

---

# Hoofdstuk 22w De Buorren 45-47 Easternijtsjerk



## TAM-omgevingsplan

11 december 2025



# Hoofdstuk 22w De Buorren 45-47 Easternijtsjerk

## TAM-omgevingsplan

### COLOFON

Opdrachtgever	:	
Auteur	:	
Rapportnummer	:	25-195-1
Versie	:	Ontwerp
Datum	:	11 december 2025

## INHOUDSOPGAVE MOTIVERING

<b>1</b>	<b>Inleiding</b>	<b>1</b>
1.1	Aanleiding	1
1.2	Ligging plangebied	1
1.3	Planologische regeling	2
1.4	Leeswijzer	3
<b>2</b>	<b>Planbeschrijving</b>	<b>4</b>
2.1	De bestaande situatie	4
2.2	Voorgenomen situatie	5
2.3	Inpassing bij omgevingswaarden	5
<b>3</b>	<b>Beleid en regelgeving</b>	<b>6</b>
3.1	Rijksbeleid	6
3.2	Provinciaal beleid	7
3.3	Gemeentelijk beleid	8
<b>4</b>	<b>Milieu- en omgevingsaspecten</b>	<b>9</b>
4.1	Algemeen	9
4.2	Bedrijven en milieuzonering	9
4.3	Ecologie	10
4.4	Bodemkwaliteit	11
4.5	Geluid	11
4.6	Water	12
4.7	Luchtkwaliteit	13
4.8	Archeologie	13
4.9	Cultuurhistorie	14
4.10	Externe veiligheid	15
4.11	Kabels en leidingen	16
4.12	Verkeer en parkeren	16
4.13	Duurzaamheid	16
4.14	Beschermen van gezondheid	17
4.15	M.e.r.-beoordeling	18
<b>5</b>	<b>Juridische vormgeving</b>	<b>19</b>
5.1	Inleiding	19
5.2	Inleidende regels	20
5.3	Functies en activiteiten	20
5.4	Overgangsregels	21

<b>6</b>	<b>Uitvoerbaarheid</b>	<b>22</b>
6.1	Participatie	22
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	22
6.3	Economische uitvoerbaarheid	23

**Bijlage**

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

# 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding

Aan De Buorren in Easternijtsjerk ligt van oudsher een gemengd bebouwingslint met hoofdzakelijk woningen, maar ook enkele bedrijven, horeca en winkels. Op nummers 45 en 47 zijn ook bedrijven gevestigd (geweest). Op nummer 45 betreft het een landbouwgroothandel en op nummer 47 om een installatiebedrijf. Inmiddels zijn de bedrijfsactiviteiten grotendeels beëindigd en of worden deze afgebouwd. Daarmee sluit de in het omgevingsplan toegedeelde bedrijfsfunctie niet meer goed aan op het feitelijk gebruik. De eigenaren hebben daarom, in overleg met de gemeente Noardeast-Fryslân, het plan opgevat om het omgevingsplan te wijzigen ten behoeve van een woonfunctie. Hiervoor is wijzigingsbesluit van het omgevingsplan noodzakelijk. Deze ruimtelijke motivering bevat de toelichting voor de benodigde wijziging van het omgevingsplan en vormt de onderbouwing van het besluit. Gemotiveerd wordt dat met deze wijziging sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan de locatie.

Gemeente Noardeast-Fryslân werkt momenteel aan het omgevingsplan. Totdat dit gereed is wordt gebruik gemaakt van de tijdelijke alternatieve maatregel (TAM-IMRO), voor de publicatie van wijzigingsbesluiten. Het omgevingsplan is volgens deze standaard opgesteld.

## 1.2 Ligging plangebied

Het werkingsgebied van het wijzigingsbesluit (hierna: plangebied) betreft de percelen De Buorren 45 en 47 in Easternijtsjerk. De begrenzing is afgestemd op de huidige bedrijfsfunctie. De ligging van het plangebied is weergegeven op een topografische kaart in figuur 1.1.



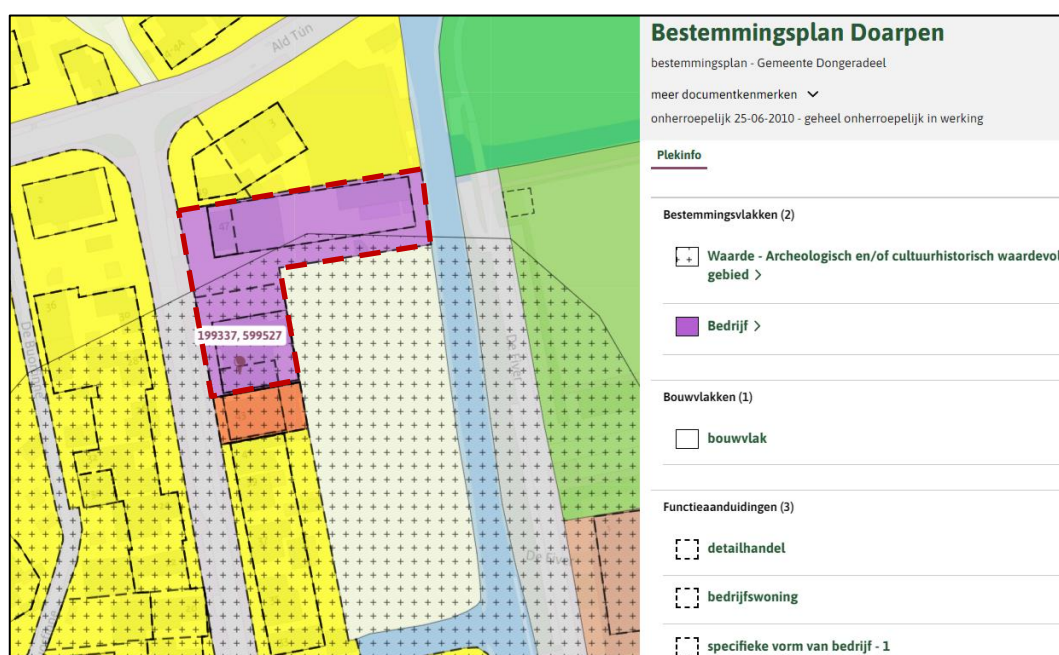
Figuur 1.1 De ligging van het plangebied

### 1.3 Planologische regeling

Het plangebied is geregeld in het Omgevingsplan gemeente Noardeast-Fryslân. Het gaat op moment van schrijven om het ‘tijdelijk omgevingsplan’, dat automatisch op 1 januari 2024 in werking is getreden en waarin primair de verschillende (ontwerp)bestemmingsplannen en de gemeentelijke verordening die betrekking hebben op de leefomgeving en de ‘Bruidsschat’, zijn opgenomen.

#### 1.3.1 Bestemmingsplannen

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



Figuur 1.2 Fragment plankaart geldend bestemmingsplan

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

#### 1.3.2 Andere verordeningen

Er zijn voor de locatie nog geen andere verordeningen opgenomen in het omgevingsplan.

#### 1.3.3 De bruidsschat

De bruidsschat bestaat uit ongeveer 600 regels uit het voormalige Activiteitenbesluit, Bouwbesluit en het Besluit omgevingsrecht (Bor). De regels hebben betrekking op een grote diversiteit aan onderwerpen, zoals horeca, detailhandel, recreatie, lozingen, emissies van geluid, geur en trillingen

door bedrijven en bouwen. De regels zijn aangepast aan de terminologie van de Omgevingswet. Dit is beleidsneutraal of beleidsarm gedaan: de essentie van de regels is ongewijzigd. De gemeente heeft de taak om uiterlijk in 2032 alle bruidsschatregels te hebben verwerkt tot eigen regels, of hebben laten vervallen.

#### **1.4 Leeswijzer**

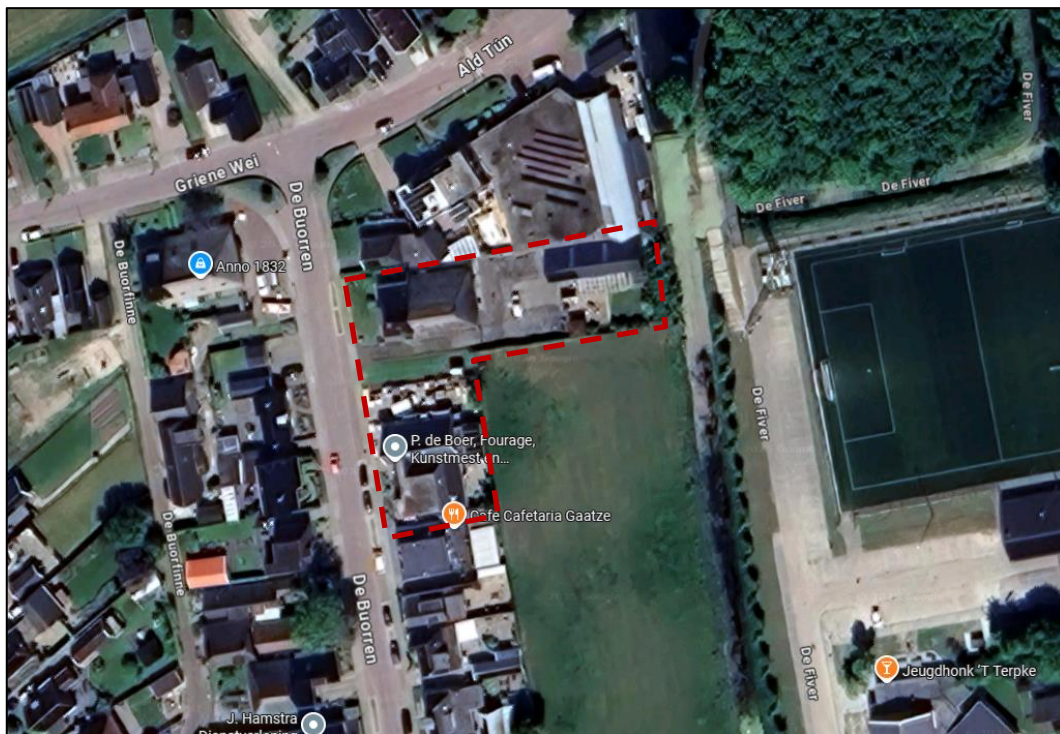
Na deze inleiding volgt in *hoofdstuk 2* een beschrijving van het plan. Daar wordt zowel de huidige of uitgangssituatie, als de beoogde situatie beschreven. Vervolgens toetst *hoofdstuk 3* dit plan aan de omgevingsvisies en instructieregels van het rijk en de provincie en aan het gemeentelijk beleid. *Hoofdstuk 4* vormt de beoordeling van de evenwichtige toedeling van functies aan locaties, waarbij de omgevingswaarden en milieu- en gezondheidsaspecten centraal staan. In hoofdstuk 5 wordt het juridische systeem toegelicht. Ten slotte worden in hoofdstuk 6 de maatschappelijk en economische uitvoerbaarheid van het plan besproken.

