

Plangebied

TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22b Reitsum - Flietpsterdyk 41a

Enkelbestemmingen

W Wonen - 4

Dubbelbestemmingen

W/R-A Waarde - Archeologie

Funcieaanduidingen

(sb-orn) specifieke vorm van bedrijf - opslag metselbedrijf

(sr-kan) specifieke vorm van recreatie - kantoor

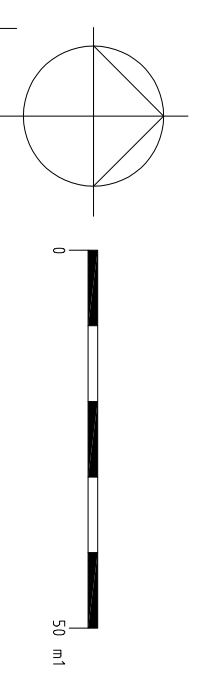
(sr-ver) specifieke vorm van recreatie - verblijfsrecreatie

Bouwlakken

bouwvlak

Verklaringen

ondergrond BGT



TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22b Reitsum - Flietpsterdyk 41a

Identificatie: NL.IMRO.1970:TAMReitsum-ON01

Planstatus: ontwerp

Datum planstatus: 08-04-2025

Schaal: 1:1000

Formaat: A3

Regels

Tam-omgevingsplan Hoofdstuk 22s “Flieterpsterdyk 41a Reitsum”



Planstatus: vastgesteld

Datum: 18-12-2025

Plan identificatie: NL.IMRO.1970.OpRsFlieterpdyk41a-VG01

Auteur: Jouke Dantuma Advies

Inhoudsopgave

1 Inleidende bepalingen	5
Artikel 1 Begripsbepalingen	6
Artikel 2 Aanvullende begripsbepalingen	7
Artikel 3 Toepassingsbereik.....	13
Artikel 4 Meet- en rekenbepalingen	14
2 Functies	15
Artikel 5 Wonen - 4.....	16
Artikel 6 Waarde - Archeologie	22
3 Algemene regels.....	24
Artikel 7 Anti-dubbelregel.....	25
Artikel 9 Algemene regels voor functies en activiteiten	27
Artikel 10 Beperkingsgebieden	28
Artikel 11 Algemene afwijkingsregels	29
Artikel 12 Overige regels	31
4 Overgangs- en slotregels.....	32
Artikel 13 Artikel 11 Overgangsrecht	33

Dit TAM-Omgevingsplan is gericht op het faciliteren van gebiedsontwikkeling op de locatie Flieterpsterdyk 41a te Reitsum en is als een nieuw hoofdstuk (hoofdstuk 22s) opgenomen in het omgevingsplan van de gemeente Noardeast-Fryslân. Dit hoofdstuk is bekend gemaakt en digitaal beschikbaar gesteld met de landelijke voorziening, bedoeld in artikel 1.2.1, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening. Het is met deze landelijke voorziening niet mogelijk dit hoofdstuk conform de juridische vormgeving van het omgevingsplan in STOP-TPOD beschikbaar te stellen.

De in dit op <https://www.ruimtelijkeplannen.nl> uitgegeven deel van het omgevingsplan (hierna: dit deel) weergegeven hoofdstukken moeten gelezen worden als paragrafen van hoofdstuk [22s] van het omgevingsplan van de gemeente Noardeast-Fryslân. In de artikelkop van de in dit deel weergegeven artikelen moet na het woord 'Artikel', na de spatie en direct voor het artikelnummer '22s' gelezen worden. In de kop van de bijlagen bij het in dit deel weergegeven hoofdstuk moet na het woord 'Bijlage', na de spatie en direct voor het nummer van de bijlage '22s' gelezen worden.

1 Inleidende bepalingen

Artikel 1 Begripsbepalingen

Begripsbepalingen die zijn opgenomen in bijlage I bij het Besluit activiteiten leefomgeving, bijlage I bij het Besluit bouwwerken leefomgeving, bijlage I bij het Besluit kwaliteit leefomgeving, bijlage I bij het Omgevingsbesluit en bijlage I bij de Omgevingsregeling, zijn van toepassing op dit hoofdstuk, tenzij in Artikel 2 daarvan is afgeweken.

Artikel 2 Aanvullende begripsbepalingen

Voor de toepassing van dit hoofdstuk gelden de volgende begripsbepalingen:

2.1 TAM-Omgevingsplan:

TAM-Omgevingsplan Hoofdstuk 22s Reitsum - Flieterpsterdyk 41a;

2.2 omgevingsplan:

Het omgevingsplan van de gemeente Noardeast-Fryslân;

2.3 aan-huis-verbonden beroep:

het beroep van: accountant, administratieconsulent, advocaat, apotheker, architect, assurantiebemiddelaar, belastingconsulent, bouwkundig architect, dierenarts, fysiotherapeut, gerechtsdeurwaarder, huisarts, interieurarchitect, logopedist, makelaar in onroerend goed, medisch specialist, notaris, oefentherapeut, organisatieadviseur, raadgevend ingenieur, registeraccountant, specialist, tandarts, tandartsspecialist, tuin- en landschapsarchitect, verloskundige, dan wel een naar de aard daarmee gelijk te stellen beroep, dat, in combinatie met de woonfunctie als hoofdfunctie, kan worden uitgeoefend in een hoofdgebouw, aan-/uitbouwen en/of bijgebouw(en) dat is (die zijn) bestemd voor het wonen;

2.4 aan- of uitbouw:

een gebouw dat ruimtelijk ondergeschikt is aan het hoofdgebouw en dat een vergroting dan wel uitbreiding van het hoofdgebouw vormt;

2.5 aanduiding:

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;

2.6 achtererfgebied:

erf achter de lijn die het hoofdgebouw doorkruist op 1 meter achter de voorkant en van daaruit evenwijdig loopt met het aangrenzend openbaar toegankelijk gebied zonder het hoofdgebouw opnieuw te doorkruisen of in het erf achter het hoofdgebouw te komen;

2.7 bebouwing:

één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde;

2.8 bebouwingsgebied:

achtererfgebied alsmede de grond onder het hoofdgebouw of de bedrijfswoning, uitgezonderd de grond onder het oorspronkelijk hoofdgebouw of de oorspronkelijke bedrijfswoning;

2.9 bedrijfsgebouw:

een gebouw, dat dient voor de uitoefening van een bedrijf;

2.10 bedrijfsmatige exploitatie

het via een bedrijf, stichting of andere rechtspersoon voeren van een zodanig beheer of exploitatie, dat in de verblijfs-recreatieve functie daadwerkelijk sprake is van kort verblijf met als focus toeristische overnachtingsmogelijkheden;

2.11 beroeps- c.q. bedrijfsvloeroppervlakte:

de totale vloeroppervlakte van de ruimte die wordt gebruikt voor een aan huis verbonden beroep c.q. een (dienstverlenend) bedrijf of een dienstverlenende instelling, inclusief opslag- en administratieruimten en dergelijke;

2.12 bestaand:

- a. ten aanzien van de bij of krachtens de Woningwet, Omgevingswet of de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht aanwezige bouwwerken, en de werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden: bestaand ten tijde van de eerste terinzagelegging van dit plan;
- b. ten aanzien van het overige gebruik: bestaand ten tijde van het van kracht worden van dit plan;

2.13 achtererfgebied:

erf achter de lijn die het hoofdgebouw doorkruist op 1 meter achter de voorkant en van daaruit evenwijdig loopt met het aangrenzend openbaar toegankelijk gebied zonder het hoofdgebouw opnieuw te doorkruisen of in het erf achter het hoofdgebouw te komen;

2.14 bijbehorend bouwwerk:

een functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd gebouw, of ander bouwwerk, met een dak;

2.15 bouwen:

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk;

2.16 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

2.17 bouwlaag:

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke bouwhoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en zolder;

2.18 bouwperceel:

een aaneengesloten stuk grond, waarop krachtens het plan een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;

2.19 bouwwerk:

een bouwkundige constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden;

2.20 dak:

iedere bovenbeëindiging van een gebouw;

2.21 detailhandel:

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;

2.22 erotisch getinte vermaaksfunctie:

een vermaaksfunctie, welke is gericht op het doen plaatsvinden van voorstellingen en/of vertoningen van porno-erotische aard, waaronder begrepen een seksbioscoop, een seksclub en een seksautomatenhal;

2.23 gebouw:

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;

2.24 hoofdgebouw:

gebouw, of bouwkundig en functioneel te onderscheiden gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor het verrichten van andere activiteiten dan bouwactiviteiten die op grond van het omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit op het perceel zijn toegestaan en, als meer gebouwen op het perceel aanwezig zijn, gelet op die toegestane activiteiten het belangrijkste is;

2.25 horecabedrijf:

een bedrijf of instelling, waar bedrijfsmatig dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse worden verstrekt en/of waarin bedrijfsmatig logies wordt verstrekt, een en ander al dan niet in combinatie met een vermaaksfunctie, met uitzondering van een erotisch getinte vermaaksfunctie;

2.26 internetdetailhandel:

detailhandel waarbij het te koop aanbieden van goederen plaatsvindt via het internet en de levering alleen geschiedt per post of koeriersdiensten;

2.27 kampeermiddel:

een tent, een tentwagen, een kampeerauto, een caravan of een stacaravan, dan wel enig ander voertuig of onderkomen, dat geheel of ten dele is bestemd of opgericht dan wel wordt of kan worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf;

2.28 kap:

een dakafdekking onder een hoek van meer dan 5° met het horizontale vlak;

2.29 kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten:

de in bijlage 1 genoemde bedrijvigheid, dan wel naar de aard en de invloed op de omgeving daarmee gelijk te stellen bedrijvigheid, die door zijn beperkte omvang in of bij een woning met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend;

2.30 kleinschalige logiesverstrekking:

het bieden van de, ten opzichte van het wonen ondergeschikte, mogelijkheid tot recreatief nachtverblijf aan personen die hun hoofdverblijf elders hebben;

2.31 kunstobject:

voortbrengsel van de beeldende kunsten;

2.32 landschappelijke waarden:

waarden in verband met de verschijningsvorm van een gebied en de aanwezigheid van waarneembare structuren en/of elementen in dat gebied;

2.33 maatschappelijke voorzieningen:

educatieve, sociaal-/medische, sociaal-culturele, levensbeschouwelijke voorzieningen, sport- en recreatieve voorzieningen en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening en opvang, alsook ondergeschikte detailhandel en ondergeschikte horeca ten dienste van deze voorzieningen;

2.34 mobiele kampeermiddelen

toercaravans, vouwwagens, campers, tenten en vergelijkbare kampeermiddelen, niet zijnde stacaravans en andere permanent aanwezige kampeermiddelen zoals huifkarren en tenthuisjes.

2.35 nutsgebouw:

een gebouw ten behoeve van een nutsvoorziening, waaronder in ieder geval worden begrepen transformatorhuisjes, pompstations, gemalen en telefooncellen;

2.36 nutsvoorziening:

een voorziening ten behoeve van milieuvoorzieningen, de telecommunicatie, de waterhuishouding, natuurbeheer en de gas-, water- en elektriciteitsdistributie alsmede soortgelijke voorzieningen van openbaar nut, waaronder in ieder geval wordt verstaan bergbezinkbassins, centrale voorzieningen voor de afvalinzameling en zendmasten;

2.37 overkapping:

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, dat een overdekte ruimte vormt zonder wanden dan wel met ten hoogste één wand;

2.38 pand:

een (hoofd)gebouw of een deel van een (hoofd)gebouw op een zodanige wijze gebouwd, dat er sprake is van visueel zelfstandige bebouwing, tot uitdrukking komend in de parcellering, goothoogte, dakvorm en/of gevelindeling;

2.39 peil:

- a. voor een bouwwerk op een perceel waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
- b. voor een bouwwerk op een perceel waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het terrein ter hoogte van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;
- c. indien in of op het water wordt gebouwd: het Nieuw Amsterdams Peil;
- d. in het geval de hoogte van het terrein op een perceel grote verschillen vertoont: de door burgemeester en wethouders bepaalde hoogte;

2.40 perceelgrens:

de grens van een bouwperceel;

2.41 productiegebonden detailhandel:

detailhandel in goederen die ter plaatse worden vervaardigd, geteeld, gerepareerd en/of toegepast in het productieproces, waarbij de detailhandelsfunctie ondergeschikt is aan de productiefunctie;

2.42 prostitutie:

het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen voor of met een ander tegen vergoeding;

2.43 recreatieve bewoning:

de bewoning die plaatsvindt in het kader van de weekend- en/of verblijfsrecreatie;

2.44 recreatiewoning:

een gebouw dat naar de aard en de inrichting is bedoeld voor recreatieve bewoning en waarvan de gebruikers hun hoofdverblijf elders hebben;

2.45 seksinrichting:

de voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in de omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch/pornografische aard plaatsvinden.

Onder seksinrichting wordt in ieder geval verstaan: een prostitutiebedrijf, alsmede een erotische massagesalon, een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar;

2.46 speelvoorziening:

een voorziening waar gelegenheid wordt geboden om te kunnen spelen, zoals een speeltuin of speelweide, een trapveld of een speelveld of een daarmee vergelijkbare voorziening;

2.47 stacaravan:

een caravan die gedurende langere tijd op een kampeerterrein op dezelfde plaats blijft staan en die door zijn plaatsing als (niet omgevingsvergunningplichtig) bouwwerk is aan te merken;

2.48 voorgevel:

de naar de weg gekeerde gevel van een gebouw, of indien een perceel met meer dan één zijde grenst aan een weg, de als zodanig door burgemeester en wethouders aan te wijzen gevel;

2.49 voorgevelrooilijn:

- a. langs een wegzijde met een regelmatige of nagenoeg regelmatige ligging van de voorgevels van de bestaande bebouwing: de evenwijdig aan de as van de weg gelegen lijn, welke, zoveel mogelijk aansluitend aan de ligging van de voorgevels van de bestaande bebouwing, een zoveel mogelijk gelijkmatig beloop van de rooilijn overeenkomstig de richting van de weg geeft;
- b. langs een wegzijde waarlangs geen bebouwing als onder a bedoeld aanwezig is en waarlangs mag worden gebouwd:
 1. bij een wegbreedte van ten minste 10 meter, de lijn gelegen op 15 meter uit de as van de weg;
 2. bij een wegbreedte geringer dan 10 meter, de lijn gelegen op 10 meter uit de as van de weg;

2.50 woning:

een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden;

2.51 woonhuis:

een gebouw dat één woning omvat, dan wel twee of meer naast elkaar en/of geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen omvat en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid beschouwd kan worden;

2.52 zijerfgebied:

erf achter de lijn die het hoofdgebouw doorkruist op 1 meter achter de voorkant en van daaruit op een afstand van 3 meter evenwijdig loopt met het aangrenzend openbaar toegankelijk gebied, daaronder niet het achtererf begrepen.

