweegbrengen voor de (volks) gezondheid. Er zal met deze wijziging vanuit het aspect gezondheid sprake zijn van een evenwichtige toedeling van functies.

5.2 Milieubelastende activiteiten

N.v.t.

5.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

De ladder voor duurzame verstedelijking is een instructieregel voor zorgvuldig ruimtegebruik en tegengaan van leegstand. De instructieregel in artikel 5.129g Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) regelt dat bij een wijziging van het omgevingsplan voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling toepassing van de ladder is vereist. Artikel 8.0b Bkl regelt dat deze instructieregel ook geldt voor een omgevingsvergunning buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

5.3.1 Toetsing

Aangezien dit project enkel 3 woningen betreft, is deze ontwikkeling niet Ladderplichtig. Voor wonen geldt, dat voor woningbouwlocaties vanaf twaalf woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling die Ladderplichtig is.

5.3.2 Conclusie

Het initiatief is daarom passend op deze locatie.

5.4 Geluid

Wegverkeerslawaaï

Gelet op het bepaalde in het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) gelden er geen geluidsaandachtsgebieden voor wegen waarbij de jaargemiddelde verkeersintensiteit niet hoger ligt dan 1.000 motorvoertuigbewegingen per etmaal. Bij dergelijke wegen kan zonder nader akoestisch onderzoek de aanname worden gedaan dat de geldende voorkeursgrenswaarde niet wordt overschreden. De aan te leggen toegangsweg richting de drie woningen (zijweg van De Geasten) is doodlopend en zal alleen worden gebruikt door aanwonenden. De jaargemiddelde verkeersintensiteit zal daarmee niet hoger liggen dan 1.000 motorvoertuigbewegingen per etmaal.

Gevoelige objecten

De woningen veroorzaken (anders dan een bedrijfsmatige activiteit) geen te beoordelen geluidsemissies richting andere gevoelige objecten. Dit betekent dat de drie nieuwe woningen qua geluid weinig tot geen impact zullen hebben op de omgeving. Echter moeten de woningen zelf wel beoordeeld worden als geluidsgevoelige objecten die – door bedrijfsmatige geluidsemissies vanuit de directe omgeving – wel als dusdanig beoordeeld moeten worden. Echter door het wegvallen van de bedrijvigheid op Schoolstraat 46 vervalt er een directe belemmering. In de verdere directe omgeving zijn geen belemmerende bestemmingen aanwezig.

5.4.1 Onderzoek

Uit eerder akoestisch onderzoek dat onderdeel is van het huidige tijdelijke Omgevingsplan (Jistrum 2017, vastgesteld op 19 juli 2017) blijkt dat op het 60 km/u-deel van de Schoolstraat de voorkeursgrenswaarde op een afstand van 29 meter vanaf de weg niet wordt overschreden. Daarmee is aangetoond dat ter hoogte van de nieuw te realiseren woningen (30 km-zone van Schoolstraat, afstand tot Schoolstraat minimaal 90 meter) aan de voorkeursgrenswaarde wordt voldaan.

De (bedrijfs)woning (Schoolstraat 46) heeft reeds een woonfunctie. Verdere toetsing is daarom niet relevant.

5.4.2 Te treffen maatregelen

N.v.t.

5.4.3 Conclusie

Gelet op het bovenstaande kan er geconcludeerd worden dat dit initiatief voor het onderdeel geluid geen belemmeringen op zal leveren voor de fysieke leefomgeving. Daarnaast is aangetoond dat er – in het kader van wegverkeerslawaaï – kan worden voldaan aan de voorkeursgrenswaarde.

5.5 Kwaliteit van de buitenlucht

In de Omgevingswet 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, stikstofdioxide, stikstofoxide, fijn stof (PM10 en PM2,5), lood, koolmonoxide en benzeen. Deze wetgeving vloeit onder andere voort uit normen voor luchtkwaliteit die door de Europese Unie zijn gesteld.

De locatie van het initiatief (niet in of nabij een aandachtsgebied), de geringe omvang van het initiatief en het feit dat er geen sprake is van een uitgezonderde situatie maakt dat verdere toetsing niet nodig is.

