De Fryske Marren
Postbus 101, 8500 AC Joure
Herema State 1, 8501 AA Joure
t 14 05 14
e info@defryskemarren.nl
i www.defryskemarren.nl

[redacted]

Joure, 4 augustus 2025
Verzonden: 4 augustus 2025

Ons kenmerk : Z.836844
Verzoeknummer : 2025040101790
Behandeld door : [redacted]
Bijlagen : 4

Onderwerp: Besluit: Verlening omgevingsvergunning

Beste [redacted]

U heeft op 01-04-2025 een omgevingsvergunning aangevraagd voor het uitbreiden van het bijgebouw aan de Buorren 44, 8581 KE Elahuizen. In deze brief leest u onze beslissing op deze aanvraag.

Wij verlenen de omgevingsvergunning
De activiteiten die verleend zijn bij deze omgevingsvergunning zijn aangegeven onder 'Verleende activiteiten'. Alle onderdelen die in dit digitale document zijn opgenomen maken integraal onderdeel uit van dit besluit. Lees deze stukken goed door, omdat u misschien nog andere toestemmingen moet vragen, of aan bepaalde voorwaarden moet voldoen. Hierover leest u meer bij de leeswijzer.

Verleende activiteiten
- Bouwactiviteit (technisch)
- Bouwactiviteit (omgevingsplan)

Niet verleende activiteiten
- Afwijken van regels in het omgevingsplan – positieve weigering. Deze activiteit is alleen van toepassing wanneer er géén bouwactiviteit plaatsvindt. In dit geval is er echter wél sprake van een bouwactiviteit, waardoor het afwijken van de regels in het Omgevingsplan valt onder de 'bouwactiviteit (omgevingsplan)'.

Leeswijzer
In deze brief leest u de belangrijkste zaken waar u rekening mee moet houden, en welke andere toestemmingen u eventueel nog nodig heeft voordat u mag beginnen met uw project.
Ook krijgt u in deze brief een indicatie van de legeskosten en leest u hoe u, of andere belanghebbenden, bezwaar of beroep kunnen instellen tegen dit besluit.
Onder *voorschriften, voorwaarden en aandachtspunten* worden per activiteit de voorschriften, aandachtspunten en voorwaarden benoemd en uitgelegd waaraan u zich moet houden bij het uitvoeren van het project. Bij de *beoordeling en motivering* leest u onze motivering waarom wij tot dit besluit zijn gekomen, en aan welke wet- en regelgeving is getoetst. Tot slot wordt bij *bijbehorende stukken* een overzicht gegeven van de documenten die bij dit besluit horen, deze zijn ook als bijlage aan dit document toegevoegd. Via de bladwijzerbalk van uw PDF-reader kunt u snel naar een bepaald onderdeel van dit document navigeren.

De omgevingsvergunning wordt gepubliceerd
Wij informeren omwonenden en andere belanghebbenden over dit besluit op www.officielebekendmakingen.nl. Bij de aanvraag omgevingsvergunning heeft overleg plaatsgevonden met omwonenden en andere betrokkenen. Dit kan al een tijd geleden zijn, wij adviseren u daarom om de omwonenden nogmaals te informeren over uw project. Door met elkaar in gesprek te gaan kan bezwaar misschien wel voorkomen worden, waardoor u sneller kunt beginnen met de werkzaamheden.

U mag op eigen risico beginnen met de werkzaamheden
De omgevingsvergunning treedt in werking op de dag nadat deze aan u is toegestuurd. Op die dag begint ook de bezwaar- of beroepstermijn van zes weken waarin u, of andere belanghebbenden, bezwaar of beroep kunnen aantekenen. Als dit het geval is, dan moet u misschien stoppen met de werkzaamheden of uw werkzaamheden ongedaan maken. Een bezwaarmaker kan dit aanvragen via de voorzieningenrechter, meer informatie leest u onder het kopje '*rechtsbescherming*'. Tijdens de werkzaamheden moet u nog een aantal meldingen doen. Dit is aangegeven bij *voorschriften, voorwaarden en aandachtspunten*.

Rechtsbescherming
Bent u het niet eens met dit besluit? Dan kunt u hiertegen bezwaar maken. Daarnaast willen wij u ook uitnodigen om met ons in gesprek te gaan, wij kunnen het besluit dan samen bespreken en eventuele vragen of zorgen met u bespreken.

<u>Bezwaar</u>
Wanneer u bezwaar wilt maken dan moet u een bezwaarschrift indienen bij het college van burgemeester en wethouders van de gemeente De Fryske Marren. Dit moet u doen binnen zes weken na de dag waarop het besluit is verzonden. Het bezwaarschrift stuurt u schriftelijk op naar: college van burgemeester en wethouders van de gemeente De Fryske Marren, Postbus 101, 8500 AC Joure.

Het bezwaarschrift moet voorzien zijn van een handtekening, en ten minste het volgende bevatten:
- de naam en het adres van de bezwaarmaker
- de dagtekening
- een omschrijving van het besluit waartegen het bezwaar is gericht
- de gronden van het bezwaar

Als u meer tijd nodig heeft, dan kunt u uw bezwaarschrift ook zonder de gronden aanleveren. Dit noemen wij een Pro Forma bezwaarschrift. U dient de gemeente dan te verzoeken om de termijn te verlengen.

Voorlopige voorziening
De omgevingsvergunning is geldig vanaf de dag na de verzenddatum van deze brief, ook als u hiertegen bezwaar heeft ingediend. Om het besluit toch (tijdelijk) ongedaan te maken kunt u een verzoek om voorlopige voorziening indienen. Dit verzoek moet gericht worden aan de voorzieningenrechter van de Rechtbank-Noord Nederland, Afdeling bestuursrecht, Postbus 150, 9700 AD Groningen. Het verzoek om voorlopige voorziening kan ook digitaal worden ingediend via https://mijn.rechtspraak.nl/start. Kies wat voor u van toepassing is, en log vervolgens in met uw DigiD. Voor de behandeling van het verzoek brengt de rechtbank u kosten in rekening.

Als u meer informatie wilt over de procedure, dan kunt u contact opnemen met afdeling juridische zaken van de gemeente De Fryske Marren via info@defryskemarren.nl of 14 0514

Wij brengen u legeskosten in rekening
Voor de behandeling van uw verzoek om omgevingsvergunning worden legeskosten in rekening gebracht. Deze bedragen zijn gebaseerd op de legesverordening die geldig is op het moment dat u de aanvraag heeft ingediend. In onderstaande tabel is een indicatie opgenomen van het te verwachten bedrag.

U ontvangt binnenkort een factuur in de vorm van een gemeentelijke belastingaanslag. Hierin is de definitieve berekening opgenomen, en wordt uitgelegd hoe u bezwaar kunt maken tegen de legeskosten. Het is overigens ook aan te raden om contact op te nemen met de behandelend ambtenaar van de omgevingsvergunning. Eventuele misverstanden of onduidelijkheden kunnen dan snel opgehelderd worden.

Intrekken van de omgevingsvergunning
De gemeente kan de omgevingsvergunning intrekken als:
- er niet binnen 52 weken na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning gestart wordt met de werkzaamheden;
- de werkzaamheden langer dan 52 weken stilliggen;
- er afgeweken wordt van de omgevingsvergunning of de hieraan verbonden voorschriften;
- de vergunninghouder hierom verzoekt.

Nadere informatie
Heeft u nog vragen, dan kunt u contact opnemen met de behandelend ambtenaar via het telefoonnummer 14 05 14 of per e-mail aan info@defryskemarren.nl. Voor vragen tijdens de werkzaamheden kunt u terecht bij de toezichthouder in uw gebied. De contactgegevens kunt u vinden bij de voorschriften, voorwaarden en aandachtspunten.

Met vriendelijke groet,

Namens burgemeester en wethouders van De Fryske Marren,

[redacted]

Medewerker cluster vergunningen

[redacted]

Voorschriften, voorwaarden en aandachtspunten

Bij deze omgevingsvergunning horen de volgende voorschriften, voorwaarden en aandachtspunten. Wij vragen u deze goed door te lezen. Het gaat om de aandachtspunten en acties die u moet doen voor, tijdens en na de werkzaamheden.

Algemene voorschriften

Nr.	Onderwerp	Voorschrift
1.	Uitvoering volgens de voorschriften	Het (bouw)plan en/of de werkzaamheden moeten uitgevoerd worden volgens de voorschriften.
2.	Schade als gevolg van werkzaamheden	Het is verboden om bij de uitvoering van werkzaamheden schade, gevaar of ernstige hinder te veroorzaken. Alle schade of vorderingen tot schadevergoeding, die ontstaan als gevolg van het gebruikmaken van deze omgevingsvergunning, worden betaald door de vergunninghouder.
3.	Omgevingsveiligheid	Het bouwterrein moet af te sluiten zijn van de (openbare) weg en van de erven die tegen het bouwterrein liggen.
4.	Burgerlijk wetboek	In het Burgerlijk Wetboek staan rechten en plichten van burgers vermeld die er mogelijk voor kunnen zorgen dat u geen gebruik kunt maken van uw omgevingsvergunning. Ook kunnen er naast deze omgevingsvergunning nog andere toestemmingen en / of voorzieningen nodig zijn waarover wij u niet hebben kunnen informeren, maar die er wel voor zorgen dat u geen gebruik kunt maken van deze omgevingsvergunning.
5.	Wet natuurbescherming	De Wet Natuurbescherming heeft het doel om planten en dieren te beschermen. Iedereen in Nederland is verplicht rekening te houden met (beschermde) planten en dieren, dit betekent dat u niets mag doen wat beschermde planten en dieren in gevaar kan brengen. Als u bijvoorbeeld een gebouw gaat slopen, mag u nesten en verblijfplaatsen van beschermde dieren en planten niet vernielen. U mag deze dieren en planten ook niet wegjagen of weghalen. In dat geval kunt u contact opnemen met de Provincie Fryslân. Zij kunnen u uitleggen wat u het beste kan doen. Meer informatie vindt u op www.fryslan.frl.
6.	Kabels en leidingen	Als bij de uitvoering van de (bouw)werkzaamheden kabels en/of leidingen van de gemeente moeten worden omgelegd, dan betaalt de vergunninghouder hiervoor de kosten. Het omleggen van kabels en/of leidingen wordt uitgevoerd door de gemeente.
7.	Bouwafval	U moet uw bouwafval op het (bouw)terrein zoveel mogelijk scheiden. U moet asbest, bitumineuze stoffen, hout en board, metsel- en betonpuin, ijzer, zink, lood, koper, glas en met PAKS verontreinigde materialen gescheiden bewaren voordat u het afvoert. Geeft u het afval af aan een sorteerbedrijf? Dan hoeft u het afval niet gescheiden te bewaren. U moet het sloopafval binnen twee maanden afvoeren naar een erkende inzamelaar.
8.	Stof door sloop- en/of bouwwerkzaamheden	Om stofwolken te voorkomen of te beperken, moet u water sproeien op de onderdelen die u sloopt.
9.	Asbesthoudende materialen	U mag pas asbest verwijderen als u hiervoor toestemming hebt gekregen nadat u de sloopmelding hebt gedaan. Kies hiervoor de activiteit, slopen van een bouwwerk of gedeelte daarvan of asbest verwijderen - Melding (Rijk). Asbest dient verwijderd te worden in overeenkomst met het asbestinventarisatierapport en artikel 10 van het asbestverwijderingsbesluit, in combinatie met artikel 4.51a van het arbeidsomstandighedenbesluit.

10.	Mechanische graafwerkzaamheden	Wilt u mechanische graafwerkzaamheden uitvoeren? Dan moet u een graafmelding doen via www.kadaster.nl/producten/woning/klic-melding. Na de melding krijgt u per e-mail informatie over de ligging van ondergrondse kabels en leidingen. Deze informatie gebruikt u om zorgvuldig te kunnen graven. De kabel- en leidinginformatie moet op locatie aanwezig zijn tijdens de graafwerkzaamheden.
11.	Vrijkomende grond op hetzelfde perceel	Als er bij graafwerkzaamheden grond over blijft, dan kunt u deze grond weer gebruiken op dezelfde locatie, indien de grond in de tussentijd niet is bewerkt. U hoeft dit niet te melden.
12.	Vrijkomende grond afvoeren en/of nieuwe grond aanvoeren	Af- en aangevoerde grond van buiten het perceel dient te voldoen aan het Besluit bodemkwaliteit c.q. de Vrijstellingsregeling grondverzet.
13.	(Gedeeltelijke) wegafsluitingen	Gehele of gedeeltelijke wegafsluitingen ten behoeve van de bouw dienen uiterlijk twee weken van te voren te worden gemeld via het formulier 'tijdelijke verkeersmaatregel aanvragen' op de website van de gemeente de Fryske Marren. Wij kunnen dan bijvoorbeeld de hulpdiensten informeren over de afgesloten wegen.
14.	Installeren gesloten bodemenergiesysteem	Installatie van een gesloten bodemenergiesysteem moet ten minste vier weken voor aanvang worden gemeld via het omgevingsloket.

Gemeentelijk toezicht

Nr.	Onderwerp	Voorschrift
1.	Contactgegevens toezichthouder	[redacted]
2.	Aanwezige documenten	De volgende documenten moeten aanwezig zijn op het bouwterrein: • Omgevingsvergunning, inclusief alle bijbehorende stukken; • Overige documenten: alle vergunningen en documenten met voorwaarden of ontheffingen die belangrijk zijn voor het mogen uitvoeren van de activiteiten.
3.	Aanwijzingen	De toezichthouder kan aanwijzingen geven voor de bouw- en/of sloopwerkzaamheden. Dit doet de toezichthouder om gevaarlijke situaties, schade of overlast voor andere bouwwerken en personen te voorkomen of te stoppen. Ook kan de toezichthouder aanwijzingen geven als er onveilig wordt gewerkt op de bouwlocatie of als iemands gezondheid in gevaar is.
4.	Uitzetten	De situering en de peilhoogte van het bouwwerk moeten door de toezichthouder worden uitgezet (eventueel in overleg met de eigenaar).