Artikel 3 Toepassingsbereik

- a. De besluiten op grond van artikel 22.1, onder a van Omgevingswet zijn niet van toepassing voor zover het gaat over regels opgenomen in een besluit als bedoeld in artikel 4.6, eerste lid, onder a, b, c, g, h, i, j, k, l of m van de Invoeringswet Omgevingswet op de locatie, bedoeld in het derde lid.
- b. De regels in afdeling 22.2, met uitzondering van paragraaf 22.2.7.3, en afdeling 22.3 zijn niet van toepassing voor zover die regels in strijd zijn met regels in dit hoofdstuk.
- c. De regels in dit hoofdstuk zijn van toepassing op de locatie Reitsum - Flieterpsterdyk 41a, waarvan de geometrisch bepaalde planobjecten zijn vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1970.OpRSFlieterpdyk41a-VG01 zoals vastgelegd op www.ruimtelijkeplannen.nl.

Artikel 4 Meet- en rekenbepalingen

De meet- en rekenbepalingen uit artikel 22.24 van het omgevingsplan zijn van overeenkomstige toepassing op het meten van de waarden die in dit hoofdstuk in m, m² of m³ zijn uitgedrukt, voor zover hiervan niet is afgeweken in het bepaalde in 4.1 tot en met 4.3.

4.1. de bouwhoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een overig bouwwerk met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

4.2 de goothoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;

4.3 de inhoud van een bouwwerk:

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;

4.4 de oppervlakte van een overkapping:

tussen de buitenwerkse constructiedelen, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk

4.5 de afstand tot de (zijdelingse) perceelgrens:

tussen de (zijdelingse) grenzen van een bouwperceel en enig punt van het op dat bouwperceel voorkomend gebouw, waar die afstand het kortst is;

4.6 de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

4.7 de oppervlakte van een bouwwerk:

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

2 Functies

Artikel 5 Wonen - 4

5.1 Toepassingsbereik

De regels in dit artikel zijn van toepassing op de locaties die zijn aangewezen als 'Wonen - 4'.

5.2 Functieomschrijving

De als 'Wonen - 4' aangewezen locatie heeft de volgende functies:

- a. wonen in woonhuizen;

almede:

- b. opslag ten behoeve van een metselbedrijf, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – opslag metselbedrijf';
- c. kleinschalige logiesverstrekking, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - verblijfsrecreatie', mits er sprake is van bedrijfsmatige exploitatie;
- d. kantoor ten behoeve van het recreatiebedrijf, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie – kantoor';
- e. een aan-huis-verbonden beroep;

met daaraan ondergeschikte functies:

- e. kleinschalige duurzame energieopwekking;
- f. nutsvoorzieningen;
- g. wegen en paden;
- h. water;

met daarbij behorende voorzieningen en werken zoals:

- i. tuinen, erven en terreinen;
- j. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen;
- k. bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde.

5.3 Beoordelingsregels bouwactiviteiten

5.3.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. als hoofdgebouw mogen uitsluitend woonhuizen worden gebouwd;
- b. er zal ten hoogste één hoofdgebouw worden gebouwd;
- c. het hoofdgebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- d. de afstand van een hoofdgebouw ten opzichte van de weg zal ten minste de bestaande afstand bedragen;
- e. de inhoud van een hoofdgebouw zal ten hoogste 750 m³ bedragen;
- f. de goothoogte van een hoofdgebouw zal ten hoogste 4,00 m bedragen;
- g. de dakhelling van een hoofdgebouw zal ten minste 30° en ten hoogste 60° bedragen;
- h. de bouwhoogte van een hoofdgebouw zal ten hoogste 10,00 m bedragen;
- i. hoofdgebouwen zullen ten minste 1,00 m vanaf de zijdelingse perceelgrens dan wel op de zijdelingse perceelgrens worden gebouwd.

5.3.2 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. bijbehorende bouwwerken zullen ten minste 3,00 m achter de voorgevel van het hoofdgebouw c.q. het verlengde daarvan worden gebouwd, tenzij de bestaande afstand minder bedraagt of een bestaande aan- of uitbouw, een bestaand bijgebouw of een bestaande overkapping vóór de naar de weg gekeerde gevel(s) is gebouwd, in welk geval de in het verleden toegelaten bestaande situering geldt;
- b. bijbehorende bouwwerken zullen ten minste 1,00 m vanaf de zijdelingse perceelgrens dan wel op de zijdelingse perceelgrens worden gebouwd;
- c. de gezamenlijke oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken zal per hoofdgebouw ten hoogste 100 m² bedragen, tenzij de bestaande oppervlakte meer bedraagt, in welk geval de bestaande oppervlakte geldt;
- d. de gezamenlijke oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken zal ten hoogste 50% van de oppervlakte van het bouwperceel, gelegen achter de voorgevel(s) van het hoofdgebouw dan wel het verlengde daarvan en verminderd met de oppervlakte van het hoofdgebouw, bedragen;
- e. in afwijking van het bepaalde onder c en d, mag de gezamenlijke oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken per hoofdgebouw ten hoogste 125 m² bedragen, mits:
 1. de gezamenlijke oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken ten hoogste 10% van de oppervlakte van het bouwperceel bedraagt;
- f. de goothoogte van de bestaande voormalige agrarische bebouwing bedraagt maximaal 2,15 meter;
- g. de bouwhoogte van de bestaande voormalige agrarische bebouwing bedraagt maximaal 5,4 meter;
- h. de goothoogte van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk zal ten hoogste gelijk zijn aan de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw plus 0,25 m;
- i. de goothoogte van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk zal ten hoogste 3,00 m bedragen;
- j. indien een bijbehorend bouwwerk wordt voorzien van een kap, gelden de volgende regels:
 1. de bouwhoogte van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk zal ten hoogste 9,00 m bedragen, mits de bouwhoogte 1,00 m minder bedraagt dan de bouwhoogte van het hoofdgebouw;
 2. de bouwhoogte van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk zal ten hoogste 9,00 m bedragen.

5.3.3 Overige bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde

Voor het bouwen van overige bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag ten hoogste 1 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de voorgevelrooilijn ten hoogste 2 m mag bedragen;
- b. er zullen geen bouwwerken ten behoeve van de opwekking van windenergie en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwwerken, reclamemasten en paardrijbakken worden gebouwd;
- c. de bouwhoogte van de andere overige bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, mag ten hoogste 5 m bedragen.

5.4 Vergunningplicht voor afwijken van de beoordelingsregels bouwactiviteiten

5.4.1 Aanwijzing vergunningplichtige activiteiten

Het is verboden om zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning en in afwijking van:

- a. het gestelde in 5.3.1 onder c. de afstand van een hoofdgebouw ten opzichte van de weg verkleinen;
- b. het gestelde in artikel 5.3.2 onder b dat bijbehorende bouwwerken ten minste 1,00 m vanaf de zijdelingse perceelgrens dan wel op de zijdelingse perceelgrens zullen worden gebouwd;
- c. het gestelde in artikel 5.3.2 onder c. de gezamenlijke oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken bij een hoofdgebouw te vergroten;
- d. het gestelde in artikel 5.3.3 onder c. een paardrijbak te realiseren;

5.4.2 Beoordelingsregels

- a. Een omgevingsvergunning
- b. zoals bedoeld in artikel 5.4.1 wordt verleend als geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het bebouwingsbeeld, de woonsituatie, milieusituatie, de natuurlijke en landschappelijke waarden en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.
- c. De omgevingsvergunning zoals bedoeld in lid 5.4.1 onder a. kan worden verleend indien de geluidsbelasting voldoet aan de standaardwaarde of grenswaarde, zoals opgenomen in tabel 5.78t en 5.78u van het Besluit kwaliteit leefomgeving;
- d. De omgevingsvergunning zoals bedoeld in lid 5.4.1 onder b. kan worden verleend tot ten hoogste 10% van de oppervlakte van het bouwperceel en tot een oppervlakte van ten hoogste 300 m²;
- e. De omgevingsvergunning zoals bedoeld in lid 5.4.1 onder c. wordt verleend wanneer de omgevingsvergunning zoals bedoeld in lid 5.6.1 onder c. ook wordt verleend.

5.5 Specifieke functieregels

Het is verboden om:

- a. om woonhuizen te gebruiken in combinatie met bedrijfsdoeleinden, anders dan genoemd in artikel 5.2 onder b, c en d;
- b. een woonhuis, inclusief bijbehorende bouwwerken, te gebruiken voor mantelzorg;
- c. vrijstaande bijbehorende bouwwerken te gebruiken voor bewoning;
- d. het gebruik van een woonhuis voor meer dan één woning;
- e. gronden en bouwwerken te gebruiken voor verblijfsrecreatieve doeleinden, met uitzondering van gronden en bouwwerken die ter plaatse zijn aangeduid met de aanduiding 'verblijfsrecreatie';
- f. het gebruik van gronden en bouwwerken voor verblijfsrecreatieve doeleinden, ter plaatse van de aanduiding 'verblijfsrecreatie' voor meer dan vijf recreatieve-appartementen;
- g. gronden en bouwwerken te gebruiken ten behoeve van de huisvesting van tijdelijke werknemers dan wel arbeidsmigranten.
- h. gronden en bouwwerken te gebruiken ten behoeve van agrarische bedrijfsactiviteiten;
- i. gronden te gebruiken ten behoeve van de aanleg van een paardrijbak met de daarbij behorende bouwwerken;
- j. een opstelling voor zonne-energie binnen het bouwperceel te gebruiken, zonder dat het op te stellen vermogen is afgestemd op het eigen energieverbruik op het perceel.

5.6 Vergunningplicht voor afwijken van de specifieke gebruiksregels

5.6.1 Aanwijzing vergunningplichtige activiteiten

Het is verboden om zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning en in afwijking van:

- a. het gestelde in 5.5 onder a. een gebouwen te gebruiken ten behoeve van kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten, die zijn genoemd in [bijlagen bij de regels bijlage 1](#);
- b. het gestelde in 5.5 onder b. een woonhuis, inclusief bijbehorende bouwwerken, mantelzorg toe te staan;
- c. het gestelde in 5.5 onder e. kleinschalige logies toe te staan, met uitzondering voor gronden en gebouwen met de aanduiding 'verblijfsrecreatie';
- d. het gestelde in 5.5 onder e. klein kamperen toe te staan;
- e. het gestelde in 5.5 onder f. Huisvesting van tijdelijke werknemers dan wel arbeidsmigranten toe te staan;
- f. het gestelde in 5.5 onder h. een paardrijbak in gebruik te nemen.

5.6.2 Beoordelingsregels

- a. Een omgevingsvergunning zoals bedoeld in artikel 5.6.1 wordt verleend als geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het bebouwingsbeeld, de woonsituatie, milieusituatie, verkeersveiligheid, de natuurlijke en landschappelijke waarden en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.
- b. De omgevingsvergunning zoals bedoeld in lid 5.6.1 onder a. kan worden verleend indien:
 1. de bedrijfsvloeroppervlakte niet meer bedraagt dan 30% van de totale gezamenlijke begane vloeroppervlakte van de aanwezige bebouwing binnen het bouwperceel, met dien verstande dat de beroepsvloeroppervlakte niet meer dan 50 m² mag bedragen;
 2. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ruimtelijke uitstraling van de woning;
 3. het niet gaat om vormen van detailhandel en/of horeca;
 4. het parkeren op eigen erf plaatsvindt. Indien dit niet mogelijk is, mag de parkeerdruk in de naaste omgeving als gevolg van de voorgenomen activiteit niet onevenredig toenemen;
 5. de verkeersdruk in de naaste omgeving niet onevenredig toeneemt;
 6. geen bedrijfsmatige opslag in de open lucht plaatsvindt;
- c. De omgevingsvergunning zoals bedoeld in lid 5.6.1 onder b. kan worden verleend indien:
 1. De bewoning van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk uitsluitend plaatsvindt vanuit een oogpunt van mantelzorg voor personen;
 2. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de in geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden en (agrarische) bedrijven;
 3. de oppervlakte van de afhankelijke woonruimte per bouwperceel niet meer bedraagt dan 100 m²;
 4. de inrichting van het vrijstaand bijgebouw ten behoeve van de bewoning ongedaan wordt gemaakt na beëindiging van de mantelzorg.
- d. De omgevingsvergunning zoals bedoeld in lid 5.6.1 onder c. kan worden verleend indien:
 1. de woonfunctie niet onevenredig wordt aangetast;
 2. het uiterlijk van het betreffende woonhuis niet wordt aangetast;
 3. het parkeren op eigen erf plaatsvindt;
 4. de verkeersdruk in de naaste omgeving niet onevenredig toeneemt;
 5. geen bedrijfsmatige opslag in de open lucht plaatsvindt;