5.5.1 Onderzoek

N.v.t.

5.5.2 Te treffen maatregelen

N.v.t.

5.5.3 Conclusie

Aangezien er een bedrijfsbestemming met veel transportbewegingen vervalt en daarvoor in de plaats vier woningen in planologische zin mogelijk worden gemaakt is er geen toename van verkeersbewegingen te verwachten. De genoemde stoffen ontstaan vooral door het verkeer. Ingevolge de regeling NIBM ("niet in betekende mate") kan het onderhavige initiatief derhalve als een NIBM-project (een verslechtering van minder dan 3% van de grenswaarde) worden beschouwd waardoor onderzoek naar de luchtkwaliteit achterwege kan blijven.

5.6 Geur

Woningen veroorzaken (anders dan een bedrijfsmatige activiteit) geen te beoordelen geuremissies richting andere gevoelige objecten. Dit betekent dat deze drie woningen qua geur weinig tot geen impact zullen hebben op de omgeving. Echter moeten de woningen zelf wel beoordeeld worden als geurgevoelige objecten die – door bedrijfsmatige geuremissies vanuit de directe omgeving – wel als dusdanig beoordeeld dienen te worden.

5.6.1 Onderzoek

Gezien het verdwijnen van de veehouderij zal deze directe invloed op de woningen verdwijnen. De andere (agrarische) bedrijven die zich in de buurt van het projectgebied bevinden, bevinden zich op een dusdanige afstand dat dezen geen impact zullen hebben op het initiatief.

5.6.2 Te treffen maatregelen

N.v.t.

5.6.3 Conclusie

Gezien het bovenstaande kan er geconcludeerd worden dat qua geur geen belemmeringen zijn en dat het initiatief passend is.

5.7 Bodemkwaliteit

In het kader van de Omgevingswet dient te worden onderzocht of in het plangebied sprake is van een bodemverontreiniging. Uit het bodemloket (bodemloket.nl) blijkt dat voor het plangebied (3 woningen) geen bodembedreigende activiteiten bekend zijn. Hiernaast is gelet op het tot op heden agrarische gebruik geen sprake van een verdachte locatie. Toch is een verkennend bodemonderzoek verricht naar de kwaliteit van de bodem.

5.7.1 Onderzoek

In de rapportage van WMR te Rinsumageest d.d. 3 juli 2023 wordt het volgende geconcludeerd: Op basis van de gemeten gehalten in de grond en het grondwater is de gestelde onderzoekshypothese,

een onverdachte locatie, formeel gezien niet juist. De gehalten zijn echter dusdanig dat aanvullend onderzoek niet noodzakelijk is.

Uit de resultaten van het onderzoek (zie bijlage 3) blijkt dat in de opgeboorde grond geen waarnemingen zijn gedaan die duiden op een mogelijke bodemverontreiniging. Uit de analyseresultaten blijkt dat in de bovengrond licht verhoogde gehalten aan kwik en lood zijn aangetoond, in de ondergrond zijn geen verhoogde gehalten aangetoond. In het grondwater zijn de concentraties aan barium, cadmium, zink, molybdeen en dichloormethaan licht verhoogd gemeten.

5.7.2 Te treffen maatregelen

Bij afvoer van grond vanaf het perceel dient rekening te worden gehouden met de regels van het Besluit bodemkwaliteit. De mengmonsters zijn indicatief getoetst aan de normen van het Besluit bodemkwaliteit. Eén mengmonster van de bovengrond (MMbg1) wordt beoordeeld als klasse Wonen. De overige mengmonsters van grond worden beoordeeld als klasse Achtergrondwaarde (altijd toepasbaar).

5.7.3 Conclusie

Vanuit milieuhygiënisch oogpunt zijn er geen belemmeringen voor de voorgenomen plannen. De integrale bodemonderzoeksrapportage is als bijlage bijgevoegd.

