

Dyksterwei 2
9134 DA Ljussens

Ons adres: Postbus 1
9100 AA Dokkum
Ons telefoonnr: (0519) 298888
Ons whatsapp nr: (06)12083046
Ons e-mailadres: info@noardeast-fryslan.nl
Ons kenmerk: 20233751
OLO nummer 8319995
Behandeld door:

Datum: <datum>

Onderwerp: **ONTWERPBESLUIT** omgevingsvergunning voor het realiseren van een tweetal werknemersverblijfsgebouwen voor totaal maximaal 28 personen
zaaknummer 20233751

Geachte heer

Op 30 december 2024 heeft u een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend voor het realiseren van een tweetal werknemersverblijfsgebouwen voor totaal maximaal 28 personen voor op het perceel Dyksterwei 2 te Ljussens. De aanvraag met OLO-nummer 8319995 staat bij ons bekend onder zaaknummer 20233751.

Besluit tot het verlenen van de omgevingsvergunning

Wij hebben besloten de omgevingsvergunning te verlenen voor de volgende activiteiten:

- Bouwen
- Planologisch strijdig gebruik

Aan deze vergunning hebben wij voorschriften verbonden. De meegezonden en gewaarmerkte stukken horen bij dit besluit. Een opsomming van stukken behorende bij dit besluit staat opgenomen in bijlage 2 onder gewaarmerkte stukken.

Hierna geven wij aan hoe wij tot dit besluit zijn gekomen.

1. Procedurele overwegingen

1.1 Bevoegd gezag

Uit uw aanvraag blijkt dat wij bevoegd zijn om te beslissen op uw aanvraag.

1.2 Ontvankelijkheid

Om een aanvraag in behandeling te kunnen nemen, moet u belanghebbende zijn bij de aanvraag. U bent als eigenaar van het perceel belanghebbende.

Voor een aanvraag om omgevingsvergunning gelden landelijke indieningvereisten. Deze indieningvereisten zijn terug te vinden in de Regeling omgevingsrecht. Hierin staat welke gegevens u bij de aanvraag moet indienen.

Bij indiening van de aanvraag waren niet voldoende stukken gevoegd om uw aanvraag inhoudelijk te kunnen beoordelen. Hierover hebben wij u een voortgangsbrief gestuurd. Wij hebben u de gelegenheid gegeven om de aanvraag aan te vullen. De nog ontbrekende stukken hebben wij van u ontvangen. Met deze aanvulling kunnen wij uw aanvraag inhoudelijk beoordelen.

1.3 Procedure

Voor dit besluit is de uitgebreide voorbereidingsprocedure gevolgd, zoals is bepaald in paragraaf 3.3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Uw aanvraag is getoetst aan de Wabo.

1.4 Aanhoudingen

Voor uw aanvraag geldt geen aanhoudingsgrond.

1.5 Verlengen beslistermijn

De beslistermijn is voor uw aanvraag niet verlengd.

2. Inhoudelijke overwegingen

Hieronder geven wij per activiteit aan welke inhoudelijke overwegingen ten grondslag liggen aan de beschikking.

2.1 Bouwen van een bouwwerk

In artikel 2.1 lid 1 onder a van de Wabo staat dat u in het bezit moet zijn van een vergunning wanneer u een bouwwerk wilt gaan bouwen. De aanvraag is getoetst aan artikel 2.10 lid 1 van de Wabo. Hieronder geven wij het resultaat van deze toetsing aan.

a. Bouwbesluit

Het is aannemelijk dat uw project voldoet aan de voorschriften van het Bouwbesluit als u zich houdt aan de voorwaarden van deze vergunning.

b. Bouwverordening

Het is aannemelijk dat uw project voldoet aan de in de Bouwverordening opgenomen voorschriften.

c. Bestemmingsplan

Uw project hebben wij getoetst aan de regels van het bestemmingsplan "Bûtengebied Dongeradeel herziening 2015". Het perceel heeft de bestemming "agrarisch".