Toezicht op Besluit bouwwerken leefomgeving

Nr.	Onderwerp	Voorschrift
1.	Contactgegevens toezichthouder	[redacted]
2.	Meldingen	U moet de volgende meldingen indienen bij de toezichthouder tijdens het bouwproces: • Start van de bouw: uiterlijk twee dagen voor aanvang werkzaamheden • Einde bouw, op de eerste werkdag na beëindiging. De start van de bouw moet u melden via [redacted]
3.	Bouwen volgens Besluit bouwwerken leefomgeving	U dient te bouwen conform de regels van het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl)
4.	Inbraakwerendheid	Deuren, ramen, kozijnen en vergelijkbare constructie-onderdelen in een uitwendige scheidingconstructie van een niet-gemeenschappelijke ruimte, die volgens NEN 5087 bereikbaar zijn voor inbraak, hebben volgens NEN 5096 bepaalde inbraakwerendheid die voldoet aan de in die norm aangegeven weerstandsklasse 2. Dit geldt ook voor een inwendige scheidingsconstructie tussen een niet-gemeenschappelijke ruimte en een aangrenzende gebruiksfunctie of een aangrenzende gemeenschappelijke ruimte.
5.	Kwaliteitsverklaringen	Tenminste 21 dagen voor de start van de werkzaamheden moet u de kwaliteitsverklaringen indienen (certificaten of attesten). Hieruit moet blijken dat de bouwmaterialen en/of bouwconstructies en installaties voor het gebruik van het pand voldoen aan de brandveiligheidsartikelen van het Besluit bouwwerken leefomgeving. U mag niet met de bouwwerkzaamheden starten voordat de toezichthouder de kwaliteitsverklaringen heeft goedgekeurd.
6.	Plaatsen warmtepompen en/of airco-units	Tenminste 21 dagen voordat de buitenunit van de warmtepomp of airco-unit geïnstalleerd wordt moet u akoestische gegevens aanleveren. Hieruit moet blijken dat de buitenunit minder dan 40dB geluid produceert op de dichtstbijzijnde perceelsgrens. Het geluidsniveau van de buitenunit van de warmtepomp of airco mag niet hoger zijn dan 40 dB op de dichtstbijzijnde perceelsgrens.

Beoordeling en motivering

In dit onderdeel leest u hoe wij tot dit besluit zijn gekomen en welke regelgeving wij hierbij hebben gebruikt.

De beslistermijn is gedurende een periode verdaagd

Bij ontvangst van uw verzoek hebben wij gecontroleerd of alle benodigde bijlagen zijn ingediend. Omdat dit niet het geval was, hebben wij de beslistermijn met 1 week opgeschort om u de tijd te geven om uw verzoek aan te vullen. De ontbrekende gegevens hebben wij binnen de gestelde termijn van u ontvangen en vervolgens beoordeeld. Het verzoek bevat voldoende informatie om de effecten van uw project op de fysieke leefomgeving te kunnen beoordelen.

Voorbereidingsprocedure

Bij de besluitvorming op dit verzoek is de reguliere voorbereidingsprocedure toegepast. Deze omvat een beslistermijn van maximaal 8 weken, en staat beschreven in titel 4.1 van de Algemene wet bestuursrecht.

U heeft met de omwonenden overlegd

Bij de aanvraag omgevingsvergunning heeft overleg plaatsgevonden met omwonenden en andere betrokkenen.

U ontvangt van ons de omgevingsvergunning

Het besluit om u deze omgevingsvergunning te geven, doen wij op basis van de voorschriften, beoordeling, motivering en bijbehorende documenten. Deze gegevens zijn opgenomen in dit document en maken integraal onderdeel uit van het besluit.

Wij hebben gebruik gemaakt van de volgende wet en regelgeving

Meer informatie hierover kunt u vinden op www.wetten.overheid.nl/zoeken.

- § 5.1.3 van de Omgevingswet, om de aanvraag te beoordelen.
- § 5.1.4 van de Omgevingswet, om voorschriften te verbinden aan de omgevingsvergunning.
- § 16.5.2 van de Omgevingswet, waarin de reguliere voorbereidingsprocedure staat beschreven met een termijn van acht weken.
- Artikel 7.4 van de Omgevingsregeling, waarin de aanvrager gestimuleerd wordt om bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning aan participatie te doen.

Overwegingen per activiteit

Activiteit 'Bouwen (Omgevingsplan)'
Uw aanvraag voor een omgevingsvergunning hebben wij getoetst aan de onderstaande onderdelen.

Uw project is getoetst aan het Omgevingsplan
Wij hebben uw project getoetst aan het Omgevingsplan van De Fryske Marren, onderdeel 'Bestemmingsplan Elahuizen', bestemming 'Wonen - 1', hierna te noemen 'het Omgevingsplan'. Uw project is in strijd met de regels die door het Omgevingsplan gesteld worden. Wij hebben besloten om van het Omgevingsplan af te wijken.

Uw project voldoet aan de welstandseisen
Dit is vastgesteld naar aanleiding van het advies van de welstandscommissie Hûs en Hiem van 24-06-2025, met kenmerk 25020004. Het project is getoetst aan het welstandsgebied '7.4 - Lintbebouwing' van Welstandsnota De Fryske Marren 2024.

Afwijken van het Omgevingsplan
Uw project is in strijd met de volgende bepalingen van het Omgevingsplan:
- Artikel 10.2.2, sub a, bepaalt dat de aan- en uitbouw achter de naar de weg(en) gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw dan wel het verlengde daarvan moet worden gebouwd; en
- Artikel 10.2.2, sub c, bepaalt dat de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen ten hoogste 60 m^2 zal bedragen.

Uw aan- en uitbouw wordt geplaatst tussen de openbare toegangsweg naar de speelweide en de naar de weg gekeerde gevel van het hoofdgebouw. Het bijgebouw ligt daarmee in het zijerf van het perceel, aangezien de linkerzijgevel van de woning – vanwege de ligging aan de toegangsweg – als een naar de weg gekeerde gevel wordt aangemerkt. Hierdoor komt het bijgebouw vóór deze gevel te staan, wat op grond van artikel 10.2.2, sub a, van het Omgevingsplan niet is toegestaan.
Door de uitbreiding komt het bebouwde oppervlak voor bijbehorende bouwwerken uit op 67,5 m^2.

Wij hebben het algemeen belang, uw belangen en ook de belangen van omwonenden en (eventuele) andere belanghebbenden gewogen. Wij vinden dat deze belangen niet onevenredig worden aangetast. Wij werken daarom mee aan een afwijking van het omgevingsplan.

Evenwichtige toedeling van functies aan locaties
Voor deze aanvraag moet worden beoordeeld of bij verlening onevenredig nadelige gevolgen zijn en dat er sprake is van een aanvaardbare bescherming van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL). Gelet op de "[aangevulde onderbouwing]Buorren 44 Elahuizen 23052025" welke onderdeel uitmaakt van dit besluit wordt aan deze voorwaarden voldaan.

Gelet op het feit dat:
- Het openbaar gebied zoals dit gevormd wordt door de toegang naar de speelweide, van ondergeschikt aarde is;
- De uitbreiding van de bebouwing in het verlengde van een bestaand bijgebouw wordt gesitueerd;
- Het straat- en bebouwingsbeeld niet onevenredig wordt aangetast door de uitbreiding van het bijgebouw;
- De uitbreiding binnen de 80%-regel van artikel 10.2.2, sub d, valt. Dit artikel bepaalt dat de gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen- aan- en uitbouwen en overkappingen maximaal 80% van de oppervlakte van het hoofdgebouw mag bedragen. Met de uitbreiding in het plan komt dit uit op een percentage van 76,3% en valt de uitbreiding binnen de 80%-regel.
- Het bebouwde oppervlak in de nieuwe situatie neerkomt op 23,1% en daarmee voldoende gering van omvang blijft.

Is de gemeente van mening dat voldoende is gemotiveerd dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan de locatie. Wij verlenen daarom medewerking aan de benodigde afwijkingen van het omgevingsplan voor uw plan.

Wij hebben gebruik gemaakt van de volgende wet- en regelgeving
Meer informatie hierover kunt u vinden op www.wetten.overheid.nl/zoeken.

- Artikel 5.1, lid 1 onder a van de Omgevingswet, waarin staat dat het verboden is om zonder omgevingsvergunning deze activiteit uit te voeren.
- Welstandsgebied '7.4 - Lintbebouwing' van Welstandsnota De Fryske Marren 2024.
- Omgevingsplan De Fryske Marren, onderdeel 'Bestemmingsplan Elahuizen', bestemming 'Wonen - 1'.
- Artikel 8.0a, lid 2 van het Besluit kwaliteit leefomgeving, om af te wijken van het omgevingsplan.
- Meer informatie over het Omgevingsplan kunt u vinden op www.omgevingswet.overheid.nl/viewer

Conclusie
Voor de activiteit 'Bouwen (Omgevingsplan)' ontvangt u van ons de gevraagde omgevingsvergunning.

Activiteit 'Bouwen (Technisch)'
Uw aanvraag voor een omgevingsvergunning hebben wij getoetst aan de volgende onderdelen.

Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl)
Op grond van de ingediende stukken is voldoende aannemelijk gemaakt dat wordt voldaan aan het Besluit bouwwerken leefomgeving en de Bouwverordening De Fryske Marren 2014.

Wij hebben gebruik gemaakt van de volgende wet- en regelgeving
Meer informatie hierover kunt u vinden op www.wetten.overheid.nl/zoeken.

- Artikel 5.1, lid 2, onder a van de Omgevingswet, waarin staat dat het verboden is om zonder omgevingsvergunning deze activiteit uit te voeren.
- Besluit bouwwerken leefomgeving, waarin de technische eisen zijn opgenomen waaraan een bouwwerk moet voldoen.

Conclusie
Voor de activiteit 'Bouwen (Technisch)' ontvangt u van ons de gevraagde omgevingsvergunning.

Bijbehorende stukken

Bij deze omgevingsvergunning horen de documenten die in de volgende tabel zijn aangegeven.
Alle onderdelen die in dit digitale document zijn opgenomen maken integraal onderdeel uit van het besluit.

Nr.	Identificatienummer	Titel
1.	D.1859411	Verzoek 2025040101790_001pdf
2.	D.1859412	0712-01 17062025
3.	D.1866000	Z_836844 WS2625 welstandsadvies 24-6-2025 {Voldoet} 25020004
4.	D.1853699	[aangevulde onderbouwing]Buorren 44 Elahuizen 23052025

uitbreiding aangebouwd bijgebouw Buorren 44 ELAHUIZEN publiceerbaar

Uw verzoek

Ingediend bij	**Gemeente De Fryske Marren**
Soort	Aanvraag vergunning
Activiteit(en)	Bouwactiviteit (technisch)
	Bouwactiviteit (omgevingsplan)
	Afwijken van regels in het omgevingsplan
Doel	Aanvullen
Status	Aangevuld
Verzoeknummer(s)	20250401 01790 000 (ingediend op 01-04-2025)
	20250401 01790 001 (ingediend op 17-06-2025)

Project

Naam van dit project
uitbreiding aangebouwd bijgebouw Buorren 44 ELAHUIZEN

Projectomschrijving
uitbreiding aangebouwd bijgebouw Buorren 44 ELAHUIZEN

Locatie

Adres
Buorren 44, 8581KE Elahuizen

Algemeen

U kunt een bijlage toevoegen over het contact met anderen (participatie).

Geen documenten.

Voeg als bijlage toe: gegevens over de grens van de locatie.

Geen documenten.

Participatie: anderen betrekken bij uw plannen

Heeft u contact gehad met anderen voor wie de omgeving anders wordt door uw plannen?
Ja

Hoe heeft u anderen betrokken bij uw plannen?
geen openbare informatie

Welke reacties heeft u gekregen?

geen openbare informatie

Verzoek

Geef uw verzoek een naam
uitbreiding aangebouwd bijgebouw Buorren 44 ELAHUIZEN

Toelichting op uw verzoek
geen openbare informatie

Uw referentienummer
geen openbare informatie

Hierbij verklaar ik alle vragen naar waarheid te hebben ingevuld.
Ja

Zijn er gegevens die u later opstuurt? Denk aan bouwtekeningen, foto's, plattegronden, etc. Geef hier aan welke gegevens dat zijn en waarom u die later opstuurt.
geen openbare informatie

Zijn er gegevens die u nu niet opstuurt? Geef aan welke gegevens dat zijn en waarom u die niet opstuurt. Bijvoorbeeld omdat u die eerder heeft opgestuurd.
geen openbare informatie

Uw gegevens

E-mailadres en telefoonnummer gemachtigde

E-mailadres
geen openbare informatie

Telefoonnummer
geen openbare informatie

Gegevens gemachtigde vestiging of bedrijf

KVK-nummer
54275105
Vooraf ingevuld antwoord.

Handelsnaam
Bouwkundig buro Kampen
Vooraf ingevuld antwoord.

RSIN
-

Adresgegevens gemachtigd bedrijf

Straatnaam
Wilhelminastraat
Vooraf ingevuld antwoord.

Huisnummer
48
Vooraf ingevuld antwoord.