- e. De omgevingsvergunning zoals bedoeld in lid 5.6.1 onder d. kan worden verleend indien:
1. het kamperen uitsluitend plaatsvindt in de periode van 15 maart tot en met 31 oktober;
 2. het ten hoogste 15 kampeerplaatsen per bouwperceel waarbinnen een woonhuis aanwezig is, betreft, dan wel ten hoogste 25 kampeerplaatsen indien sprake is van een perceel met een minimale omvang van 2.500 m² en dat qua oppervlakte en ruimtelijke uitstraling vergelijkbaar is met een agrarisch bedrijfsperceel;
 3. de kampeerplaatsen uitsluitend voor mobiele kampeermiddelen worden aangewend;
 4. met een erfinrichtingsplan wordt aangetoond dat de ontwikkeling op een zorgvuldige wijze landschappelijk wordt ingepast overeenkomstig het gestelde in het Beeldkwaliteitsplan Buitengebied (augustus 2013);
 5. de oppervlakte van het perceel bij een terrein met maximaal 15 standplaatsen ten minste 0,50 ha bedraagt, en bij een terrein met maximaal 25 standplaatsen ten minste 0,75 ha;
 6. de afstand van het kampeerterrein tot de gevel van de dichtstbijzijnde woning van derden ten minste 50 m bedraagt;
 7. het kleinschalige kampeerterrein voor wat betreft de ligging direct aansluit op de bestaande woonbebouwing of bedrijfsbebouwing;
 8. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de waardevolle zichtlijnen op dorpsilhouetten;
 9. bij een kleinschalig kampeerterrein voor de sanitaire voorzieningen tot maximaal 50 m² aan gebouwen mag worden gerealiseerd. De locatie van het gebouw dient dusdanig gekozen te worden dat er een samenhang is met de bestaande bebouwing;
 10. er binnen het gemeentelijk grondgebied niet meer dan 20 kleinschalige kampeerterreinen worden opgericht;
 11. er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
- f. De omgevingsvergunning zoals bedoeld in lid 5.6.1 onder e. kan worden verleend indien:
1. de huisvesting niet plaatsvindt in ruimtes ingericht voor logiesverstrekking en op kleinschalige kampeerterreinen;
 2. het parkeren op eigen erf plaatsvindt;
 3. er per persoon ten minste 12 m² gebruiksoppervlakte binnen het woonhuis beschikbaar is;
 4. er per woonhuis ten hoogste zes tijdelijke werknemers en/of arbeidsmigranten worden gehuisvest;
 5. binnen een straal van 1.000 m ten hoogste één bedrijfswoning of woonhuis voor een dergelijke functie wordt gebruikt;
 6. de bewoning voldoet aan de eisen gesteld door het Team Risicobeheersing Noordwest Friesland;
 7. de aanvrager aantoont dat een beheerder wordt en blijft aangesteld voor het toezicht op de huisvesting;
 8. er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
- g. De omgevingsvergunning zoals bedoeld in lid 5.6.1 onder f. kan worden verleend indien:
1. de paardrijbak zoveel mogelijk uit het zicht van de openbare weg wordt gesitueerd ten behoeve van een goede landschappelijke inpassing;

2. er vanwege de paardrijbak geen onevenredige hinder (geur, geluid, licht en stof) wordt veroorzaakt voor nabijgelegen woningen van derden (minimale afstand 50 m tot de woonpercelen);
3. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de waardevolle zichtlijnen op dorpsilhouetten;
4. er geen onevenredige verstoring van het bodemarchief wordt veroorzaakt;
5. de oppervlakte van een paardrijbak ten hoogste 1.200 m² bedraagt;
6. de bouwhoogte van lichtmasten of naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwwerken ten behoeve van de verlichting van paardrijbakken ten hoogste 5,00 m zal bedragen;
7. de lichtmasten uitsluitend zijn gericht op de paardrijbak;
8. de bouwhoogte van overige bouwwerken ten hoogste 3,00 m zal bedragen.

5.7 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden

5.7.1 Vergunningplichtige werken en werkzaamheden

Voor de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden is een omgevingsvergunning vereist:

- het vellen, rooien of verwijderen van houtgewassen, voor zover gelegen binnen 6 meter vanaf de erfgrans.

5.7.2 Uitzondering vergunningsplicht

Het bepaalde in lid 5.7.1 is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die:

- a. het normale onderhoud betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

5.7.3 Beoordelingsregel

De omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de landschappelijke inpassing van het desbetreffende perceel.

5.7.4 Aanvraagvereisten

Alvorens een omgevingsvergunning te verlenen moet worden besloten dat de omgevingsvergunning pas kan worden verleend nadat door de aanvrager een motivering is overgelegd waarin in voldoende mate is aangegeven op welke wijze de landschappelijke inpassing is gewaarborgd.

Artikel 6 Waarde - Archeologie

6.1 Toepassingsbereik

De regels in dit artikel zijn van toepassing op de locaties die zijn aangewezen als 'Waarde – Archeologie'.

6.2 Functieomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende functies en gebiedsaanwijzingen, mede aangewezen voor bescherming van aanwezige of naar verwachting aanwezige archeologische waarden.

6.3 Beoordelingsregels bouwactiviteiten

Voor bouwwerken met een oppervlakte groter dan 2.500 m², moet alvorens een omgevingsvergunning wordt verleend, door de aanvrager een rapport worden overgelegd waarin, naar het oordeel van burgemeester en wethouders:

- a. de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag kunnen worden verstoord in voldoende mate zijn vastgesteld; en
- b. in voldoende mate is aangegeven op welke wijze de archeologische waarden worden bewaard en/of gedocumenteerd.

6.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden

6.4.1 Vergunningplichtige werken en werkzaamheden

Voor de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden is een omgevingsvergunning vereist:

- a. het ontgronden, afgraven (waaronder het graven van watergangen en waterpartijen), egaliseren en ophogen van gronden en/of het anderszins ingrijpend wijzigen van de bodemstructuur;
- b. het verwijderen en/of aanbrengen van bomen en diepwortelende beplanting;
- c. het aanleggen van energie-, transport- en of communicatieleidingen.

6.4.2 Uitzondering vergunningsplicht

Het bepaalde in lid 6.3.1 is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die:

- a. het normale onderhoud betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
- c. in het kader van archeologisch onderzoek en het doen van opgravingen worden uitgevoerd, mits verricht door een daartoe bevoegde instantie;
- d. niet dieper gaan dan 0,3 m beneden het maaiveld en een kleinere oppervlakte dan 2.500 m² beslaan.

6.4.3 Beoordelingsregel

De omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de archeologische waarden van de gronden.

6.4.4 Aanvraagvereisten

Alvorens een omgevingsvergunning te verlenen moet worden besloten dat de omgevingsvergunning pas kan worden verleend nadat door de aanvrager een rapport is overgelegd waarin:

- a. de archeologische waarden van de gronden, die blijkens de aanvraag kunnen worden verstoord, in voldoende mate zijn vastgesteld; en
- b. in voldoende mate is aangegeven op welke wijze de archeologische waarden worden bewaard en/of gedocumenteerd.

3 Algemene regels

Artikel 7 Anti-dubbelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 8 Algemene bouwregels

8.1 Overschrijding bouwgrenzen

De bouwgrenzen mogen in afwijking van het omgevingsplan, uitsluitend worden overschreden door tot gebouwen behorende stoepen, stoeptreden, hellingbanen, funderingen, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 1,50 m.

8.2 Bestaande maatvoeringen

- a. Daar waar bestaande afstanden meer of minder bedragen dan ingevolge de bouwregels is voorgeschreven, worden de bestaande afstanden als ten hoogste respectievelijk ten minste toelaatbaar aangehouden.
- b. In die gevallen dat bestaande situeringen, percentages, dakhellingen, kapvormen, hoogten, bestaande inhoud en/of bestaande oppervlakten afwijken van de bouwregels, worden de bestaande situeringen en maatvoeringen als toelaatbaar aangehouden.

Artikel 9 Algemene regels voor functies en activiteiten

9.1 Algemeen gebruiksverbod

Met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties is het verboden gronden of bouwwerken te gebruiken anders dan overeenkomstig de aan die locatie toegeedeelde functies en activiteiten.

9.2 Andere verboden activiteiten

De volgende activiteiten zijn altijd verboden:

- a. het gebruik van de gronden voor de stalling en opslag van aan het oorspronkelijk gebruik onttrokken voer-, vaar- en/of vliegtuigen;
- b. het gebruik van de gronden voor de opslag van schroot, afbraak- en bouwmaterialen, grond, bodemspecie en puin en voor het storten van vuil;
- c. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting;
- d. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor verblijfsrecreatieve voorzieningen, met uitzondering van kleinschalige logiesverstrekking ter plaatse van de aanduiding 'verblijfsrecreatie';
- e. het gebruik van een woning voor meer dan één huishouden;
- f. het gebruik van gronden voor de plaatsing van zonnecollectoren anders dan op bouwwerken en op achtererven;
- g. het gebruiken van gronden en bouwwerken voor vergisting, mono-mestvergisting en/of covergisting.

9.3 Voorwaardelijke verplichting

Het gebruik van de gronden en bebouwing ter plaatse van de functie Wonen - 4 is uitsluitend toegestaan onder de voorwaarde dat de bestaande landschappelijke inpassing zoals die is vastgelegd in [bijlagen bij de regels bijlage 2](#) blijft gehandhaafd.

Artikel 10 Beperkingsgebieden

10.1 Radarverstoringsgebied

10.1.1 Toepassingsbereik

De regels in dit artikel zijn van toepassing in het gebied 'vrijwaringszone – radarverstoringsgebied'.

10.1.2 Oogmerk

De regels in dit artikel zijn gesteld met het oog op het vrijhouden van een goed radarbeeld van het luchtruim.

10.1.3 Beoordelingsregels bouwactiviteiten

De bouwhoogte van bouwwerken zal ten hoogste 89 m ten opzichte van NAP, dan wel de bestaande bouwhoogte bedragen.

Artikel 11 Algemene afwijkingsregels

11.1 Aanwijzing vergunningplichtige gevallen

Het is verboden om zonder omgevingsvergunning af te wijken van:

- a. de bij recht in de regels gegeven maten, afmetingen en percentages, tot ten hoogste 10% van die maten, afmetingen en percentages;
- b. de regels in die zin dat het beloop of profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geeft;
- c. de regels in die zin dat gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen, openbaar vervoer, bediening van kunstwerken, sanitaire voorzieningen en naar de aard daarmee gelijk te stellen gebouwtjes worden gebouwd, mits:
 1. de oppervlakte per gebouwtje ten hoogste 50 m² mag bedragen;
 2. de bouwhoogte van een gebouwtje ten hoogste 3 m mag bedragen;
- d. de regels, ten aanzien van de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, in die zin dat de bouwhoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot tot ten hoogste 10,00 m, waarbij de hoogte van reclamemasten ten hoogste 6,00 m zal bedragen;
- e. de regels, ten aanzien van de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, in die zin dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van zend-, ontvang- en/of sirenemasten, wordt vergroot tot ten hoogste 40 m;
- f. de regels ten aanzien van de maximale bouwhoogte van gebouwen in die zin dat de bouwhoogte van de gebouwen ten behoeve van plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers en lichtkappen wordt vergroot, mits:
- g. de maximale oppervlakte van de plaatselijke verhoging ten hoogste 10% van het betreffende bouwvlak mag bedragen;
 1. de vergroting ten hoogste 1,25 maal de maximale bouwhoogte van het betreffende gebouw bedraagt;
 2. het bepaalde ten aanzien van het bouwen van gebouwen binnen het bouw-c.q. functiegrenzen in die zin dat de grenzen naar de buitenzijde worden overschreden door
- h. trappen, trappenhuizen en galerijen;
 1. entreeportalen, luifels, veranda's en balkons;
 2. overstekende daken;

mits de bouwgrens met niet meer dan 1,5 m overschrijdend;

- i. andere ondergeschikte onderdelen van gebouwen, mits de bouwgrens met niet meer dan 1 m overschrijdend.

11.2 Beoordelingsregels

De in lid 10.1 genoemde omgevingsvergunningen worden verleend, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

- a. de milieusituatie;
- b. de woonsituatie;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de ruimtelijke en cultuurhistorische waarden;
- e. de landschappelijke waarden;
- f. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

11.3 Parkeren

1. In aanvulling op artikel 22.29 wordt de omgevingsvergunning, als het bouwwerk, waarvoor de vergunning wordt aangevraagd, of het gebruik van dat bouwwerk, een behoefte aan parkeergelegenheid oproept, alleen verleend als:
 - a. op het bouwperceel voldoende parkeergelegenheid aanwezig is of in zal worden voorzien.
2. Of er wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid, wordt bepaald aan de hand van de op dat moment van toepassing zijnde beleidsregels.
3. In afwijking van het bepaalde onder 1 wordt de omgevingsvergunning ook verleend als op het bouwperceel niet in voldoende parkeergelegenheid zal worden voorzien en naar het oordeel van het bevoegd gezag:
 - a. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de parkeersituatie.

Artikel 12 Overige regels

12.1 Aanvraagvereisten

De aanvraagvereisten, bedoeld in paragraaf 22.5.2 van dit omgevingsplan, zijn van overeenkomstige toepassing op een omgevingsvergunning die is vereist op grond van dit plan.

12.2 Van toepassing verklaring

De regels en bijbehorende bijlagen van:

Het bestemmingsplan "Paraplubestemmingsplan kleine windmolens gemeente Noardeast-Fryslân - Partiële herziening" (NL.IMRO.1970.BpKleinewindmolens-VA01), zoals dat is vastgesteld op 27 januari 2022 zijn onverminderd van toepassing op dit plan.