Wij hebben vastgesteld dat uw project niet voldoet aan de volgende regels van het bestemmingsplan:

Bestemmingsomschrijving

Volgens artikel 3 lid 3.1 zijn de met 'agrarisch' aangewezen gronden uitsluitend bestemd voor:

- a) het agrarisch grondgebruik;
- b) de uitoefening van het agrarisch bedrijf met uitsluitend een grondgebonden agrarische bedrijfsvoering, ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch - bouwperceel grondgebonden agrarisch bedrijf";
- c) de uitoefening van het agrarisch bedrijf met een in hoofdzaak niet-grondgebonden agrarische bedrijfsvoering, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch - bouwperceel niet-grondgebonden agrarisch bedrijf";
- d) de uitoefening van een agrarisch bedrijf met een grondgebonden agrarische bedrijfsvoering in combinatie met een ondergeschikte niet-grondgebonden agrarische bedrijfsvoering, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch - bouwperceel grondgebonden agrarisch bedrijf met ondergeschikte intensieve tak";
- e) etc etc

Verblijfsgebouwen voor werknemers zijn daarin niet opgenomen en zijn daarom strijdig met de bestemmingsomschrijving. Wij stellen vast dat de verblijfsgebouwen voor werknemers niet als bedrijfsgebouwen kunnen worden aangemerkt. Een bedrijfsgebouw is ingevolge de definitie (artikel 1 lid 19) een gebouw dat dient voor de uitoefening van een bedrijf. De bedrijfsgebouwen staan rechtstreeks ten dienste van deze bestemming. Huisvesting van personeel staat niet rechtstreeks ten dienste van de bestemming n.l. het houden van vee en groeien van gewassen.

Voorts is er sprake van toelatingsplanologie. Enkel wat expliciet bestemd is in de regels is toegestaan.

Nu personeelshuisvesting (oid) ontbreekt is dit niet toegestaan bij recht.

Ook gelet op de gebruiksbepalingen ten aanzien van de functie wonen is het evident dat huisvesting van personeel strijdig is.

Voorts is op grond van artikel 3 lid 3.1 onder g bepaald dat 'het wonen ten behoeve van de agrarische bedrijfsvoering, ter plaatse van een bouwperceel' is toegestaan. Nu dit gebouw voor (tijdelijke) bewoning buiten het bouwperceel is gesitueerd is deze ook in strijd met deze regel.

De verblijfsgebouwen voor werknemers zijn daarmee strijdig met de bestemmingsomschrijving.

Bouwregels

Het bouwplan is strijdig met de bouwregel in artikel 3 lid 3.2.1. onder b. Deze stelt dat 'de gebouwen en overkappingen, met uitzondering van veldschuren uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd, ter plaatse van een bouwperceel'.

De verblijfsgebouwen voor werknemers staan in het geheel buiten het bouwvlak ter plaatse van het bouwperceel en zijn daarmee strijdig met de bouwregels.

Het bouwplan is tevens strijdig met de bouwregel in artikel 3 lid 3.2.1. onder g* Deze stelt dat de maatvoering van een bedrijfsgebouw of een overkapping voorts zal voldoen aan de eisen die in het daarop volgende bouwschema zijn gesteld. Nu er geen eisen in het schema zijn gesteld voor gebouwen ten behoeve van verblijfsgebouwen voor werknemers is er feitelijk geen 'toegestane maatvoering' en is elke afmeting van een bouwwerk dat niet benoemd is strijdig met de alle bouwregels uit het schema.

** Herziening "Buitengebied Dongeradeel, herziening 2015":*

In artikel 3 lid 3.2.1. komt onderdeel g te vervallen. Onderdeel h wordt verletterd tot g en alle verwijzingen naar h worden eveneens verletterd naar g.

Wij moeten uw aanvraag daarom ook opvatten als aanvraag om af te wijken van het bestemmingsplan.

Bij het onderdeel 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' in deze brief hebben wij onze motivering en belangenafweging weergegeven.

d. Redelijke eisen van welstand

Uw aanvraag is op 19 juni 2024 voorgelegd aan de welstandscommissie Hûs en Hiem. Volgens het advies van de commissie voldoet het plan aan redelijke eisen van welstand. Dit advies heeft als kenmerk 24010584. Wij nemen dit advies over.

Welstand doet daarbij nog een aanbeveling om de arbeiderswoningen te voorzien van een makelaar om deze nog wat meer detail te geven.

Deze aanbeveling geven wij u ter overweging mee.

2.2 Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

In artikel 2.1 lid 1 onder c van de Wabo is aangegeven dat u in het bezit moet zijn van een vergunning wanneer u gronden en bouwwerken wilt gebruiken in strijd met het bestemmingsplan. De aanvraag is getoetst aan artikel 2.12 van de Wabo. Hieronder geven wij het resultaat van deze toetsing aan.

Wij hebben vastgesteld dat uw project niet voldoet aan de regels van het bestemmingsplan. Deze strijdigheid hebben we beschreven bij de activiteit Bouwen.

Om de beoogde ontwikkeling mogelijk te maken, wordt daarom een uitgebreide procedure op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) gevolgd. Uw project valt onder artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3° van de Wabo.