5.8 Wegen, verkeer en parkeren

5.8.1 Onderzoek

De geplande woningaantallen hebben een verwaarloosbare invloed op de verkeersintensiteit en de geplande infrastructuur voldoet hiervoor. Volgens de geldende parkeernormering dient er voorzien te worden in voldoende parkeergelegenheid. In dit geval moet er rekening worden gehouden met een parkeernorm van 2.2 per woning. Dit kan gelet op de omvang van de opritten en kavels grotendeels op eigen terrein en daarnaast biedt de rijbaan voldoende buffer voor de extra parkeervraag.

5.8.2 Te treffen maatregelen

N.v.t.

5.8.3 Conclusie

Vanuit wegen en verkeer zijn er geen belemmeringen voor de voorgenomen plannen.

5.9 Omgevingsveiligheid

Bedrijven en milieuzonering

Bedrijven en milieuzonering Woningen zijn 'milieugevoelig objecten' en 'kwetsbaar objecten'. Hiervoor gelden milieu- en veiligheidsafstanden ten opzichte van installaties, voorzieningen en / of inrichtingen, die onder de Wet milieubeheer vallen. Voor het oprichten van woningen dient bepaald te worden of deze in een milieuzone liggen van omliggende bedrijven.

De VNG heeft de Handreiking: "Bedrijven en milieuzonering, Handreiking voor maatwerk in de gemeentelijke ruimtelijke ordeningspraktijk" (2009) opgesteld. Deze handreiking geeft informatie over de ruimtelijk relevante milieuaspecten van diverse bedrijfsactiviteiten. Tevens geeft het een richtafstand voor het ontwikkelen van bedrijfsactiviteiten in relatie tot het omgevingstype en voor het inpassen van gevoelige functies nabij bedrijven. Deze afstanden gelden in principe tussen enerzijds de perceelgrens van het bedrijf en anderzijds de gevel van een woning. De richtafstanden hebben betrekking op geur, stof, geluid en gevaar.

De twee omgevingstypes die de VNG hanteert zijn:

1. Rustige woonwijk en rustig buitengebied: "Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven en kantoren) voor. Langs de randen (in de overgang naar mogelijke bedrijfsfuncties) is weinig verstoring door verkeer. Een vergelijkbaar omgevingstype qua aanvaardbare milieubelasting is een rustig buitengebied (eventueel inclusief verblijfsrecreatie), een stilte gebied of een natuurgebied."

2. Gemengd gebied: "Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook

lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen, behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied. Hier kan de verhoogde milieubelasting voor geluid de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen. Geluid is voor de te hanteren afstand van milieubelastende activiteiten veelal bepalend.”

Het omgevingstype wordt bepaald door het (soort) gebied, waarin de locatie zich bevindt en niet door de locatie zelf. Het gebied rondom dit plangebied kenmerkt zich als een rustige woonwijk. Een verlaging van de richtafstand met één afstandstrap is daarmee niet van toepassing.

Leidingen

Leidingen die in of rond het plangebied liggen kunnen mogelijk een beperking geven voor de invulling van een plangebied. Het gaat hierbij om belangrijke transportleidingen van water, rioolpersleidingen en gasleidingen. Deze leidingen liggen over het algemeen in openbare ruimten, langs wegen en/of in groenvoorzieningen.

Omgevingsveiligheid

Eén van de doelen van de Omgevingswet is de bescherming van de fysieke leefomgeving. Het gaat hierbij om het in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving. Regels hiervoor zijn gesteld in het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) en het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl).

Groepsrisico: aandachtsgebieden

Het instrument ‘aandachtsgebieden’ is onder de Omgevingswet geïntroduceerd. Een aandachtsgebied is een gebied ‘waar mensen in een gebouw onvoldoende beschermd kunnen zijn tegen de gevolgen van een brand, explosie of gifwolk die van buitenaf komt’. Een incident of ongeval kan leiden tot brand, explosie of gifwolk, daarom zijn er brand-, explosie- en gifwolkaandachtsgebieden vastgesteld. Binnen een aandachtsgebied kunnen aanvullende eisen aan (beperkt) kwetsbare gebouwen worden gesteld.