4 Overgangs- en slotregels

Artikel 13 Artikel 11 Overgangsrecht

13.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van de wijziging van het omgevingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is tenietgegaan.
- b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde in lid 12.1 sub a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het sublid a met maximaal 10%.
- c. Lid 12.1 sub a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

13.2 Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van de wijziging van het omgevingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. Het is verboden het strijdige gebruik, bedoeld in lid 12.1 sub a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- c. Indien het gebruik, bedoeld in lid 12.1 sub a, na het tijdstip van inwerkingtreding van het besluit voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- d. Lid 12.1 sub a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Toelichting

Tam-Omgevingsplan Hoofdstuk 22s “Flieterpsterdyk 41a Reitsum”



Planstatus: vastgesteld

Datum: 18-12-2025

Plan identificatie: NL.IMRO.1970.OpRsFlieterpdyk41a-VG01

Auteur: Jouke Dantuma Advies

Inhoudsopgave

1 Inleiding	6
1.1 Aanleiding.....	7
1.2 Ligging plangebied.....	7
1.3 Geldende planologische regelingen	8
1.4 Leeswijzer	9
2 Planbeschrijving.....	10
2.1 Bestaande situatie	11
2.2 Voorgenomen situatie.....	12
3 Beleid en regelgeving	14
3.1 Rijksbeleid.....	15
3.2 Provinciaal beleid	16
3.3 Gemeentelijke beleid	19
4 Milieu- en omgevingsaspecten.....	21
4.1 Algemeen.....	22
4.2 Bedrijven en milieuzonering.....	23
4.3 Ecologie	24
4.4 Bodemkwaliteit	25
4.5 Geluid	27
4.6 Water	28
4.7 Luchtkwaliteit	29
4.8 Archeologie.....	30
4.9 Cultuurhistorie.....	32
4.10 Externe veiligheid	33
4.11 Kabels en leidingen.....	34
4.12 Verkeer en parkeren.....	35
4.13 Duurzaamheid	36

4.14 Beschermen van gezondheid	37
4.15 M.e.r.-beoordeling	38
4.15 Spuitzones	38
5 Juridische vormgeving	40
5.1 Inleiding	41
5.2 Inleidende regels	42
5.3 Functies en activiteiten	43
5.4 Overgangsregels	44
6 Uitvoerbaarheid	45
6.1 Participatie	46
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	47
6.3 Economische uitvoerbaarheid.....	47

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

In 2021 heeft initiatiefnemer de gemeente Noardeast-Fryslân verzocht om medewerking te verlenen aan de realisatie van vijf recreatie-appartementen in een voormalige stal op het perceel aan de Flieterpsterdyk 41a te Reitsum. Op 20 april 2021 heeft het college van burgemeester en wethouders besloten om in principe haar medewerking te verlenen aan het voorbereiden van een bestemmingsplanprocedure om de realisatie van het plan mogelijk te maken. Vanaf begin 2021 is er een aantal overleggen met de gemeente georganiseerd. Dit heeft geleid tot verdere uitwerking van het plan. Omdat de voorgenomen ontwikkeling niet binnen het geldende ruimtelijke plan past wordt een TAM-Omgevingsplan opgesteld.

1.2 Ligging plangebied

De planlocatie van het Tam-Omgevingsplan Flieterpsterdyk 41a ligt ten oosten van het dorp Reitsum. Zowel ten noorden, zuiden, westen als ten oosten wordt de planlocatie omgeven door agrarische percelen (weilanden). Het perceel is kadastraal bekend als gemeente Blija, sectie F, nummer 805.



Figuur 1.1. Locatie plangebied (bron: www.topotijdreis.nl).



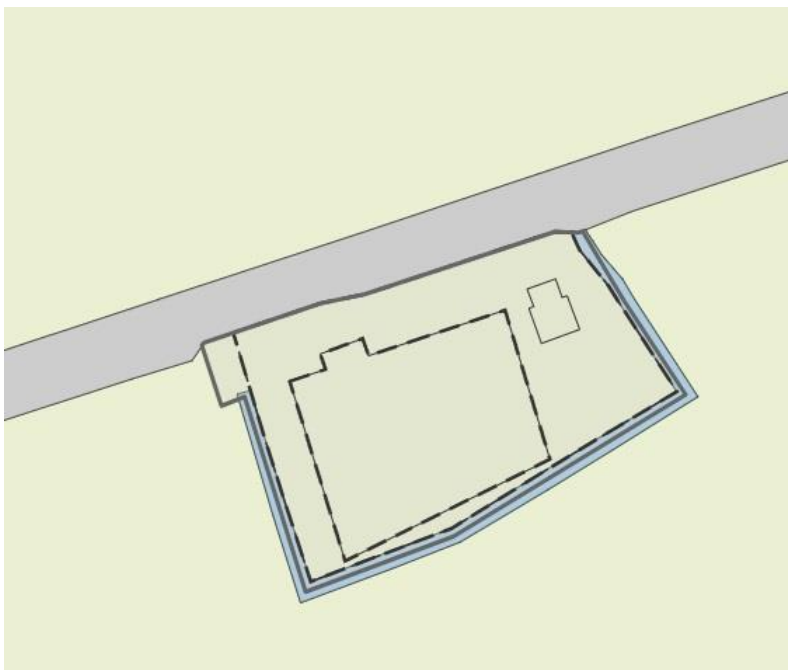
Figuur 1.2. Luchtfoto plangebied (bron: www.topotijdreis.nl)

1.3 Geldende planologische regelingen

Na inwerkingtreding van de Omgevingswet is een omgevingsplan van rechtswege ontstaan. Dit omgevingsplan bestaat uit een tijdelijk en nieuw deel. Het tijdelijk deel van het omgevingsplan bestaat uit ruimtelijke regels uit verschillende vervallen instrumenten, zoals bestemmingsplannen, en rijksregels over activiteiten (de bruidsschat).

In het tijdelijk deel van het omgevingsplan zit onder andere het ruimtelijk plan 'Buitengebied' (vastgesteld d.d. 13-02-2014). De planlocatie valt hierbinnen. Op het perceel Flieterpsterdyk 41a is de functie 'Agrarisch', met de aanduidingen 'specifieke bouwaanduiding – afwijkende oppervlakte 3', 'specifieke vorm van agrarisch – bedrijfskavel grondgebonden agrarisch bedrijf' en deels 'specifieke vorm van bedrijf – gemengd' toegestaan. Bovenstaande betekent dat op dit perceel een grondgebonden agrarisch bedrijf mag worden uitgeoefend en binnen de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – gemengd' een kapsalon en caravan- en wagenstalling worden gevestigd. De gezamenlijke oppervlakte van de gebouwen en overkappingen ten behoeve van een kleinschalig agrarisch bedrijf zal ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - afwijkende oppervlakte 3' ten hoogste 1250 m² bedragen.

Ook geldt voor de planlocatie een gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – radarverstoringgebied'. Om te zorgen voor een goede werking van de radar van de vliegbasis Leeuwarden en de radarpost Wier is de aanduiding vrijwaringszone - radarverstoringgebied opgenomen. Er is een afwijkingsmogelijkheid opgenomen om hogere bebouwing toe te staan. Er zijn twee bouwvlakken aanwezig, namelijk voor de aanwezige bedrijfswoning en de bijbehorende bedrijfsgebouwen. Het aantal bedrijfswoningen zal ten hoogste één per bouwvlak bedragen. De maximale bouwhoogte van een bedrijfsgebouw/overkapping en bedrijfswoning is bepaald op respectievelijk 14 en 10 meter. De maximale oppervlakte van bedrijfsgebouw/overkapping bedraagt 1000 m². De bedrijfswoning mag geen grotere inhoud hebben dan 750 m³.



Figuur 1.3: Geldend ruimtelijk plan.

Binnen de genoemde functies is het realiseren van vijf recreatie-appartementen in de voormalige stal op het perceel Flieterpsterdyk 41a niet mogelijk. Het plan heeft ook geen flexibiliteitsbepalingen om de ontwikkeling te kunnen realiseren. Om de beoogde ontwikkeling planologisch juridisch mogelijk te maken wordt een nieuw TAM-Omgevingsplan opgesteld.

1.4 Leeswijzer

Het TAM-Omgevingsplan bestaat uit regels, een verbeelding en een toelichting (inclusief bijlagen). De onderhavige toelichting dient als motivering bij de te volgen procedure.

De toelichting bij dit TAM-Omgevingsplan bestaat uit 6 hoofdstukken. Na de inleiding wordt in hoofdstuk 2 een beschrijving gegeven van de huidige en toekomstige situatie. In hoofdstuk 3 wordt het relevante beleid dat ten grondslag ligt aan het TAM-Omgevingsplan geformuleerd. De verschillende milieu- en omgevingsaspecten die van invloed kunnen zijn op de ruimtelijke ontwikkeling komen aan bod in hoofdstuk 4. Een toelichting op de juridische aspecten van dit TAM-Omgevingsplan wordt gegeven in hoofdstuk 5. Afgesloten wordt met hoofdstuk 6 waarin de focus op de aspecten economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid (de procedure) ligt.

2 Planbescrijving

2.1 Bestaande situatie

Het plangebied ligt aan de oostzijde van het dorp Reitsum. Het gebied maakt deel uit van het knipkleigebied. Dit is over het algemeen een open gebied waar nauwelijks beplanting voorkomt. Van de talrijke terpen is een aantal geheel of gedeeltelijk afgegraven. Het plangebied behoort tot de knippoldervaaggronden. Deze gronden worden gekenmerkt door een zware knipkleilaag die in dikte varieert van 40 tot 100 cm. Deze gronden zijn voornamelijk in gebruik als grasland voor de veeteelt.

Initiatiefnemer runt een metselbedrijf en oefent de daarbij behorende bedrijfsactiviteiten buitenshuis uit. In het plangebied is sprake van een agrarisch bouwperceel, met daarop een bedrijfswoning, en twee loods. De oostelijke loods wordt in gebruik genomen voor opslag van materiaal van het metselbedrijf. De westelijke loods was voorheen in gebruik als caravanstalling en kapsalon. Ten noorden van de oostelijke loods bevindt zich een wagenloods die momenteel nog wordt gebruikt voor opslag. Zie figuur 2.1. en 2.2 voor de huidige situatie van het plangebied.



Figuur 2.1. Huidige situatie gezien vanuit het oosten.



Figuur 2.2. Huidige situatie gezien vanuit het westen.

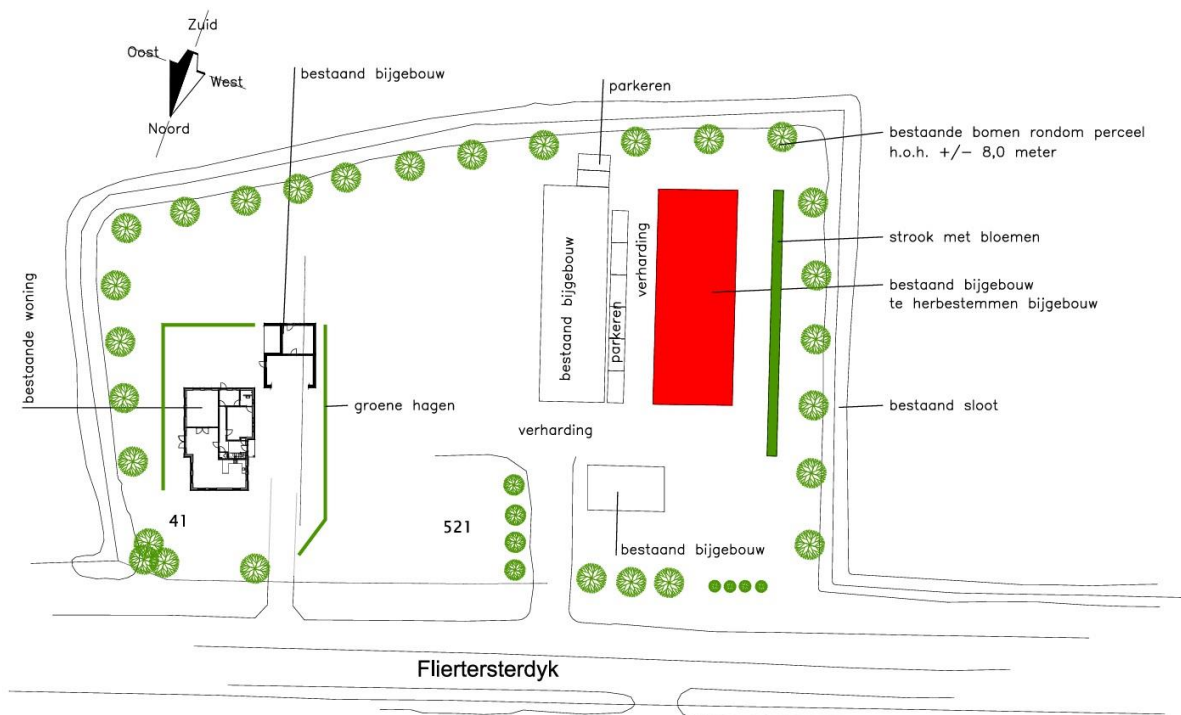
2.2 Voorgenomen situatie

In de toekomstige situatie wordt de westelijke loods die dateert uit 1976 geschikt gemaakt voor vijf recreatie-appartementen. Het asbest is ondertussen al verwijderd en de gevels (hout) vernieuwd. De gevels zijn/worden voorzien van deuren en ramen.

In de appartementen bevinden zich een woonkamer, slaapkamer en badkamer/toilet. Appartement 3 heeft de grootste oppervlakte en beschikt over twee slaapkamers. Elk appartement krijgt een overkapt terras. Het parkeren vindt plaats tussen beide loodsen.

De wagenloods zal ingericht worden als ontvangstruimte/kantoor en fietsenstalling voor de recreanten met een elektrisch oplaadpunt. Deze wagenloods zal worden voorzien van zonnepanelen.