## 2 Planbeschrijving

### 2.1 De bestaande situatie

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

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



Figuur 2.1 Luchtfoto plangebied

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



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

## 2.2 Voorgenomen situatie

Het wijzigingsbesluit ziet op de functiewijziging van de bedrijfspercelen tot woonpercelen. Er worden geen fysieke aanpassingen voorgesteld. De eigenaren hebben geen plannen voor nieuwe bedrijfsactiviteiten. Echter, gelet op de relatief grote hoeveelheid bebouwing, voor de percelen 45 en 47 respectievelijk 320 en 420 m<sup>2</sup>, en de grote oppervlakte van de percelen, ligt het in de rede om nog enige mogelijkheden voor bedrijvigheid in combinatie met de woonfunctie toe te staan. De in dit TAM-omgevingsplan opgenomen regeling voorziet hierin. Voor het overige worden de bouw- en gebruiksregels in overeenstemming gebracht met de woonfunctie zoals deze voor actuele plannen in de gemeente Noardeast-Fryslân geldt.

## 2.3 Inpassing bij omgevingswaarden

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

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

## 3 **Beleid en regelgeving**

### 3.1 **Rijksbeleid**

#### 3.1.1 Nationale omgevingsvisie

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

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

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

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

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

#### 3.1.2 Instructieregels Rijk (AMvB's)

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

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

## 3.2 Provinciaal beleid

### 3.2.1 Omgevingsvisie Fryslân 2020: De romte diele

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

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

### 3.2.2 Instructieregels provincie

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

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

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

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

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

### **3.3 Gemeentelijk beleid**

#### **3.3.1 Woonvisie 2020-2025**

De gemeente Noardeast-Fryslân heeft samen met inwoners, corporaties en belangenorganisaties de Woonvisie 2020-2025 gemaakt. De woonvisie vormt de basis voor het woonbeleid van de gemeente. In de visie wordt uitgelegd waar de gemeente in 2025 op het gebied van wonen wil staan. Ook wordt het gebruikt voor het maken van prestatieafspraken met de woningcorporaties en levert het belangrijke informatie op voor de Omgevingsvisie. De visie is op 21 januari 2021 door de raad vastgesteld.

De ontwikkeling voorziet in planologische zin niet in een toevoeging aan het woningaanbod, maar indirect in het verbeteren van het bestaande aanbod. Het omgevingsplan maakt een inrichting mogelijk die beter aansluit bij de vraag en past daarmee bij de basisbeginselen van het woonbeleid.

#### **3.3.2 Omgevingsvisie 1.0**

De gemeenteraad heeft op 11 juli 2024 de Omgevingsvisie voor Noardeast-Fryslân vastgesteld. Hierin wordt de gewenste ontwikkeling van de fysieke leefomgeving tot 2030 weergegeven. De gemeente wil in 2030 een vitale, gezonde, ondernemende en duurzame gemeente zijn, met een sterke 'mienskipssin'. Daarbij gelden de bestaande kernkwaliteiten 'Us Goud' als uitgangspunt.

Wat betreft woningbouw heeft de gemeente de ambitie op een aantrekkelijk woongemeente te blijven en streeft daarvoor naar voldoende en een passend aanbod van woningen. Daarbij gaat herstructurering en inbreiding voor uitbreiding, waarbij inbreiding niet ten koste moet gaan van bestaande kwaliteiten. Verder zet de gemeente in op een gezonde en veilige leefomgeving. Klimaatbestendigheid, waaronder meer groen ten hittestress en wateroverlast, is hierin een belangrijk element. Ook de mogelijkheid voor bewegen en ontmoeten speelt mee. Tot slot is het passend betrekking van de maatschappij een belangrijk uitgangspunt van de omgevingsvisie. Hiervoor wordt nog participatiebeleid gemaakt. In het kader van dit plan is een participatietraject doorlopen. Paragraaf 6.1 gaat hierop in.

#### **3.3.3 Welstandsnota 2020**

Het welstandsbeleid van de gemeente is vastgelegd in de Welstandsnota Noardeast-Fryslân (13 augustus 2020). Hierin is een indeling gemaakt in verschillende welstandsgebieden met verschillende ambitieniveaus. Voor het plangebied geldt het welstandskader voor gebied 4, lintbebouwing (regulier). Het beleid in de linten is gericht op het beheer van de bestaande situatie. Voor deze gebieden worden over het algemeen geen ingrijpende veranderingen verwacht. Wel zal er in de toekomst incidenteel vervangende nieuwbouw worden gepleegd. Deze nieuwbouw dient zich te voegen in de kwaliteit van de bestaande omliggende bebouwing. Dit welstandskader biedt een adequaat toetsingskader voor eventuele veranderingen in plangebied.

#### **3.3.4 Conclusie**

De voornomen wijziging van het omgevingsplan is in overeenstemming met het gemeentelijk beleid.

## 4 Milieu- en omgevingsaspecten

### 4.1 Algemeen

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

### 4.2 Bedrijven en milieuzonering

#### 4.2.1 Wettelijk kader

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

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

In het Bkl worden de geur- en geluidgevoelige gebouwen en functies aangewezen die in ieder geval beschermd moeten worden. Hieronder vallen ook gebouwen met een woonfunctie, gebouwen voor onderwijs, gezondheidszorg en kinderopvang. In het kader van de afweging van een evenwichtige toedeling van functies, zijn worden ook andere verblijfsobjecten beoordeeld.

#### 4.2.2 Toetsing en conclusie

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

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

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

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

### **4.3 Ecologie**

#### **4.3.1 Wettelijk kader**

Ter bescherming van de natuur zijn in het Bkl diverse regels opgenomen. Deze regels komen grotendeels overeen met de regels die zijn opgenomen in de huidige Wet natuurbescherming. Het gaat hierbij in de eerste plaats om regels voor de gebiedsbescherming van aangewezen Natura 2000-gebieden, regels voor de soortenbescherming van te beschermen planten diersoorten (waaronder vogels) en regels ter bescherming van houtopstanden. Het gebieds- en soortenbeschermingsregime vloeit voor een belangrijk deel voort uit twee Europese richtlijnen, te weten de Vogelrichtlijn (79/409/EEG) en de Habitatrichtlijn (92/43/EEG).

#### **4.3.2 Gebiedsbescherming**

Het plangebied heeft geen status als Natura-2000 gebied. De dichtstbijzijnde Natura 2000-gebieden (de Waddenzee en het Lauwersmeergebied) liggen op ongeveer 3 kilometer afstand. Gezien de aard van het plan en de ruime afstand van het plangebied tot het Natura 2000-gebied worden externe effecten zoals trillingen, verstoring door geluid en mechanische effecten niet verwacht. Gezien de aard van de ingreep doet het voornemen naar verwachting geen afbreuk aan de instandhoudingsdoelen van de Natura 2000-gebieden. Een onderzoek in het kader van natuurbescherming is niet nodig.

Omdat er in het plangebied ook geen nieuwe activiteiten worden mogelijk worden gemaakt, is het uitvoeren van stikstofonderzoek ook niet nodig. Overigens mag worden aangenomen dat de functiewijziging van bedrijf met wonen naar wonen een gunstig effect op de stikstofemissie heeft.

#### **4.3.3 Soortenbescherming**

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

## **4.4 Bodemkwaliteit**

### **4.4.1 Wettelijk kader**

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

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

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

### **4.4.2 Toetsing en conclusie**

Voor de beide percelen geldt dat er informatie is over historisch verdachte activiteiten of onderzoek. Op basis van vergelijkbare situaties is te verwachten dat deze plaatselijk zijn en dat de locatie grotendeels voldoet aan de kwaliteit wonen. In het kader van de functiewijziging en eventuele transactie van de grond, is het aan te bevelen een verkennend bodemonderzoek uit te voeren. Bij eventuele toekomstige verbouwing of uitbreiding van de woonfunctie binnen de gebouwen moet in elk geval een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd worden.

## **4.5 Geluid**

### **4.5.1 Wettelijk kader**

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

De aanvaardbaarheid van de geluidsbelasting onder de Omgevingswet is vooral een decentrale afweging. Gemeenten geven met het omgevingsplan voor elke locatie in de gemeente de gewenste geluidskwaliteit vorm. Geluid kan van grote invloed zijn op het woon- en leefklimaat van mensen en op hun gezondheid. Het Bkl bevat geluidsregels die via het omgevingsplan zullen gelden voor individuele bedrijven die geluid voortbrengen. Dit aspect is behandeld in paragraaf 4.2. Voor de andere belangrijke geluidsbronnen zoals industrieterreinen, wegen en spoorwegen worden via de Aanvullingswet geluid en het Aanvullingsbesluit geluid regels toegevoegd aan de Omgevingswet en het Bkl. De regels voor geluid hebben een tweezijdige werking om de bescherming tegen ge-

luidsbelasting vorm te geven. Enerzijds bij de aanleg of aanpassing van spoorwegen of industrie-terreinen en anderzijds bij het mogelijk maken van nieuwe geluidsgevoelige gebouwen en locaties nabij een geluidsbron.

