

**Wat is het aantal koopwooneenheden na het verrichten van de werkzaamheden?**

0

**Is er sprake van particulier opdrachtgeverschap?**

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?**

0

**Wat is de bruto vloeroppervlakte van het bouwwerk in m2 na uitvoering van de bouwwerkzaamheden?**

104,50

**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?**

0

**Wat is de bruto inhoud van het bouwwerk in m3 na uitvoering van de bouwwerkzaamheden?**

588,70

**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?**

Elders

**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?**

0

**Wat is de bebouwde oppervlakte van het perceel in m2 na uitvoering van de**

**bouwwerkzaamheden?**

104,50

**Hoogte bouwwerk****Wat is de hoogte van het bouwwerk?**

9,925

**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?**

3

**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?**

Ja

**Blijkt er uit het bodemonderzoek dat de toelaatbare kwaliteit wordt overschreden?**

Nee

## Bijlagen

### Bouwactiviteit (omgevingsplan)

#### Bodemonderzoek

Document	Vertrouwelijk
0837 verkennend bodemonderzoek.pdf	Nee

#### Gegevens uit te brengen advies agrarische adviescommissie

Geen documenten.

#### Parkeervoorzieningen

Geen documenten.

#### Rapport archeologische waarde

Document	Vertrouwelijk
Sanmar 1 a Wijckel 22072024 definitief 04072025.pdf	Nee

#### Situatietekening bestaande toestand

Document	Vertrouwelijk
0837-01 10072025.PDF	Nee

#### Situatietekening nieuwe toestand

Document	Vertrouwelijk
0837-01 10072025.PDF	Nee

#### Uiterlijk van het bouwwerk

Document	Vertrouwelijk
0837-01 10072025.PDF	Nee

#### Overige gegevens noodzakelijk voor toetsing aan omgevingsplan

Document	Vertrouwelijk
0837 aerius berekening.pdf	Nee
0837 omgevingsscan natuur.pdf	Nee
0837 onderzoek geluidbelasting.pdf	Nee
0837 onderzoek stikstofdepositie.pdf	Nee
0837 verkennend bodemonderzoek.pdf	Nee
0837 watertoets.pdf	Nee

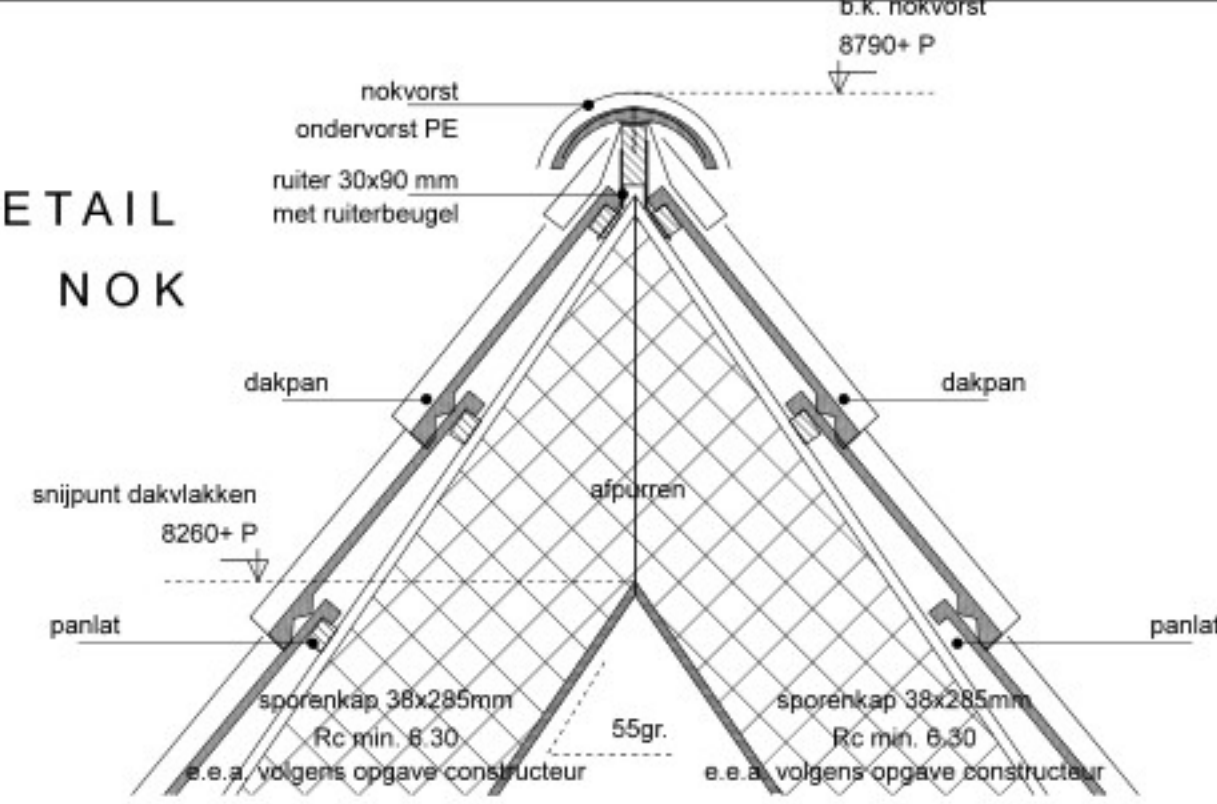
Document	Vertrouwelijk
72767e7fee8ee9df046a80a6307cb10b4f59275a_NL_MKT_PHO_PSH_MEERVOU DIG_133040_Blauwrood_Genuanceerd_HV_WF_Thorn.jpg	Nee
NL_MKT_PHO_PSH_11741500_Madura_745_zwart_edel_engobe.jpg	Nee
Sanmar 1 a Wijckel 22072024 definitief 21072025.pdf	Nee