Van het bestemmingsplan kan worden afgeweken omdat uw project niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Dit motiveren wij door een goede ruimtelijke onderbouwing. Deze onderbouwing treft u bijgaand aan onder de naam "Ruimtelijke onderbouwing planologische inpassing werknemersverblijven Dyksterwei 2" van de datum maart 2025. Deze kan hier als ingelast worden beschouwd.

Naast de ruimtelijke onderbouwing zijn wij van mening dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening omdat het plan past binnen de vastgestelde gemeentelijke omgevingsvisie waarin ruimte wordt geboden voor de huisvesting van arbeidsmigranten. Daarnaast is het aantal arbeidskrachten verdedigbaar in het licht van de bedrijfsvoering. Daarbij is gekeken naar oppervlakte grond in de exploitatie, type werkzaamheden, type bedrijf, type gewassen. Wageningen Universiteit houdt richtgetallen voor landbouw bij, waaronder ook arbeidskrachten per hectare per teelt. Op basis van deze richtgetallen kunnen de benodigde arbeidskrachten voor het bedrijf inzichtelijk worden gemaakt.

In het kader van milieuzonering is er gekeken naar de afstandseisen. In het geval van deze aanvraag is er voldoende afstand gehouden tot gevoelige functies. Aangezien tijdelijke huisvesting van arbeidskrachten niet in de handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' van de VNG is meegenomen is er gekozen voor een richtafstand van 30 meter. De dichtstbijzijnde gevoelige functie bij het voorliggende plan

aan de Dyksterwei 2 is een woonfunctie op 30 meter afstand ten opzichte van de te realiseren verblijven, de daarbij behorende buitenruimte en parkeerplaatsen. Het plan voldoet daarmee aan de gestelde richtafstand.

Huisvesting van de arbeidskrachten dient SNF-gecertificeerd (Stichting Normering Flexwonen) te zijn, met als aanvullende eis 'maximaal 1 persoon per kamer'. Om opgenomen te worden in het register van SNF moet een onderneming voldoen aan de norm voor huisvesting van arbeidsmigranten. De norm kent de onderdelen bezetting, ruimte, daglicht en verwarming, sanitair, hygiëne, voorzieningen, (brand)veiligheid, onderhoud en beheer en informatievoorziening. Ieder onderdeel bestaat uit een aantal specifieke eisen waaraan de huisvesting moet voldoen. Toetsing zal plaatsvinden door de stichting zelf.

Er worden 28 eenpersoonskamers gerealiseerd. Daarmee wordt voldaan aan de eis van 'maximaal 1 persoon per kamer'. De norm voor huisvesting van arbeidsmigranten zal worden getoetst door de SNF. Aanvrager is tevens gewezen op de Wet goed verhuurderschap. De wet geeft duidelijkheid aan verhuurders en verhuurbemiddelaars en biedt huurders bescherming bij eventuele beëindiging van het arbeidscontract.

Bij de realisatie van de arbeidersverblijven blijft er sprake van een grondgebonden agrarisch bedrijf. Het perceel heeft momenteel de functieaanduiding specifieke vorm van agrarisch – bouwperceel grondgebonden agrarisch dit zal niet worden gewijzigd met de aangevraagde vergunning. In de door aanvrager ingediende ruimtelijke onderbouwing is nader beschreven dat het bedrijf een grondgebonden bedrijfsvoering heeft. Het hebben en gebruiken van agrarische gronden is noodzakelijk voor het functioneren van een akkerbouwbedrijf. Het bedrijf beschikt over aansluitende landbouwgrond en gebruikt daarnaast op dit moment 140 ha. landbouwgrond in jaarlijkse pacht. Deze pachtgronden worden door aanvrager zelf bewerkt. Uitsluitend eigen geteelde producten worden ter plaatse aan de Dyksterwei 2 verwerkt.

Overlegpartners

Wij hebben het voorontwerpbesluit omgevingsvergunning met de bijbehorende ruimtelijke onderbouwing op 2017 voor overleg [ex artikel 3.1.1. Besluit omgevingsrecht jo. artikel 6.18 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo)] verzonden aan de provincie en het Wetterskip.

Het Wetterskip heeft op 2017 laten weten dat zij instemmen met het plan mits in de ruimtelijke onderbouwing (opmerking Wetterskip).

De provincie heeft per brief verzonden op 2017 aangegeven dat de provinciale belangen op een juiste wijze in het plan zijn verwerkt en dat het voorontwerp verder geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen.