Voor provinciale- en rijkswegen geldt dat de provincie c.q. het rijk verantwoordelijk is voor geluid langs de wegen. Om de onbeheerste groei aan geluid tegen te gaan, zal het systeem van Geluidproductieplafonds (GPP) worden gebruikt. Voor 2026 moeten de Geluidproductieplafonds worden vastgesteld. Zolang deze niet zijn vastgesteld, blijft de Wet geluidhinder van toepassing. In tabel 5.78t zijn standaardwaarden voor geluid op geluidsgevoelige gebouwen als gevolg van wegverkeer opgenomen. Voor gemeentewegen is dit 53 dB (etmaalintensiteit).

#### 4.5.2 Toetsing en conclusie

Voor gemeentelijke wegen geldt dat er van rechtswege geluidaanachtsgebieden gelden (200 meter bij wegen met 1 of 2 rijstroken). Gemeente moeten hier de basisgeluidemissie van de wegen bepalen en monitoren. Dit geldt in principe alleen voor wegen met een verkeersintensiteit van meer dan 1.000 mvt/etmaal. Daarbij geldt een standaardwaarde van 53 dB (etmaalintensiteit).

De wegen rondom het plangebied hebben geen belangrijke doorgaande functie en daarmee niet een hoge verkeersintensiteit. Het plan stelt geen nieuwe geluidgevoelige objecten voor. Voor de bedrijfswoning geldt dezelfde bescherming als voor een reguliere woning. Gelet op de functie van de omliggende wegen, mag aangenomen worden dat de geluidbelasting niet hoger is dan 53 dB  $L_{den}$ . Ter plaatse van de woningen is geen hoge geluidsbelasting als gevolg van activiteiten te verwachten.

## 4.6 **Water**

### 4.6.1 Wettelijk kader

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

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

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

#### 4.6.2 Weging van het waterbelang

De weging van het waterbelang is het beoordelen wat de effecten van het project op de waterhuishouding zijn en of er waterschapsbelangen spelen. Het plan ligt in het beheergebied van het Wetterskip Fryslân. Via het digitale digitale is het plan kenbaar gemaakt bij het wetterskip. Hieruit volgt dat er geen waterschapsbelang is. Het plan stelt alleen een functiewijziging van bestaande bebouwing voor.

### 4.7 **Luchtkwaliteit**

#### 4.7.1 Wettelijk kader

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de instructieregels opgenomen in het Bkl. Ter bescherming van de gezondheid zijn voor het aspect luchtkwaliteit instructieregels opgenomen in paragraaf 5.1.4.1 Bkl. Volgens deze regels gelden zogeheten omgevingswaarden voor onder andere de in de buitenlucht voorkomende stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) en fijnstof (PM<sup>10</sup>).

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 NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub> niet hoger is dan 1,2 ug/m<sup>3</sup>. Dat is 3% van de omgevingswaarde voor de jaargemiddelde concentraties.

#### 4.7.2 Toetsing en conclusie

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

### 4.8 **Archeologie**

#### 4.8.1 Wettelijk kader

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

#### 4.8.2 Toetsing en conclusie

In de wet zijn archeologische resten beschermd. Het basisbeginsel van de archeologie is sinds 2007; behoud 'in situ' ofwel in de bodem op de plek zelf. Slechts bij hoge uitzondering worden nog archeologische opgravingen uitgevoerd. Om inzicht te krijgen in de kans op het aantreffen van archeologische in bepaalde gebieden zijn op basis van landschappelijk, historisch en archeologisch onderzoek archeologische gemeentelijke verwachtingskaarten opgesteld.

Om de archeologische waarden voor het plangebied vast te stellen is de FAMKE geraadpleegd. Een fragment van deze kaarten is weergegeven in figuur 4.1.



Figuur 4.1 Fragment FAMKE

Voor de periode ijzertijd - middeleeuwen valt het plangebied gedeeltelijk in een terprand (roze), waar bij ingrepen groter dan 50 m<sup>2</sup> een waarderend onderzoek wordt aanbevolen. Voor het overige is er een lage archeologische verwachting (groen, voor beide perioden). De hoge waardering is in het omgevingsplan van de gemeente beschermd. Deze bescherming blijft met dit wijzigingsplan inhoudelijk ongewijzigd van kracht. In alle gevallen geldt dat indien bij toekomstig graafwerk archeologische vondsten worden gedaan of archeologische grondsporen worden aangetroffen, daarvan direct melding moet worden gedaan.

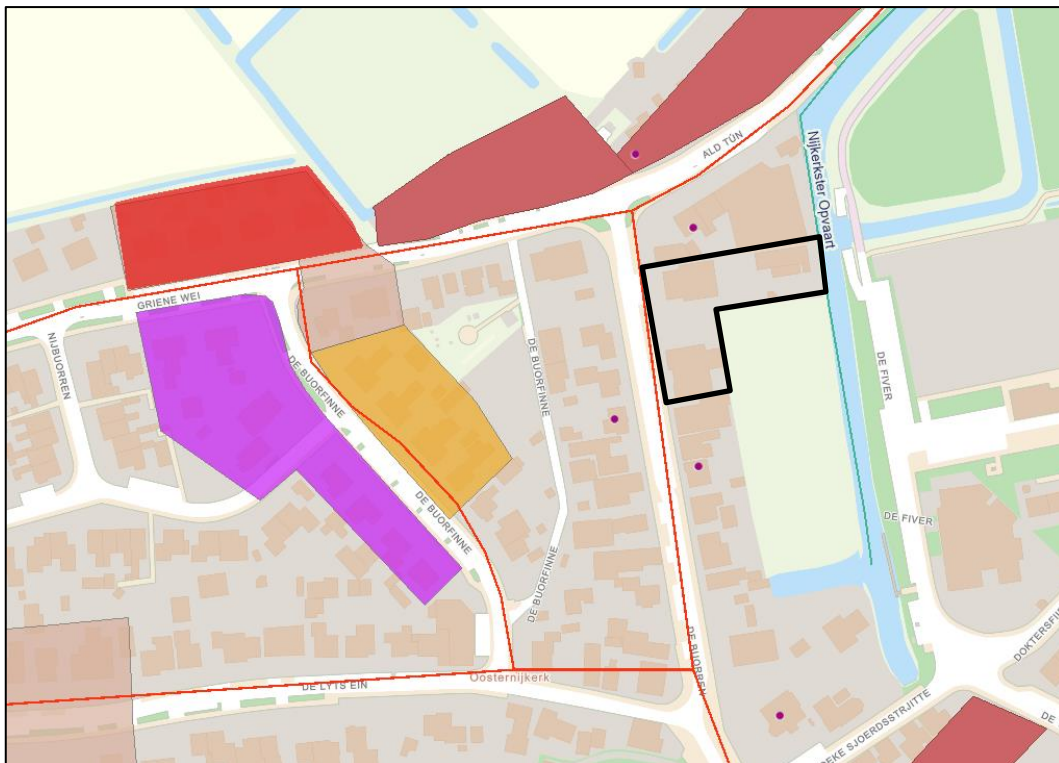
## 4.9 Cultuurhistorie

### 4.9.1 Wettelijk kader

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

#### 4.9.2 Toetsing en conclusie

Om na te gaan of sprake is van cultuurhistorische waarden in de omgeving, is gebruik gemaakt van de Cultuurhistorische Kaart Fryslân. Een fragment van deze kaart is weergegeven in figuur 4.2. Het plangebied betreft geen cultuurhistorische waardevolle locatie. Wel liggen in de omgeving bijzondere gebieden (met name boerderijplaatsen) en historische wegen en paden. De functiewijziging doet op geen enkele wijze afbreuk aan de aangemerkte cultuurhistorische waarden. Vanuit dit aspect bestaan dus geen belemmeringen voor het plan.



Figuur 4.2 Fragment CHK Fryslân

### 4.10 Externe veiligheid

#### 4.10.1 Wettelijk kader

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

#### 4.10.2 Toetsing en conclusie

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

### 4.11 **Kabels en leidingen**

#### 4.11.1 Toetsingskader

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

#### 4.11.2 Toetsing

In of nabij het plangebied liggen geen planologisch relevante kabels of leidingen. Ook gelden er geen specifieke beperkingsgebieden in relatie tot de beoogde woningbouw.

### 4.12 **Verkeer en parkeren**

#### 4.12.1 Wettelijk kader

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

#### 4.12.2 Verkeersafwikkeling

De functiewijziging van bedrijf met bedrijfswoning naar wonen heeft geen toename van verkeersbewegingen tot gevolg. De huidige ontsluiting is mag toereikend worden geacht.

#### 4.12.3 Parkeren

Voor de woningen geldt dat op eigen terrein geparkeerd moet worden. Hiervoor is op de terreinen ruim voldoende gelegenheid.

### 4.13 **Duurzaamheid**

#### 4.13.1 Wettelijk kader

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

Voor dit plan, zijnde een functiewijziging van een bestaand bouwperceel, is alleen het onderwerp duurzaam ruimtegebruik relevant.

#### 4.13.2 Zorgvuldig ruimtegebruik en tegengaan van leegstand

De Ladder duurzame verstedelijking kan hier onderdeel van zijn (schaarse ruimte, zie ook Bkl: is onderdeel van de paragraaf over het beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed (§ 5.1.5 van het Bkl). Dit artikel is van toepassing op een stedelijke ontwikkeling die bestaat uit de ontwikkeling of uitbreiding van een bedrijventerrein, een zeehaventerrein, een woningbouwlocatie, kantoren, een detailhandelsvoorziening of een andere stedelijke voorziening en die voldoende substantieel is.

Voor zover een omgevingsplan voorziet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling, wordt met het oog op het belang van zorgvuldig ruimtegebruik en het tegengaan van leegstand in het omgevingsplan rekening gehouden met:

1. de behoefte aan die stedelijke ontwikkeling; en
2. als die stedelijke ontwikkeling is voorzien buiten het stedelijk gebied of buiten het stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied: de mogelijkheden om binnen dat stedelijk gebied of binnen dat stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied in die behoefte te voorzien.