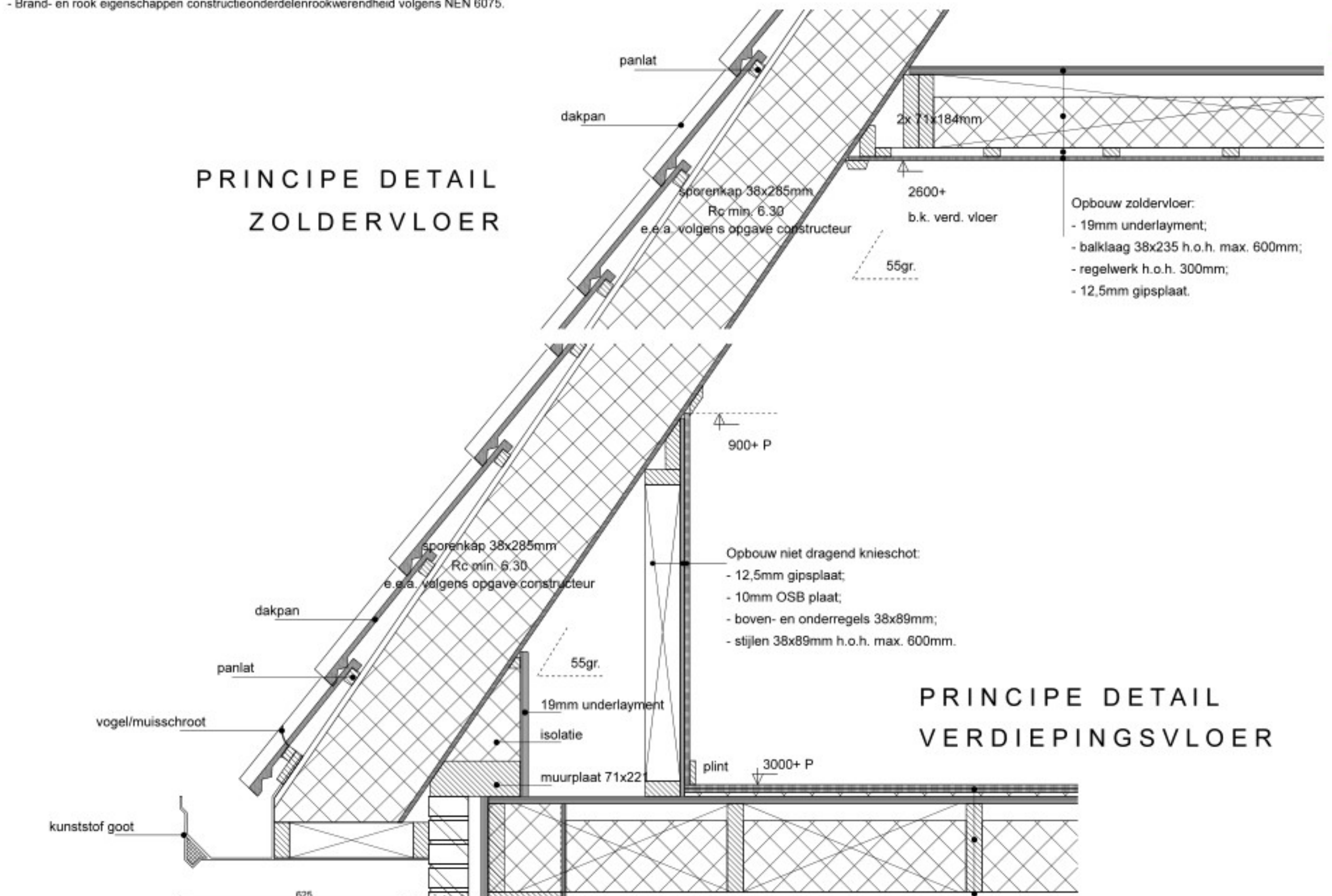
Nadere randvoorwaarden :