Huisletter
-

Huisnummertoevoeging
-

Postcode
8561AD
Vooraf ingevuld antwoord.

Plaats
Balk
Vooraf ingevuld antwoord.

Is het postadres hetzelfde als het hoofdadres?
Ja
Vooraf ingevuld antwoord.

E-mailadres en telefoonnummer initiatiefnemer

E-mailadres
geen openbare informatie

Telefoonnummer
geen openbare informatie

Gegevens particuliere initiatiefnemer

Voorletters
geen openbare informatie

Voorvoegsel
geen openbare informatie

Achternaam
geen openbare informatie

Adresgegevens particuliere initiatiefnemer

Straatnaam
geen openbare informatie

Huisnummer
geen openbare informatie

Huisletter
geen openbare informatie

Huisnummertoevoeging
geen openbare informatie

Postcode
geen openbare informatie

Plaats
geen openbare informatie

Is het postadres hetzelfde als het woonadres?
Ja

Contactpersoon

Wilt u een contactpersoon voor deze aanvraag of melding opgeven?
Nee

Vragen en antwoorden

Bouwactiviteit (technisch)

Algemeen

Wat gaat u bouwen?
zie de tekening in de bijlage.

Gaat het om de bouw van één of meer gebouwen of om iets anders?
Een of meer gebouwen

Waarvoor gaat u het bouwwerk gebruiken? Kies alle gebruiksfuncties die relevant zijn.
Woonfunctie

Is er sprake van particulier opdrachtgeverschap?
Ja

Wat zijn de geschatte bouwkosten in euro's (exclusief BTW)?
geen openbare informatie

Zijn er gegevens en bescheiden die u later wilt indienen? Geef dan hier aan welke gegevens en bescheiden u later wilt indienen.
-

Gebruiksfunctie

Voor welke woonfunctie gaat u het gebouw gebruiken?
Andere woonfunctie

Betreft het bouwwerk een woonboot of een ander drijvend object?
Nee

Seizoensgebonden en tijdelijke bouwwerken

Gaat het om het bouwen of verbouwen van een seizoensgebonden bouwwerk?
Nee

Gaat het om het bouwen of verbouwen van een tijdelijk bouwwerk?
Nee

Informatie over stikstof en veiligheid bij uitvoering van bouwwerkzaamheden

Levert u ook de gegevens aan over de stikstofemissies en de veiligheid bij het uitvoeren van de bouwwerkzaamheden?
Nee

Bouwactiviteit (omgevingsplan)

Algemeen

Beschrijf de werkzaamheden waarvoor u een vergunning aanvraagt in een paar zinnen.
zie de tekening in de bijlage

Vink alle werkzaamheden aan die u wilt aanvragen.
Aanbouw, uitbouw of bijgebouw (bijbehorend bouwwerk) bouwen

Verandert het aantal woningen of wooneenheden door de werkzaamheden?
Nee

Wat zijn de totale geschatte bouwkosten in euro's (exclusief BTW)?
25000

Geef hier eventueel een toelichting op de geschatte bouwkosten.
.

Indien er over uw bouwplan advies wordt gevraagd aan bijvoorbeeld een commissie die over welstand adviseert. Wilt u het bouwplan dan mondeling toelichten aan de adviseur?
Ja

Gebruik

Waarvoor gebruikt u het bouwwerk of het perceel nu?
Wonen

Gaat u het bouwwerk en/of het perceel ergens anders voor gebruiken?
Nee

Bruto vloeroppervlakte bouwwerk

Verandert de bruto vloeroppervlakte van het bouwwerk door de bouwwerkzaamheden?
Ja

Wat is de bruto vloeroppervlakte van het bouwwerk in m2 voor uitvoering van de bouwwerkzaamheden?
121,35

Wat is de bruto vloeroppervlakte van het bouwwerk in m2 na uitvoering van de bouwwerkzaamheden?
156,07

Geef hier eventueel een toelichting op de wijziging van het bruto vloeroppervlak.
zie de tekening in de bijlage

Bruto inhoud bouwwerk

Verandert de bruto inhoud van het bouwwerk door de bouwwerkzaamheden?
Ja

Wat is de bruto inhoud van het bouwwerk in m3 voor uitvoering van de bouwwerkzaamheden?
484,69

Wat is de bruto inhoud van het bouwwerk in m3 na uitvoering van de bouwwerkzaamheden?
624,28

Geef hier eventueel een toelichting op de wijziging van de bruto inhoud van het bouwwerk.
zie de tekening in de bijlage

Plaats van het bouwwerk

Waar gaat u bouwen?
Aan of op een bijgebouw of ander bouwwerk

Geef hier eventueel een toelichting op de plaats van het bouwwerk.
zie de tekening in de bijlage

Oppervlakte bebouwd perceel

Verandert het bebouwde oppervlakte van het perceel na uitvoering van de bouwwerkzaamheden?
Ja

Wat is de bebouwde oppervlakte van het perceel in m2 voor uitvoering van de bouwwerkzaamheden?
121,35

Wat is de bebouwde oppervlakte van het perceel in m2 na uitvoering van de bouwwerkzaamheden?
156,07

Hoogte bouwwerk

Wat is de hoogte van het bouwwerk?
5,60

Geef hier eventueel een toelichting op de wijziging van de hoogte van het bouwwerk.
zie de tekening in de bijlage

Hoeveel bouwlagen heeft het bouwwerk?
2

Parkeervoorzieningen

Heeft of krijgt u parkeervoorzieningen op het eigen terrein?
Ja

Seizoensgebonden en tijdelijke bouwwerken

Gaat het om het bouwen of verbouwen van een seizoensgebonden bouwwerk?
Nee

Gaat het om het bouwen of verbouwen van een tijdelijk bouwwerk?
Nee

Bodemonderzoek

Is er een bodemonderzoek uitgevoerd?
Nee

Afwijken van regels in het omgevingsplan

Afwijken van regels in het omgevingsplan

Omschrijf wat u wilt gaan doen.

zie de tekening in de bijlage

Beschrijf hoe en in welke mate de voorgenomen activiteiten of het gebruik in strijd zijn met de regels uit het omgevingsplan.
zie de ruimtelijke onderbouwing in de bijlage

Geef aan waarom u van regels in het omgevingsplan wil afwijken.
zie de ruimtelijke onderbouwing in de bijlage

Het afwijken van de regels in het omgevingsplan kan gevolgen hebben voor de leefomgeving. Beschrijf deze gevolgen.
zie de ruimtelijke onderbouwing in de bijlage

Wilt u tijdelijk afwijken van de regels in het omgevingsplan?
Nee

Milieueffectrapportage

Wat geldt er voor de activiteiten van deze aanvraag?
Geen ‘project-mer-plicht’ en geen ‘project-mer-beoordelingsplicht’

Bijlagen

Bouwactiviteit (technisch)

Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen

Document	Vertrouwelijk
0712-01 17062025.PDF	Nee

Constructieve berekening

Geen documenten.

Constructieve veiligheid

Geen documenten.

Toelichting op ontwerp constructie

Geen documenten.

Beschermen van de gezondheid

Geen documenten.

Mechanische ventilatie

Geen documenten.

Duurzaamheid

Geen documenten.

Thermische isolatie

Geen documenten.

Bruikbaarheid en toegankelijkheid

Geen documenten.

Bouwwerkinstallaties

Geen documenten.

Veiligheid en gezondheid in omgeving bouwwerkzaamheden

Geen documenten.

Kwaliteitsverklaringen en CE-markeringen

Geen documenten.

Documentatie woonwagen

Geen documenten.

Overige gegevens noodzakelijk voor toetsing

Geen documenten.

Bouwactiviteit (omgevingsplan)

Bodemonderzoek

Geen documenten.

Gegevens uit te brengen advies agrarische adviescommissie

Geen documenten.

Parkeervoorzieningen

Geen documenten.

Rapport archeologische waarde

Geen documenten.

Situatietekening bestaande toestand

Document	Vertrouwelijk
0712-01 17062025.PDF	Nee

Situatietekening nieuwe toestand

Document	Vertrouwelijk
0712-01 17062025.PDF	Nee

Uiterlijk van het bouwwerk

Document	Vertrouwelijk
0712-01 17062025.PDF	Nee

Overige gegevens noodzakelijk voor toetsing aan omgevingsplan

Document	Vertrouwelijk
Buorren 44 Elahuizen 31032025.docx	Nee

Afwijken van regels in het omgevingsplan

Overige gegevens noodzakelijk voor toetsing aan het omgevingsplan

Document	Vertrouwelijk
Buorren 44 Elahuizen 31032025.docx	Nee

Overzichtstekening nieuwe toestand

Document	Vertrouwelijk
0712-01 17062025.PDF	Nee

Rapport archeologische waarde

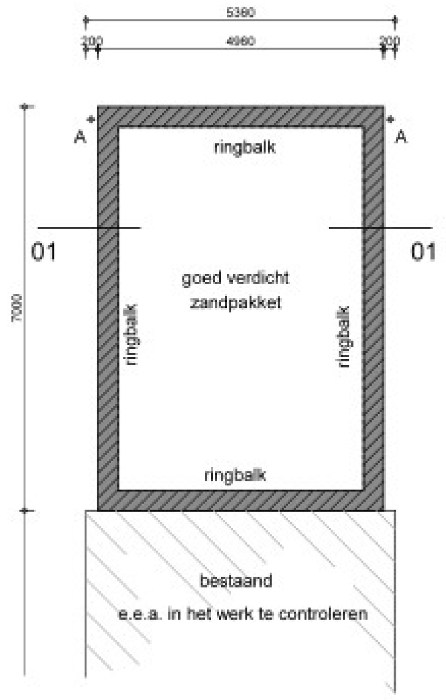
Geen documenten.

Situatietekening bestaande toestand

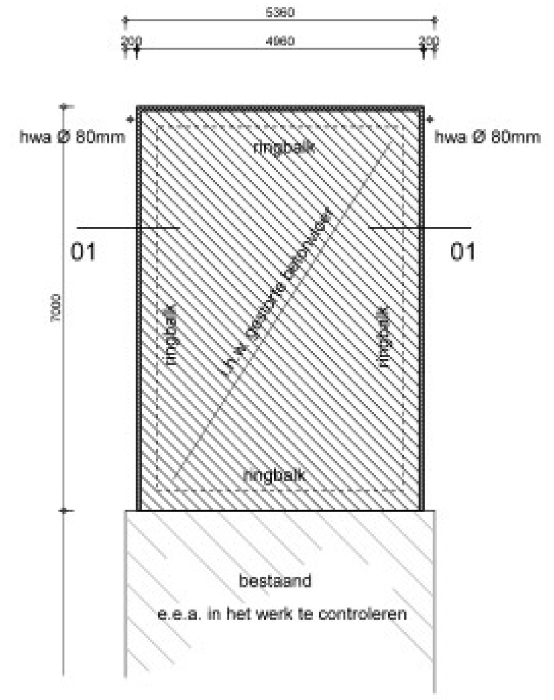
Document	Vertrouwelijk
0712-01 17062025.PDF	Nee

Situatietekening nieuwe toestand

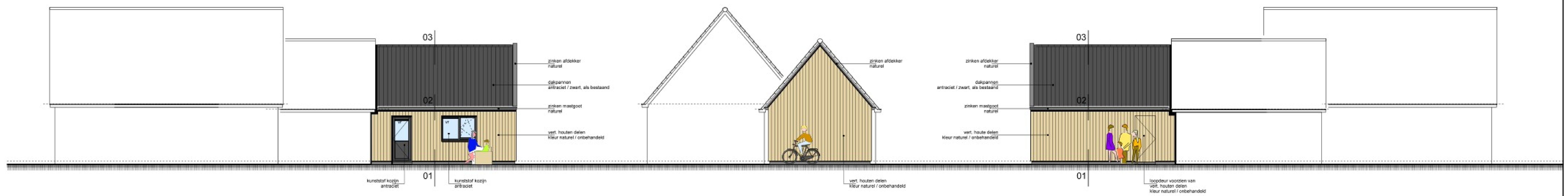
Document	Vertrouwelijk
0712-01 17062025.PDF	Nee



fundering en riolering



begane grondvloer



gewijzigde rechter zijgevel
zuid

gewijzigde achtergevel
west

gewijzigde linker zijgevel
noord

funderinggegevens:

fundering:
afmetingen, aanlegdiepte en wapening
volgens tekening en berekening constructeur

sterkteklasse	: C 20 / 25
milieuklasse	: 2
staalsoort	: FeB 500
dekking	: 35mm
werkvloeren	: 50mm stambeton/ps bekisting
bodemafsluiter	: 100mm schoonzand

riolering gegevens :

de riolering samen te stellen van pvc-buizen en
hulpstukken volgens KOMO-keur,
wanddikte 3.2 mm, afschot grondleidingen 5mm/m'

nieuwe vuil en schoonwaterafvoeren aansluiten op bestaand,
e.e.a. in het werk te bepalen