Een aandachtsgebied geldt voor het groepsrisico. Bij een groepsrisico is de kans op het overlijden van een groep van tien of meer personen per jaar als gevolg van een ongewoon voorval.

Plaatsgebonden risico

Bij het plaatsgebonden risico is de kans op het overlijden van een onbeschermd en continu aanwezig persoon buiten de begrenzing van de locatie waar een activiteit wordt verricht als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval veroorzaakt door die activiteit (artikel 5.6 Bkl). Het plaatsgebonden risico houdt in dat (beperkt) kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en (beperkt) kwetsbare locaties niet binnen een bepaalde afstand mogen komen te liggen van aangewezen activiteiten met externe veiligheidsrisico’s.

5.9.1 Onderzoek

De drie woonkavels die mogelijk gemaakt worden, zijn gesitueerd naast de bedrijfskavel (bedrijf – 2, functieaanduiding ‘specifieke vorm van bedrijf-veehandel’) gelegen aan de Schoolstraat 46 te Jistrum. Onderdeel van dit woningbouwplan betreft mede de wijziging van deze bedrijfsfunctie naar een woonbestemming. In de directe omgeving van het plangebied zijn geen verdere bedrijfsbestemmingen gelegen waarmee – in het kader van de VNG publicatie ‘Bedrijven en milieuzonering’ – rekening mee dient te worden gehouden. Er wordt voldaan aan de betreffende richtafstanden.

Stofhinder

Woningen worden aangeduid als een gevoelig object. In de directe nabijheid van het plangebied zijn – nu de bedrijfsfunctie in de directe nabijheid komt te vervallen – geen bedrijfsbestemmingen gelegen.

Sprake van stofhinder afkomstig van bedrijfsmatige activiteiten is daarmee uitgesloten. Er is geen nadere toetsing nodig.

Lichthinder

Voor het voorkomen van lichthinder zijn – voor verlichting rond woningen – geen specifieke regels opgenomen in de Omgevingswet, maar de algemene zorgplicht is ten alle tijden van toepassing. De gemeente Tytsjerksteradiel heeft hiervoor geen specifiek beleid vastgesteld.

Openbare verlichting dient te voldoen aan de richtlijn Lichthinder van de Nederlandse Stichting voor Verlichting uit 2020 (NSVV 2020). Deze richtlijn betreft alle soorten van verlichting en gaat uit van de zorgplicht en het voorzorgprincipe.

In relatie met de in de Richtlijn gehanteerde grenswaarden zijn verschillende zones gedefinieerd:

Zone	Gebieden
E0	Intrinsiek duistere gebieden. In het algemeen UNESCO sterrenlicht reservaten, IDA-duisternisgebieden en belangrijke optische astronomische observatoria.
E1	Gebieden met een zeer lage omgevingshelderheid. In het algemeen natuurgebieden en landelijke gebieden ver van de woonkernen.
E2	Gebieden met een lage omgevingshelderheid. In het algemeen buiten stedelijke en landelijke (woon)gebieden.
E3	Gebieden met een gemiddelde omgevingshelderheid. In het algemeen stedelijke (woon)gebieden.
E4	Gebieden met een hoge omgevingshelderheid. In het algemeen stedelijke gebieden met nachtelijke activiteiten, zoals uitgaanscentra en industriegebieden.

Figuur 8: Zonering van de omgeving in relatie met lichthinder volgens Richtlijn Lichthinder

De nieuw te realiseren woningen worden aansluitend aan een bestaande woonwijk gerealiseerd en grenzen aan het landelijk gebied. De woningen worden onderdeel van de bebouwde kom. Daarmee is zone E3 van toepassing.

Leidingen

Ter weerszijden van de leidingen ligt een beheerstrook. Binnen die strook zijn, ter bescherming van de leiding, bepaalde grondbewerkingen aan een vergunning gebonden. Verder zijn binnen deze beheerstrook bouwactiviteiten in beginsel niet toegestaan. In het plangebied liggen geen belangrijke transportleidingen van water, rioolpersleidingen en een gasleiding. Dit aspect vormt dan ook geen beperking voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

Omgevingsveiligheid

Het plangebied is niet binnen een aandachtsgebied (groepsrisico) of binnen een contour van een aangewezen activiteit met externe veiligheidsrisico's (plaatsgebonden risico) gelegen. Nadere toetsing is daarmee niet nodig.