Verklaring van geen bedenkingen

Formeel zal de gemeenteraad moeten verklaren geen bedenkingen te hebben. De gemeenteraad van Noardeast-Frysân heeft echter op 4 september 2019 besloten:

- tot aanwijzing van categorieën van gevallen (bijlage bij raadsbesluit), waarvoor bij afwijking van een bestemmingsplan of beheersverordening een verklaring van geen bedenkingen van de Raad niet is vereist (artikel 6.5 lid 3 Bor).

Onderhavige ruimtelijke ontwikkeling valt in de categorie 2.C:

Een wijziging van het gebruik van gronden en/of bouwwerken, al dan niet in samenhang met bouwactiviteiten.

De Raad hoeft dan ook niet gevraagd te worden een specifieke verklaring van geen bedenkingen voor deze aanvraag af te geven.

3a. Zienswijzen

Wij hebben het ontwerpbesluit omgevingsvergunning met bijbehorende stukken vanaf 2017 tot 2017 ter inzage gelegd. Tijdens deze termijn is een ieder in de gelegenheid gesteld zijn of haar zienswijzen naar voren te brengen over dit ontwerpbesluit.

Er zijn in deze periode zienswijzen ingediend. De inhoud hiervan is voor ons geen reden om af te zien van ons voornemen tot het verlenen van de omgevingsvergunning.

Voor de inhoud van de zienswijzen en onze reactie hierop, verwijzen wij hierbij korthedshalve naar de bij dit besluit gevoegde brieven aan XXX.

Deze kunnen hier als ingelast worden beschouwd.

OF

Vermelden wie, wanneer een zienswijze heeft ingediend en een samenvatting geven van de zienswijzen.

Reageren op de zienswijzen: aangeven of de zienswijzen wel of geen aanleiding geven om af te zien van het verlenen van de omgevingsvergunning.

Er zijn in deze periode geen zienswijzen ingediend. Dit betekent dat wij de omgevingsvergunning verlenen.

3b. Beroepsmogelijkheid

Deze vergunning zal worden gepubliceerd in de woensdageditie van de Nieuwe Dockumer Courant en het Gemeenteblad en op [officiëlebekendmakingen.nl](https://www.officiëlebebekendmakingen.nl). De vergunning ligt ter inzage in het gemeentehuis te Damwâld en is te raadplegen op www.ruimtelijkeplannen.nl. Tegen dit besluit kan door belanghebbenden beroep worden ingesteld.

3.1 Het indienen van een beroepschrift

Als u het niet eens bent met dit besluit, dan kunt u een beroepschrift indienen. Het beroepschrift moet u binnen zes weken vanaf de dag nadat het besluit ter inzage is gelegd, opsturen. U moet dit sturen naar de rechtbank Noord-Nederland, afdeling Bestuursrecht, Postbus 150, 9700 AD Groningen.

U kunt uw beroepschrift ook digitaal indienen. Dit kan via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. Hiervoor hebt u uw DigiD nodig.

3.2 Inhoud beroepschrift

Wat moet er in uw beroepschrift staan?

- uw naam
- uw adres
- uw (elektronische DigiD) handtekening
- de datum van het beroepschrift
- een omschrijving van het besluit waartegen u beroep indient
- de reden waarom u beroep indient.

U moet een kopie van het besluit meesturen aan de rechtbank.

3.3 Kosten indienen beroepschrift

Het indienen van een beroepschrift kost geld. U moet griffierecht betalen. De afdeling Bestuursrecht van de Rechtbank Noord-Nederland kan u hierover meer informatie geven.

3.4 Voorlopige voorziening

Als u een beroepschrift indient, dan blijft het besluit geldig (het beroepschrift schort de werking niet op). Wilt u voorkomen dat het besluit ingaat, dan kunt de rechter vragen om een voorlopige voorziening. Dit mag alleen als u een beroepschrift heeft ingediend. De Voorzieningenrechter kan besluiten om dit besluit helemaal of gedeeltelijk te schorsen. Hij moet dan wel vinden dat er sprake is van een spoedeisend belang.

Wilt u een voorlopige voorziening aanvragen? Stuur u dan een brief naar de Voorzieningenrechter van de rechtbank Noord-Nederland, afdeling Bestuursrecht, Postbus 150, 9700 AD Groningen. U kunt uw voorlopige voorziening ook digitaal aanvragen. Dat kan via website <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. Ook hiervoor hebt u uw DigiD nodig

3.5 Kosten voorlopige voorziening

Het aanvragen van een voorlopige voorziening kost geld. U moet griffierecht betalen. De afdeling Bestuursrecht van de Rechtbank Noord-Nederland kan u hierover meer informatie geven.