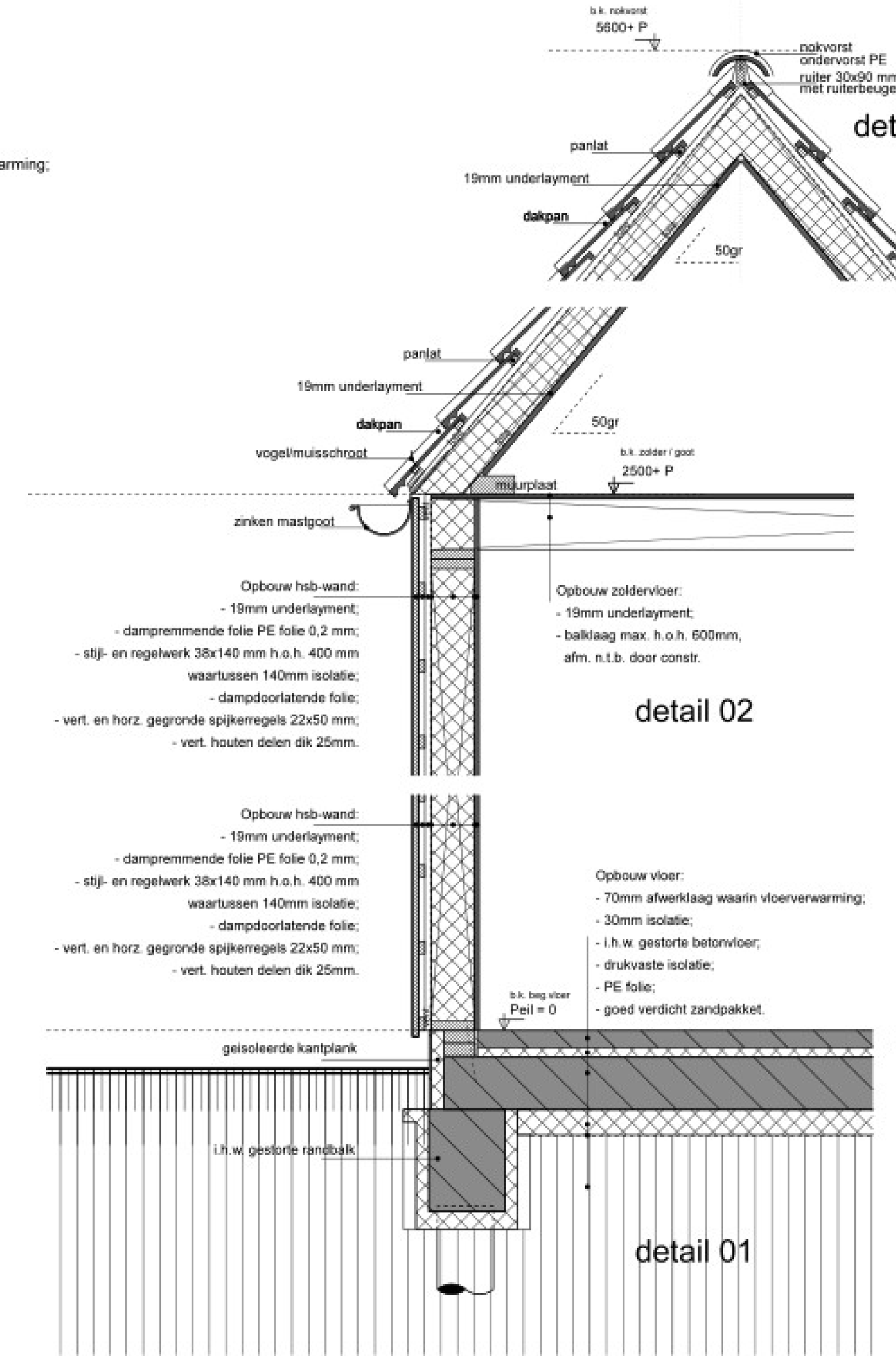
A afvoer hemelwater Ø 80mm

begane grondvloergegevens :

Opbouw vloer:
- 70mm afwerklaag waarin vloerverwarming;
- 30mm isolatie;
- i.h.w. gestorte betonvloer;
- drukvaste isolatie;
- PE folie;
- goed verdicht zandpakket.

\+ vloersparing

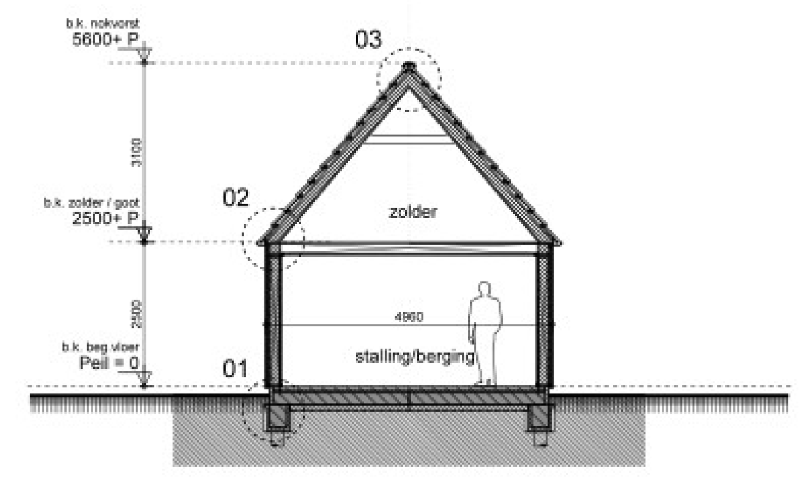
geisol. kantplank



detail 03

detail 02

detail 01

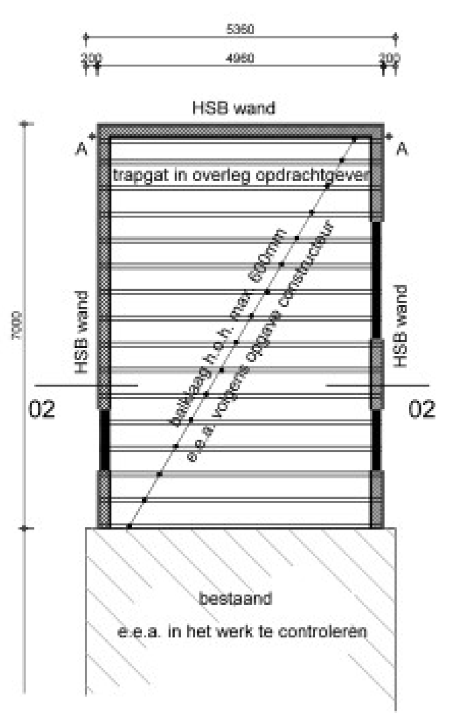


doorsnede A-A

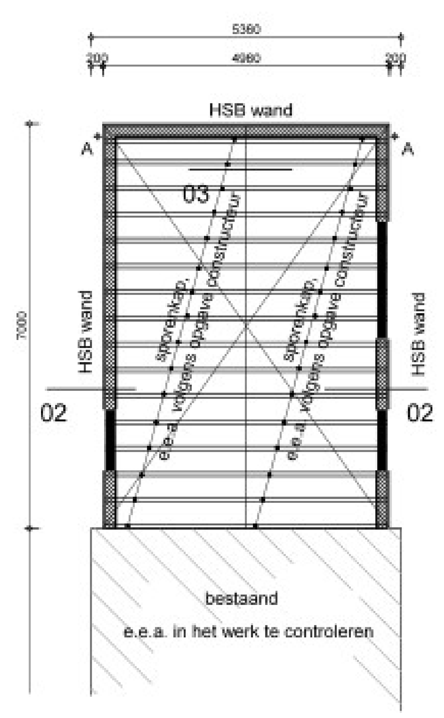
kleuren en materialen:

Omschrijving	Materiaal	Kleur
Gevelbekleding	hout	naturel, onbehandeld
Dakbedekking hellend	dakpannen	antraciet / zwart
Kozijnen	kunststof	antraciet
Ramen	kunststof	antraciet
Deuren	kunststof	antraciet
Beglazing transparant	glas	naturel
Goot	zink	naturel
Hemelwaterafvoer	zink	naturel
Muurafdekker	zink	naturel

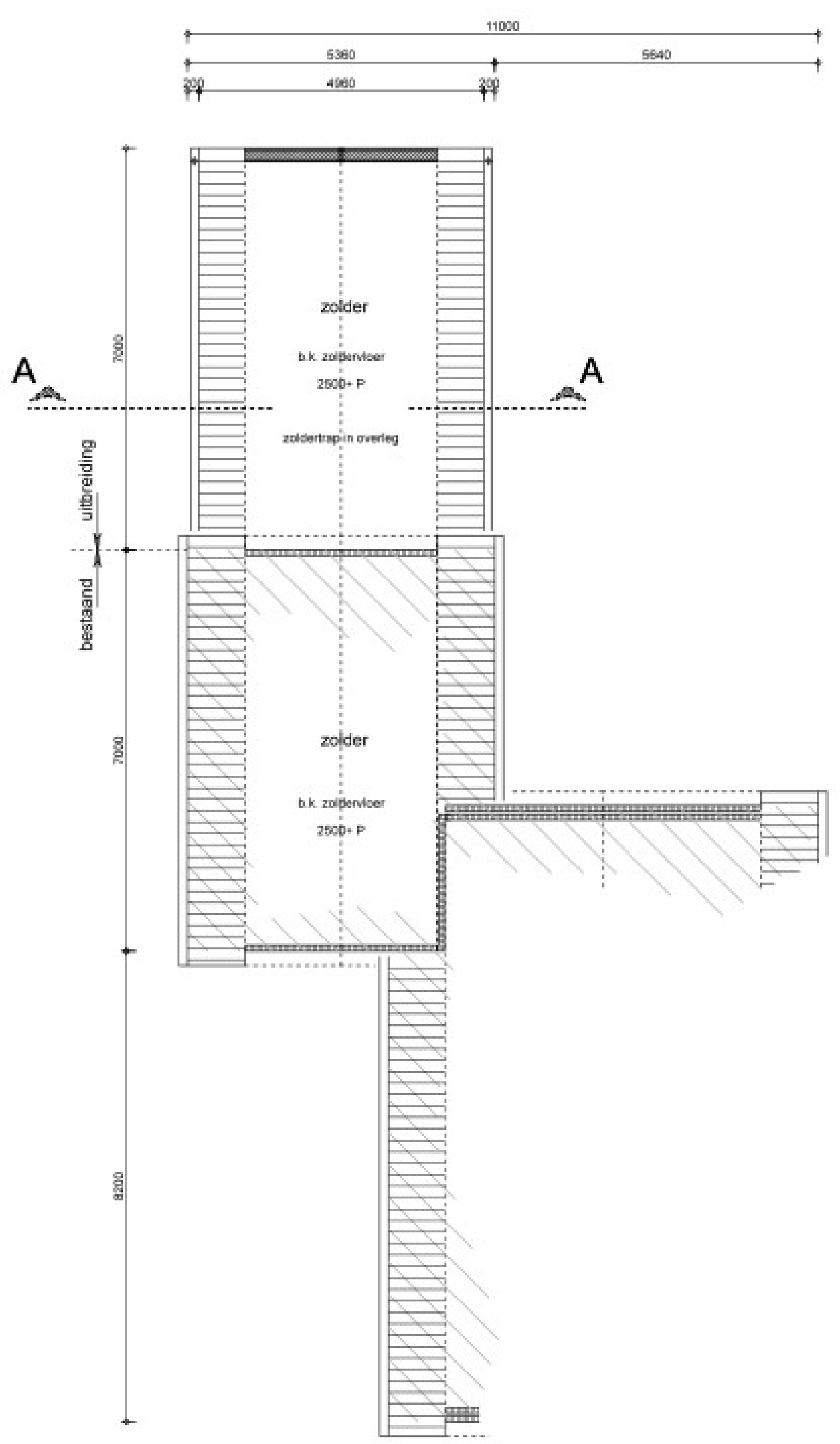
Bestaand hoofdgebouw	: 088,55 m2	
Bestaand aangebouwd bijgebouw		: 032,80 m2
Nieuw aangebouwd bijgebouw		: 034,72 m2 +
TOTALEN	: 088,55 m2	: 067,52 m2



zoldervloer

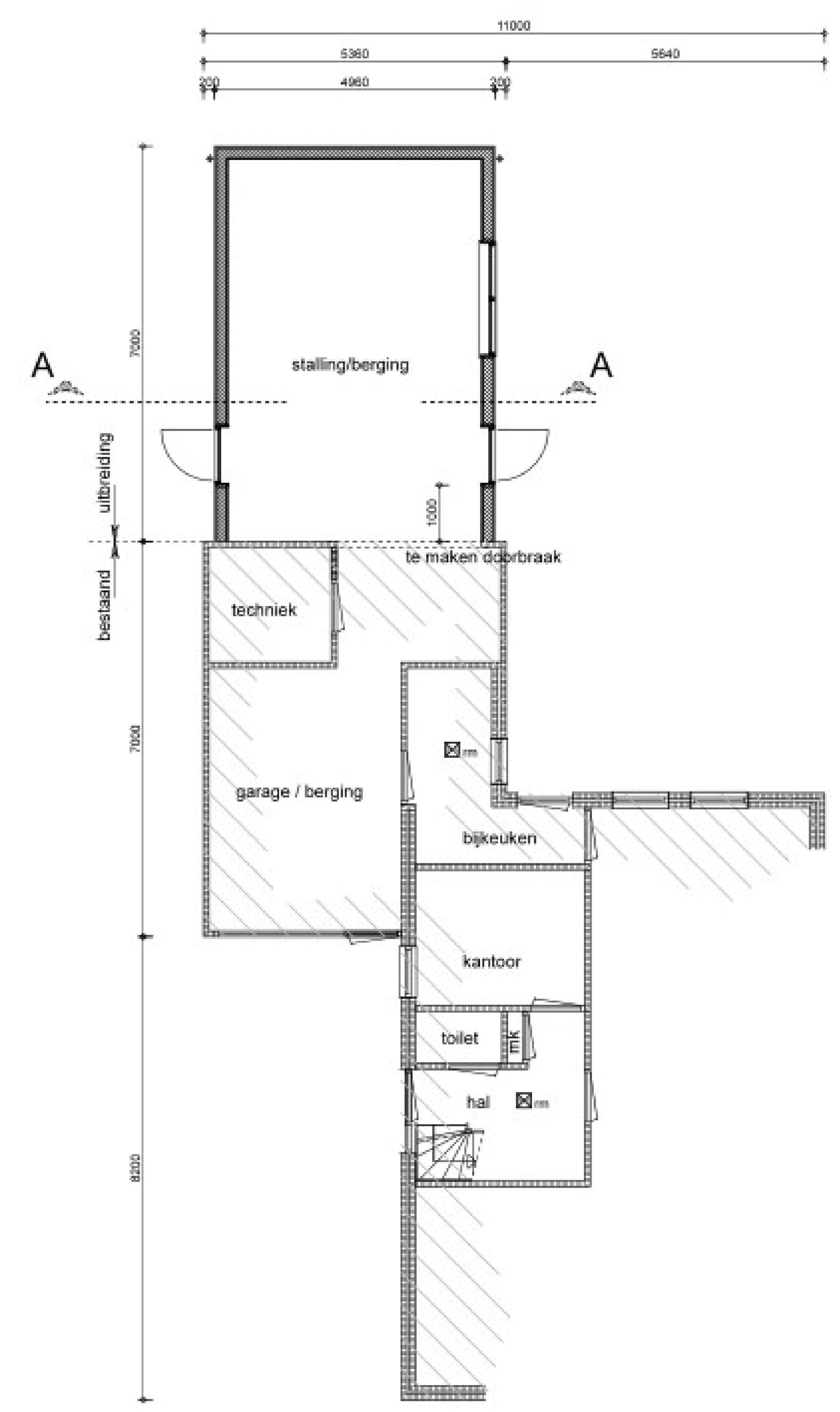


kapplan



zolder

b.k. zoldervloer = 2500+ P



begane grond

b.k. begane grondvloer = Peil = 0

situatie

zoldervloergegevens:

Opbouw zoldervloer:
- 19mm underlayment;
- balklaag max. h.o.h. 600mm,
  afm. n.t.b. door constr.

latei, afmetingen volgens opgave leverancier

kapplangegevens:

sporenkap, afm. n.t.b. door constr.

afmetingen en verankering volgens tekening
en berekening leverancier

houtklasse kwaliteit: K 17
kwaliteitsklasse: C

Opbouw hsb-wand:
- 19mm underlayment;
- dampremmende folie PE folie 0,2 mm;
- stijl- en regelwerk 38x140 mm h.o.h. 400 mm
  waartussen 140mm isolatie;
- dampdoorlatende folie;
- vert. en horz. gegronde spijkerregels 22x50 mm;
- vert. houten delen dik 25mm.

renvooi:

- bestaand metselwerk
- bestaand kozijn
- bestaand deurskozijn
- nieuw kunststof kozijn
- nieuw deurskozijn met draairichting
- geisoleerde HSB wand
- * hemelwaterafvoer
- vr ventilatierooster
- ⊠rm **rookmelder** op 230V conform NEN 2555

N.B. alle op tekening aangegeven afmetingen in het
bestaande gedeelte zijn circa-maten.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.
De bouwer dient de afmetingen in het werk te controleren

perceel	: gelegen aan de Buorren 44, 8581 KE ELAHUIZEN
kadastraal bekend	: gemeente Balk
sectie	: O
nr(s)	: 1119

project

verbouw/uitbreiding woning de Buorren 44 te Elahuizen

opdrachtgever

[redacted]

de Buorren 44 - 8581 KE ELAHUIZEN

betreft

plattegronden, gevels, doorsnede, situatie, constructie en details

BOUWKUNDIGBURO KAMPEN
Wilhelminastraat 48
8561 AD BALK
tel. 0514 60 42 87
info@bouwkundigburokampen.nl
www.bouwkundigburokampen.nl

datum	: 01-11-'24	
gewijzigd	: 27-11-'24	17-06-'25
schaal	: 1 : 100 / 500 / 20	
getekend	: w.m.k.	
project nr.	: 0712	tek. nr. : 01

hûsenhiem

Gemeente	**Adviescommissie Omgevingskwaliteit De Fryske Marren**
Ons nummer	25020004
Uw nummer	Z.836844 (Z.819066)
Adviesdatum	24-6-2025
Locatie	Buorren 44, 8581KE Elahuizen
Adviseur	hûs en hiem
Advies	**Voldoet**

Leeuwarden, 24-6-2025

Geacht college,

Met deze brief reageren wij op uw adviesaanvraag.

Op basis van de ingediende gegevens concludeert de commissie dat het plan past binnen het door de gemeenteraad vastgestelde beleid voor goede omgevingskwaliteit.

Namens de commissie,

[redacted]
adviseur omgevingskwaliteit

Ruimtelijke onderbouwing uitbreiding bijgebouwen Buorren 44 Elahuizen

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1. Aanleiding 4
1.2 Locatie 4
1.3 Planologische regeling 5
1.4 Leeswijzer 6

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

2.1 Huidige situatie 7
2.2 Voorgenomen initiatief 7
2.3 Ruimtelijke kwaliteit 8

Hoofdstuk 3 Relevante beleidskaders

3.1. Rijksbeleid

3.1.1. Nationale Omgevingsvisie (Novi) – ontwerp 9
3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking 10

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1. Omgevingsvisie Fryslân/ Omgevingsverordening Fryslân 11
3.2.2. Natuurinclusief ontwerpen 12
3.2.2 Grutsk op ‘e romte (2014) 12

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Omgevingsvisie De Fryske Marren
12
3.3.2. Woonvisie 2019 – 2023/ Herziening uitvoeringsprogramma
Woningbouw 2019-2026 13
3.3.3. Duurzaamheidsvisie De Fryske Marren 2013 -2030 13
3.3.4 Bestemmingsplan Elahuizen 13
3.3.5 Welstandsnota De Fryske Marren 2014 14

Hoofdstuk 4 Sectorale aspecten

4.1 Verkeer en parkeren 15
4.2 Milieuzonering 15
4.3 Geluid 15
4.4 Water 16

4.4.1 Bouwhoogte 16
4.4.2 Waterkwaliteit 16
4.4.3 Afkoppelen en waterkwaliteit 16

4.5 Bodem 17
4.6 Archeologie 17
4.7 Cultuurhistorie 18
4.8 Ecologie 18
4.8.1 Gebiedsbescherming 18
4.8.2 Soortenbescherming 18
4.9 Luchtkwaliteit 19
4.10 Externe veiligheid 19
4.11 Kabels, leidingen en zoneringen 21
4.12 MER – beoordeling 21
4.13 ETFAL 21

Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid

5.1 Economische uitvoerbaarheid 22
5.2 Nadeelcompensatie 22
5.3. Maatschappelijke uitvoerbaarheid 22
5.3.1 Vooroverleg 22
5.3.2 Participatie 22
5.3.3 Bezwaar en beroep 23

Bijlagen

1. Mail Gemeente De Fryske Marren d.d. 20-02-2025
2. Brief Hús en Hiem d.d. 4-02-2025

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Initiatiefnemers, de heer en mevrouw @@@ te Elahuizen hebben een verzoek ingediend voor de bouw/ uitbreiding van de bijgebouwen bij de woning op het perceel Buorren 44 te Elahuizen.
Het betreft hier de bouw van een nieuw bijgebouw, welk aansluit op het aan de achterzijde van de woning reeds gerealiseerde bijgebouw. De oppervlakte van dit nieuw te realiseren bijgebouw bedraagt 34,72 m2. Het bestaande bijgebouw heeft een oppervlakte van 32,8 m2. De gezamenlijke oppervlakte van de bijgebouwen bedraagt, na realisering van het nieuwe aansluitende bijgebouw 67,5 m2.
Op het perceel is van toepassing het tijdelijk Omgevingsplan "Elahuizen", (hierna "het bestemmingsplan Elahuizen") i.c. de bestemming "Wonen – 1". Binnen deze bestemming mag de maximale oppervlakte aan bijgebouwen 60 m2 bedragen.

Aanleiding voor de uitbreiding van de bijgebouwen betreft de te beperkte ruimte van het bestaande bijgebouw/ de garage. Initiatiefnemer had eerder een technisch installatiebedrijf, in welk kader thans nog in beperkte mate werkzaamheden worden uitgevoerd. In dat kader is er behoefte aan opslag van gereedschappen en materialen, ruimer dan puur hobbymatig.
Een deel van het bestaande bijgebouw wordt gebruikt als technische ruimte (verwarming) en zal verder worden aangewend voor de plaatsing van een wateropslagvat met een inhoud van 4 m2 met bijbehorende technische installatie. Thans wordt een deel van het bestaande bijgebouw reeds gebruikt als (bij)keuken bij de woning en als kantoor.
Dit alles leidt tot een uitbreiding van de bijgebouwen tot een gezamenlijke oppervlakte van 67,5 m2.

Het voor deze grond geldende bestemmingsplan "Elahuizen" staat de bouw van bijgebouwen tot een oppervlakte van 67,5 m2 niet toe. De gemeente heeft per mail van 20 -02 - 2025 (bijlage 1) aangegeven in principe bereid te zijn medewerking te verlenen aan de realisering van het bijgebouw op de hiervoor genoemde locatie. Ook Hús en Hiem heeft ingestemd met het ontwerpbijgebouw (bijlage 2).

Om de realisering planologisch mogelijk te maken, is een omgevingsplan vereist.
Hiervoor dient een ruimtelijke onderbouwing, waarmee aangetoond wordt dat dit plan realiseerbaar is en economisch en maatschappelijk uitvoerbaar is (ETFAL). Voorliggende onderbouwing voorziet hierin.

1.2 Locatie

Het gebied waarop het verzoek tot wijziging van het plan betrekking heeft, i.c. het perceel Buorren 44 te Elahuizen, ligt binnen het bestemmingsplan "Elahuizen". In afbeelding 1.2 is de ligging van het plangebied aangegeven. Het plangebied (ter grootte van 640 m2) betreft het kadastrale perceel Balloo, sectie O nummer 1119 van de kadastrale gemeente Balk.

Afbeelding 1.2: ligging plangebied

1.3 Planologische regeling

Van toepassing is het bestemmingsplan “Elahuizen” (planidentificatie GML-bestand NL.IMRO.0653.BPL2009130000-VS01) dat is vastgesteld d.d. 1 december 2009.

De gronden waarop de aanvraag omgevingsvergunning betrekking heeft zijn hierin bestemd voor “Wonen -1” (artikel 3).
Het plan biedt de mogelijkheid voor de bouw van vrijstaande woningen, waarbij per bouwvlak maximaal één woning mag worden gebouwd.
Binnen de bestemming is de bouw van bijgebouwen en aanbouwen enz. mogelijk, waarbij de gezamenlijke oppervlakte maximaal 60 m2 mag bedragen.
Uit het voorgaande volgt dat de bouw/ uitbreiding van bijgebouwen en aanbouwen met een oppervlakte van 67,5 m2 strijdig is met het bestemmingsplan Elahuizen.
Het bestemmingsplan biedt geen mogelijkheid om, door middel van een afwijking of wijziging, de realisering tot een oppervlakte van 67,5 m2 mogelijk te maken. Vanwege de ligging van de verzochte uitbreiding op een afstand van minder dan 1 meter ten opzichte van openbare weg, i.c. het toegangsweggetje naar het achter de woning gelegen speelveldje, is vergunningsvrij bouwen ex artikel 22.27, onder a, bruidsschat evenmin mogelijk.
De verzochte ontwikkeling is uitsluitend mogelijk door middel van een afwijking van het bestemmingsplan “Elahuizen”.

Het voorliggende plan heeft tot doel om de bouw van het bijgebouw met een oppervlakte van 34,72 m2 te realiseren.
Vanwege de verzochte situering aan de achterzijde van de woning heeft dit geen consequenties voor de stedenbouwkundige situering ter plaatse.

Gezien de zeer beperkte ingreep, waarbij voor wat betreft de marginale overschrijding van de rechtens toegestane oppervlakte aan bijgebouwen, zijnde slechts 7,5 m2, zijn er geen

onderzoeken uitgevoerd naar de consequenties van de bouw van het bijgebouw voor wat betreft milieu, geluid, verkeer, hinder, bodem en stikstof . Evenmin is de wijziging ter advisering voorgelegd aan het Wetterskip Fryslân inzake de consequenties voor het water. De eerder uitgevoerde onderzoeken en het beleidskader uit het bestemmingsplan “Elahuizen” blijven van overeenkomstige toepassing.

1.4 Leeswijzer

In deze ruimtelijke onderbouwing is beoordeeld of de afwijking voldoet aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

De toelichting van dit plan is als volgt opgezet.
In hoofdstuk 2 wordt een beschrijving van het plan uiteengezet.
Hoofdstuk 3 bevat een beschrijving van de relevante beleidskaders. Hoofdstuk 4 bevat de toetsing aan de voor dit plan relevante wet- en regelgeving voor de verschillende omgevingsaspecten. De maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid van het plan zijn beschreven in hoofdstuk 5.

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

2.1. Huidige situatie

Het perceel Buorren 44 Elahuizen ligt ten noordoosten van de kern Elahuizen. Het betreft een vrijstaande woning. Ten noorden van het perceel ligt een ontsluitingsstraatje voor de ten oosten van dit perceel gesitueerde speelweide. De woning is met de voorgevel gesitueerd richting de Buorren. Op het achterliggende perceel bevindt zich een bijgebouw.
De resterende ruimte waarop dit plan betrekking heeft, wordt gebruikt als tuin/ gazon.
De Buorren ontsluit Elahuizen op de Waldwei / Mardyk.