Dit plan maakt een functiewijziging van bestaande bebouwde percelen mogelijk. Dit is niet een ontwikkeling die is aan te merken als 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. Wel wordt voldaan aan het principe van duurzame verstedelijking.

### **4.14 Beschermen van gezondheid**

#### 4.14.1 Wettelijk kader

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

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

#### 4.14.2 Toetsing en conclusie

Met dit plan hangen geen bijzondere omstandigheden samen, waardoor het verlenen van de vergunning in potentie leidt tot ernstige nadelige of mogelijk ernstige nadelige gevolgen voor de gezondheid. Een deel van de hiervoor beschreven omgevingsaspecten heeft een gezondheidscomponent, waarbij het in de meeste gevallen gaat om gezondheidsbescherming.

## **4.15 M.e.r.-beoordeling**

### **4.15.1 Wettelijk kader**

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

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

### **4.15.2 Toetsing en conclusie**

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

## 5 Juridische vormgeving

### 5.1 Inleiding

#### 5.1.1 Juridisch kader

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

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

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

#### 5.1.2 Toepassing TAM-IMRO

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

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

### 5.1.3 Werkingsgebied

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

## 5.2 **Inleidende regels**

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

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

## 5.3 **Functies en activiteiten**

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

### **Wonen**

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

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

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

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

#### **Waarde – Archeologisch en/of cultuurhistorisch waardevol gebied**

Binnen dit functiegebied geldt een bescherming voor de archeologische verwachtingswaarde.

#### **Gebiedsaanduidingen**

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

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

#### **Algemene regels**

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

- Artikel 8 Algemene gebruiksbepalingen: in dit artikel worden de algemene gebruiksregels beschreven. Deze regels gaan uit van het principe dat gebruik uitsluitend is toegestaan in overeenstemming met de ter plekke toegestane functies. Dit artikel bevat algemeen geldende bepalingen ten aanzien van strijdig en toegestaan gebruik volgens de in het omgevingsplan toegekende functies
- artikel 9 Algemene beoordelingsregels afwijken: Dit artikel bevat bepalingen ten aanzien van beperkte afwijkingen ten opzichte van de in hoofdstuk 2 toegestane functies en bouwmogelijkheden. Voor deze afwijkingen geldt een omgevingsvergunningplicht.
- In de overige regels (artikel 10) is een regeling opgenomen ten aanzien van voldoende parkeergelegenheid.

### **5.4 Overgangsregels**

In hoofdstuk 4 staan de overgangsbepalingen. In artikel 11 is het 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. Omwonenden die direct zicht op het plangebied hebben zijn op de hoogte gesteld, hetgeen voor dit wijzigingsbesluit voldoende is.

### 6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

#### 6.2.1 Algemeen

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

#### 6.2.2 Advisering ketenpartners

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

#### 6.2.3 Procedure

Het ontwerp van dit wijzigingsbesluit heeft op grond van artikel 3:11 van Algemene wet bestuursrecht gedurende zes weken voor iedereen ter inzage gelegen en is tegelijkertijd elektronisch beschikbaar gesteld via de landelijke website (LVBB). Voorafgaand is hiervan mededeling gedaan in het Gemeenteblad. Gedurende deze periode kon eenieder een zienswijze over het ontwerpbesluit bij de gemeenteraad naar voren brengen. Er zijn geen zienswijzen ingediend. Op 23 januari 2025 is het besluit tot vaststelling van dit wijzigingsbesluit genomen door het college van burgemeester en wethouders.

## **6.3 Economische uitvoerbaarheid**

### **6.3.1 Inleiding**

In dit hoofdstuk worden de exploitatie van het plan en de eventueel daaruit voortvloeiende na-deelcompensatie besproken

### **6.3.2 Economische uitvoerbaarheid**

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

### **6.3.3 Kostenverhaal**

Op grond van artikel 13.11 Omgevingswet is de gemeente verplicht tot kostenverhaal, indien sprake is van één of meerdere aangewezen bouwactiviteiten. Het gaat om zogenaamde kostenverhaalsplichtige activiteiten zoals genoemd in artikel 8.13 Omgevingsbesluit (hierna: '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.

## Bijlage 1



College van burgemeester en wethouders  
van de gemeente Noardeast-Fryslân  
Postbus 1  
9100 AA DOKKUM

postbus 20120  
8900 hm leeuwarden  
tweebaksmarkt 52  
(058) 292 59 25

[www.fryslan.frl](http://www.fryslan.frl)  
[provincie@fryslan.frl](mailto:provincie@fryslan.frl)  
[www.twitter.com/provfryslan](https://www.twitter.com/provfryslan)

Leeuwarden, 6 november 2025  
Verzonden,

Ons kenmerk : 02432909  
Domein/ Team : Domein Provinciale Omgeving  
Behandeld door : Omgevingszaken / (058) 292 59 25 of [Romte@fryslan.frl](mailto:Romte@fryslan.frl)  
Uw kenmerk :  
Bijlage(n) :

Onderwerp : PF-2025 / 294820: advies vooroverleg TAM-omgevingsplan  
De Buorren 45-47 Easternijtsjerk

Geachte college,

Wij hebben op 28 oktober 2025 uw verzoek ontvangen om een advies te geven op TAM-omgevingsplan De Buorren 45-47 Easternijtsjerk.

Uw verzoek is geregistreerd onder zaaknummer PF-2025/294820.

Wij kunnen instemmen met functiewijziging van de percelen De Buorren 45-47 in Easternijtsjerk. Het omgevingsplan geeft ons aanleiding tot het maken van enkele plantechische opmerkingen.

#### **Plantechisch / juridisch**

Wij vragen u extra aandacht te besteden aan de nummering van de opsommingen en verwijzingen in de regels en deze kloppend te maken. Verder worden in de motivering van het plan enkele artikelen uit de provinciale verordening aangehaald die alleen van toepassing zijn als het plangebied buiten bestaand stedelijk gebied ligt. Omdat het plangebied hier in zijn geheel binnen bestaand stedelijk gebied ligt, kan een vermelding van deze artikelen komen te vervallen.

Tenslotte stellen wij voor de tekst in artikel 6.4.2 Uitzondering vergunningplicht onder d te vervangen door:

- d. niet dieper gaan dan 0,3 m beneden het maaiveld;
- e. een kleinere oppervlakte dan 50 m<sup>2</sup> beslaan.

### Vervolg

Indien bovenstaande technische aanpassingen worden verwerkt in de regels en motivering en het plan verder niet wijzigt in het vervolg van de procedure, dan is het niet nodig ons te informeren of te betrekken.

### Vragen

Mocht u naar aanleiding van het advies nog vragen of behoefte hebben aan overleg dan kunt u een mail sturen naar [romte@fryslan.frl](mailto:romte@fryslan.frl) met vermelding van het zaaknummer.

Hoogachtend,

Namens het college van Gedeputeerde Staten,

ValidSigned by 5.1.2e  
on 06-11-2025

5.1.2e  
Teammanager Omgevingszaken

# Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens geanonimiseerd op grond van:

<b>Wet</b>	<b>Artikel</b>	<b>Omschrijving</b>	<b>Pagina's</b>
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	2

**Regels**



## INHOUDSOPGAVE REGELS

<b>1</b>	<b>Inleidende bepalingen</b>	<b>2</b>
	Artikel 1 Begripsbepalingen	2
	Artikel 2 Aanvullende begripsbepalingen	2
	Artikel 3 Toepassingsbereik	7
	Artikel 4 Meet- en rekenbepalingen	7
<b>2</b>	<b>Functies en activiteiten</b>	<b>9</b>
	Artikel 5 Wonen	9
	Artikel 6 Waarde – Archeologisch en/of cultuurhistorisch waardevol gebied	13
<b>3</b>	<b>Algemene regels</b>	<b>15</b>
	Artikel 7 Anti-dubbelregel	15
	Artikel 8 Algemene gebruiksregels	15
	Artikel 9 Algemene afwijkingsregels	15
	Artikel 10 Overige regels	16
<b>4</b>	<b>Overgangsregels</b>	<b>17</b>
	Artikel 11 Overgangsrecht	17
	<b>Bijlage bij de regels</b>	<b>18</b>
	Bijlage 1 Lijst met kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten	18
	Bijlage 2 Bedrijvenlijst	19



### Preambule

Dit TAM-omgevingsplan is gericht op het faciliteren van gebiedsontwikkeling op de locatie Easternijtsjerk – De Buorren 45-47 en is als een nieuw hoofdstuk (hoofdstuk 22w) 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 22w 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 '22w' 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 '22w' 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 22w De Buorren 45-47 Easternijtsjerk, met identificatienummer NL.IMRO.1970.TAMopEnDeBuorr4547-ON01 van de gemeente Noardeast-Fryslân;

### 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, tandartspecialist, 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 aanduiding:

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

### 2.5 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;

### 2.6 bebouwing:

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

### 2.7 bebouwingsgebied:

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

### 2.8 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;

### 2.9 bestaand:

- a. ten aanzien van de bij of krachtens de Woningwet 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;

### 2.10 achtererfgebied:

erf aan de achterkant en de niet naar openbaar toegankelijk gebied gekeerde zijgevel, op meer dan 1 m van de voorkant van het hoofdgebouw;

### 2.11 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;

### 2.12 bouwen:

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

### 2.13 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

### 2.14 bouwperceel:

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

### 2.15 bouwwerk:

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

### 2.16 dak:

iedere bovenbeëindiging van een gebouw;

#### 2.17 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;

#### 2.18 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;

#### 2.19 gebouw:

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

#### 2.20 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;

#### 2.21 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;

#### 2.22 internetdetailhandel:

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

#### 2.23 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;

#### 2.24 kap:

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

#### 2.25 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;

#### 2.26 kunstobject:

voortbrengsel van de beeldende kunsten;

### 2.27 landschappelijke waarden:

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

### 2.28 logies en ontbijt/B&B/Bêd en brochie

Een kleinschalige verblijfsvoorziening zonder keuken, die een ondergeschikt deel uitmaakt van een woning of is gevestigd in een bijgebouw, voor uitsluitend logies en ontbijt tegen betaling, die wordt gerund door de eigenaar en hoofdbewoner van het perceel.