- Wering van vocht t.p.v. de funderingsconstructie geschiedt middels waterkerende folies (bijv. dpc).
- Toepassen van muisdichte vloerventilatorroosters.
- De vloer- en wandafwerking van de sanitaire ruimten zal geschieden met een waterdichte afwerking.
- De vloeren en wanden zullen worden voorzien van een vloer- en wandtegels incl. vochtwerende voegvulling.
- Om tegemoet te komen aan de doorvalbeveiligings-eis dient van de toe te passen beglazing het binnenblad op die plaatsen waar het glas lager zit dan 0,85 m1 boven de bovenkant van de vloer minimaal te worden voorzien van veiligheidsbeglazing klasse 2 conform NEN 3569.
- De inbraakwerendheid van de aan te brengen ramen, deuren, kozijnen en daarmee gelijk te stellen constructieonderdelen in de uitwendige scheidingsconstructie voldoet aan weerstandsklasse 2.
- Alle ruimten moeten worden uitgevoerd met zeer goede kier- en naaddichting.
- dit houdt in dat alle naden tussen bouwelementen met een minimale afmeting moeten worden uitgevoerd en hermetisch moeten worden afgekit met een flexibel blijvende kitsort;
- Alle nieuw te plaatsen deuren hebben een vrije dagmaat van min. 850mm breed en min. 2300mm hoog;
- Brand- en rook eigenschappen constructieonderdelen rookwerendheid volgens NEN 6075.