5.9.2 Te treffen maatregelen

Lichthinder

Bij het verdere ontwerp en inrichting van het plangebied zal rekening worden gehouden met lichthinder bij de aanleg van openbare verlichting. Voor de openbare verlichting zal gewerkt worden met ledverlichting die weinig uitstraling naar de omgeving zal geven.

5.9.3 Conclusie

Voor stofhinder is geen nadere toetsing nodig en het aspect lichthinder zal geen belemmering vormen voor de onderhavige ontwikkeling.

Omdat het plangebied niet binnen een aandachtsgebied (groepsrisico) of binnen een contour van een aangewezen activiteit met externe veiligheidsrisico's (plaatsgebonden risico) is gelegen, is nadere toetsing hiervoor ook niet nodig.

5.10 Water en watersystemen

Artikel 5.37 van het Bkl stelt dat in een omgevingsplan rekening wordt gehouden met de gevolgen voor het beheer van watersystemen. Naast de specifieke regels als gesteld in paragraaf 5.1.3 Bkl over onderdelen van het watersysteem in het omgevingsplan, worden voor een duiding van de gevolgen voor het beheer van het watersysteem, de opvattingen van het bestuursorgaan dat mis belast met het beheer van die watersystemen betrokken.

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 ruimtelijke ordening (Bro). Waterschappen moeten daarom in een vroeg stadium betrokken worden bij het opstellen van ruimtelijke plannen.

5.10.1 Onderzoek

Vanwege het feit dat het verharde oppervlak door de sloop van een bedrijfsgebouw en de bouw van drie woningen toeneemt met 680 m², is op 14 augustus 2023 de digitale watertoets uitgevoerd welke als bijlage is bijgevoegd.

5.10.2 Te treffen maatregelen

Doordat er sprake is van een toename van verharding zal ten behoeve van de versnelde afvoer van hemelwater 68 m² aan oppervlaktewater worden toegevoegd door de aanwezige kavelsloten te verbreden. In het kader van het klimaat-robuust bouwen wordt hier opgemerkt dat het maaiveld boven het maatgevende boezempeil ligt.

5.10.3 Conclusie

Indien het bovenstaande wordt verwerkt in het plan, zal dit de verwezenlijking van dit project niet in de weg staan.

5.11 Bedrijfsmatige activiteiten

N.v.t.

5.12 Toetsing Besluit m.e.r./m.e.r.-beoordeling

Onder de Omgevingswet (vanaf 1 januari 2024) is onder bijlage V onder J11 van het Besluit Omgevingsrecht bepaald dat voor een stedelijk ontwikkelingsproject een m.e.r.(beoordeling) nodig is.

5.12.1 Beoordeling

In het voormalige Besluit m.e.r. waren hiervoor drempelwaarden opgenomen. Onder de Omgevingswet zijn deze drempelwaarden komen te vervallen. In dit kader is er feitelijk dus altijd sprake van een m.e.r.-beoordelingsplicht als er sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject. Echter, in de memorie van toelichting wordt aangegeven dat er geen verandering plaatsvindt ten opzichte van het voormalige Besluit m.e.r. De huidige lijn in de jurisprudentie kan daarom gebruikt worden om te beoordelen of er hier sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject. Uit deze jurisprudentie blijkt dat de bouw van drie woningen niet als zodanig is aan te merken.

5.12.2 Onderzoek

N.v.t.

5.12.3 Te treffen maatregelen

N.v.t.

5.12.4 Conclusie

Uit de jurisprudentie blijkt dat een m.e.r.-beoordeling niet nodig is voor dit plan.

6. Beperkingsgebieden

In het geval van dit initiatief is er geen sprake van een hindering vanwege een beperkingsgebied.