### 2.29 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;

### 2.30 nutsgebouw:

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

### 2.31 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;

### 2.32 overkapping:

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

### 2.33 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;

### 2.34 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;

### 2.35 perceelgrens:

de grens van een bouwperceel;

#### 2.36 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 productie-functie;

#### 2.37 prostitutie:

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

#### 2.38 recreatiewoning

Een gebouw of een complex van ruimten in een gebouw dat naar de aard en de inrichting is bedoeld voor recreatieve bewoning en waarvan de gebruikers hun hoofdverblijf elders hebben;

#### 2.39 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, seks theater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar;

#### 2.40 speelvoorziening:

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

#### 2.41 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;

#### 2.42 vakantieappartement

Een vakantieappartement wordt omschreven als een verblijfseenheid die een gedeelte van een gebouw uitmaakt, in welke eenheid tenminste aanwezig zijn: zitplaatsen, slaapplaatsen, wasgelegenheid, kook -, en drinkgerei en een toilet. Dit type appartement wordt verhuurd zonder hotel-dienstverlening en is bedoeld voor recreatief nachtverblijfverhuur overwegend gedurende perioden korter dan twee maanden;

#### 2.43 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;

#### 2.44 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;

#### 2.45 woning:

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

#### 2.46 woonhuis:

een gebouw dat één woning omvat, dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid beschouwd kan worden;

#### 2.47 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 Easternijtsjerk – De Buorren 45-47, waarvan de geometrisch bepaalde planobjecten zijn vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1970.TAMopEnDeBuorr4547-ON01 zoals vastgelegd op [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://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, m<sup>2</sup> of m<sup>3</sup> zijn uitgedrukt, voor zover hiervan niet is afgeweken in het bepaalde in 4.1 tot en met 4.7.

#### 4.1 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;

#### 4.2 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;

#### 4.3 de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

#### 4.4 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;

#### 4.5 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;

#### 4.6 de oppervlakte van een bouwwerk, niet bedoeld een overkapping:

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;

#### 4.7 de oppervlakte van een overkapping:

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

## 2 Functies en activiteiten

### Artikel 5 Wonen

#### 5.1 Toepassingsbereik

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

#### 5.2 Functieomschrijving

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

- a. wonen in woonhuizen;
- b. een aan-huis-verbonden beroep;
- c. een bedrijf genoemd in bijlage 2 onder categorie 1, alsmede voor dienstverlening, ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf', voor zover in combinatie met het wonen;
- d. detailhandel, voor zover bestaand;

met daaraan ondergeschikte functies:

- e. kleinschalige duurzame energieopwekking;
- f. ontsluitingen en paden;

met daarbij behorende voorzieningen en werken zoals:

- g. nutsvoorzieningen
- h. tuinen en erven;
- i. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen;
- j. 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. een hoofdgebouw moet binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- c. het aantal te bouwen hoofdgebouwen mag per bouwvlak niet meer dan 1 bedragen;
- d. de goothoogte van een hoofdgebouw mag ten hoogste de in de aanduiding 'maximum goothoogte (m)' aangegeven goothoogte bedragen;
- e. de bouwhoogte van een hoofdgebouw mag ten hoogste de in de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' aangegeven bouwhoogte bedragen;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m)' dient een hoofdgebouw te zijn voorzien van een kap waarvan de dakhelling ten minste 30° en ten hoogste 60° bedraagt.

##### 5.3.2 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. bijbehorende bouwwerken mogen uitsluitend in het achtererfgebied worden gebouwd;
- b. de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken mag per hoofdgebouw niet meer bedragen dan:

1. 50% van het bebouwingsgebied, indien het bebouwingsgebied kleiner of gelijk is dan 100 m<sup>2</sup>;
  2. 50 m<sup>2</sup> vermeerderd met 20% van het deel van het bebouwingsgebied dat groter is dan 100 m<sup>2</sup>, indien het bebouwingsgebied kleiner dan of gelijk is aan 300 m<sup>2</sup>;
  3. 90 m<sup>2</sup> vermeerderd met 10% van het deel van het bebouwingsgebied dat groter is dan 300 m<sup>2</sup>, indien het bebouwingsgebied groter is dan 300 m<sup>2</sup> tot een maximum van 150 m<sup>2</sup>;
- c. de goothoogte van een bijbehorend bouwwerk mag ten hoogste 3 m bedragen;
- d. de bouwhoogte van een bijbehorende bouwwerk mag niet meer bedragen dan:
1. 6,5 m, indien in de zijdelingse perceelsgrens wordt gebouwd, en;
  2. de bouwhoogte van een punt in een denkbeeldige lijn van 45°, getrokken vanuit een punt op 3 m bouwhoogte op de zijdelingse perceelsgrens, met dien verstande dat geen deel van de kap zich buiten deze denkbeeldige lijn mag bevinden; en
  3. de bouwhoogte van het hoofdgebouw minus minimaal 1 m.

#### 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 in het achtererfgebied 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 en reclamemasten 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 het gestelde in 5.3.1 onder b. een hoofdgebouw gedeeltelijk buiten het bouwvlak te bouwen.

##### 5.4.2 Beoordelingsregels

Een omgevingsvergunning zoals bedoeld in artikel 5.4.1 wordt verleend als geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de natuurlijke en landschappelijke waarden en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

### 5.5 Specifieke functieregels

Het is verboden om:

- a. woonhuizen te gebruiken in combinatie met bedrijfsdoeleinden, anders dan genoemd in artikel 5.2 onder b en c;
- b. vrijstaande bijbehorende bouwwerken te gebruiken voor bewoning;
- c. het gebruik van een woonhuis voor meer dan één woning;
- d. gronden en bouwwerken te gebruiken voor verblijfsrecreatieve doeleinden;
- e. 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 functieregels

#### 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. gronden te gebruiken ten behoeve van kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten, die zijn genoemd in Bijlage 1;
- b. het gestelde in 5.5 onder a. gronden te gebruiken ten behoeve van bedrijven die niet zijn genoemd in bijlage 2 onder categorie 1;
- c. het gestelde in 5.5 onder d. logies en ontbijt/B&B/Bêd en brochje toe te staan;
- d. het gestelde in 5.5 onder d. een vakantieappartement of recreatiewoning toe te staan.

#### 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, 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 m<sup>2</sup> 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 het gaat om bedrijven die qua milieubelasting gelijkwaardig zijn aan de bedrijven op grond van artikel 5.2 onder c mogelijk zijn of zijn genoemde onder een hogere categorie, maar in een individueel geval feitelijk een lagere milieubelasting kunnen hebben;
- d. De omgevingsvergunning zoals bedoeld in lid 5.6.1 onder c. kan worden verleend indien:

1. logies en ontbijt/B&B/Bêd en brochje wordt gerund door de eigenaar en hoofdbewoner van het perceel;
  2. er maximaal zes slaapplekken in maximaal drie slaapkamers worden aangeboden;
  3. de gebruiksoppervlakte maximaal 35% van de totale gebruiksoppervlakte van de woning bedraagt, maar de gebruiksoppervlakte van het logiesgedeelte bedraagt niet meer dan 70 m<sup>2</sup>.
  4. het logiesgedeelte is gelegen in het hoofdgebouw, aan- of uitbouw of bijgebouw;
  5. in het logiesgedeelte geen keuken aanwezig is;
  6. het logiesgedeelte in de woning voldoet aan de bouwtechnische eisen die gelden voor de woning, waardoor het logiesgedeelte na beëindiging als onderdeel van de woning kan worden gebruikt;
  7. er parkeergelegenheid voor de gasten is op eigen terrein.
- e. De omgevingsvergunning zoals bedoeld in lid 5.6.1 onder d. kan worden verleend indien:
1. het medegebruik gebeurt in een woning van de eigenaar en hoofdbewoner van het perceel;
  2. er maximaal zes slaapplekken in maximaal drie slaapkamers worden aangeboden;
  3. de gebruiksoppervlakte maximaal 35% van de totale gebruiksoppervlakte van de woning bedraagt, maar de gebruiksoppervlakte van het logiesgedeelte bedraagt niet meer dan 70 m<sup>2</sup>.
  4. het logiesgedeelte is gelegen in het hoofdgebouw;
  5. het vakantieappartement/recreatiewoning ondergeschikt blijft aan de hoofdfunctie;
  6. het logiesgedeelte in de woning voldoet aan de bouwtechnische eisen die gelden voor de woning, waardoor het logiesgedeelte na beëindiging als onderdeel van de woning kan worden gebruikt;
  7. er parkeergelegenheid voor de gasten is op eigen terrein;
  8. bij een combinatie van het verlenen van een omgevingsvergunning zoals bedoeld in lid 5.6.1 onder c. geldt dat gebruiksoppervlakte van de combinatie maximaal 35% van de totale gebruiksoppervlakte van de woning bedraagt en niet meer dan 70 m<sup>2</sup>.

## **Artikel 6 Waarde – Archeologisch en/of cultuurhistorisch waardevol gebied**

### 6.1 Toepassingsbereik

De regels in dit artikel zijn van toepassing op de locaties die zijn aangewezen als 'Waarde – Archeologisch en/of cultuurhistorisch waardevol gebied'.

### 6.2 Functieomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologisch en/of cultuurhistorisch waardevol gebied' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende functies en gebiedsaanwijzingen, mede aangewezen voor het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de cultuurhistorische en archeologische waarden.