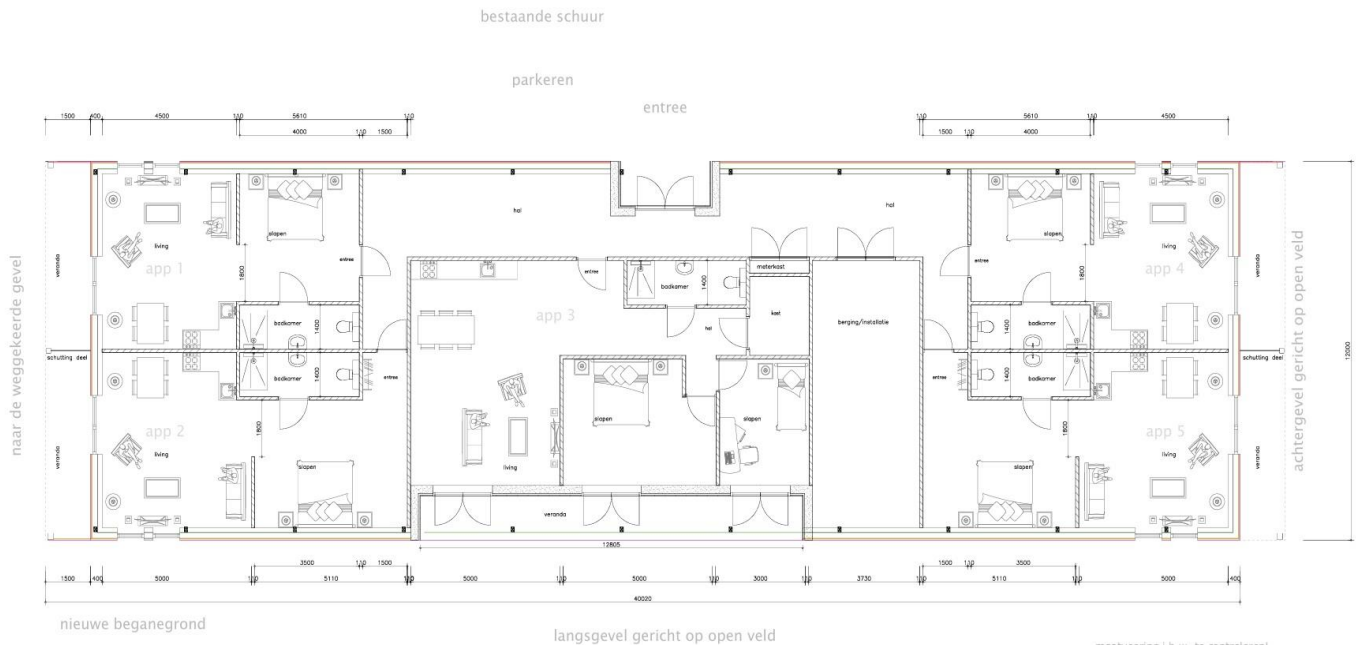
Omdat er in dit onderhavige plan louter sprake is van gewijzigd gebruik, verandert de huidige landschappelijke inpassing niet. De huidige erfbeplanting kan als voldoende beschouwd worden. Deze bestaat uit de volgende boomsoorten: Platanus acerifolia, Morus alba, Prunus avium, Acer buergerianum, Corylus columa, Tilia tomentosa, Quercus palustris, Ginkgo biloba, Liquidambar styraciflua en Pyrus Chanticleer. Rondom de woning zal nog een nieuwe groenhoudende haag worden geplant.



Figuur 2.1 Inrichtingsschets.



Figuur 2.2. Gevelaanzichten.



Figuur 2.3 plattegrond recreatie-apartementen.

3 Beleid en regelgeving

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationaal omgevingsvisie

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) biedt een duurzaam perspectief voor de Nederlandse leefomgeving. Hiermee kunnen we inspelen op de grote uitdagingen die voor ons liggen. De NOVI biedt een kader, geeft richting en maakt keuzes waar dat kan. Tegelijkertijd is er ruimte voor regionaal maatwerk en gebiedsgerichte uitwerking. Omdat de verantwoordelijkheid voor het omgevingsbeleid voor een groot deel bij provincies, gemeenten en waterschappen ligt, kunnen inhoudelijke keuzes in veel gevallen het beste regionaal worden gemaakt. Met de NOVI zet de Rijksoverheid een proces in gang waarmee keuzes voor onze leefomgeving sneller en beter gemaakt kunnen worden.

3.1.2 Instructieregels rijk

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

Voortbouwend op de hiervoor genoemde AMvB's stelt de Omgevingsregeling eisen aan omgevingsplannen in aangewezen gebieden. Het gaat dan om beperkingengebieden van nationaal belang. Deze regeling volgt de voormalige Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro) op. Voor het plangebied geldt één specifiek beperkinggebied, namelijk een vrijwaringszone - radarverstoringgebied, dat niet relevant is voor het plan.

Conclusie

Het planvoornemen is niet in strijd met de Nationale omgevingsvisie en/of de instructieregels van het Rijk.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Fryslân 2020

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

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

In dit geval is er geen sprake van een nieuwe ontwikkeling, maar van een functiewijziging van een bestaand gebouw waarbij geen sprake is van sloop en/of bouw

Op basis van deze omgevingsvisie wordt gekeken naar de 'Basis op orde'. In dit geval een (voormalige) agrarisch erf op de klei. Dergelijke erven zijn als robuuste groene puntelementen gelegen in een weidse vlakte.

3.2.2 Instructieregels provincie

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

Artikel 2.1

De omgevingsverordening gaat uit van het principe 'Omgevingskwaliteiten als basis'. In onderhavig omgevingsplan zullen de omgevingswaarden (bomen, struiken, heggen) worden gehandhaafd. In een omgevingsplan (of afwijking daarvan) wordt ook aangegeven op welke wijze het plan rekening houdt met de archeologische waarden en de archeologische verwachtingswaarden, waarbij gebruik wordt gemaakt van FAMKE. De provincie beveelt aan om bij ingrepen van meer dan 2500 m² een karterend archeologisch onderzoek uit te laten voeren. Er zullen geen bodemingrepen plaatsvinden. Een archeologisch onderzoek is dan ook niet noodzakelijk. Paragraaf 4.8 gaat hierop in.

Artikel 2.2

Voor een omgevingsplan, dat voorziet in een nieuwe ontwikkeling of nieuwe activiteit buiten het bestaand stedelijk gebied die mogelijk aanzienlijke effecten op de omgevingskwaliteiten heeft, wordt een ruimtelijk inrichtingsplan met behulp van een omgevingstafel opgesteld + onderbouwing. In hoofdstuk 2.2 is aandacht geschonken aan een ruimtelijk inrichtingsplan.

Artikel 2.3

De omgevingsverordening vraagt bij nieuwe functies of uitbreiding van bestaande functies buiten het bestaand stedelijk gebied, een onderbouwing van het principe van zuinig- en meervoudig ruimtegebruik. Een 'nieuwe functie' is het veranderen van een functie, anders

dan het vervangen van een functie door een functie van gelijke aard, omvang en karakter. Op basis van deze definiëring maakt dit plan geen nieuwe functies mogelijk, zoals bedoeld in de omgevingsverordening. De omvang van de nieuwe functie zal gelijk blijven. De aard en het karakter van de nieuwe functie (verblijfsrecreatie) kan minimaal gelijk worden geschakeld met de voormalige agrarisch functie. Overigens wordt er gebruik gemaakt van een bestaand bouwperceel, waarmee er sprake is van zuinig ruimtegebruik.

Artikel 2.4

De omgevingsverordening vraagt aandacht bij nieuwe functies of uitbreiding van stedelijke functies in het landelijk gebied om onderbouwing van de wijze waarop nieuwe ontwikkelingsmogelijkheden in het plan bijdragen aan één of meerdere opgaven voor de leefomgeving, zoals energietransitie, klimaatadaptatie, circulaire economie, werkgelegenheid of het versterken van de biodiversiteit, door het maken van slimme combinaties en het benutten van koppelkansen. In dit geval is er geen sprake van een nieuwe stedelijke functie en het ruimtebeslag (verstening) op het landelijk gebied neemt niet toe. De functiewijziging biedt mogelijkheden om invulling te geven aan de verbeteringen op het gebied van energietransitie etc. Zo zal de renovatie van de stal met de vijf recreatie-appartementen middels zonnepanelen en elektrische verwarming energieneutraal worden gerealiseerd. Ook zal het perceel haar agrarische functie verliezen. Ten opzichte van het dichtstbijzijnde Natura2000-gebied zal dit een positieve uitwerking hebben.

Artikel 2.5

Ook vraagt de Omgevingsverordening de effecten op gezondheid en veiligheid af te wegen, wateroverlast of overstroming vanuit de Friese Boezem te voorkomen en te borgen dat waterrobuust wordt gebouwd. Hiervoor is advies gevraagd bij Wetterskip Fryslân. Deze heeft kenbaar gemaakt dat uit de beoordeling van het plan blijkt dat zij geen aanvullend wateradvies hebben. De punten uit het standaardadvies zijn opgenomen in hoofdstuk 4.6.

Artikel 2.6

In een omgevingsplan mogen op gronden buiten het bestaand stedelijk gebied nieuwe bouw- en gebruiksmogelijkheden 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. Door vijf recreatie-appartementen te realiseren binnen een bestaand gebouw (voormalige stal) is er geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Artikel 2.14

In een omgevingsplan kunnen buiten het bestaand stedelijk gebied logies, recreatiewoningen, groepsaccommodaties in bestaande bebouwing of ter vervanging van bestaande bebouwing op het bouwperceel van een agrarisch bedrijf, woning, bedrijf, horecagelegenheid of maatschappelijke voorziening; worden toegestaan. In onderhavig plan worden 5 recreatieappartementen in een bestaand agrarisch gebouw gerealiseerd.

In de tweede wijziging van de omgevingsverordening (momenteel nog in ontwerp) van de provincie zijn onder artikel 2.14 'Kleinschalige recreatieve voorzieningen' wijzigingen opgenomen. Lid 7 bepaalt dat indien er sprake is van het toestaan van nieuwe recreatiewoningen in of ter vervanging van bestaande gebouwen dan worden in het omgevingsplan regels gesteld ter waarborging van een bedrijfsmatige exploitatie. De initiatiefnemer heeft een bedrijfsplan overlegd en daarmee wordt ook aan deze voorwaarde voldaan.

Artikel 2.52

Het projectgebied ligt op grond van de Omgevingsverordening in een gebied dat is aangeduid als 'Weidevogelkansgebieden'. Op grond van artikel 2.52 van de Omgevingsverordening dienen voor gronden die gelegen zijn in of op korte afstand van de gebieden die aangewezen zijn als weidevogelkansgebied regels te bevatten waarmee voldoende openheid en rust van die gebieden wordt gehandhaafd.

De bebouwing zal echter niet toenemen. Ook verliest het perceel haar agrarische bestemming. In de toekomstige situatie wordt wel de westelijke loods geschikt gemaakt voor vijf recreatie-appartementen. Door het gewijzigd gebruik zal de openheid en rust van dit gebied op hetzelfde niveau kunnen worden gehandhaafd.

Conclusie

Het planvoornemen is gelet de toetsing aan de instructieregels van de omgevingsverordening Fryslân hiermee in overeenstemming.

3.3 Gemeentelijke beleid

3.3.1 Bestemmingsplan Buitengebied

Het bestemmingsplan Buitengebied, dat op 13 februari 2014 door de voormalige gemeenteraad van de gemeente Ferwerderadiel is vastgesteld, vormt een uitvoeringskader voor het beleid dat de gemeente in het buitengebied hanteert. In dat bestemmingsplan wordt voorzien in het afwijken van de bouwregels ten behoeve van (verblijfs)recreatie. In de toelichting van dit bestemmingsplan wordt op het gebied van verblijfsrecreatie de trend waargenomen dat er behoefte is aan het overnachten in authentieke boerderijen, landhuizen en dergelijke.

3.3.2 Ontwikkelkader logiesaccommodaties

In oktober 2023 is de Ontwikkelkader logiesaccommodaties vastgesteld. Dit is een (praktisch) beleidsdocument om te komen tot een evenwichtige verdeling en spreiding van logiesaccommodaties in de gemeente Noardeast-Fryslân. Een ontwikkelkader is een (praktisch) beleidsdocument dat kan worden gebruikt om nieuwe initiatieven snel en kwalitatief goed te kunnen beoordelen. Het ontwikkelkader voor logiesaccommodaties beschrijft welke aspecten van belang zijn om toegevoegde waarde te bieden aan het aanbod van logiesaccommodaties in de gemeente Noardeast-Fryslân.

Kleinschalige logies

Dit ontwikkelkader is primair bedoeld om een kader en ontwikkelingsruimte te bieden voor kleinschalige logies in de gemeente. Onder kleinschalige logies wordt verstaan: recreatieve voorzieningen die worden aangeboden als ondergeschikte nevenactiviteit bij een hoofdfunctie op een bouwperceel. Voorbeelden hiervan zijn bed & breakfast en kamperen bij de boer.

Kleinschalige logies draagt eraan bij dat een huiseigenaar of een ondernemer direct betrokken is bij het toerisme in onze regio. Kleinschalige logies moeten een positieve bijdrage leveren aan verbetering van de leefbaarheid en aan brede welvaart in de gemeente. Vanuit die optiek willen de gemeente ruimte bieden aan verdere ontwikkeling van kleinschalige logies.

Volledig recreatief gebruik van reguliere woningen wordt niet toegestaan. In het verleden zijn op grond van de Huisvestingsverordening vergunningen verleend voor recreatief gebruik van woningen. Deze vergunningen zijn formeel vervallen toen de Huisvestingsverordening is ingetrokken waardoor onzekerheid is ontstaan voor de woningeigenaren. Het college onderzoekt of en welke oplossingen er mogelijk zijn voor deze gevallen. -

Permanente bewoning van recreatiewoningen wordt niet toegestaan.