7. Uitvoerbaarheid

7.1 Economische uitvoerbaarheid

7.1.1 Financieel economische haalbaarheid

In de anterieure overeenkomst is het kostenverhaal geregeld voor het verhalen van de kosten die de gemeente heeft gemaakt voor het faciliteren van de ontwikkeling. De anterieure overeenkomst wordt gesloten vóór het vaststellen van de planologische maatregel en de exploitatiebijdrage wordt vervolgens na de ondertekening ervan betaald. In artikel 10 van de overeenkomst is het betalen van deze exploitatiebijdrage vastgelegd. Middels drie bijlagen die bij de overeenkomst worden bijgesloten is inzichtelijk wat deze kosten zijn. Het betreft een plankostenscan die de kosten aangeeft welke zijn gemaakt binnen de ambtelijke organisatie en die samenhangen met het vaststellen van de planologische maatregel. Daarnaast wordt bij deze ontwikkeling het openbaar gebied aangelegd door de gemeente op kosten van de initiatiefnemer. De kosten hiervan zijn in de overige twee bijlagen opgenomen. Middels het sluiten van een anterieure overeenkomst is het kostenverhaal verzekerd.

Financiële haalbaarheid

De ontwikkeling heeft betrekking op een particulier initiatief. De uitvoeringskosten worden gedragen door de initiatiefnemer, die hiervoor de financiële middelen heeft.

Grondexploitatie

Het doel van de grondexploitatieregeling is het inzichtelijk maken van de financiële haalbaarheid en het bieden van meerdere mogelijkheden voor het kostenverhaal, waardoor er meer sturingsmogelijkheden zijn. Er wordt onderscheid gemaakt tussen de publiekrechtelijke weg via een exploitatieplan en de privaatrechtelijke weg in de vorm van een overeenkomst. In het geval van een exploitatieplan kan de gemeente eisen en regels stellen voor de desbetreffende gronden.

Voor dit bestemmingsplan wordt gebruik gemaakt van anterieure overeenkomst om het kostenverhaal (inclusief eventuele planschade) tussen initiatiefnemer en bevoegd gezag vast te leggen. Deze overeenkomst is in afschrift bijgevoegd. Daarbij zal voor het in behandeling nemen van dit plan door het bevoegd gezag kosten worden berekend overeenkomstig de geldende legesverordening Tytsjerksteradiel.

7.1.2 Kostenverhaal

Daar waar nodig zal op basis van artikel 13.18 het publiekrechtelijke kostenverhaal worden verrekend door middel van een kostenverhaalsbeschikking (artikel 13.18 Ow).

De afspraken over onder andere de ruimtelijke kaders, het te realiseren programma, de fasering, het kostenverhaal en de financiële bijdragen worden vastgelegd in een anterieure overeenkomst. De anterieure overeenkomst is door de gemeente en initiatiefnemer ondertekend voordat de planologische maatregel (de Bopa) wordt vastgesteld.

7.1.3 Nadeelcompensatie

De initiatiefnemer heeft een overeenkomst nadeelcompensatie gesloten op basis van artikel 4.5 Awb. Bij een eventuele claim is de nadeelcompensatie voor rekening van de initiatiefnemer.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.2.1 Participatie

Dit project doorloopt de in de Omgevingswet opgenomen procedure voor de buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA). Inclusief een voorontwerp-plan procedure waarbij de omwonenden en andere belanghebbenden worden geïnformeerd over het voorgenomen plan. De initiatiefnemer heeft vooroverleg gepleegd met de directe omwonenden op 29 en 30 november 2023. Een verslaglegging van deze gesprekken is bijgevoegd (bijlage 9.) waarnaar kortheidshalve wordt verwezen. De strekking van deze gesprekken is dat de burens grotendeels positief zijn over deze ontwikkeling, met name over de kansen die zij zien voor het dorp. Een enkeling heeft aangegeven negatief tegenover het plan te staan gezien de nabijheid van het plangebied bij hun perceel.