4. Inwerkingtreding

U kunt pas van de vergunning gebruik maken nadat deze in werking is getreden. Voor uw beschikking geldt dat deze pas in werking treedt op de dag nadat de termijn voor het indienen van een beroepschrift is verstreken. (na zes weken) Heeft gedurende deze termijn een belanghebbende een voorlopige voorziening gevraagd? Dan moet ook eerst de voorzieningenrechter beslist hebben op dit verzoek.

5. Vragen?

Bel ons klantencontactcentrum op (0519) 29 88 88. Of stuur een mail naar kccvergunningen@noardeast-fryslan.nl. U bereikt ons van maandag tot en met donderdag tussen 8.30 en 16.30 uur. En op vrijdag tussen 8.30 en 12.00 uur. We helpen u graag.

Zaaknr.: 20233751

Hoogachtend,
Namens het college van burgemeester en wethouders van Noardeast-Fryslân.

Clusterhoofd Omgjewing en Ekonomy

Interim clusterhoofd
Cluster Omgjewing en Ekonomy

cc.: Bouwkundig Bureau
 omgevingsadviseur

ONTWERP

Bijlage 1 Voorschriften behorend bij omgevingsvergunning (20233751)

Bouwen van een bouwwerk

- 1 U moet er rekening mee houden dat u niet alleen bouwt zoals in de omgevingsvergunning staat, maar dat u ook bouwt volgens de eisen van het bouwbesluit en de nadere regels die dit bouwbesluit stelt. Bovendien moet u rekening houden met wat in de gemeentelijke bouwverordening staat. Deze voorwaarde geldt, tenzij uitdrukkelijk (in woord of op tekening) anders is vermeld.
- 2 De bouwer/aannemer moet een kopie krijgen van de omgevingsvergunning met alle tekeningen en voorwaarden. Op de bouwplaats moet altijd de omgevingsvergunning met de tekeningen en voorwaarden aanwezig zijn.
- 3 U moet bouwen op een van gemeentewege aangewezen plaats. Het team Tafersjoch van de gemeente geeft de rooilijnen, afstand tot de perceelsgrenzen, peilmaat ed. aan. U kunt een afspraak maken voor het uitzetten op tel. (0519) 29 88 88.
- 4 U moet ten minste drie weken voordat u start met het bouwen de hieronder genoemde onderdelen de volgende gegevens inleveren:
 - a- Voor het bouwwerk:
de statische berekeningen en tekeningen van alle dragende constructiedelen.
 - b- Voor de fundering:
het sonderingsrapport waaruit blijkt dat de aannames in de statische berekeningen juist zijn.
 - c- Voor de staalconstructie:
de statische berekeningen en tekeningen van de staalconstructie, inclusief het belastinggeval brand en de noodzakelijke voorzieningen daarvoor (zoals bescherming tegen brand van de hoofddragconstructies en constructies van brand en rookvrije vluchtroutes).

De bouw van elk onderdeel mag pas beginnen nadat de stukken van dat onderdeel zijn goedgekeurd door de gemeente.

- 5 U moet de riolering aanleggen als een zogenaamd "gescheiden systeem". Dit houdt in dat er voor vuil water en schoon water afzonderlijke rioleringen aangelegd moeten worden. Voor het "vuil" water (huishoudelijk/ bedrijfsafvalwater, schroputjes garages enzovoort) moet een grijze leiding worden gebruikt. Voor het "schone" water (hemelwater, water van drainages, e.d.) moet bij diameters boven de 75mm¹ een groene leiding (een bruine leiding mag ook) worden gebruikt.
- 6 U moet voordat u de vuil- en schoon waterriolering aan het oog onttrekt de bouwinspecteur uitnodigen voor een controle. Om vertragingen te voorkomen moet u ten minste twee werkdagen voordat de riolering aan het oog wordt onttrokken deze afspraak te maken. Pas nadat de riolering is goedgekeurd door de bouwinspecteur mag u verder.
- 7 Als u een werk gaat uitvoeren in, op of boven de grond van de gemeente (bijvoorbeeld een uitweg maken, kabels en leidingen leggen, tijdelijke opslag) moet u vooraf overleggen met de afdeling Gemeentewerk. Pas na goedkeuring mag u het uitvoeren. Voor meer informatie kunt u bellen op (0519) 29 88 88.
- 8 Als u gebruik maakt van krachtwerktuigen (heistellingen, hydraulische kranen ed. dus geen elektrische handgereedschappen) dan mag dit tijdens werkdagen van 7.00 uur tot 19.00 uur, en in op zaterdagen van 9.00 uur tot 15.00 uur. Op zondagen is het gebruik van krachtwerktuigen niet toegestaan.
- 9 Wanneer grondverzet van meer dan 25 m³, beneden de interventiewaarde, wordt gepleegd worden deze werkzaamheden gezien als een milieubelastende activiteit (MBA) uitkomende grond. In dat geval dienen de graafwerkzaamheden 5 werkdagen voorafgaand aan de uitvoering gemeld te worden bij het Digitaal Omgevingsloket (<https://omgevingswet.overheid.nl>).
- 10 De eigenaar van de locatie waar de grond toegepast of opgeslagen gaat worden moet vooraf een melding doen via het Digitaal stelsel Omgevingswet DSO <https://omgevingswet.overheid.nl/home>. De partijkeuring kan dan worden bijgevoegd ter beoordeling aan de gemeente.
- 11 Tot slot willen wij u verzoeken de aanvang en voltooiing van de werkzaamheden en het storten van beton te melden bij team Tafersjoch. Deze meldingen kunt u doen door een e-mail te sturen naar kccvergunningen@noardeast-fryslan.nl

Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

1. De landschappelijke inpassing moet binnen 1 jaar na aanvang van de bouwwerkzaamheden zijn aangelegd. Voor de inrichting met beplanting moet het document "250311 10d. Erfinrichtingstekening met werknemersverblijven en beoogde nieuwe agraris (B-51 11-03-2025)" worden aangehouden en voor de beplantingskeuze document "250311 4. Landschappelijk inpassingsplan-erfinrichtingsplan".
- 2a. Terreinverlichting moet op een dusdanige wijze zijn uitgevoerd dat er geen direct licht buiten de

- inrichting terecht komt.
- 2b. De te verrichten werkzaamheden dienen zodanig te zijn afgeschermd, dat zij buiten de inrichting geen hinderlijke directe lichtinstraling op lichtdoorlatende oppervlakken in gevels en daken van woningen veroorzaken.
 - 2c. De grenswaarde van de verticale verlichtingssterkte E_v voor de lichtemissie ter voorkoming van lichthinder bedraagt op de gevel van een woning dan wel op 50 meter van de grens van de inrichting maximaal 5 lux tussen 07.00 en 23.00 uur en 1 lux tussen 23.00 en 07.00 uur.
 - 2d. De lichtsterkte I (cd) van elk armatuur bedraagt 7.500 cd tussen 07.00 en 23.00 uur en 500 cd tussen 23.00 en 07.00 uur.
 - 2e. De gemiddelde luminantie van een gevel of object (L_{gem}) bedraagt 5 cd/m².
 - 2f. De grenswaarde van de Upward Light Ratio (ULR) ter voorkoming van lichthinder bedraagt maximaal 0.05%.
- 3 U bent als aanvrager beheerder aanspreekpunt van de huisvesting en houdt toezicht op de huisvesting. Wilt u in de toekomst iemand aanwijzen als beheerder dient u dat bij de gemeente bekend te maken.

Opmerkingen

Melding brandveilig gebruik.

Wij willen u erop wijzen dat, op basis van artikel 6.7 van het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl), er een gebruiksmelding noodzakelijk is.

Melding milieubelastende activiteit. (mba "opslaan van grond of baggerspecie")

Wanneer u grond verzet en deze op dezelfde bouwlocatie verwerkt, noemen we dat een gesloten grondbalans. Grondverzetwerkzaamheden met de bodemkwaliteits-klasse landbouw en natuur met een volume minder dan 50 m³ met een gesloten grondbalans hoeven niet te worden gemeld. Wel gelden de algemene regels bij grondverzet welke zijn opgenomen in de Omgevingswet. Voor verwerking van meer dan 50 m³ uitkomende grond, of verwerking van grond anders dan binnen de bouwlocatie, dient de eigenaar van de locatie, waar de grond toegepast of opgeslagen gaat worden, vooraf een melding te doen via het Digitaal Stelsel Omgevingsloket ([omgevingsloket](#)) "Opslaan van grond of baggerspecie". Aan deze melding moet een "partijkeuring" worden toegevoegd.

Voor uw bouwplan is het vrijwel zeker dat er meer dan 50 m³ grondverzet wordt gepleegd en is een mba activiteit "Opslaan van grond of baggerspecie" noodzakelijk omdat er meer 50 m³ uitkomende grond wordt verwacht.