### 6.3 Beoordelingsregels bouwactiviteiten

Voor bouwwerken met een oppervlakte groter dan 50 m<sup>2</sup>, 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 bouwwerken 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 6.4.1 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;
- e. een kleinere oppervlakte dan 50 m<sup>2</sup> beslaan.

#### 6.4.2 Beoordelingsregel

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

#### 6.4.3 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 gebruiksregels

#### 8.1 Strijdig gebruik

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 toegedeelde functies en activiteiten.

Tot een gebruik, strijdig met dit plan, wordt in ieder geval gerekend:

- 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;
- 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.

### Artikel 9 Algemene afwijkingsregels

#### 9.1 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 m<sup>2</sup> 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:
    - 1. de maximale oppervlakte van de plaatselijke verhoging ten hoogste 10% van het betreffende bouwvlak mag bedragen;
    - 2. de vergroting ten hoogste 1,25 maal de maximale bouwhoogte van het betreffende gebouw bedraagt;
  - g. 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:
    - 1. trappen, trappenhuizen en galerijen;
    - 2. entreeportalen, luifels, veranda's en balkons;
    - 3. overstekende daken;
- mits de bouwgrens met niet meer dan 1,5 m overschrijdend;
- h. andere ondergeschikte onderdelen van gebouwen, mits de bouwgrens met niet meer dan 1 m overschrijdend.

### 9.2 Beoordelingsregels

De in lid 9.1 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.

## **Artikel 10 Overige regels**

### 10.1 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.

### 10.2 Voldoende parkeergelegenheid

- a. Een bouwwerk, waarvan een behoefte aan parkeergelegenheid wordt verwacht, kan niet worden gebouwd of gebruikt wanneer op het bouwperceel of in de omgeving daarvan niet in voldoende parkeergelegenheid is voorzien en in stand wordt gehouden.
- b. Bij een omgevingsvergunning wordt aan de hand van op dat moment van toepassing zijnde beleidsregels bepaald of er sprake is van voldoende parkeergelegenheid.
- c. Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in sub a en worden toegestaan dat in minder dan voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien, mits dit geen onevenredige afbreuk doet aan de parkeersituatie.

## 4 Overgangsregels

### Artikel 11 Overgangsrecht

#### 11.1 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 teniet gegaan.
- b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde in lid 11.1 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 11.1 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.

#### 11.2 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 11.2 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 11.2 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 11.2 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.

## Bijlage bij de regels

### Bijlage 1

### Lijst met kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten

**Kledingmakerij, zoals:**

(maat)kledingmakerij en kledingverstelbedrijf  
Woningstoffeerderij

**Kantoorfunctie ten behoeve van bedrijvigheid die elders wordt uitgeoefend, zoals:**

schoonmaakbedrijf, schoorsteenveegbedrijf, glazenwasserij, maar ook ten behoeve van bijvoorbeeld een groothandelsbedrijf

**Reparatiebedrijfjes, zoals:**

schoen-/lederwarenreparatiebedrijf  
uurwerkreparatiebedrijf  
goud- en zilverwerkreparatiebedrijf  
reparatie van kleine (elektrische) gebruiksgoederen  
reparatie van muziekinstrumenten  
In ieder geval zijn autoreparatiebedrijven uitgezonderd.

**Advies- en ontwerpbureaus, zoals:**

reclame ontwerp  
grafisch ontwerp  
architect

**(Zakelijke) dienstverlening, zoals:**

ICT bedrijven  
webwinkels waar de verkoop van goederen uitsluitend plaatsvindt via internet

**Overige dienstverlening, zoals:**

kappersbedrijf  
schoonheidssalon  
pedicure

**Onderwijs, zoals:**

autorijschool  
onderwijs niet in te delen naar specificatie, mits zonder werkplaats of laboratorium

**Detailhandel:**

productiegebonden detailhandel

**Bijlage 2      Bedrijvenlijst**

## Bijlage 2



SBI-CODE	OMSCHRIJVING	CAT
<b>01</b>	<b>LANDBOUW EN DIENSTVERLENING T.B.V. DE LANDBOUW</b>	
014	Dienstverlening t.b.v. de landbouw	
	3. Plantsoenendiensten en hoveniersbedrijven: b.o.> 500 m <sup>2</sup>	2
	4. Plantsoenendiensten en hoveniersbedrijven: b.o.<= 500 m <sup>2</sup>	3.1
0142	KI-stations	2
<b>02</b>	<b>BOSBOUW EN DIENSTVERLENING T.B.V. BOSBOUW</b>	
020	Bosbouwbedrijven	3.1
<b>05</b>	<b>VISSERIJ- EN VISTEELTBEDRIJVEN</b>	
0501.1	Zeevisserijbedrijven	3.2
0501.2	Binnenvisserijbedrijven	3.1
0502	Vis- en schaaldierkwekerijen:	
	1. oester-, mossel- en schelpenteeltbedrijven	3.2
	2. visteeltbedrijven	3.1
<b>15</b>	<b>VERVAARDIGING VAN VOEDINGSMIDDELEN EN DRANKEN</b>	
151	Slachterijen en overige vleesverwerking:	
	1. slachterijen en pluimveeslachterijen	3.2
	2. vetsmelterijen	5.2
	3. bewerkingsinrichting van darmen en vleesafval	4.2
	4. vleeswaren- en vleesconservenfabrieken: p.o. > 1000 m <sup>2</sup>	3.2
	5. Vleeswaren- en vleesconservenfabrieken: p.o. <= 1000m <sup>2</sup>	3.1
	6. Vleeswaren- en vleesconservenbabrieken: p.o. <= 200 m <sup>2</sup>	3.1
	5. loonslachterijen	3.1
152	Visverwerkingsbedrijven:	
	1. drogen	5.2
	2. conserveren	4.1
	3. roken	4.2
	4. verwerken anderszins: p.o.> 1000 m <sup>2</sup>	4.2
	5. verwerken anderszins: p.o.<= 1000 m <sup>2</sup>	3.2
	6. verwerken anderzins: p.o.<= 300 m <sup>2</sup>	3.1
1531	Aardappelproducten fabrieken	
	1. vervaardiging van aardappelproducten	4.2
	2. Vervaardiging van snacks met p.o. < 2000 m <sup>2</sup>	3.1
1532, 1533	Groente- en fruitconservenfabrieken:	
	1. jam	3.2
	2. groente algemeen	3.2
	3. met koolsoorten	3.2
	4. met drogerijen	4.2
	5. met uienconservering (zoutinleggerij)	4.2
1541	Vervaardiging van ruwe plantaardige en dierlijke oliën en vetten:	
	1. p.c. < 250.000 t/j	4.1
	2. p.c. >= 250.000 t/j	4.2

SBI-CODE	OMSCHRIJVING	CAT
1542	Raffinage van plantaardige en dierlijke oliën en vetten:	
	1. p.c. < 250.000 t/j	4.1
	2. p.c. >= 250.000 t/j	4.2
<b>18</b>	<b>VERVAARDIGING VAN KLEDING; BEREIDEN EN VERVEN VAN BONT</b>	
181	Vervaardiging kleding van leer	3.1
182	Vervaardiging van kleding en -toebehoren (exclusief van leer)	2
183	Bereiden en verven van bont; vervaardiging van artikelen van bont	3.1
<b>20</b>	<b>HOUTINDUSTRIE EN VERVAARDIGING ARTIKELEN VAN HOUT, RIET, KURK E.D.</b>	
2010.1	Houtzagerijen	3.2
2010.2	Houtconserveringsbedrijven:	
	1. met creosootolie	4.1
	2. met zoutoplossingen	3.1
202	Fineer- en plaatmaterialenfabrieken	3.2
203, 204, 205	0. Timmerwerkfabrieken, vervaardiging overige artikelen van hout	3.2
203, 204, 205	1. Timmerwerkfabrieken, vervaardiging overige artikelen van hout, p.o. < 200 m <sup>2</sup>	3.1
205	Kurkwaren-, riet- en vlechtwerkfabrieken	2
<b>22</b>	<b>UITGEVERIJEN, DRUKKERIJEN EN REPRODUKTIE VAN OPGENOMEN MEDIA</b>	
221	Uitgeverijen (kantoren)	1
2221	Drukkerijen van dagbladen	3.2
2222	Drukkerijen (vlak- en rotatie-diepdrukkerijen)	3.2
2222.6	Kleine drukkerijen en kopieerinrichtingen	2
2223	Grafische afwerking	1
2224	Binderijen	2
2224	Grafische reproductie en zetten	2
2225	Overige grafische activiteiten	2
223	Reproductiebedrijven opgenomen media	1
<b>28</b>	<b>VERVAARDIGING VAN PRODUCTEN VAN METAAL (EXCLUSIEF MACHINES/TRANSPORTMIDDELEN)</b>	
281	Constructiewerkplaatsen:	
	1. gesloten gebouw	3.2
	1a. gesloten gebouw, p.o. <200 m <sup>2</sup>	3.1
	2. in open lucht, p.o. < 2.000 m <sup>2</sup>	4.1
	3. in open lucht, p.o. >= 2.000 m <sup>2</sup>	4.2
2821	Tank- en reservoirbouwbedrijven:	
	1. p.o. < 2.000 m <sup>2</sup>	4.2
	2. p.o. >= 2.000 m <sup>2</sup>	5.1
2822, 2830	Vervaardiging van verwarmingsketels, radiatoren en stoomketels	4.1
284	Stamp-, pers-, dieptrek- en forceerbedrijven	4.1
	Smederijen, lasinrichtingen, bankwerkerijen e.d.	3.2