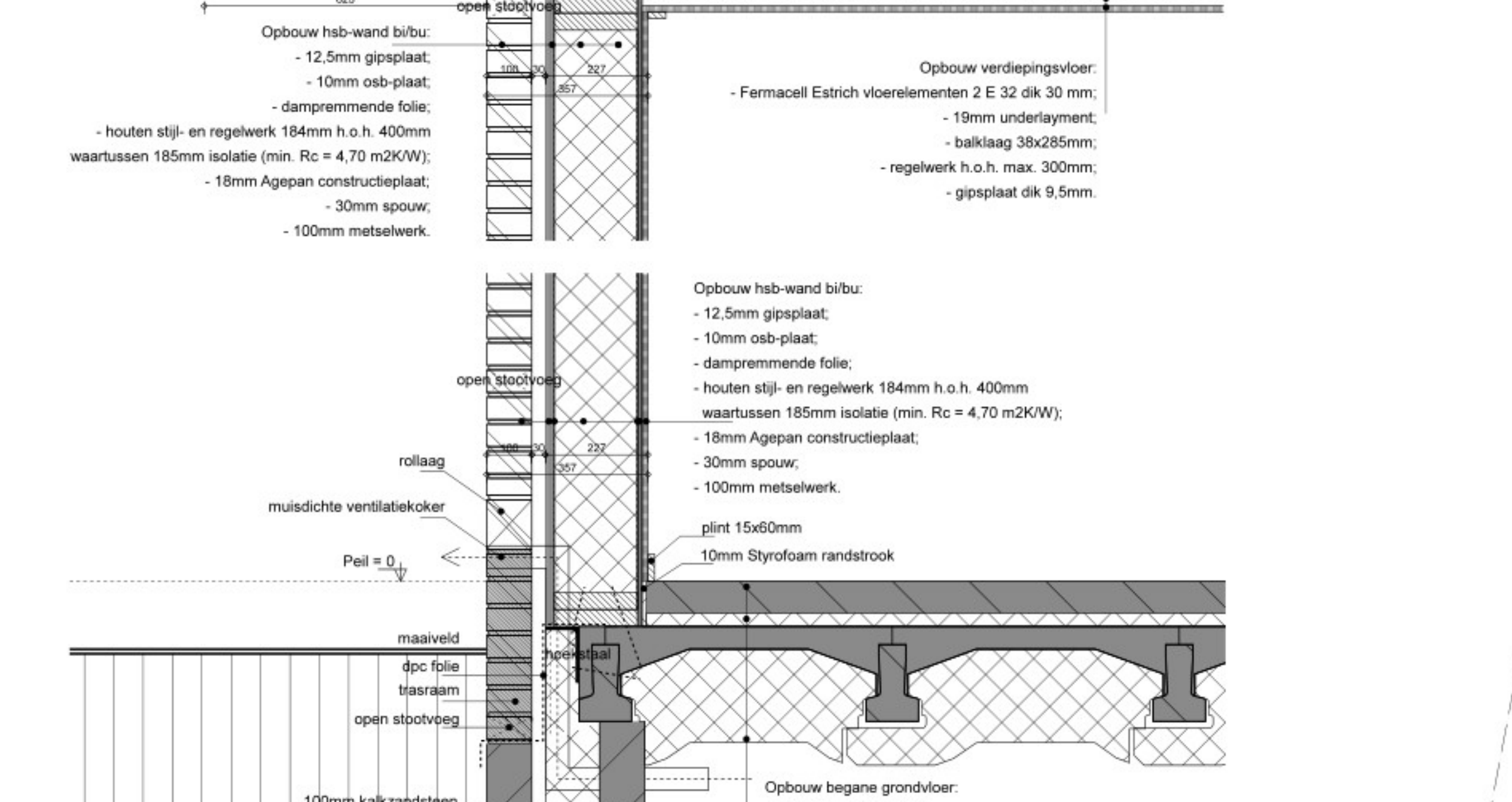
## PRINCIPE DETAIL NOK



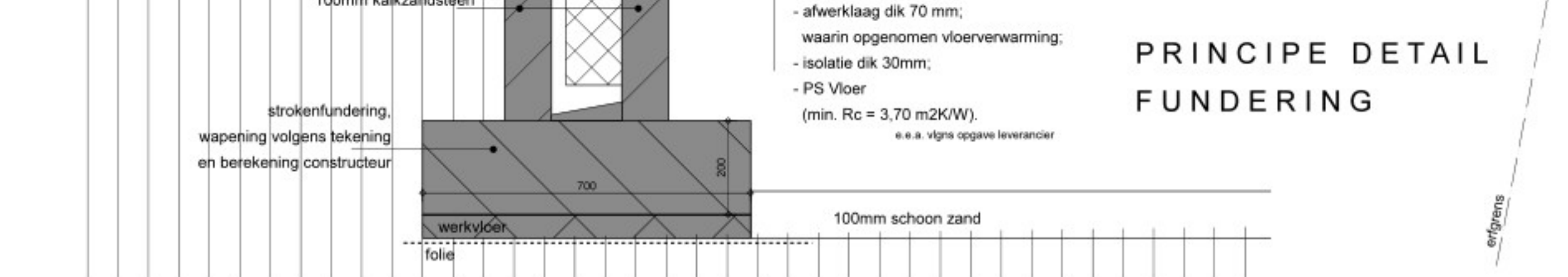
## PRINCIPE DETAIL ZOLDERVLOER



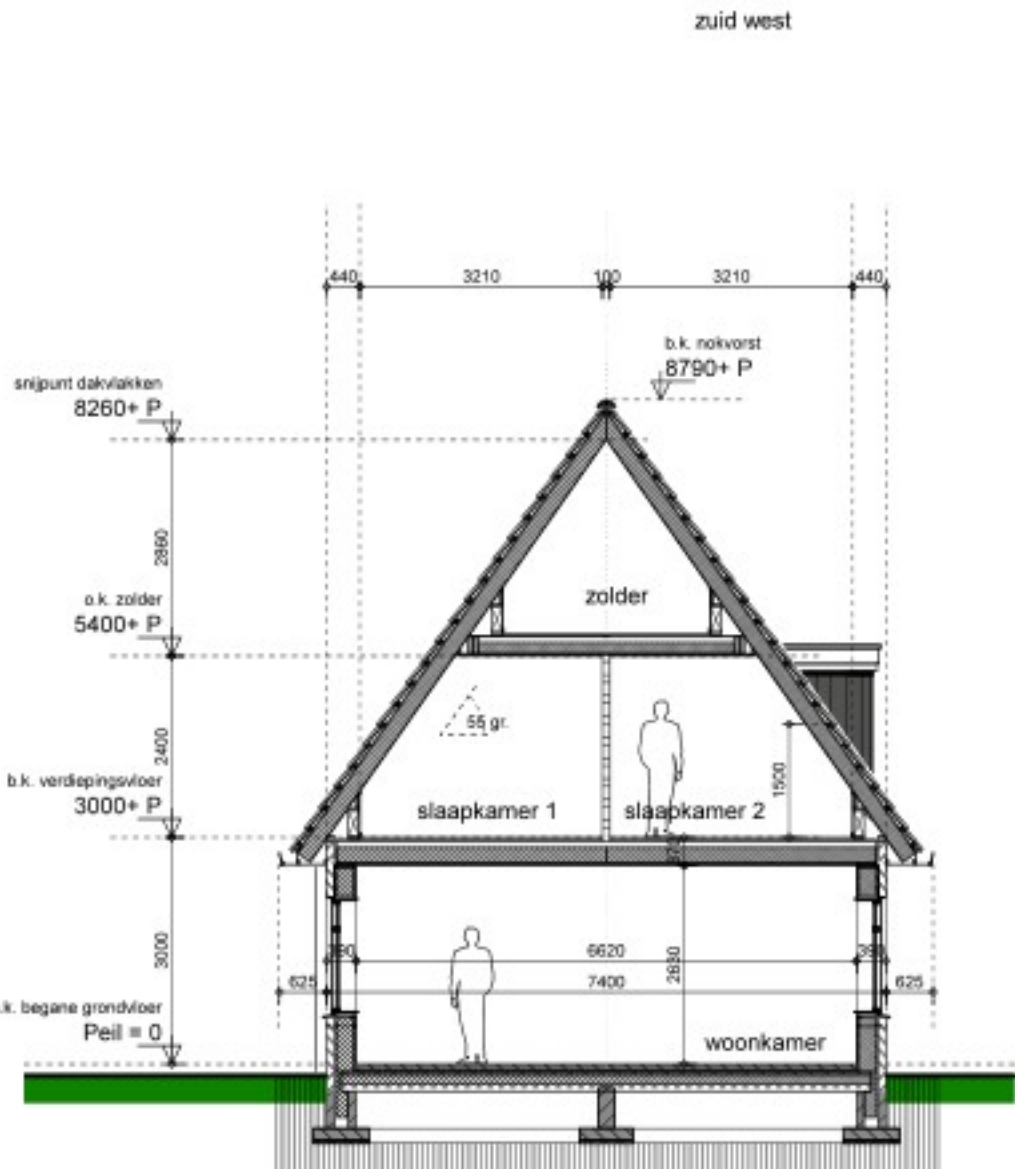