Melding milieubelastende activiteit (mba - "graven in de bodem met kwaliteit < interventiewaarden")

Wanneer er meer dan 25 m³ aan grondverzet, beneden de interventiewaarde, moet worden uitgevoerd, worden deze werkzaamheden gezien als een milieubelastende activiteit (mba). In dat geval moeten de grondverzetwerkzaamheden 5 werkdagen voorafgaand aan de uitvoering worden gemeld via het Digitaal Stelsel Omgevingsloket ([omgevingsloket](#)) "graven in de bodem met kwaliteit < interventiewaarden". Grondverzetwerkzaamheden met een volume minder dan 25 m³ beneden de interventiewaarde hoeven niet te worden gemeld. Wel gelden de algemene regels bij grondverzet welke zijn opgenomen in de Omgevingswet.

Voor uw bouwplan is het vrijwel zeker dat er meer dan 25 m³ grondverzet wordt gepleegd van gronden beneden de interventiewaarde en is een melding mba activiteit "graven in de bodem met kwaliteit < interventiewaarden" noodzakelijk.

Brandveiligheid / logboek en certificaten

Let op: tijdens de bouw (en daarna) dient men aan te kunnen tonen dat de aangegeven constructie onderdelen voldoen aan de daarvoor geldende eisen betreffende weerstand tegen rookdoorgang. Inzichtelijk moet zijn aan welke eisen een bouwdeel moet voldoen en hoe dat gerealiseerd is. Zo kan er toezicht tijdens de bouw gehouden worden, maar kan later tijdens het gebruik ook beoordeeld worden of de afgeschouwde situatie nog voldoet. Men zou kunnen denken aan bijvoorbeeld een logboek en certificaten.

Brandveiligheid / bluswatervoorzieningen

In de rapportage van Sijperda Hardy is omschreven dat men ervan uit gaat dat de bluswatervoorziening voldoet omdat het om uitbreiding op een bestaande situatie gaat. Door het toevoegen van de arbeidersverblijven veranderd het soort gebruik en daarmee wellicht ook behoeftes met betrekking tot bluswater. Op dit moment is de dichtstbijzijnde brandkraan op een afstand van zo'n 400 meter. Gegevens van Vitens geven aan dat deze niet bruikbaar is. Daarnaast is onbekend of de omliggende sloten voldoende capaciteit hebben en bereikbaar zijn voor de brandweer. De nieuwbouw is voorzien van een

brandmeldinstallatie met volledige bewaking. Deze installatie zal een brand in vroegtijdig stadium ontdekken en de aanwezigen tijdig alarmeren om te kunnen vluchten. Een eerste bluspoging kan gedaan worden met de aanwezige brandslanghaspels en na aankomst brandweer een eerste inzet met de tankinhoud van de tankautospuut. Mocht de brand zich verder ontwikkelen (scheidingen bezwijken na 30 minuten) dan zal de brandweer zich terugtrekken. Indien men afhankelijk is van groot watertransport dan zal dit een dusdanige aanrijd- en opbouwtijd kosten dat men het pand als verloren kan beschouwen.

Wet natuurbescherming

In het kader van de uitvoering van dit project moet u zich er van bewust zijn dat er voor een ieder een algemene zorgplicht geldt voor Natura 2000-gebieden, bijzondere nationale natuurgebieden en voor in het wild levende dieren en planten en hun directe leefomgeving op grond van artikel 1.11 Wet natuurbescherming. De zorg(plicht), die tijdens het uitvoeren van de werkzaamheden in acht moet worden genomen, houdt in elk geval in dat een ieder die weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat door zijn handelen of nalaten nadelige gevolgen kunnen worden veroorzaakt voor een Natura 2000-gebied, een bijzonder nationaal natuurgebied of voor in het wild levende dieren en planten:

- a. dergelijke handelingen achterwege laat, dan wel,
- b. indien dat achterwege laten redelijkerwijs niet kan worden gevergd, de noodzakelijke maatregelen treft om die gevolgen te voorkomen, of
- c. voor zover die gevolgen niet kunnen worden voorkomen, deze zoveel mogelijk beperkt of ongedaan maakt.

Als het 'achterwege laten' niet mogelijk is dan zult u voor de gevallen onder b en c vooraf toestemming moeten vragen aan de Provinsje Fryslân (Team Groene Regelgeving via wmb@fryslan.frl of tel. (058) 292 89 95).