SBI-CODE	OMSCHRIJVING	CAT
2851	Metaaloppervlaktebehandelingsbedrijven:	
	1. algemeen	3.2
	2. scoperen (opsputten van zink)	3.2
	3. thermisch verzinken	3.2
	4. thermisch vertinnen	3.2
	5. mechanische oppervlaktebehandeling (slijpen, polijsten)	3.2
	6. anodiseren, eloxeren	3.2
	7. chemische oppervlaktebehandeling	3.2
	8. emailleren	3.2
	9. galvaniseren (vernikkelen, verchromen, verzinken, verkoperen ed)	3.2
	10. stralen	4.2
	11. metaalharden	3.2
	12. lakspuiten en moffelen	3.2
2852	Overige metaalbewerkende industrie	3.2
	Overige metaalbewerkende industrie, in pandig, p.o. <200 m <sup>2</sup>	3.1
287	Grofsmederijen, anker- en kettingfabrieken:	
	1. p.o. < 2.000 m <sup>2</sup>	4.1
	2. p.o. >= 2.000 m <sup>2</sup>	5.1
	Overige metaalwarenfabrieken n.e.g.	3.2
	Overige metaalwarenfabrieken n.e.g.: in pandig, p.o. <200 m <sup>2</sup>	3.1
<b>29</b>	<b>VERVAARDIGING VAN MACHINES EN APPARATEI</b>	
29	Machine- en apparatenfabrieken:	
29	1. p.o. < 2.000 m <sup>2</sup>	3.2
29	2. p.o. >= 2.000 m <sup>2</sup>	4.1
29	3. met proefdraaien verbrandingsmotoren >= 1 MW	4.2
<b>32</b>	<b>VERVAARDIGING VAN AUDIO-, VIDEO-, TELECOM-APPARATEN EN -BENODIGDHEDEN</b>	
321 t/m 323	Vervaardiging van audio-, video- en telecom-apparatuur e.d.	3.1
3210	Fabrieken voor gedrukte bedrading	3.1
<b>33</b>	<b>VERVAARDIGING VAN MEDISCHE EN OPTISCHE APPARATEN EN INSTRUMENTEN</b>	
33	Fabrieken voor medische apparaten en instrumenten, e.d.	2
<b>35</b>	<b>VERVAARDIGING VAN TRANSPORTMIDDELEN (EXCLUSIEF AUTO'S, AANHANGWAGENS)</b>	
351	Scheepsbouw- en reparatiebedrijven:	
	1. houten schepen	3.1
	2. kunststof schepen	3.2
	3. metalen schepen < 25 m	4.1
	4. metalen schepen >= 25m en/of proefdraaien motoren >= 1 MW	5.1
3511	Scheepssloperijen	5.2

SBI-CODE	OMSCHRIJVING	CAT
352	Wagonbouw- en spoorwegwerkplaatsen:	
	1. algemeen	3.2
	2. met proefdraaien van verbrandingsmotoren $\geq 1$ MW	4.2
353	Vliegtuigbouw- en -reparatiebedrijven:	
	1. zonder proefdraaien motoren	4.1
	2. met proefdraaien motoren	5.3
354	Rijwiel- en motorrijwiel fabrieken	3.2
355	Transportmiddelenindustrie n.e.g.	3.2
<b>36</b>	<b>VERVAARDIGING VAN MEUBELS; VERVAARDIGING VAN OVERIGE GOEDEREN N.E.G.</b>	
361	1. Meubelfabrieken	3.2
	2. Meubelstoffeerderijen b.o. < 200 m <sup>2</sup>	1
362	Fabricage van munten, sieraden e.d.	2
363	Muziekinstrumentenfabrieken	2
364	Sportartikelenfabrieken	3.1
365	Speelgoedartikelenfabrieken	3.1
366	Sociale werkvoorziening	2
366	Vervaardiging van overige goederen n.e.g.	3.1
<b>40</b>	<b>PRODUKTIE EN DISTRIBUTIE VAN ELECTRICITEIT, AARDGAS, STOOM EN WARM WATER</b>	
40	Elektriciteitsdistributiebedrijven, met transformatorvermogen:	
	1. < 10 MVA	2
	2. 10 - 100 MVA	3.1
	3. 100 - 200 MVA	3.2
	4. 200 - 1000 MVA	4.2
	5. $\geq 1000$ MVA	5.2
	Gasdistributiebedrijven:	
	1. gascompressorstations vermogen < 100 MW	4.2
	2. gascompressorstations vermogen $\geq 100$ MW	5.1
	3. gas: reduceer-, compressor-, meet- en reglinst. Cat. A	1
	4. gasdrukregel- en meetruimten (kasten en gebouwen), categorie B en C	2
	5. gasontvang- en -verdeelstations, categorie D	3.1
	Warmtevoorzieningsinstallaties, gasgestookt:	
	1. stadsverwarming	3.2
	2. blokverwarming	2
	Windmolens:	
	1. wiekdiameter 20 m	3.2
	2. wiekdiameter 30 m	4.1
	3. wiekdiameter 50 m	4.2
<b>41</b>	<b>WINNING EN DITRIBUTIE VAN WATER</b>	
41	Waterwinning-/ bereiding- bedrijven:	
	1. met chloorgas	5.3
	2. bereiding met chloorbleekloog e.d. en/of straling	3.1

SBI-CODE	OMSCHRIJVING	CAT
	Waterdistributiebedrijven met pompvermogen:	
	1. < 1 MW	2
	2. 1 - 15 MW	3.2
	3. >= 15 MW	4.2
<b>45</b>	<b>BOUWNIJVERHEID</b>	
	Bouwbedrijven algemeen: b.o. > 2000 m <sup>2</sup>	3.2
	Bouwbedrijven algemeen: b.o. < = 2000 m <sup>2</sup>	3.1
	Aannemersbedrijven met werkplaats: b.o. > 1000 m <sup>2</sup>	3.1
	Aannemersbedrijven met werkplaats: b.o. < 1000 m <sup>2</sup>	2
<b>50</b>	<b>HANDEL IN EN REPARATIE VAN AUTO'S EN MOTORFIETSEN; BENZINESERVICESTATIONS</b>	
501, 502, 504	Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven	2
502	Groothandel in vrachtauto's (incl. import)	3.2
5020.4	Autoplaatwerkerijen	3.2
	Autobekleiderijen	1
	Autosputinrichtingen	3.1
5020.5	Autowasserijen	2
503, 504	Handel in auto- en motorfietsonderdelen en -accessoires	2
505	Benzineservicestations:	
	1. met LPG > 1000 m <sup>3</sup> /jr	4.1
	2. met LPG < 1000 m <sup>3</sup> /jr	3.1
	3. zonder LPG	2
<b>51</b>	<b>GROOTHANDEL EN HANDELSBEMIDDELING</b>	
511	Handelsbemiddeling (kantoren)	1
5121	Groothandel in akkerbouwproducten en veevoeders	3.1
	Groothandel in akkerbouwproducten en veevoeders met een verwerkingscapaciteit >= 500 ton/uur	4.2
5122	Groothandel in bloemen en planten	2
5123	Groothandel in levende dieren	3.2
5124	Groothandel in huiden, vellen en leder	3.1
5125, 5131	Groothandel in ruwe tabak, groenten, fruit en consumptie-aardappelen	3.1
5132, 5133	Groothandel in vlees, vleeswaren, zuivelproducten, eieren, spijsoliën	3.1
5134	Groothandel in dranken	2
5135	Groothandel in tabaksproducten	2
5136	Groothandel in suiker, chocolade en suikerwerk	2
5137	Groothandel in koffie, thee, cacao en specerijen	2
5138, 5139	Groothandel in overige voedings- en genotmiddelen	2
514	Groothandel in overige consumentenartikelen	2
5151.1	Groothandel in vaste brandstoffen:	
	1. klein, lokaal verzorgingsgebied	3.1
	2. kolenterminal, opslag opp. >= 2.000 m <sup>2</sup>	5.1
5151.2	Groothandel in vloeibare en gasvormige brandstoffen:	
	1. vloeistoffen, o.c. < 100.000 m <sup>3</sup>	4.1
	2. vloeistoffen, o.c. >= 100.000 m <sup>3</sup>	5.1
	3. tot vloeistof verdichte gassen	4.2
5151.3	Groothandel minerale olieproducten (exclusief brandstoffen)	3.2