## PRINCIPE DETAIL VERDIEPINGSVLOER



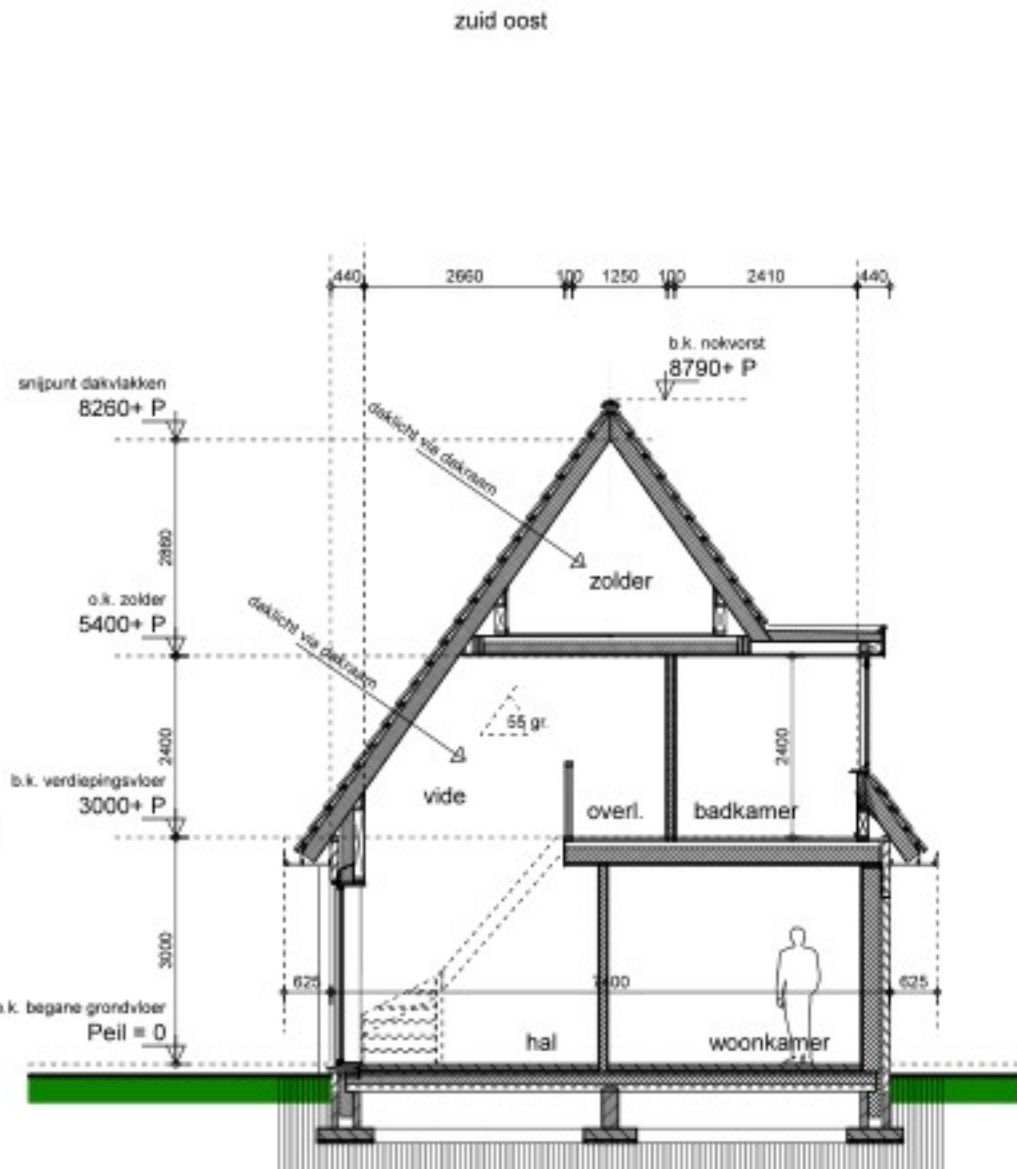
## PRINCIPE DETAIL FUNDERING



## VOORGEVEL



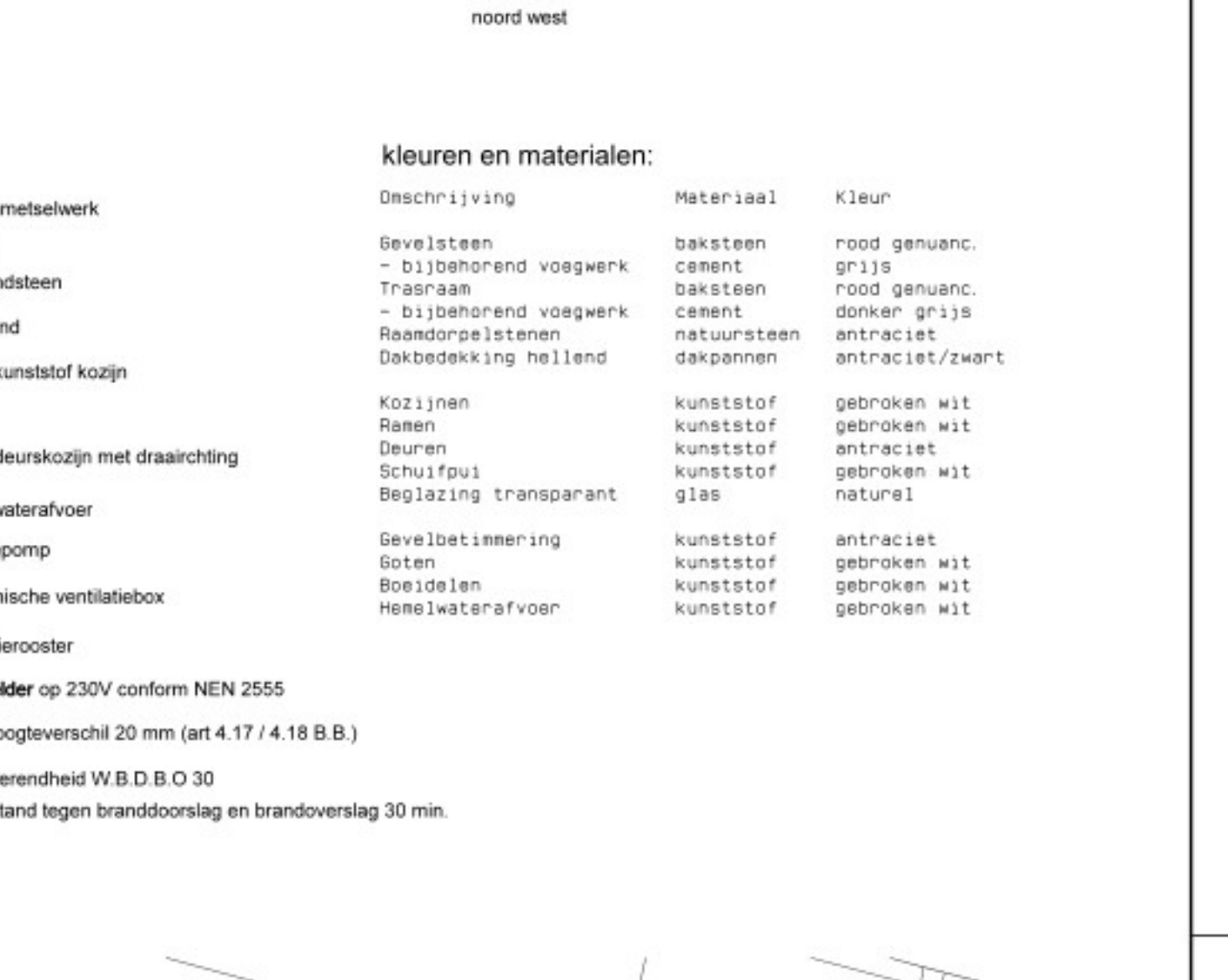
## RECHTER ZIJGEVEL



## ACHTERGEVEL



## LINKER ZIJGEVEL