Het plan om een bestaande stal geschikt te maken voor groepsaccommodatie valt binnen het ontwikkelkader onder 'andere logiesaccommodaties'. Deze moeten zijn gevestigd buiten de bebouwde kom en op het erf van een agrarisch bedrijf of voormalig agrarisch bedrijf, in of aansluitend op bestaande bebouwing. De volgende voorwaarden zijn hieraan verbonden:

- Op de locatie dient dagelijks beheer aanwezig te zijn, wat betekent dat de recreatieve voorziening gerealiseerd moet worden bij een bestaande (bedrijfs)woning die wordt bewoond door de beheerder/eigenaar.
- Er moet sprake blijven van een ondergeschikte nevenactiviteit bij een hoofdfunctie.

- Er mag maximaal 5 recreatiewoningen (of andere kleinschalige recreatieve voorziening) in een bestaande, legaal aanwezige bebouwing op het erf van een agrarisch bedrijf, woning, of bedrijf worden gerealiseerd.
- De gezamenlijke oppervlakte van de recreatieve voorzieningen bedraagt niet meer dan 50% van de bestaande legale bebouwing.
- Er moet voldoende parkeergelegenheid op het terrein aanwezig zijn.

Het plan dat nu voorligt, voldoet aan bovenstaande criteria. De eigenaar woont nu in een reguliere woning. De vijf recreatie-appartementen bevinden zich in een bestaande stal. De gezamenlijke oppervlakte van de recreatieve voorziening bedraagt niet meer dan 50% van de bestaande legale bebouwing en er is voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein aanwezig.

Conclusie

Het planvoornemen is in overeenstemming met het gemeentelijk beleid.

4 Milieu- en omgevingsaspecten

4.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt beschreven op welke wijze bij de activiteit rekening is gehouden met diverse milieu- en omgevingsaspecten van de fysieke leefomgeving en de evenwichtige toedeling van functies aan locaties. De aspecten sluiten aan op (en dekken) de onderdelen zoals genoemd in artikel 1.2 Omgevingswet.

4.2 Bedrijven en milieuzonering

Tussen bedrijfsactiviteiten en hindergevoelige functies is een goede afstemming nodig. Het doel daarbij is het voorkomen van onacceptabele hinder ter plaatse van geur- en geluidgevoelige gebouwen en functies, maar ook om te zorgen dat bedrijfsactiviteiten niet worden beperkt. De VNG uitgave 'Activiteiten en milieuzonering' biedt hiervoor een handvat. Deze nieuwe uitgave gaat over activiteiten als bedoeld in de paragrafen 5.1.4.2 (Geluid door activiteiten) en 5.1.4.6 (Geur) van het Besluit kwaliteit leefomgeving, waarvoor instructieregels zijn opgesteld.

In tegenstelling tot de eerdere uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' (2009) wordt niet uitgegaan van richtafstanden, maar van de inpasbaarheid van de benodigde gebruiksruimte voor geluid en geur in een bepaald gebied. Omdat de regeling vooral gericht is op het formuleren van regels in het omgevingsplan en deze implementatie nog niet heeft plaatsgebonden, wordt vooralsnog gebruik gemaakt van systematiek uit de VNG uitgave 'Bedrijven en milieuzonering'. Dit is mogelijk omdat de achterliggende richtwaarden (45 dB(A) Lden in een rustige woonomgeving en 50 dB(A) Lden in een gemengd gebied) vergelijkbaar zijn met de waarden die zijn gehanteerd bij het bepalen van de afstanden uit de eerdere systematiek.

Het bedrijf voldoet in ieder geval aan de afstand die in acht moet worden genomen tot mogelijk hindergevende functies in verband met het omzetten naar woonbestemming.

In het Bkl worden de geur- en geluidgevoelige gebouwen en functies aangewezen die in ieder geval beschermd moeten worden. Recreatie-appartementen vallen hier niet onder. In het kader van de afweging van een evenwichtige toedeling van functies speelt geluid- en geurhinder bij activiteiten dan ook geen rol van betekenis.

Afstand tot mogelijk hindergevende functies in verband met het omzetten naar woonbestemming. Voldoet iig wel

4.3 Ecologie

4.3.1 Soortenbescherming

Ter bescherming van de natuur zijn in het Bkl diverse regels opgenomen. Deze regels komen grotendeels overeen met de regels die zijn opgenomen in de oude Wet natuurbescherming. Het gaat hierbij in de eerste plaats om regels voor de gebiedsbescherming van aangewezen Natura2000-gebieden, regels voor de soortenbescherming van te beschermen planten diersoorten (waaronder vogels) en regels ter bescherming van houtopstanden. Het gebieds- en soortenbeschermingsregime vloeit voor een belangrijk deel voort uit twee Europese richtlijnen, te weten de Vogelrichtlijn (79/409/EEG) en de Habitatrichtlijn (92/43/EEG).

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

Als op de hiervoor beschreven wijze wordt gewerkt, leidt het planvoornemen niet tot conflicten met de regels uit het Besluit kwaliteit leefomgeving.

4.3.2 Gebiedsbescherming

Het plangebied heeft geen status als Natura-2000 gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied (Lauwersmeer) is gesitueerd op ongeveer 6 kilometer ten noorden van het plangebied. Gezien de aard van het plan en de ruime afstand van het plangebied tot het Natura2000-gebied worden externe effecten zoals trillingen, verstoring door geluid en mechanische effecten niet verwacht.

Gezien de aard van de ingreep doet het plantvoornemen naar verwachting geen afbreuk aan de instandhoudingsdoelen van de Natura2000-gebieden. Een onderzoek in het kader van natuurbescherming wordt niet nodig geacht.

Omdat er in het plangebied alleen sprake is van verbouw en omdat het perceel haar agrarisch functie en activiteiten kwijtraakt, is het uitvoeren van een stikstofonderzoek niet nodig. Aangenomen mag worden dat het planvoornemen geen nadelig effect op de stikstofemissie heeft.

4.4 Bodemkwaliteit

Ter bescherming van de gezondheid en het milieu zijn voor het aspect bodem instructieregels in het Bkl opgenomen. De inhoud van deze regels is via het Aanvullingsbesluit bodem Omgevingswet opgenomen in paragraaf 5.1.4.5 Bkl. Het aanvullingsbesluit bepaalt voor welke activiteiten kan worden volstaan met een melding. Er worden drie basisvormen van bodemgebruik onderscheiden: landbouw/natuur, wonen en industrie. De kaders zijn gebaseerd op de risicogrenswaarden die voor de betreffende situaties zijn afgeleid.

De algemene doelstelling van het bodembeleid is het waarborgen van de gebruikswaarde van de bodem en het faciliteren van het duurzaam gebruik van de functionele eigenschappen van de bodem, door in onderlinge samenhang:

- beschermen van de bodem tegen nieuwe verontreinigen en aantastingen;
- evenwichtig toedeling van functies aan locaties, rekening houdend met de kwaliteiten van de bodem;
- duurzaam en doelmatig beheren van de resterende historische verontreinigingen en -aantastingen.

Gelet bovenstaande heeft WMR uit Rinsumageast een verkennend (asbest)bodemonderzoek uitgevoerd: zie [bijlagen bij toelichting bijlage 1](#). Het onderzoek is uitgevoerd conform de NEN 5725:2023 (Bodem - Landbodem - Strategie voor het uitvoeren van vooronderzoek bij verkennend en nader onderzoek), NEN 5740:2023 (Bodem - Landbodem - Strategie voor het uitvoeren van verkennend bodemonderzoek - Onderzoek naar de milieuhygiënische kwaliteit van bodem en grond) en NEN 5707+C2:2017 (Bodem - Inspectie en monsterneming van asbest in bodem en partijen grond).

Zintuiglijke waarnemingen

Het maaiveld en de opgeboorde grond van iedere boring is zintuiglijk beoordeeld op het voorkomen van bodemvreemde en/of asbestverdachte materialen. Hierbij zijn geen bijzonderheden waargenomen.

Analyseresultaten

Van grond zijn twee mengmonsters samengesteld. Van het grondwater is separaat een monster genomen. De monsters zijn geanalyseerd op de parameters uit het basispakket van de NEN 5740. Ten behoeve van het asbestonderzoek zijn twee mengmonsters geanalyseerd op asbest in grond (NEN 5898). De analyseresultaten van het verkennend bodemonderzoek zijn als volgt:

- in de mengmonsters van de grond zijn geen verhoogde gehalten gemeten;
- in het grondwater (peilbuis 1) zijn geen verhoogde concentraties gemeten;
- in één mengmonster asbest (MMasbest01) is een asbestconcentratie van 50 mg/kg d.s. gemeten;
- in één mengmonster asbest (MMasbest02) is een asbestconcentratie van <0,6 mg/kg d.s. gemeten.

Asbestonderzoek

In mengmonster MMasbest01 is een gewogen concentratie van 50 mg/kg d.s. gemeten. Het asbesthoudende materiaal is als hechtgebonden beoordeeld. De verhoogd gemeten gehalten aan asbest zijn mogelijk terug te leiden naar de asbesthoudende dakplaten. De

gewogen asbestconcentratie is niet boven de toetsingsnorm voor nader onderzoek (50 mg/kg d.s. gewogen) gemeten, waardoor een nader niet onderzoek noodzakelijk is.

Afvoer van grond

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. Beide mengmonsters worden beoordeeld als klasse Landbouw/natuur.

Conclusie NEN 5740 onderzoek

Op basis van de gemeten gehalten in de grond en het grondwater kan de gestelde onderzoekshypothese, een onverdachte locatie, aangenomen worden. Vanuit milieuhygiënisch oogpunt zijn er geen belemmeringen voor de voorgenomen plannen.

Conclusie NEN 5707 (asbestonderzoek)

Omdat asbest is aangetroffen wordt geconcludeerd dat de gestelde onderzoekshypothese, een verdachte locatie, juist is. Aanvullend onderzoek wordt echter niet noodzakelijk geacht. Vanuit milieuhygiënisch oogpunt zijn er geen belemmeringen voor de voorgenomen plannen.

4.5 Geluid

Ter bescherming van de gezondheid in relatie tot een hoge geluidbelasting zijn geluidaanbachtgebieden bepaald. Het omgevingsplan bevat op grond van en in overeenstemming met instructieregels waarden voor geluid (immissienormen) die leiden tot een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

De aanvaardbaarheid van de geluidsbelasting onder de Omgevingswet is vooral een decentrale afweging. Gemeenten geven met het omgevingsplan voor elke locatie in de gemeente de gewenste geluidskwaliteit vorm. Geluid kan van grote invloed zijn op het woon- en leefklimaat van mensen en op hun gezondheid. Het Bkl bevat geluidsregels die via het omgevingsplan zullen gelden voor individuele bedrijven die geluid voortbrengen. Dit aspect wordt behandeld in paragraaf 5.9. Voor de andere belangrijke geluidsbronnen zoals industrieterreinen, wegen en spoorwegen worden via de Aanvullingswet geluid en het Aanvullingsbesluit geluid regels toegevoegd aan de Omgevingswet en het Bkl. De regels voor geluid hebben een tweezijdige werking om de bescherming tegen geluidsbelasting vorm te geven. Enerzijds bij de aanleg of aanpassing van spoorwegen of industrieterreinen en anderzijds bij het mogelijk maken van nieuwe geluidsgevoelige gebouwen en locaties nabij een geluidsbron.

Voor provinciale- en rijkswegen geldt dat de provincie c.q. het rijk verantwoordelijk is voor geluid langs de wegen. Om de ongebeheerde groei aan geluid tegen te gaan, zal het systeem van Geluidproductieplafonds (GPP) worden gebruikt. Voor 2026 moeten de Geluidproductieplafonds worden vastgesteld. Zolang deze niet zijn vastgesteld, blijft de Wet geluidhinder van toepassing. In tabel 5.78t zijn standaardwaarden voor geluid op geluidsgevoelige gebouwen als gevolg van wegverkeer opgenomen.

Voor gemeentewegen is dit 53 dB (etmaalintensiteit). Voor gemeentelijke wegen geldt dat er van rechtswege geluidaanbachtgebieden gelden (200 meter bij wegen met 1 of 2 rijstroken). Gemeente moeten hier de basisgeluidemissie van de wegen bepalen en monitoren. Dit geldt in principe alleen voor wegen met een verkeersintensiteit van meer dan 1.000 mvt/etmaal. Daarbij geldt een standaardwaarde van 53 dB (etmaalintensiteit). Het plan stelt echter geen nieuwe geluidgevoelige objecten voor. Op het onderhavige perceel bevond zich op het bestaande bouwperceel al een woning. Recreatie-appartementen worden niet als geluidgevoelige objecten beschouwd. Daarnaast is de verwachte belasting op de gevel volgens de Atlas Leefomgeving ook onder de 53 dB en zelfs onder de 47 dB. Een nader akoestisch onderzoek kan dan ook achterwege blijven.

4.6 Water

Het wettelijk kader is gericht op het verkrijgen van inzicht in de gevolgen voor de waterhuishouding die samenhangen met de ruimtelijke ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt. Het wettelijk kader is afhankelijk van zowel gemeentelijk beleid als het beleid van het waterschap.

Voor het inventariseren van de wateraspecten van een plan wordt vaak een plan voor de waterhuishouding opgesteld of een plan met een andere benaming. In dit plan worden de wateraspecten niet alleen beschreven, maar ook wordt aangegeven welke waterhuishoudkundige maatregelen voor het plan getroffen moeten worden. Hierbij vindt een toets plaats aan de waterkwaliteitsdoelstellingen uit de Kaderrichtlijn water.

De beschrijving van wateraspecten kan onderverdeeld worden in verschillende subparagrafen. In deze paragrafen wordt achtereenvolgens een beschrijving gegeven van de relevante wetgeving en beleid, het opgestelde plan voor de waterhuishouding en volgens dat plan te treffen maatregelen. Hierbij worden de resultaten voorkomend uit het Wateradvies betrokken. In het kader van het Wateradvies wordt over het plan advies gevraagd bij de betrokken waterbeheerder. Hoe met dit advies is omgegaan wordt in deze paragraaf toegelicht. Indien het advies niet wordt opgevolgd, dient de afwijking daarvan gemotiveerd te worden.