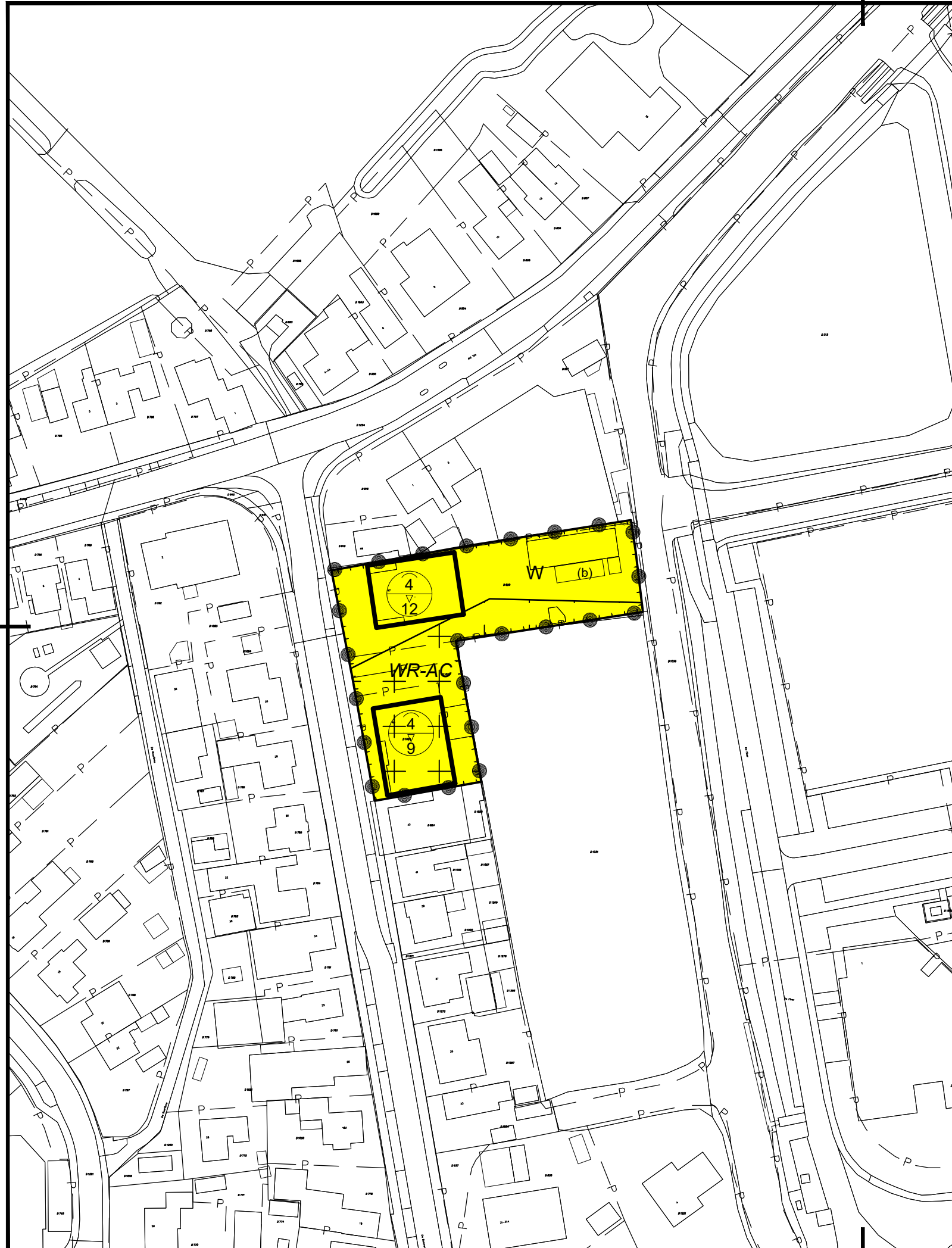
SBI-CODE	OMSCHRIJVING	CAT
5152.1	Groothandel in metaalertsen:	
	1. opslag opp. < 2.000 m <sup>2</sup>	4.2
	2. opslag opp. >= 2.000 m <sup>2</sup>	5.2
5152.2 /.3	Groothandel in metalen en -halffabrikaten	
5153	1. algemeen b.o. > 2000 m <sup>2</sup>	3.1
5153	2. algemeen b.o. <= 2000 m <sup>2</sup>	2
5153.4	Zand en grind:	
5153.4	1. algemeen: b.o. > 200 m <sup>2</sup>	3.2
5153.4	2. algemeen : b.o. <= 200 m <sup>2</sup>	2
5154	Groothandel in hout en bouwmaterialen	
	1. algemeen: b.o. > 2000 m <sup>2</sup>	3.1
	2. algemeen: b.o. <= 2000 m <sup>2</sup>	2
5154	Groothandel in ijzer- en metaalwaren en verwarmingsapparatuur	
	1. algemeen: b.o. > 2000 m <sup>2</sup>	3.1
	2. algemeen: b.o. <= 2000 m <sup>2</sup>	2
5155.1	Groothandel in chemische producten	3.2
5156	Groothandel in overige intermediaire goederen	2
5157	Autosloperijen: b.o. > 1000 m <sup>2</sup>	3.2
	Autosloperijen : b.o. <= 1000 m <sup>2</sup>	3.1
5157.2 /.3	Overige groothandel in afval en schroot: b.o. > 1000 m <sup>2</sup>	3.1
	Overige groothandel in afval en schoot : b.o. <= 1000 m <sup>2</sup>	3.2
5162	Groothandel in machines en apparaten	
	1. machines voor de bouwnijverheid	3.2
	2. overige	3.1
517	Overige groothandel (bedrijfsmeubels, emballage, vakbenodigdheden e.d.)	2
<b>60</b>	<b>VERVOER OVER LAND</b>	
6021.1	Bus-, tram- en metrostations en -remises	3.2
6022	Taxibedrijven, taxistandplaatsen	2
6023	Touringcarbedrijven	3.2
6024	Goederenwegvervoerbedrijven (zonder schoonmaken tanks): b.o. > 1000 m <sup>2</sup>	3.2
6024	Goederenwegvervoerbedrijven (zonder schoonmaken tanks): b.o. <= 1000 m <sup>2</sup>	3.1
603	Pomp- en compressorstations van pijpleidingen	2
<b>61, 62</b>	<b>VERVOER OVER WATER / DOOR DE LUCHT</b>	
61, 62	Vervoersbedrijven (uitsluitend kantoren)	1
<b>63</b>	<b>DIENSTVERLENING T.B.V. HET VERVOER</b>	
6312	Veem- en pakhuisbedrijven, koelhuizen	3.1
6321	1. Autoparkeerterreinen, parkeergarages	2
6321	2. Stalling van vrachtwagens (met koelinstallaties)	3.2
6322, 6323	Overige dienstverlening t.b.v. het vervoer (kantoren)	1
6323	A. luchthavens	6
6323	B. Helicopterlandplaatsen	5.1

SBI-CODE	OMSCHRIJVING	CAT
623	Reisorganisaties	1
634	Expediteurs, cargadoors (kantoren)	1
<b>64</b>	<b>POST EN TELECOMMUNICATIE</b>	
641	Post- en koeriersdiensten	2
642	Telecommunicatiebedrijven	1
642	Zendinstallaties:	
642	1. LG en MG, zendervermogen < 100 kw (bij groter vermogen: onderzoek!)	3.2
642	2. FM en TV	1
<b>71</b>	<b>VERHUUR VAN TRANSPORTMIDDELEN, MACHINES, ANDERE ROERENDE GOEDEREN</b>	
711	Personenautoverhuurbedrijven	2
712	Verhuurbedrijven voor transportmiddelen (exclusief personenauto's)	3.1
713	Verhuurbedrijven voor machines en werktuigen	3.1
714	Verhuurbedrijven voor roerende goederen n.e.g.	2
<b>72</b>	<b>COMPUTERSERVICE- EN INFORMATIETECHNOLOGIE</b>	
72	Computerservice- en informatietechnologie-bureau's e.d.	1
72	Switchhouses	2
<b>74</b>	<b>OVERIGE ZAKELIJKE DIENSTVERLENING</b>	
		1
747	Reinigingsbedrijven voor gebouwen	3.1
7481.3	Foto- en filmontwikkelcentrales	2
7484.3	Veilingen voor landbouw- en visserijproducten	4.1
7484.4	Veilingen voor huisraad, kunst e.d.	1
<b>90</b>	<b>MILIEUDIENSTVERLENING</b>	
9001	RWZI's en gierverwerkingsinricht., met afdekking voorbezinetanks:	
	1. < 100.000 i.e.	4.1
	2. 100.000 - 300.000 i.e.	4.2
	3. >= 300.000 i.e.	5.1
	Rioolgemalen	2
9002.1	Vuilophaal-, straatreinigingsbedrijven e.d.	3.1
	Gemeentewerven (afval-inzameldepots)	3.1
	Vuiloverslagstations	4.2
9002.2	Afvalverwerkingsbedrijven:	
	1. mestverwerking/korrelfabrieken	5.1
	2. kabelbranderijen	3.2
	3. verwerking radio-actief afval	6
	4. pathogeen afvalverbranding (voor ziekenhuizen)	3.1
	5. oplosmiddeltherugwinning	3.2
	6. afvalverbrandingsinrichtingen, thermisch vermogen > 75 MW	4.2
	7. verwerking fotochemisch en galvano-afval	2

SBI-CODE	OMSCHRIJVING	CAT
	Vuilstortplaatsen	4.2
	Composteerbedrijven:	
	1. niet belucht v.c. < 5.000 ton/jr	4.2
	2. niet belucht v.c. 5.000 tot 20.000 ton/jr.	5.2
	3. belucht v.c. < 20.000 ton/jr	3.2
	4. belucht v.c. > 20.000 ton/jr	4.1
	5. GFT in gesloten gebouw	4.1
93	<b>OVERIGE DIENSTVERLENING</b>	
9301.1	Wasserijen en strijkinrichtingen	3.1
	Tapijtreinigingsbedrijven	3.1
	Chemische wasserijen en ververijen	2
9301.2	Wasverzendinrichtingen	2
9301.3	Wasserettes, wassalons	1

## Afkortingen:

- cat. categorie
- o.c. opslagcapaciteit
- v.c. verwerkingscapaciteit
- p.c. productiecapaciteit
- p.o. productieoppervlak
- e.d. en dergelijke
- n.e.g. niet elders genoemd
- t ton
- kl. klasse
- u uur
- d dag
- w week
- j jaar
- = is gelijk aan
- < kleiner dan
- > groter dan



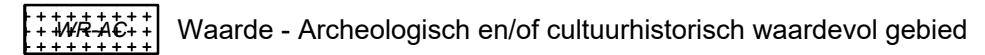
**Plangebied**



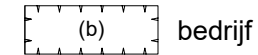
**Enkelbestemmingen**



**Dubbelbestemmingen**



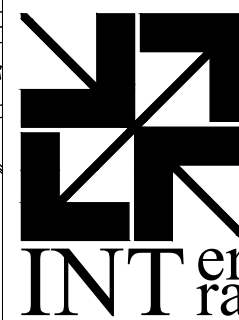
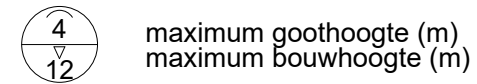
**Funcieaanduidingen**



**Bouwvlakken**



**Maatvoeringen**



Ruimtelijke planvorming

Gemeente:

Noardeast-Fryslân

Plannaam:

Hoofdstuk 22w  
De Buorren 45-47 Easternijtsjerk

Plantype:

TAM-omgevingplan

Interra BV  
oer de feart 163  
8502 cv joure  
tel: (0513) 412418  
info@interra.nl  
www.interra.nl



getekend: EV		IDN: NL.IMRO.1970.TAMopEnDeBuorr4547-ON01		status: Ontwerp	
projectnr: 25-195	besteknr: -	schaal: 1:1000	formaat: A3	tekeningnr: 25-195-1	datum: 11 december 2025