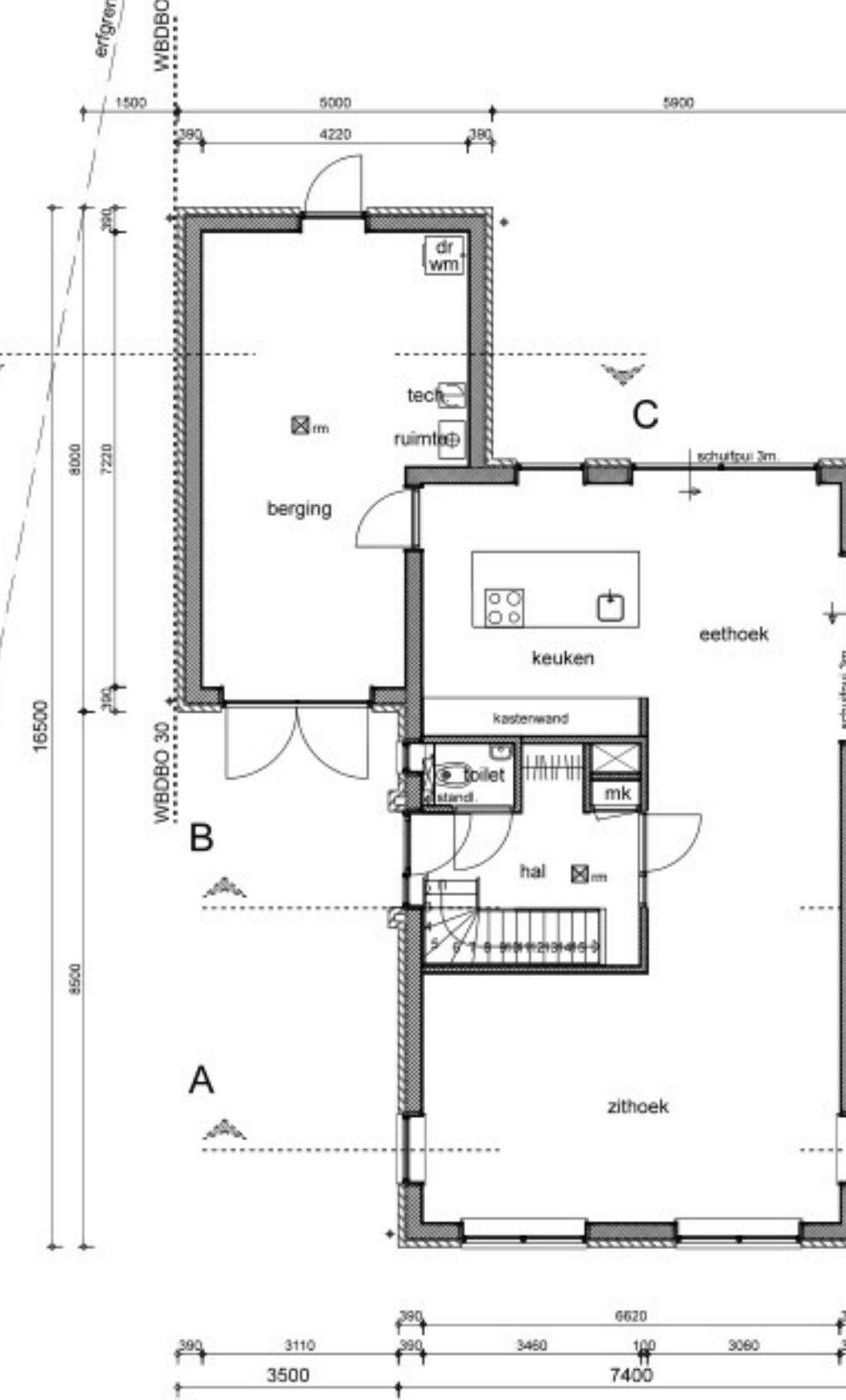
renvooi:

- schoolmetselwerk
- isolatie
- kalkzandsteen
- hsb wand
- nieuw kunststof kozijn
- nieuw deurskozijn met draairching
- hemelwaterafvoer
- warmtepomp
- mechanische ventilatiebox
- ventilatorrooster
- rookmelder op 230V conform NEN 2555
- max. hoogteverschil 20 mm (art 4.17 / 4.18 B.B.)
- brandwerendheid W.B.D.B.O 30
- weerstand tegen branddoorslag en brandovervlag 30 min.