Afbeelding 2.1 Huidige situatie

2.2 Voorgenomen initiatief

Het voorliggend plan omvat de bouw van een bijgebouw, welk aan de achterzijde aansluit op het bestaande bijgebouw/ de garage. De oppervlakte van het te realiseren bijgebouw bedraagt 34,72 m2. De nokhoogte bedraagt 5,60 meter. Het bijgebouw wordt aangebouwd aan het bestaande bijgebouw. De gevels zullen worden vervaardigd van hout en de kap zal worden afgedekt met zwarte dakpannen.

Afbeelding 2.2 Voorgenomen initiatief

2.3 Ruimtelijke kwaliteit

De voorgenomen invulling van dit perceel past binnen de ter plaatse aanwezige ruimtelijke structuur.

Hoofdstuk 3 Relevante beleidskaders

3.1. Rijksbeleid

3.1.1. Nationale Omgevingsvisie (Novi)

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) biedt een duurzaam perspectief voor de leefomgeving. Hiermee kan worden ingespeeld op de grote uitdagingen die voorliggen. Verscheidene trends en ontwikkelingen hebben invloed op de leefomgeving. Groeiende en veranderende steden, de overgang naar een duurzame en circulaire economie en het aanpassen aan de gevolgen van de klimaatverandering vormen maar een deel van de opgave. Dit biedt kansen, maar vraagt daarnaast om zorgvuldige keuzes. De ruimte is, zowel boven- als ondergronds, een schaars goed.
Het combineren van al die opgaven vraagt om een nieuwe manier van werken. Niet van bovenaf opgelegd, maar van onderop, in goede samenwerking tussen overheden, kennisinstellingen, bedrijven, maatschappelijke organisaties en burgers. De NOVI biedt een kader, geeft richting en maakt keuzes waar dat mogelijk is. Tegelijkertijd is er ruimte voor regionaal maatwerk en gebiedsgerichte uitwerking. Omdat de verantwoordelijkheid voor het omgevingsbeleid grotendeels bij provincies, gemeenten en waterschappen ligt, kunnen inhoudelijke keuzes vaak het beste regionaal worden gemaakt. Met de NOVI wordt een proces in gang gezet waarmee keuzes voor de leefomgeving sneller en beter kunnen worden gemaakt. De NOVI komt voort uit de Omgevingswet, die met ingang van 1 januari 2024 in werking is getreden. De NOVI vervangt, samen met het Besluit Kwaliteit Leefomgeving (BKL) de SVIR, het Barro en het Bro. Uitgangspunt in de nieuwe aanpak is dat ingrepen in de leefomgeving niet los van elkaar plaatsvinden, maar in samenhang. Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI een visie op lange termijn in beeld. Op nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven.
Die belangen komen samen in vier prioriteiten:

- ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- duurzaam economisch groeipotentieel;
- sterke en gezonde steden en regio's;
- toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

De druk op de fysieke leefomgeving in Nederland is zo groot, dat belangen in sommige gevallen kunnen botsen. Het streven is combinaties te maken en win-win situaties te creëren, maar dit is niet altijd mogelijk. Soms zijn er scherpe keuzes nodig en moeten belangen worden afgewogen. Hiertoe gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:

- Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies: in het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Met de NOVI wordt gezocht naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van onze ruimte.
- Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal. Wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling, tussen concurrentiekracht en leefbaarheid, verschilt per gebied. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere.

- Afwentelen wordt voorkomen: het is van belang dat onze leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie van inwoners, zonder dat toekomstige generaties hier negatieve gevolgen door ondervinden.

De NOVI vindt haar doorwerking in het regionale en lokale beleid, waaraan uiteindelijk plannen zullen worden getoetst. De algemene denklijn van de NOVI is in de planvorming betrokken.
Het Novi heeft geen betrekking op het voorliggend plangebied.

Het planvoornemen zoals benoemd in paragraaf 2.2 is niet in strijd met het beleid zoals benoemd in de NOVI.

3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

De Ladder voor duurzame verstedelijking (hierna: Ladder) heeft zorgvuldig ruimtegebruik als doel. De Ladder geeft invulling aan het zorgvuldig en transparant afwegen van besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen. De behoefte geldt als onderdeel van de toelichting van een omgevingsplan. Dit op basis van artikel 5.129g van het Bkl.
Het is noodzakelijk om een aanvullende motivering te geven wanneer een ontwikkeling niet kan binnen het bestaande stedelijk gebied. Dit is nodig wanneer het omgevingsplan een ontwikkeling mogelijk maakt buiten dit bestaande stedelijk gebied. Bij detailhandel blijkt dat ontwikkelingen vooral gaan over de aanvaardbaarheid van de effecten op leegstand.

Een omgevingsplan voorziet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Als het gaat om zorgvuldig ruimtegebruik en tegengaan van leegstand, wordt gekeken naar de behoefte van de stedelijke ontwikkeling.
De inhoud en beoordeling van de Laddertoets is onder de Omgevingswet vergelijkbaar met de oude wet. Met de Omgevingswet is de Laddertoets inhoudelijk niet gewijzigd. De Ladder is van toepassing op een stedelijke ontwikkeling die bestaat uit:

- de ontwikkeling of uitbreiding van een bedrijventerrein;
- een zeehaventerrein;
- een woningbouwlocatie;
- een kantoor;
- een detailhandelsvoorziening.

Ook andere stedelijke voorzieningen zoals scholen en zorgcomplexen die voldoende substantieel zijn vallen hieronder.
De eerste afweging in de toetsing aan de Ladder is het beantwoorden van de vraag of er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Of daarvan sprake is wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving. Uit de jurisprudentie blijkt dat de ladder voor duurzame ontwikkeling niet van toepassing is voor kleinschalige ontwikkelingen. Uit hierop betrekking hebbende jurisprudentie o.a. uitspraak AbRvS d.d. 28 juni 2017 blijkt dat niet iedere ontwikkeling van onder meer woningbouw als stedelijke ontwikkeling valt aan te merken. Zo heeft de Afdeling geoordeeld dat er sprake is van een nieuwe ontwikkeling als er meer dan 12 woningen worden gerealiseerd.
Gezien het feit dat het hier betreft de bouw van een bijgebouw bij een bestaande woning behoeft deze ontwikkeling geen nadere onderbouwing.

Conclusie: de voorgenomen ontwikkeling is niet strijdig met het rijksbeleid.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1. Omgevingsvisie Fryslân/ Omgevingsverordening Fryslân

De Omgevingsvisie is één van de instrumenten van de nieuwe Omgevingswet. In de Omgevingsvisie Fryslân, 'De Romte Diele' geheten, staat waar de provincie met de leefomgeving van Fryslân naar toe wil: de ambitie en doelen voor de toekomst. Het is een integrale visie voor de lange termijn op een tamelijk hoog abstractieniveau. De visie geeft de richting aan waar de provincie met allerlei partijen naar toe wil werken. Dit gebeurt in programma's, concrete projecten en initiatieven en, zo nodig, ook in regels. Een vitaal, veerkrachtig, karakteristiek en gezond Fryslân. Dat zijn de ambities van de provincie Fryslân voor de Friese leefomgeving. Met de leefomgeving bedoelt de provincie: de gedeelde ruimte waarin de mensen in de provincie samenleven. Voor het onderhavige plan is met name de ambitie 'vitaal' van belang.
De ambitie vitaal richt zich op het leefbaar houden van Friese steden, dorpen en het platteland. Dit betekent dat er voldoende woningen, voorzieningen en bedrijvigheid zijn en dat de bereikbaarheid goed is.
Het planvoornemen betreft uitsluitend de bouw van een bijgebouw bij een bestaande woning en heeft geen betrekking op uitbreiding van woningbouw. t.

Op 2 april 2024 hebben Gedeputeerde Staten een Startnotitie vernieuwing Omgevingsvisie vastgesteld en ter besluitvorming verzonden naar Provinciale Staten.
De vernieuwing van de visie was al aangekondigd in het Bestuursakkoord van Gedeputeerde Staten en ter vaststelling doorgestuurd naar Provinciale Staten.
Ook is het duidelijk dat vernieuwing nodig is om de grote vraagstukken, die een claim op de beschikbare ruimte leggen, bij elkaar te brengen. Het betreft hier vraagstukken rond energie, woningbouw, landbouw maar ook in het landelijke gebied.
In de Startnotitie staat hoe de provincie de vernieuwing oppakt met inwoners, maatschappelijke organisaties en andere overheden.

In de huidige Omgevingsvisie "De Romte Diele" staat wat de provincie doet om de basiskwaliteiten van de Friese leefomgeving op orde te houden. Ook staat er in waar de provincie met de leefomgeving naar toe wil i.c. de ambitie en doelen voor de komende 25 jaar. Dit geeft richting aan waar de provincie met partijen naar toe wil werken door programma's, concrete projecten en initiatieven en zo nodig ook in regels.

Met "De romte diele" wil de provincie inzetten op vier urgente, integrale opgaven:
- Fryslân vitaal, leefbaar en bereikbaar houden;
- Energietransitie met kracht voortzetten;
- Fryslân klimaat adaptief inrichten;
- Versterken van de biodiversiteit.

In de Omgevingsverordening Fryslân (in werking getreden d.d. 19 juli 2024) is aangegeven op welke wijze de provinciale belangen moeten worden vertaald in gemeentelijke ruimtelijke plannen. Als daaraan niet wordt voldaan, zal/ kan de provincie een zienswijze indienen en eventueel een aanwijzing geven als onvoldoende aan die zienswijze tegemoet wordt gekomen.

Artikel 2.6 van de Omgevingsverordening biedt de mogelijkheid om door een omgevingsplan buiten het bestaand stedelijk gebied nieuwe bouw- en gebruiksmogelijkheden op te nemen voor nieuwe stedelijke functies, indien deze aansluiten op het bestaand stedelijk gebied en wat betreft aard en schaal passen bij de stad of het dorp. Artikel 2.25 biedt de mogelijkheid om in afwijking hiervan op een perceel in of aansluitend op een bestaand bebouwingslint of -cluster een nieuwe stedelijke functie in een omgevingsplan op te nemen, ingeval:
a. de nieuwe functie leidt tot een afronding of verdichting van een bebouwingslint of bebouwingscluster,
b. de omvang van de stedelijke functie is afgestemd op de omgeving.

Het voorliggende plan, welk uitsluitend de realisering van een bijgebouw bij een bestaande woning betreft, is niet strijdig met de hiervoor genoemde voorwaarden. Het plan past binnen het provinciaal ruimtelijk beleid zoals opgenomen in de verordening.

Natuurinclusief ontwerpen
In de Omgevingsvisie “De romte diele” wordt ingezet op natuur inclusief ontwerpen bij nieuwe ontwikkelingen. Dit is mogelijk door bij het ontwerp rekening te houden met maatregelen die een positief ecologisch effect sorteren. Bij de realisering van het bijgebouw zal rekening worden gehouden met natuurinclusief bouwen. Dit door middel van het aanbrengen van nestkastjes op het perceel.

Conclusie: de voorgenomen ontwikkeling is niet strijdig met het provinciaal beleid.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Omgevingsvisie De Fryske Marren.
De gemeente hecht sterk belang aan een samenvattende visie voor het gehele gemeentelijke grondgebied. Met deze reden is de Omgevingsvisie De Fryske Marren opgesteld (vastgesteld 21–12-2022). De Omgevingsvisie beschrijft op hoofdlijnen hoe de gemeenteraad in samenspraak met inwoners en ondernemers de toekomst van de gemeente voor zich ziet. Daarbij gaat het om de fysieke leefomgeving: de mogelijkheid om te werken, wonen, ondernemen en recreëren, nu en in de toekomst, in een plezierig en gezond leefklimaat.
De omgevingsvisie beschrijft de volgende drie opgaven:
• Opgave 1: naar een gezond en vitaal platteland
• Opgave 2: goed wonen en leven voor iedereen in het bebouwd gebied
• Opgave 3: naar duurzame energie en mobiliteit in een toekomstbestendige economie

Voor het planvoornemen is het thema goed wonen en leven voor iedereen in het bebouwd gebied. Bij dit thema is de opgave om als gemeente goed wonen en leven voor iedereen in het bebouwd gebied mogelijk te maken.
Dit planvoornemen is geen sprake van afbreuk aan het woon- en leefklimaat. Er is sprake van de bouw van een bijgebouw bij een bestaande woning. Hierbij is er sprake van zeer beperkt extra ruimtebeslag.

3.3.2. Woonvisie 2019 – 2023/ Herziening uitvoeringsprogramma Woningbouw 2019-2026
In de Woonvisie 2019 -2023 beschrijft de gemeente De Fryske Marren het beleid op het gebied van wonen voor de periode 2019 tot 2023. De woonvisie vormt de basis voor woningbouw in

de gemeente en voor samenwerkingsafspraken op het terrein van het wonen, zoals de prestatieafspraken met de woningcorporaties en huurdersorganisaties.
In de kleinere kernen is de koers om een goede woonkwaliteit en leefbaarheid te behouden en leegstand van woningen te voorkomen.
Op 28 maart 2019 stelde de gemeente haar nieuwe woonvisie voor de periode 2019 tot 2023 vast. In deze woonvisie is ook toegezegd het huidige Uitvoeringsprogramma Woningbouw 2016 tot 2026 te herijken aan de hand van de nieuwe visie1. Op basis van het Uitvoeringsprogramma Woningbouw 2016 tot 2026 zijn met de gemeente Súdwest-Fryslân en de provincie Fryslân in februari 2018 de zogenaamde regionale Woningbouwafspraken Regio Zuidwest Friesland 2016 tot 2026 gemaakt. Hierin is de woningbouwruimte afgesproken die beschikbaar is voor de beide gemeenten.
Er worden met de uitvoering van dit plan geen woningen toegevoegd. Er hoeft niet met de regio afgestemd te worden of en hoe het plan binnen de woningbouwafspraken past.