Bijlage 2: Gewaarmerkte stukken (20233751)

30 december 2024

- 231230 papierenformulier (activiteit bouwen en afwijken)

30 september 2024

- 240930 melding_aimsessie_alqc2f1lizq
- 240930 OV22-010 B-52C ERF TOEKOMST HOLWERDA ARBEIDERSVERBLIJF 25-09-2024
- 240930 OV22-010 OV23-021 M-10 MILIEU HOLWERDA LJUSSENS 25-09-2024

15 oktober 2024

- 241015 gewijzigde aanvraag_arbeidersverblijven omgevingsvergunning, Dyksterwei 2 te Ljussens

13 maart 2025

- 250311 1. Verklaring Grondgebondenheid Van van Woldendorp bv
- 250311 2. Luchtkwaliteitsberekening
- 250311 3. Ecologisch onderzoek
- 250311 4. Landschappelijk inpassingsplan-erfinrichtingsplan
- 250311 6. Digitale watertoets
- 250311 6a. Nader advies Wetterskip Fryslan d.d. 5 september 2024
- 250311 7. Bodemonderzoek
- 250311 251103 8a. Aeriusberekening bouwfase
- 250311 8b Aeriusberekening gebruiksfase
- 250311 10a. tekening gevelaanzichten (B-01 14-06-2024)
- 250311 10c. Erfinrichtingstekening bestaand (B-50 25-09-2024)
- 250311 10d. Erfinrichtingstekening met werknemersverblijven en beoogde nieuwe agraris (B-51 11-03-2025)
- 250311 10e Situatietekening (S-10)
- 250311 12a. Bestaand oppervlaktewater (W-01 25-09-2024)
- 250311 12b. Watercompensatie en rioleringsstekening (W-02 25-09-2024)
- 250311 13 Uitnodiging in het kader van participatie
- 250311 13b. Uitnodiging in het kader van participatie
- 250311 13c. Uitnodiging in het kader van participatie
- 250311 13d. Uitnodiging in het kader van participatie
- 250311 13e. Uitnodiging in het kader van participatie
- 250311 13f. Uitnodiging in het kader van participatie
- 250311 13g. Uitnodiging in het kader van participatie
- 250311 13h. Uitnodiging in het kader van participatie
- 250311 13i. Uitnodiging in het kader van participatie
- 250311 13j. Uitnodiging Dorpsbelangen Ljussens
- 250311 14. Reactie viertal omwonenden d.d. 12 september 2024
- 250311 15. Reactie namens initiatiefnemer 16-9-24 op brief op brief omwonenden 12-9-24
- 250311 16. Mailverkeer tussen viertal omwonenden en vertegenwoordiger initiatiefnemer
- 250311 17. Akoestisch onderzoek wegverkeerslwaai
- 250311 18. Memo indirecte hinder
- 250311 19. Mailbericht gemeente NEF inzake gebruiksbepalingen bestemmingsplan
- 250311 20. Beoordeling akoestische rapportages door FUMO d.d. 19 februari 2025
- 250311 21. Tekening verbreding Dyksterwei met beton-gras-keien

20 maart 2025

- 250320 2024-FUMO-0085999 Dyksterwei 2, Ljussens Mandbrf beoor
- 250320 Fumo beoordeling BAL Holwerda
- 250320 DSO_Verzoek_2024110501115-00
- 250320 OV22-010 B-02F HOLWERDA ARBEIDERSVERBLIJF 11-11-2024

26 maart 2025

- 250326 5. Welstandsadvies - 19 juni 2024
- 250326 9. Bouwbesluitberekeningen
- 250326 10f. Tekening van details
- 250326 11. Brandveiligheidsrapportage
- 250326 250304 Ruimtelijke onderbouwing werknemersverblijven

ONTWERP

Ter informatie de opbouw van de leges:

Op basis van de legesverordening is voor het in behandeling nemen van de aanvraag voor een omgevingsvergunning leges verschuldigd. De hoogte van de leges is afhankelijk van de aangevraagde onderdelen van de omgevingsvergunning.

Opgegeven bouwkosten:	€ 395.000,00
Bouwkosten ambtshalve geschat	€ 395.000,00
Omgevingsvergunning activiteit bouwen (artikel 2.3.1.1.1)	€ 10.525,50
Strijd met regels ruimtelijke ordening (artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 Wabo)	€ 6.126,89
Beoordeling milieukundig bodemrapport (2.3.16.1)	€ 122,65
Totaal leges	€ 16.775,04

U ontvangt apart een legesnota voor het in behandeling nemen van uw aanvraag voor een omgevingsvergunning. Daarin wordt u de definitieve hoogte van de leges medegedeeld. Daartegen kunt u binnen zes weken na de dagtekening van die nota een bezwaarschrift indienen bij de gemeente. Meer informatie daarover vindt u in de binnenkort te ontvangen legesnota.