7.2.2 Advies en instemming

De gemeenteraad heeft een lijst opgesteld waarin de gevallen zijn aangegeven waarvoor (bindend) advies/instemming moet worden gevraagd van de raad. Dit valt onder 'Lijst adviesrecht in geval van buitenplanse omgevingsplanactiviteiten' (2022). In deze lijst valt dit plan onder de regels voor buiten de bebouwde kom: *'Het oprichten van een nieuw hoofdgebouw in strijd met de gebruiksbepalingen van het tijdelijk omgevingsplan, met uitzondering van de hoofdgebouwen genoemd onder punt 10.'* Dit plan moet dus voor adviesrecht naar de raad.

7.2.3 Vaststellingsprocedure

De aanvraag om de omgevingsvergunning heeft onder andere betrekking op het toestaan van een gebruik in afwijking van het geldend omgevingsplan. Op de onderhavige aanvraag is conform artikel 16.62 Omgevingswet de reguliere procedure van titel 4.1 Algemene wet bestuursrecht van toepassing. De beslistermijn hiervoor is acht weken.

7.2.4 Bezwaar/Beroep

De mogelijkheid van bezwaar komt alleen in de reguliere procedure voor. Het bezwaar dient ingediend te worden bij het bevoegd gezag dat het besluit heeft genomen. Wanneer iemand het niet eens is met het besluit op dat bezwaar, kan hij of zij nog in beroep gaan. In de uitgebreide procedure is bezwaar niet nodig. Daar bestaat namelijk de mogelijkheid om zienswijzen tegen het ontwerpbesluit in te dienen.

In een beroepsprocedure geeft de rechter een oordeel over een besluit van het bevoegd gezag. In beginsel zal de rechtbank zich hierover buigen. Daarna kan hoger beroep worden ingesteld bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. In bijlage 2 artikel 2 van de Algemene wet bestuursrecht staan besluiten opgenomen waarbij er geen beroepsmogelijkheid is. Belanghebbenden kunnen eventueel ook een voorlopige voorziening vragen tegen de omgevingsvergunning.

8. Belangenafweging en conclusie

8.1 Is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties?

Voor zover een aanvraag om een omgevingsvergunning betrekking heeft op een buitenplanse omgevingsplanactiviteit wordt de omgevingsvergunning alleen verleend met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (Etfal, artikel 8.0a, lid 2 Bkl).

Om dit te kunnen beoordelen zijn alle voor de fysieke leefomgeving relevante aspecten (voor zover betrekking hebbend op de gevraagde activiteit) nader onderzocht en afgewogen (zie de hoofdstukken 4, 5, 6 en 7). Na een zorgvuldige afweging in de voorgaande hoofdstukken kan er geconcludeerd worden dat er voor dit initiatief sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

8.2 Voorstel voor het opnemen in het omgevingsplan

In het oude bestemmingsplan heeft het perceel van Schoolstraat 46 een wijzigingsbevoegdheid om de bedrijfsbestemming om te zetten naar wonen. Dit kon voorheen met een wijzigingsplan. Omdat het gaat om een functieverandering en niet om een bouwactiviteit kan dit wijziging niet gewijzigd worden met een binnenplanse opa maar moet het met een Bopa. De wet verplicht dat wij een verleende Bopa binnen 5 jaar moeten verwerken in het omgevingsplan. Een onherroepelijke Bopa kan niet opnieuw ter discussie worden gesteld bij het opnemen in het omgevingsplan. In bijlage 10 is het voorstel te vinden waarin staat onder welke activiteiten er regels moeten worden opgenomen of aangepast.

Voor dit plan wordt de activiteit 'wonen' mogelijk gemaakt voor het plangebied. Daarnaast zal er ook een wijzigen in het plangebied plaatsvinden naar tuin, verkeer en groen. Hierop zijn de regels van het voorheen vigerende bestemmingsplan Jistrum 2017 van toepassing die gelden voor 'Wonen - Vrijstaande woningen 1', 'Tuin', 'verkeer-verblijf', 'groen-groenvoorziening'. Deze regels zijn te vinden in bijlage 10.

8.3 Conclusie

Gezien het bovenstaande kan er geconcludeerd worden dat het initiatief bijdraagt aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.