Geconcludeerd wordt dat het initiatief geen strijdigheid oplevert met de “Woonvisie 2019 – 2023” met bijbehorend uitvoeringsprogramma.

3.3.3. Duurzaamheidsvisie De Fryske Marren 2013-2030
De gemeente De Fryske Marren heeft op 31 oktober 2012 de Duurzaamheidsvisie De Fryske Marren 2013 – 2030 vastgesteld. In vervolg hierop heeft de raad op 17 november 2021 het Duurzaamheidsprogramma vastgesteld. Met dit duurzaamheidsprogramma wil de gemeente invulling geven aan het klimaatakkoord van Parijs.
In hoofdlijnen gaat het programma over het besparen en duurzaam opwekken van energie (warmte en elektriciteit). Alsmede over de effecten van water, hitte en biodiversiteit en over het slim hergebruiken van materialen en grondstoffen.
Het programma bevat vier thema’s gericht op het behouden en verbeteren van de leefkwaliteit van de inwoners.
Het thema Energietransitie en Duurzame Mobiliteit heeft betrekking op besparing (bijvoorbeeld door isolatie) en de overstap van fossiele naar hernieuwbare, schone energiebronnen. Het thema Circulaire Economie heeft betrekking op de materialenstromen in onze samenleving. Toekomstbestendige Leefomgeving heeft betrekking op de wijze waarop de inwoners zich kunnen aanpassen aan de gevolgen van klimaatveranderingen. Duurzaamheid betreft ook sociale aspecten. Het thema Sociale Duurzaamheid heeft betrekking op de menselijke kant. Daarin is het van belang dat iedereen mee kan doen en onderdeel uitmaakt van de samenleving.

3.3.4. Bestemmingsplan Elahuizen
Het perceel waarop het onderhavige aanvraag betrekking heeft betreft het bestemmingsplan “Elahuizen” (planidentificatie GML-bestand NL.IMRO.0653.BPL2009130000-VS01) dat is vastgesteld d.d. 1 december 2009.

De gronden waarop de aanvraag omgevingsvergunning betrekking heeft zijn hierin bestemd voor “Wonen - 1” (artikel 3). (Afbeelding 3.3.4).
Uit het voorgaande volgt dat de realisering van een bijgebouw met een oppervlakte 34,72 m2 vanwege overschrijding van de maximaal toegestane oppervlakte van 60 m2 op het voorliggend perceel niet is toegestaan.

Het bestemmingsplan biedt ook geen mogelijkheid om, door middel van een afwijking of wijziging, de realisering planologisch mogelijk te maken.
De verzochte ontwikkeling is uitsluitend mogelijk met een herziening van het bestemmingsplan

Afbeelding 3.3.4.: Bestemmingsplan Elahuizen/ omgevingsplan

3.3.5 Welstandnota De Fryske Marren 2024

De gemeenteraad van De Fryske Marren heeft op 10 april 2024 de Welstandsnota De Fryske Marren 2024 vastgesteld. Met de nieuwe welstandsnota is ook het welstandsbeleid aangepast. Welstandstoetsing impliceert of een bouwplan aan de minimale beeld- en kwaliteitseisen voldoet en past in de omgeving.

De welstandorganisatie Hûs en Hiem heeft bij brief d.d. 4 februari 2025 aangegeven dat: “op basis van de stukken zoals getoond in dit vooroverleg, verwacht de commissie dat het plan zal bijdragen aan het bereiken en/of in stand houden van een goede omgevingskwaliteit. Het plan zal passen binnen het door de gemeenteraad vastgestelde beleid”.

Conclusie: de voorgenomen ontwikkeling is niet strijdig met het gemeentelijk beleid.

Hoofdstuk 4 Sectorale aspecten

4.1 Verkeer en parkeren

De gronden waarop het verzoek omgevingsvergunning betrekking heeft wordt, via het toegang pad naar het speelveldje, ontsloten op de Buorren. Door de realisering van het bijgebouw zal er geen sprake zijn van een toename van het aantal verkeersbewegingen op deze weg.

Overeenkomstig artikel 46 van de Beheersverordening hanteert de gemeente voor woningen vrijstaand/ koop, een parkeernorm 2,4 (afgerond 3) parkeerplaatsen per woning.
Aangezien er niet sprake is van een toename van het aantal woningen, wijzigt de benodigde parkeerbehoefte niet.

Conclusie: vanuit een oogpunt van verkeer en parkeren zijn er geen belemmeringen voor de bouw van het bijgebouw.

4.2 Milieuzonering

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het van belang dat bij de aanwezigheid van bedrijven in de omgeving van milieugevoelige functies zoals woningen:
- ter plaatse een aanvaardbaar woon- en leefmilieu kan worden gegarandeerd;
- rekening wordt gehouden met de bedrijfsvoering en milieuruimte van de aanwezige bedrijven.

Bij het bepalen van de milieuruimte van bedrijven voor ruimtelijke ontwikkelingen wordt gebruik gemaakt van de VNG-publicatie “Bedrijven en milieuzonering” (2009). In deze publicatie zijn richtafstanden opgenomen voor bedrijfsactiviteiten ten opzichte van een rustige woonwijk voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geluid, geur, stof en gevaar. Ten opzichte van een gemengd gebied gelden kleinere richtafstanden.
In de omgeving van deze locatie is voornamelijk sprake van woningen.
De realisering van het bijgebouw leidt niet tot belemmeringen voor de aangrenzende gronden.

Conclusie: vanuit een oogpunt van milieu zijn er geen belemmeringen voor de bouw van het bijgebouw.

4.3 Geluid

Ten aanzien van geluidhinder is de Wet geluidhinder (Wgh) van kracht. Doel van deze wet is het terugdringen van hinder als gevolg van geluid en het voorkomen van een toename van geluidshinder in de toekomst. Voor het onderhavige plan is alleen geluidshinder als gevolg van wegverkeerslawaai van belang. In de wet is bepaald dat elke weg in principe een zone heeft, waar aandacht aan geluidshinder moet worden besteed. De Wgh onderscheidt geluidsgevoelige objecten enerzijds en niet-geluidsgevoelige objecten anderzijds. De Wgh stelt dat op de gevels van geluidsgevoelige objecten voldaan moet worden aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.

Het bijgebouw betreft geen geluidsgevoelig object. Het bijgebouw heeft geen geluidsconsequenties voor de aangrenzende functies. Er ontstaan dan ook geen strijdigheden met de Wgh.

Conclusie

Vanuit een oogpunt van geluid zijn er geen belemmeringen voor het voorliggend plan.

4.4 Water

De toelichting op een ruimtelijk plan dient, op basis van de Omgevingswet een waterparagraaf te bevatten, inhoudende de wijze waarop rekening is/ wordt gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishoudkundige situatie. In de waterparagraaf dient uiteengezet te worden of en in welke mate het plan in kwestie gevolgen heeft voor de waterhuishouding,

Het plan biedt uitsluitend de mogelijkheid voor de bouw van een bijgebouw met een oppervlakte van 34,72 m2. Het bebouwde/ verharde oppervlak op het perceel zal, ten opzichte van de huidige situatie, worden vermeerderd met maximaal 37,5 m2.
He plan is vanwege de beperkte omvang niet kenbaar gemaakt bij Wetterskip Fryslân.

Toename verharding

Met het project is sprake van een toename aan verharding. Per saldo neemt de verharde oppervlakte ten opzichte van de huidige situatie toe met 37,5 m2. Watercompensatie is, gezien de beperkte toename aan verhard oppervlak, niet nodig. In de nieuwe situatie wordt het hemelwater afgevoerd op het oppervlaktewater.

4.4.1 Bouwhoogte

Bij aanleghoogte vloerpeil aansluitend op naastliggende bestaande woningen (volgens AHN + 1,00 m N.A.P) geeft voldoende drooglegging t.o.v. het vigerende waterpeil (-0,52 m N.A.P.). Om te voorkomen dat er bij calamiteiten waterschade ontstaat, moet volgens Leidraad watertoets boven het maatgevenboezempeil worden gebouwd. Het maatgevend boezempeil 1/100 jaar is voor deze locatie vastgesteld op -0,24 N.A.P. Bouwen op maaiveldhoogte geeft in de voorliggende situatie al ruim voldoende hoogte om schade aan het bijgebouw te voorkomen.

4.4.2. Waterkwaliteit

Om een goede waterkwaliteit te realiseren is het nodig dat wordt voorkomen dat milieubelastende stoffen in het oppervlaktewater terecht komen. De bouwwijze en de onderhoudstechniek moeten emissievrij zijn. Ook is het nodig dat gebouwd wordt met milieuvriendelijk en duurzaam materiaal. Bij de bouw van dit bijgebouw zal hieraan worden voldaan.

4.4.3. Afkoppelen en waterkwaliteit

Om het aantal overstortingen van rioolwater en de belasting van rioolwaterzuiveringen te beperken, is het uitgangspunt om regenwater en rioolwater zoveel mogelijk gescheiden af te voeren. In het geval van dit bouwplan kan het hemelwater afkomstig van verhard oppervlak worden geloosd op het oppervlaktewater.

Conclusie:
Vanuit een oogpunt van water zijn er geen belemmeringen voor het voorliggend plan.

4.5 Bodem

Bij het aspect 'bodem' staat de vraag centraal of de bodemkwaliteit toereikend is voor het nieuwe gebruik. De bodem kan door eerdere (bedrijfs)activiteiten verontreinigd zijn. Uit historisch onderzoek blijkt dat er niet sprake is van verontreinigingen.
Ten aanzien van het aspect bodem zijn er geen belemmeringen in het kader van dit plan.

Conclusie:
Vanuit een oogpunt van bodemverontreiniging zijn er geen belemmeringen voor het voorliggend plan.

4.6 Archeologie

Per 1 juli 2016 is de Monumentenwet 1988 vervallen. Een deel van de wet is op deze datum overgegaan naar de Erfgoedwet. Het deel dat betrekking heeft op de besluitvorming in de fysieke leefomgeving is overgegaan naar de Omgevingswet. Dit geldt ook voor de verordeningen, bestemmingsplannen, vergunningen en ontheffingen op het gebied van archeologie.
De kern van de wet is dat wanneer de bodem wordt verstoord, archeologische resten intact moeten blijven. Als dit niet mogelijk is, is opgraving een optie. Om inzicht te krijgen in de kans op het aantreffen van archeologische resten in bepaalde gebieden zijn op basis van historisch onderzoek archeologische verwachtingskaarten opgesteld.
Voor een globaal inzicht in mogelijke waarden heeft de provincie de Friese Archeologische Monumentenkaart Extra (FAMKE) gepubliceerd. De FAMKE bestaat uit twee advieskaarten, één voor de periode steentijd - bronstijd (300.000 - 800 v Chr.), en één voor de periode ijzertijd - middeleeuwen (800 v Chr. - 1.500 n Chr.). De provincie beveelt in het plangebied aan om bij ingrepen van meer 5.000 m² een karterend archeologisch onderzoek te verrichten voor de periode ijzertijd-middeleeuwen, alsmede een karterend onderzoek voor de periode steentijd-bronstijd.
Met dit plan worden geen bodemingrepen voorgesteld die de onderzoeksdrempel voor archeologisch onderzoek overschrijden (5.000 m² en meer). De kans op archeologische vondsten is klein. Er is derhalve geen noodzaak tot een archeologisch onderzoek.
Te allen tijde geldt evenwel dat, mochten er tijdens de voorgenomen graafwerkzaamheden alsnog archeologische waarden worden aangetroffen, dan dient hiervan melding te worden gemaakt conform artikel 5.10 van de Erfgoedwet. Deze melding kan worden gedaan bij de gemeente.

Conclusie:
Vanuit een oogpunt van archeologie zijn er geen belemmeringen voor het voorliggend plan.

4.7 Cultuurhistorie

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is bepaald dat in een ruimtelijk plan een beschrijving opgenomen moet worden van de manier waarop met de aanwezige cultuurhistorische waarden rekening is gehouden.

Om na te gaan of er sprake is van cultuurhistorische waarden in het plangebied, is gebruik gemaakt van de Cultuurhistorische Kaart Fryslân.

Met de bouw van het bijgebouw binnen de bestaande structuur van het lint wordt geen afbreuk gedaan aan de beschreven cultuurhistorische waarden van de omgeving. Zoals blijkt uit paragraaf 2.3 worden de kwaliteiten en beleefbaarheid van het landschap niet aangetast. Vanuit dit aspect bestaan dus geen belemmeringen voor het plan.

Conclusie:
Vanuit een oogpunt van cultuurhistorie zijn er geen belemmeringen voor voorliggend plan.

4.8 Ecologie

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening gehouden worden met de natuurwaarden van de omgeving en met beschermde plant- en diersoorten. Bij de bescherming van gebieden gaat het om op Europees niveau aangewezen Natura 2000-gebieden. Verder worden in de provinciale verordening gebieden beschermd die van belang zijn voor het Natuurnetwerk Nederland (NNN). De bescherming van gebieden en de bescherming van soorten en hun verblijfplaatsen is geregeld in de Wet natuurbescherming (Wnb).