Bij de toetsing middels het Wateradvies is er rekening houden met de gevolgen voor het beheer van watersystemen. Met ingang van de Omgevingswet vervangt het begrip 'weging van het waterbelang' de term watertoets. Het plan ligt in het beheergebied van wetterskip Fryslân. Via het digitale Wateradvies is het plan kenbaar gemaakt bij dit waterschap. Hieruit volgt dat er sprake is van de korte procedure: zie [bijlagen bij toelichting bijlage 2](#).

Er is geen sprake van toename van verharding. Zo is het mogelijk om het bebouwd gebied beter bestand te maken tegen hevige regenbuien, periodes van droogte en hitte en de gevolgen van een mogelijke overstroming. Meer informatie hierover is te vinden op 'De Friese klimaatatlas': www.frieseklimaatatlas.nl.

4.7 Luchtkwaliteit

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de instructieregels opgenomen in het Bkl. Ter bescherming van de gezondheid zijn voor het aspect luchtkwaliteit instructieregels opgenomen in paragraaf 5.1.4.1 Bkl. Volgens deze regels gelden zogeheten omgevingswaarden voor onder andere de in de buitenlucht voorkomende stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM₁₀).

De beoordeling van de luchtkwaliteit vindt niet overal plaats. Voor een activiteit die niet in betekende mate (NIBM) bijdraagt aan de luchtverontreiniging, is geen toetsing aan de rijksomgevingswaarden voor stikstofdioxide en fijnstof nodig. Uit artikel 5.53 en 5.54 Bkl volgt dat een plan niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit als de toename van de concentratie NO₂ en PM₁₀ niet hoger is dan 1,2 µg/m³. Dat is 3% van de omgevingswaarde voor de jaargemiddelde concentraties.

In de provincie Fryslân zijn geen algemene knelpunten op het gebied van luchtkwaliteit. Op basis van de Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten blijkt dat in Reitsum en omgeving sprake is van een goede luchtkwaliteit. Met dit plan worden geen nieuwe functies en ingrijpende activiteiten mogelijk gemaakt. Daarmee geldt voor dit plan de NIBM-regeling. Het plan is van dermate kleine omvang dat niet in betekende mate wordt bijgedragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Nader onderzoek is daarom niet noodzakelijk.

4.8 Archeologie

Wat onder cultureel erfgoed wordt verstaan is opgenomen in bijlage A (begrippen) van de Omgevingswet. Het gaat hierbij om monumenten, archeologische monumenten, stads- en dorpsgezichten, cultuurlandschappen en, voor zover dat voorwerp is of kan zijn van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties in het omgevingsplan, ander cultureel erfgoed als bedoeld in artikel 1.1 van de Erfgoedwet. De Erfgoedwet bevat de wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed en archeologie in Nederland. Het is op basis hiervan verplicht om de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie mee te nemen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

In de wet zijn archeologische resten beschermd. Het basisbeginsel van de archeologie is sinds 2007; behoud 'in situ' ofwel in de bodem op de plek zelf. Slechts bij hoge uitzondering worden nog archeologische opgravingen uitgevoerd.

Voor gebieden in de provincie Fryslân is het noodzakelijk om de Friese Archeologische Monumentenkaart Extra (FAMKE) te raadplegen. Aan de hand van deze kaart kan men bepalen of het noodzakelijk is bij planologische ontwikkelingen archeologisch onderzoek te verrichten.

Op de FAMKE is het plangebied wat betreft mogelijke archeologische waarden uit de steentijd-bronstijd aangeduid als karterend onderzoek 1 (zie figuur 4.1). In deze gebieden kunnen zich op enige diepte archeologische lagen uit de steentijd bevinden, die zijn afgedekt door een veen- of kleidek. Mochten zich hier archeologische resten bevinden, dan zijn deze waarschijnlijk goed van kwaliteit. De provincie beveelt daarom aan om bij ingrepen van meer dan 2500 m² een karterend (boor)onderzoek uit te laten voeren.

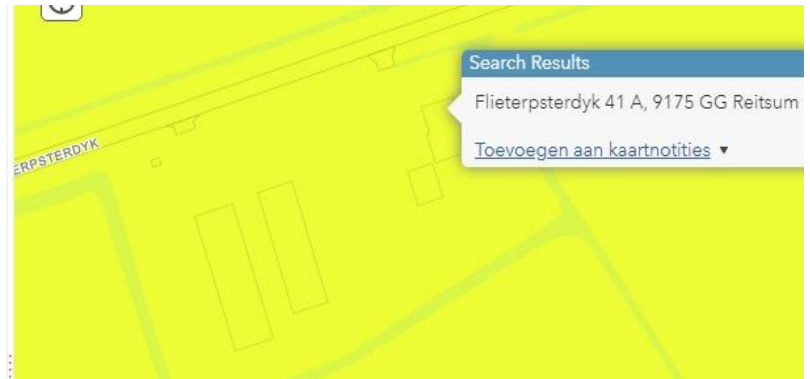


Figuur 4.1. Archeologisch verwachtingskaart steentijd – bronstijd.

Voor het plangebied geldt voor de periode IJzertijd - Middeleeuwen een advies 'karterend onderzoek 2 (zie figuur 4.2). In deze gebieden kunnen zich archeologische resten bevinden uit de periode ijzertijd - middeleeuwen. De provincie beveelt aan om bij ingrepen van meer dan 2500 m² een karterend archeologisch onderzoek uit te laten voeren.

FAMKE Advies ijzertijd-middeleeuwen

-  streven naar behoud - beschermd
-  streven naar behoud
-  waarderend onderzoek (terpen)
-  karterend onderzoek 1 (middeleeuwen)
-  karterend onderzoek 2 (middeleeuwen)
-  karterend onderzoek 3 (middeleeuwen)
-  geen onderzoek noodzakelijk
-  water



Figuur 4.2. Archeologisch verwachtingskaart ijzertijd - middeleeuwen.

Er zullen geen bodemingrepen plaatsvinden. Een karterend onderzoek is dan ook niet noodzakelijk.

4.9 Cultuurhistorie

Wat onder cultureel erfgoed wordt verstaan is opgenomen in bijlage A (begrippen) van de Omgevingswet. Het gaat hierbij om monumenten, archeologische monumenten, stads- en dorpsgezichten, cultuurlandschappen en, voor zover dat voorwerp is of kan zijn van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties in het omgevingsplan, ander cultureel erfgoed als bedoeld in artikel 1.1 van de Erfgoedwet. De Erfgoedwet bevat de wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed en archeologie in Nederland. Het is op basis hiervan verplicht om de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie mee te nemen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

Om na te gaan of sprake is van cultuurhistorische waarden in de omgeving, is gebruik gemaakt van de Cultuurhistorische Kaart Fryslân. Er bevinden zich op of in de nabijheid van het plangebied geen cultuurhistorische waardevolle elementen.

4.10 Externe veiligheid

De hoofdlijnen van het wettelijk kader omtrent de externe veiligheid zijn opgenomen in instructieregels in afdeling 5.1.2 Bkl. In bijlage VII van het Bkl zijn activiteiten aangewezen als risicobronnen. Deze risicobronnen zijn van belang voor de regels over het plaatsgebonden risico en aandachtsgebieden. Het werken met aandachtsgebieden voor externe veiligheidsrisico's is een nieuwe manier van omgaan met het groepsrisico (artikel 5.12 t/m 5.15 Bkl). Een aandachtsgebied geldt van rechtswege. Deze worden vastgelegd in het Register Externe Veiligheid en zijn digitaal raadpleegbaar via de Atlas Leefomgeving.

Uit de kaarten van de Atlas Leefomgeving blijkt dat er in de directe omgeving van het plangebied geen risicobronnen aanwezig zijn. Het plangebied ligt ook niet in het invloedgebied van risicobronnen op grotere afstand. Vanuit dit aspect bestaan dan ook geen belemmeringen voor dit plan.

4.11 Kabels en leidingen

In (de omgeving van) het plangebied kunnen kabels en leidingen aanwezig zijn die beperkingen opleggen voor de bouwmogelijkheden in het plangebied. Hierbij valt te denken aan hoogspanningsverbindingen, waterleidingen en straalpaden. Bij leidingen, zoals gas-, water- en rioolpersleidingen, volgen deze belemmeringen uit het zakelijk recht. Bij hoogspanningsverbindingen gaat het om veiligheid en gezondheid. De beperkingen bij straalpaden zijn van belang voor het goed functioneren van de straalpaden.

In of nabij het plangebied liggen geen planologisch relevante kabels of leidingen.

4.12 Verkeer en parkeren

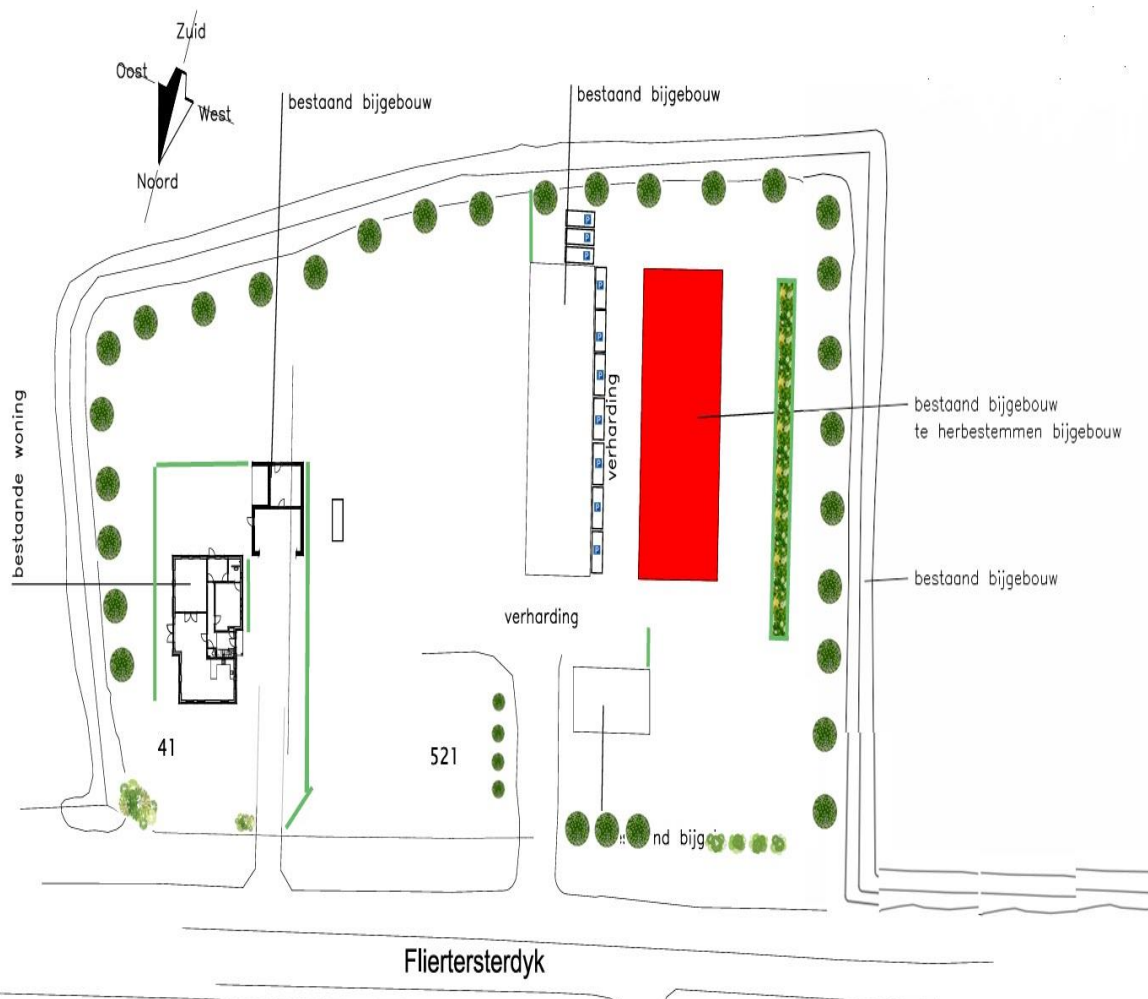
De toename aan functies zorgen voor verkeer. Bij het toelaten van een nieuwe functie moet daarom worden aangetoond wat het effect is op de bereikbaarheid en verkeersafwikkeling. Daarbij dient in beeld te worden gebracht of er sprake is van een (extra) parkeerbehoefte voor auto's, fietsen en/of scooters.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

4.12.1 Verkeersafwikkeling

In plaats van één stal worden in hetzelfde gebouw vijf recreatie-appartementen gerealiseerd. Dit heeft geen toename van verkeersbewegingen tot gevolg. Immers de huidige situatie mocht in deze stal een kapsalon en caravan- en wagenstalling worden gevestigd. De huidige ontsluiting van het perceel mag nog steeds als toereikend worden geacht.

4.12.2 Parkeren

Voor parkeren geldt als uitgangspunt dat parkeren op eigen terrein opgelost wordt. De parkeerbehoefte is bepaald op basis van de parkeerentallen zoals opgenomen in de CROW-publicatie 744. Voor de parkeerbehoefte is uitgegaan van de parkeernormen die gelden voor een een bungalowpark (huisjescomplex). De stedelijkheid betreft 'niet stedelijk' in het buitengebied. De behoefte is op basis hiervan bepaald op 2 parkeerplaatsen per appartement. In het plangebied is voldoende ruimte om aan de benodigde 10 parkeerplaatsen te kunnen voldoen: zie figuur 4.3.



Figuur 4.3.

4.13 Duurzaamheid

Het onderwerp duurzaamheid is een belangrijk begrip bij de ontwikkeling van de leefomgeving. Dit kan breed worden uitgelegd, van energieprestaties tot circulair bouwen en van zorgvuldig ruimtegebruik tot water en bodem sturend. Hiervoor zijn geen algemene wettelijke kaders vastgelegd, maar kan wel via beleid worden gestuurd.

Voor dit plan, zijnde realisatie van vijf in pandige recreatie-appartementen, zijn alleen de onderwerpen energieprestaties en duurzaam ruimtegebruik.

De nieuw te realiseren appartementen zullen gasloos worden gebouwd. Voor alle nieuwbouw, o.a. recreatiewoningen, geldt dat de vergunningaanvragen sinds 1 januari 2021 moeten voldoen aan de eisen voor Bijna Energieneutrale Gebouwen (BENG). Die eisen vloeien voort uit het Energieakkoord voor duurzame groei en uit de Europese Energy Performance of Buildings Directive (EPBD).

4.14 Beschermen van gezondheid

Het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit een belangrijk maatschappelijk doel van de Omgevingswet (artikel 1.3 sub a). De aspecten veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit hangen nauw met elkaar samen. Gelet op de centrale rol van het gezondheidsaspect binnen de Omgevingswet wordt dit aspect breed gemotiveerd. Van belang is dat de kwaliteit van de leefomgeving door de activiteit verbetert of in elk geval niet (onevenredig) verslechtert.

Omdat het bereiken en in stand houden van een gezonde fysieke leefomgeving een belangrijk doel is van de Omgevingswet bevat het Bkl een aantal instructieregels die specifiek de bescherming van de gezondheid en het milieu tot doel hebben. De instructieregels hebben onder andere betrekking tot de aspecten geluid, geur, trillingen, luchtkwaliteit en bodem. Deze aspecten worden in de hiernavolgende paragrafen gemotiveerd. Deze paragraaf beperkt zich tot het beschermen van gezondheid in algemene zin. Dus op de vraag of er sprake is van bijzondere omstandigheden waardoor het verlenen van de vergunning leidt tot ernstige nadelige of mogelijk ernstige nadelige gevolgen voor de gezondheid.

Met dit planvoornemen hangen geen bijzondere omstandigheden samen, waardoor het verlenen van de omgevingsvergunning in potentie niet leidt tot ernstige nadelige of mogelijk ernstige nadelige gevolgen voor de gezondheid.

4.15 M.e.r.-beoordeling

Een onderdeel van de beoordeling van een dit omgevingsplan, is een toets aan de regels over een milieueffectrapportage. Dit gebeurt overeenkomstig paragraaf 16.4.2 van de Omgevingswet en afdeling 11.2 van het Omgevingsbesluit. Of een besluit over een plan mer-plichtig of mer-beoordelingsplichtig is wordt afgeleid uit bijlage V bij het Omgevingsbesluit, in samenhang met de artikelen 11.6 en 11.8 van het Omgevingsbesluit.

De lijst bestaat uit vier kolommen, waarbij in kolom 1 de betreffende projecten zijn benoemd, in kolom 2 de mer-plichtige activiteiten zijn opgenomen in kolom 3 de mer-beoordelingsplichtige activiteiten. Kolom 4 geeft aan bij welke besluiten de project-mer-(beoordelings)plicht geldt. Waar een omgevingsplan wordt genoemd, geldt dat ook een Buitenplanse omgevingsplanactiviteit wordt bedoeld.

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

4.16 Spuitzones

Met de wijziging van het omgevingsplan wordt een wijziging van het gebruik van agrarisch naar wonen mogelijk gemaakt. Omdat de locatie wordt omgeven door agrarische grond kan dit mogelijk een belemmering vormen voor het agrarisch gebruik van deze gronden en kunnen er gezondheidsrisico's ontstaan richting de woning en het woonperceel doordat er gewassen worden bespoten op deze agrarische gronden. Echter is het niet aannemelijk dat de agrarische gronden in de omgeving gebruikt gaan worden voor gewasteelt omdat de grond hier bestaat uit zware klei welke niet geschikt is voor gewassen die intensief bespoten moeten worden. Daarbij blijkt uit luchtfoto's dat sinds 2009 er geen enkele gewasteelt heeft plaatsgevonden op de naastgelegen agrarische percelen. In de toekomst wordt er dan ook geen gewasteelt verwacht op deze gronden waarbij intensief bespoten gewassen zijn uitgesloten. Daarom kan gesteld worden dat er geen belemmeringen zijn voor het agrarische gebruik voor deze gronden en dat dit gebruik niet gepaard gaat met gezondheidsrisico's voor de woning en het woonperceel van de Flieterpsterdyk 41a.

5 Jurdische vormgeving

5.1 Inleiding

5.1.1 Juridisch kader

In de voorgaande hoofdstukken is ingegaan op de bestaande situatie, het relevante beleid en de relevante aspecten voor de fysieke leefomgeving. De informatie uit deze hoofdstukken is gebruikt om keuzes te maken bij het opstellen van dit TAM-Omgevingsplan, bestaande uit een plankaart (verbeelding) en regels. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de opzet van dit TAM-Omgevingsplan. Daarnaast worden de gemaakte keuzes op de verbeelding en in de regels verantwoord. Dat betekent dat er wordt aangegeven waarom bepaalde functies zijn aangewezen en waarom bepaalde bebouwing acceptabel is.

Met het TAM-Omgevingsplan wordt een wijzigingsbesluit mogelijk gemaakt. Deze wijziging op het tijdelijk deel van het omgevingsplan van de gemeente is technisch opgesteld conform het InformatieModel Ruimtelijke Ordening (IMRO), maar is inhoudelijk uitgewerkt op basis van de vereisten volgens de Omgevingswet.

Op 1 januari 2024 is het omgevingsplan van rechtswege ontstaan. Dit omgevingsplan bestaat uit alle ruimtelijke plannen, waaronder bestemmingsplannen en wijzigingsplannen, en uit de Bruidsschat die de gemeente van het Rijk heeft ontvangen. In deze Bruidsschat zitten onder meer regels voor milieubelastende activiteiten en bouwactiviteiten. Gemeenten krijgen tot 1 januari 2032 de tijd om het omgevingsplan van rechtswege en andere regels over de fysieke leefomgeving om te zetten naar een nieuw omgevingsplan. Op grond van artikel 2.4 en 22.6 van de Omgevingswet kan de gemeenteraad het omgevingsplan van rechtswege (laten) wijzigen.

5.1.2 Toepassing TAM-IMRO

De Omgevingswet integreert wetgeving en regels voor ruimte, wonen, infrastructuur, milieu, natuur en water. Het DSO ondersteunt bij de uitvoering van de wet bestaat uit lokale systemen van overheden en de landelijke voorziening (DSO-LV), zoals Regels op de kaart en het Omgevingsloket. Er zijn tijdelijke alternatieve maatregelen (TAMs) ontwikkeld voor organisaties die nog geen gebruik kunnen maken van lokale of landelijke onderdelen van het DSO. Een van deze TAMs is TAMIMRO. Bij TAM-IMRO wordt het omgevingsplan gewijzigd via de – onder de Wet ruimtelijke ordening gebruikte – IMRO-standaard en de voorziening ruimtelijkeplannen.nl.

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

5.1.3 Werkingsgebied

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

5.2 Inleidende regels

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

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

5.3 Functies en activiteiten

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

Wonen – 4

De functie 'Wonen - 4' toegekend voor het gehele plangebied. Hier zijn 'wonen' en 'aan-huis-verbonden-beroep' mogelijk, inclusief de tuinen en erven, wegen en paden en waterhuishoudkundige voorzieningen die hierbij horen. In één van de voormalige ligboxstallen kan alleen opslag ten behoeve van een metselbedrijf plaatsvinden en de andere ligboxstal is verblijfsrecreatie toegestaan in de vorm van maximaal vijf recreatie-appartementen. Het gebouwtje aan de wegzijde tegenover beide voormalige ligboxenstallen mag als kantoor worden gebruikt.

Binnen het gebied 'Wonen – 4' worden ook bouwactiviteiten mogelijk gemaakt. Deze zijn zoveel mogelijk afgestemd op de mogelijkheden uit het bestemmingsplan Buitengebied, waarmee de regelingen bij de opname in het definitieve omgevingsplan gemakkelijk geharmoniseerd kunnen worden. Een vergunningplicht geldt voor het vellen van houtgewassen binnen 6 meter vanaf de erfgrans. Deze vergunning kan alleen wordt verleend wanneer is gemotiveerd dat er geen afbreuk aan de landschappelijke inpassing van het perceel wordt gedaan.

Gebiedsaanduidingen

Binnen STOP-TPOD (de technische werkwijze voor omgevingsplannen) wordt aan regels uit het omgevingsplan zoveel mogelijk een werkingsgebied toegekend. In dit TAM-Omgevingsplan is dit uitgangspunt waar mogelijk aangehouden. Dit betekent dat voor sectorale regelgeving gebruik is gemaakt van gebiedsaanduidingen om een werkingsgebied toe te kennen met een directe relatie met de bijbehorende regeling.

Algemene regels

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

- artikel 6 Algemene gebruiksbeperkingen: in dit artikel worden de algemene gebruiksregels beschreven. Deze regels gaan uit van het principe dat gebruik uitsluitend is toegestaan in overeenstemming met de ter plekke toegestane functies. Dit artikel bevat algemeen geldende bepalingen ten aanzien van strijdig en toegestaan gebruik volgens de in het omgevingsplan toegekende functies.
- artikel 7 Beperkingengebied: Dit artikel bevat bepalingen voor het beschermen van specifieke waarden en beperkingengebieden die binnen het werkingsgebied van het omgevingsplan voorkomen. Het gaat dan om Vrijwaringszone – radarverstoringsgebied.
- artikel 8 Algemene beoordelingsregels afwijken: Dit artikel bevat bepalingen ten aanzien van beperkte afwijkingen ten opzichte van de in hoofdstuk 2 toegestane functies en bouw mogelijkheden. Voor deze afwijkingen geldt een omgevingsvergunningplicht.

5.4 Overgangsregels

In hoofdstuk 4 staan de overgangsbepalingen. In artikel 9 is het overgangsrecht beschreven. Hierin wordt aangegeven wat de juridische consequenties zijn van bestaande situaties die in strijd zijn met het omgevingsplan.

6 Uitvoerbaarheid

6.1 Participatie

In artikel 10.2, lid 2 van het Omgevingsbesluit is bepaald dat in een wijzigingsbesluit van het omgevingsplan is beschreven hoe burgers, bedrijven, maatschappelijke organisaties en andere bestuursorganen bij de voorbereiding zijn betrokken. En ook wat de gemeenten met de resultaten heeft gedaan. Wie bij de vroegtijdige participatie wordt betrokken, hangt af van het type omgevingsplanwijziging, de aard, de omvang en de invloed op de fysieke leefomgeving voor belanghebbenden.

Het plan heeft geen maatschappelijke gevolgen. Er worden geen belastende functies nabij woningen voorgesteld of gevoelige functies bij bedrijven. Ook zijn er geen fysieke ingrepen mogelijk gemaakt, die nu nog niet mogelijk zijn. Daarnaast zijn er geen omwonenden die direct zicht op het plangebied hebben. Dit is de reden dat er afgezien is van participatie.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.2.1 Algemeen

De procedure voor vaststelling van een wijzigingsbesluit op het Omgevingsplan is geregeld in de Omgevingswet, het Omgevingsbesluit en de Algemene wet bestuursrecht (Awb). Voor het wijzigen van een omgevingsplan geldt de uniforme openbare voorbereidingsprocedure van afdeling 3.4 van de Awb.

6.2.2 Advisering ketenpartners

Het plan is ter advisering voorgelegd aan de provincie Fryslân en aan Wetterskip Fryslân. De provincie heeft enkele technische opmerkingen op het plan gegeven. Deze zijn verwerkt in het definitieve plan.

6.2.3 Procedure

Het ontwerp van deze TAM-Omgevingsplan heeft op grond van artikel 3:11 van Algemene wet bestuursrecht gedurende zes weken voor iedereen ter inzage gelegd en het werd tegelijkertijd elektronisch beschikbaar gesteld via de landelijke website (LVBB). Voorafgaand hiervan is mededeling gedaan in het Gemeentebblad. Gedurende deze periode kon eenieder een zienswijze over het ontwerp TAM-Omgevingsplan bij de gemeenteraad naar voren brengen. Er zijn echter geen zienswijzen tegen dit plan ingediend.

6.3 Economische uitvoerbaarheid

6.3.1 Algemeen

In dit hoofdstuk worden de exploitatie van het plan en de eventueel daaruit voortvloeiende nadeelcompensatie besproken.

6.3.2 Economische uitvoerbaarheid

In deze motivering is onderbouwd dat met het voorliggende besluit tot wijziging van het omgevingsplan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties wordt bereikt en dat de toegekende functies binnen een redelijke termijn kunnen worden gerealiseerd. Gelet hierop kan aangenomen worden dat de realisatie economisch uitvoerbaar is. Op voorhand is er geen reden om aan te nemen dat de toegekende functies om financiële redenen niet binnen een redelijke termijn kunnen worden gerealiseerd.

6.3.3 Kostenverhaal

Op grond van artikel 13.11 Omgevingswet is de gemeente verplicht tot kostenverhaal, indien sprake is van één of meerdere aangewezen bouwactiviteiten. Het gaat om zogenaamde kostenverhaalsplichtige activiteiten zoals genoemd in artikel 8.13 Omgevingsbesluit (hierna: 'een aangewezen bouwactiviteit'). Dit houdt in dat de gemeenteraad kostenverhaalsregels dient vast te stellen in het omgevingsplan, tenzij middels onder andere een anterieure overeenkomst de kosten die het vanwege artikel 8.15 Omgevingsbesluit maakt, anderszins verzekerd zijn dan wel vrijstelling wordt verleend voor de kosten in de gevallen genoemd in artikel 8.14 Omgevingsbesluit. Omdat dit plan geen nieuwe aangewezen bouwactiviteiten mogelijk maakt, is het niet noodzakelijk om het kostenverhaal te regelen. De ontwikkeling heeft voor de gemeente geen negatieve financiële gevolgen.