4.8.1 Gebiedsbescherming

Voor wat betreft gebiedsbescherming gaat het om de bescherming van gebieden die zijn aangewezen als onderdeel van de ecologische hoofdstructuur (EHS) en/of om gebieden die zijn aangewezen als Natura 2000gebied. Het plangebied ligt in de nabijheid van een Natura 2000-gebied, te weten “Oudegaasterbrekken, Fluessen en omgeving”. Dit plan biedt slechts zeer beperkte bouw- en gebruiksmogelijkheden. De invloed op het aangewezen gebied zal daarom zeer gering/ verwaarloosbaar zijn.
De bescherming van Natura 2000-gebieden en Beschermde Natuurmonumenten is geregeld in de Wnb. Indien ontwikkelingen (mogelijk) leiden tot aantasting van de natuurwaarden binnen deze gebieden, moet een vergunning worden aangevraagd. Daarnaast moet rekening worden gehouden met het beleid ten aanzien van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS), thans genoemd Natuurnetwerk Nederland.
Om deze redenen veroorzaakt dit plan geen conflict met de Wet natuurbescherming.

4.8.2 Soortenbescherming

Voor de soortenbescherming gelden onder andere algemene verboden voor het verwijderen van groeiplaatsen van beschermde plantensoorten, het beschadigen, vernielen, wegnemen of verstoren van voortplantings- of vaste rust- of verblijfplaatsen van beschermde diersoorten of het opzettelijk verontrusten van een beschermde diersoort.
De aanwezigheid van beschermde planten- en diersoorten vormt in beginsel een te onderzoeken aspect, omdat met de plannen effecten kunnen ontstaan op soorten die beschermd zijn via de Wet natuurbescherming.

Gezien de zeer beperkte bouw- en gebruiksmogelijkheden op een deel van het als tuin in gebruik zijnde erf bij de woning Buorren 44 is er geen nader onderzoek verricht naar mogelijk binnen het plangebied aanwezige flora en fauna.

Op basis van de Wnb is altijd de algemene zorgplicht van toepassing, die inhoudt dat eenieder voldoende zorg in acht neemt voor alle inheemse dieren en planten en hun directe leefomgeving. Concreet betekent dit dat bij (ruimtelijke) ingrepen gezorgd moet worden dat dieren niet verstoord of gedood worden en dat planten niet zomaar verplant worden. Ook dient gelet te worden op bijvoorbeeld broedende vogels, de voortplantingsperiode van amfibieën en de zoogperiode van zoogdieren.

Voor zover mogelijk zal het bijgebouw natuurinclusief gerealiseerd worden. Daartoe zijn reeds nestvoorzieningen voor vogels aangebracht.

Conclusie:
Vanuit een oogpunt van ecologie zijn er geen belemmeringen voor de uitvoering van voorliggend plan.

4.9 Luchtkwaliteit

Onderdeel van de Wet milieubeheer betreft de luchtkwaliteit. Uitgangspunt hierbij is om de negatieve effecten op de volksgezondheid, als gevolg van te hoge niveaus van de luchtverontreiniging aan te pakken. Deze verontreiniging is veelal een gevolg van het aantal verkeersbewegingen. Hiervan is sprake ingeval een ontwikkeling leidt tot een ontwikkeling van 1610 en meer voertuigbewegingen per dag. De bouw van een bijgebouw met een oppervlakte van 37,5 m2 op dit perceel zorgt niet voor een toename van het aantal verkeersbewegingen, waardoor dit geen negatieve effecten heeft voor de luchtkwaliteit. Als gevolg hiervan is er niet sprake van verslechtering van de luchtkwaliteit. Het plan wordt op dit punt dan ook uitvoerbaar geacht en aanvullend onderzoek is niet nodig.

Conclusie:
Vanuit een oogpunt van luchtkwaliteit zijn er geen belemmeringen voor uitvoering van voorliggend plan.

4.10 Externe veiligheid

Bij externe veiligheid gaat het om het beperken van de kans op en het effect van een ernstig ongeval voor de omgeving door:
- het gebruik, de opslag en productie van gevaarlijke stoffen (inrichtingen);
- het transport van gevaarlijke stoffen (buisleidingen, waterwegen en spoorwegen);
- het gebruik van luchthavens.

Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het beperken van de risico's voor de burger door bovengenoemde activiteiten. Hiertoe zijn risico's gekwantificeerd, namelijk door middel van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Plaatsgebonden risico (PR)
Het plaatsgebonden risico is de berekende kans per jaar, dat een persoon overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval bij een risicobron, aangenomen dat hij op die plaats permanent en onbeschermd verblijft.

Groepsrisico (GR)
Groepsrisico is de kans dat een groep mensen overlijdt door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico moet worden gezien als een maat voor maatschappelijke ontwrichting.

Het externe veiligheidsbeleid is verankerd in diverse wet- en regelgeving. Voor dit plan zijn de volgende besluiten relevant:
1. Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Met het Bevi zijn risiconormen voor externe veiligheid met betrekking tot bedrijven met gevaarlijke stoffen wettelijk vastgelegd.
2. Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (CRNVGS). De circulaire is van toepassing op bestemmingsplannen die liggen binnen de invloedsgebieden van transportroutes met vervoer van gevaarlijke stoffen.
3. Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). Op basis van het Bevb dienen plannen, vergelijkbaar met het Bevi, te worden getoetst aan de grens- en richtwaarde voor het PR en de oriëntatie waarde voor het GR.

Verantwoordingsplicht
In voornoemde Besluiten en de circulaire is de verantwoordingsplicht groepsrisico opgenomen. Deze verantwoording houdt in dat iedere wijziging met betrekking tot planologische keuzes moet worden onderbouwd en verantwoord door het bevoegd gezag.

<u>Risicobronnen</u>
Risicobronnen kunnen worden onderverdeeld in:
- inrichtingen waar risicovolle activiteiten plaatsvinden;
- buisleidingen;
- route transport gevaarlijke stoffen.

In het kader van het aspect externe veiligheid is de Risicokaart geraadpleegd. In de nabijheid van het beoogde bijgebouw geldt ten aanzien hiervan voor wat betreft:

a. <u>risicovolle activiteiten</u>

In en nabij het plangebied bevinden zich geen inrichtingen waarbinnen risicovolle activiteiten plaats vinden.

b. <u>buisleidingen</u>

In en nabij het plangebied liggen geen invloedsgebieden van transportleidingen.

c. <u>route transport gevaarlijke stoffen</u>

Het plangebied bevindt zich niet binnen de invloedsfeer van een route transport gevaarlijke stoffen.

Conclusie:
Vanuit een oogpunt van externe veiligheid zijn er geen belemmeringen voor uitvoering van voorliggend plan.

<u>4.11 Kabels, leidingen en zoneringen</u>
Bij de uitvoering van ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening worden gehouden met de aanwezigheid van elektriciteits- en communicatiekabels en nutsleidingen in de grond. Deze leiden tot beperkingen voor ingrepen in de bodem. Daarnaast zijn zones, bijvoorbeeld rondom hoogspanningsverbindingen, straalpaden en radarsystemen van belang. Deze vragen vaak om

het beperken van gevoelige functies of van de hoogte van bouwwerken. Voor ruimtelijke plannen zijn alleen de hoofdleidingen van belang. De kleinere, lokale leidingen worden bij de uitvoering door middel van een Klic-melding in kaart gebracht.
Binnen het plangebied liggen uitsluitend kleinere, lokale leidingen waarvoor bij uitvoering een Klic - melding geldt.

Conclusie:
Vanuit een oogpunt van kabels, leidingen en zoneringen zijn er geen belemmeringen voor uitvoering van voorliggend plan.

4.12 Mer-beoordeling

In het Besluit m.e.r. is aangegeven welke activiteiten in het kader van het bestemmingsplan planmer-plichtig, projectmer-plichtig of mer-beoordelingsplichtig zijn. Voor deze activiteiten zijn in het Besluit m.e.r. drempelwaarden opgenomen. Wanneer niet voldaan wordt aan de drempelwaarden moet het bevoegd gezag bij de betreffende activiteiten nagaan of mogelijk sprake is van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu.
In bijlage D van het Besluit m.e.r. (D11.2) is de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject opgenomen. Ten aanzien van woningen ligt de drempelwaarde op een aaneengesloten gebied met 2.000 of meer woningen.
Het voorliggend plan maakt slechts een bijgebouw mogelijk en is dus niet planmer-, projectmer of mer-beoordelingsplichtig. Daarnaast wordt de ontwikkeling, gelet op de aard en de omvang, ook niet aangemerkt als een stedelijk ontwikkelingsproject. De beoordeling of er sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject hangt af van de concrete omstandigheden van het geval, waarbij onder meer aspecten als de aard en de omvang van de voorziene wijziging van de stedelijke ontwikkeling een rol spelen. In dit geval wijzigt het gebruik van het perceel, i.c. van het erf/ de tuin niet naar een andere vorm van verstedelijking. Het gebruik was wonen en blijft wonen. Uitsluitend de toegestane hoeveelheid m2 aan bijgebouwen wordt gewijzigd. Daarbij is van belang dat het ruimtebeslag van de voorziene bebouwing beperkt is en dat de voorziene ontwikkeling slechts gepaard gaat met een beperkte uitbreiding van de bebouwing op het perceel.
Dit impliceert dan ook dat deze functiewijziging niet moet worden aangemerkt als een stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in kolom 1, categorie 11.2 van onderdeel D van de bijlage van het Besluit milieueffectrapportage.
Op basis van voorgaande wordt de beoogde ontwikkeling niet gekwalificeerd als een stedelijk ontwikkelingsproject.
Er behoeft dan ook geen besluit te worden genomen over de noodzaak van een MER.

4.13 ETFAL

Om een evenwichtige toedeling van functies aan locaties te kunnen beoordelen zijn alle voor de fysieke leefomgeving relevante aspecten (voor zover betrekking hebbend op de gevraagde activiteit) nader onderzocht en afgewogen (zie de hoofdstukken 3 en 4). Het plan veroorzaakt geen conflicten met de sectorale wet- en regelgeving. Er is geen strijd met de omgevingsvisie, de provinciale verordening en evenmin met het rijksbeleid. Er is evenmin sprake van strijdigheid met de sociale - en de verkeersveiligheid dan wel sprake van overlast voor omwonenden en andere aan het naastliggende gebied toegekende functies. In de beoogde situatie is ook sprake van een verantwoorde milieusituatie.

Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid

Wettelijk bestaat de verplichting om inzicht te geven in de uitvoerbaarheid van een plan. Wat dat betreft wordt een onderscheid gemaakt in de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid.

5.1. Economische uitvoerbaarheid

Bij een omgevingsvergunning Bopa, waarbij wordt afgeweken van een bestemmingsplan, dient inzicht te worden gegeven in de economische uitvoerbaarheid. Ook is er op grond van de Omgevingswet de verplichting dat bepaalde plankosten op de initiatiefnemer kunnen worden verhaald. Het gaat hierbij om de plankosten en de kosten van ontwikkelingen die de gemeente redelijkerwijs moet maken, zoals de aanleg van voorzieningen van openbaar nut.
Het betreft een particulier voornemen waaraan geen kosten zijn verbonden voor de gemeente. Met de initiatiefnemers is een schadevergoedingsovereenkomst gesloten waarmee de nadeelcompensatie voor rekening van de initiatiefnemers komt. De grondslag hiervoor is opgenomen in artikel 13.3c van de Omgevingswet. Daarmee is het risico op nadeelcompensatie afgedekt voor de gemeente. De economische uitvoerbaarheid door initiatiefnemers is voorts voldoende aangetoond.

5.2 Nadeelcompensatie

Op grond van artikel 15.1, lid 2 en artikel 15.4 Ow kan een aanvraag om vergoeding van indirecte schade worden ingediend nadat een omgevingsvergunning is verleend en gepubliceerd of, als géén omgevingsvergunning nodig is (een vergunningsvrije activiteit), ingevolge artikel 15.4 Ow als met de activiteit wordt begonnen of daarover informatie is verstrekt en gepubliceerd. Daarmee verschuift het moment dat indirecte schade als gevolg van de vaststelling van een omgevingsplan en andere regels, plannen en verordeningen wordt vergoed, naar het moment dat de vergunning voor de ontwikkeling wordt verleend of het moment dat de schadeveroorzakende activiteit wordt verricht. Er zal tussen initiatiefnemers en de gemeente een overeenkomst worden gesloten waarin wordt opgenomen dat de nadeelcompensatie voor rekening van de initiatiefnemers komt. Daarmee is het risico op nadeelcompensatie afgedekt voor de gemeente.

5.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

5.3.1. Vooroverleg

Over het ontwerpplan heeft overleg plaats gevonden met de gemeentelijke overlegpartners. Dit heeft geleid tot geen/ de navolgende opmerkingen.

5.3.2 Participatie

Initiatiefnemers hebben de eigenaren/ bewoners van de aan het perceel Buorren 44 grenzende percelen alsmede de bewoners van de tegenover het perceel Buorren 44 gesitueerde percelen mondeling geïnformeerd over het voorliggend plan (situering en bouwvoornenem).
Initiatiefnemers hebben de omwonenden toegezegd hen te zijner tijd nader te informeren over het verder uitgewerkte bouwplan.

5.3.3. Bezwaar en beroep

Tegen het besluit tot vaststelling van de aanvraag is er de mogelijkheid binnen 6 weken na bekendmaking bezwaar in te dienen.
Vervolgens is er de mogelijkheid van beroep bij de rechtbank en hoger beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Digitaal verzegeld door Zynyo B.V.
Datum: 04-08-2025 12:16 CEST
Document ID:
d424ae5e-cccc-4ff5-885a-f8af25768428