kleuren en materialen:

Omschrijving	Materiaal	Kleur
Bevelsteen	baksteen	rood gevent.
Trasraam	ceMENT	grijs
Trasraam	baksteen	rood gevent.
Trasraam	ceMENT	donker grijs
Reamdorpelesten	natuursteen	antraciet
Dakbedekking	dakpannen	antraciet/zwart
Kozijnen	kunststof	gebroken wit
Ramen	kunststof	gebroken wit
Deuren	kunststof	antraciet
Schuifpui	kunststof	gebroken wit
Beglazing	glas	natuurl
Gevelbetimmering	kunststof	antraciet
Goten	kunststof	gebroken wit
Boedelen	kunststof	gebroken wit
Hemelwaterafvoer	kunststof	gebroken wit

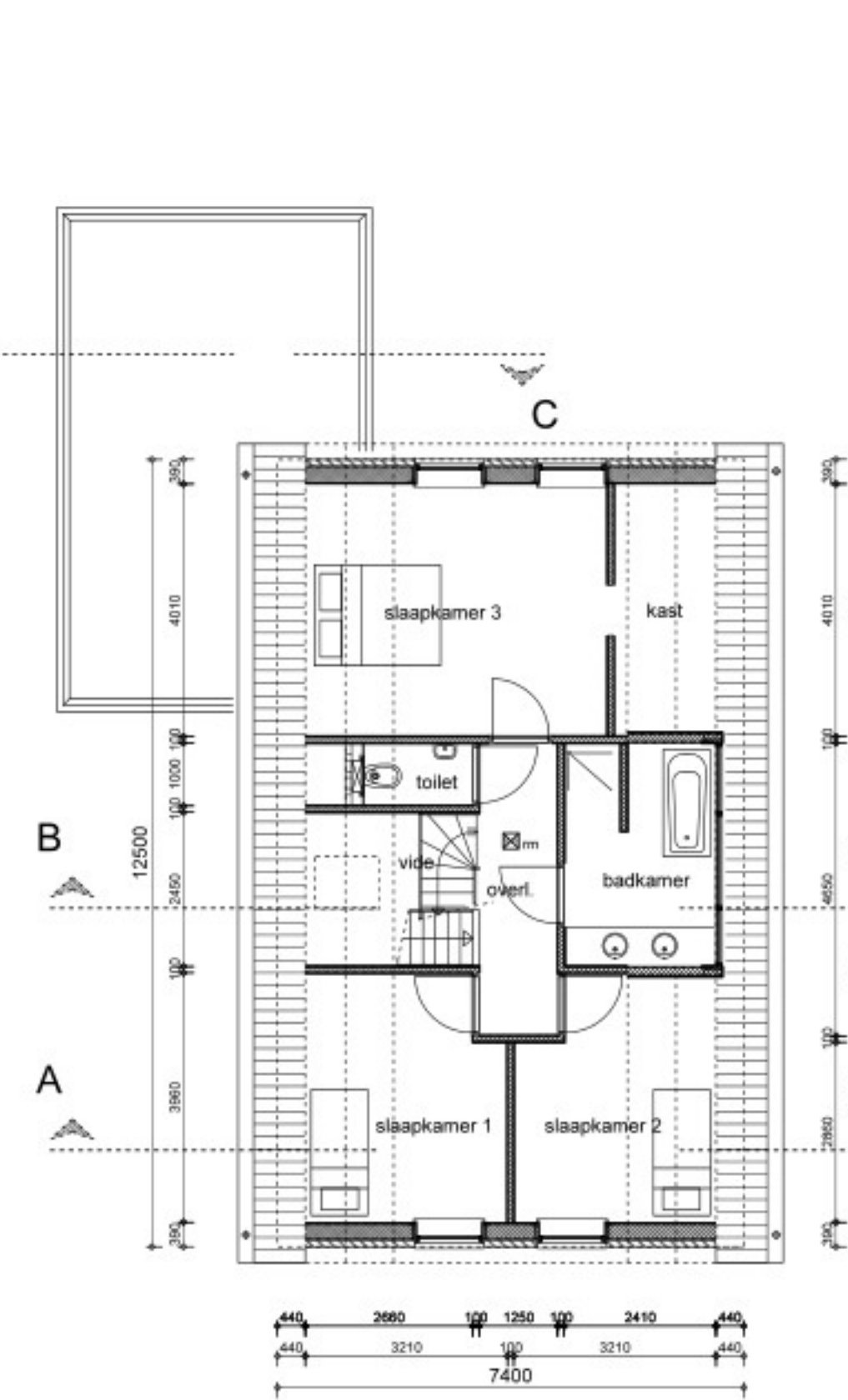
## DOORSNEDE A-A



## BEGANEGROND



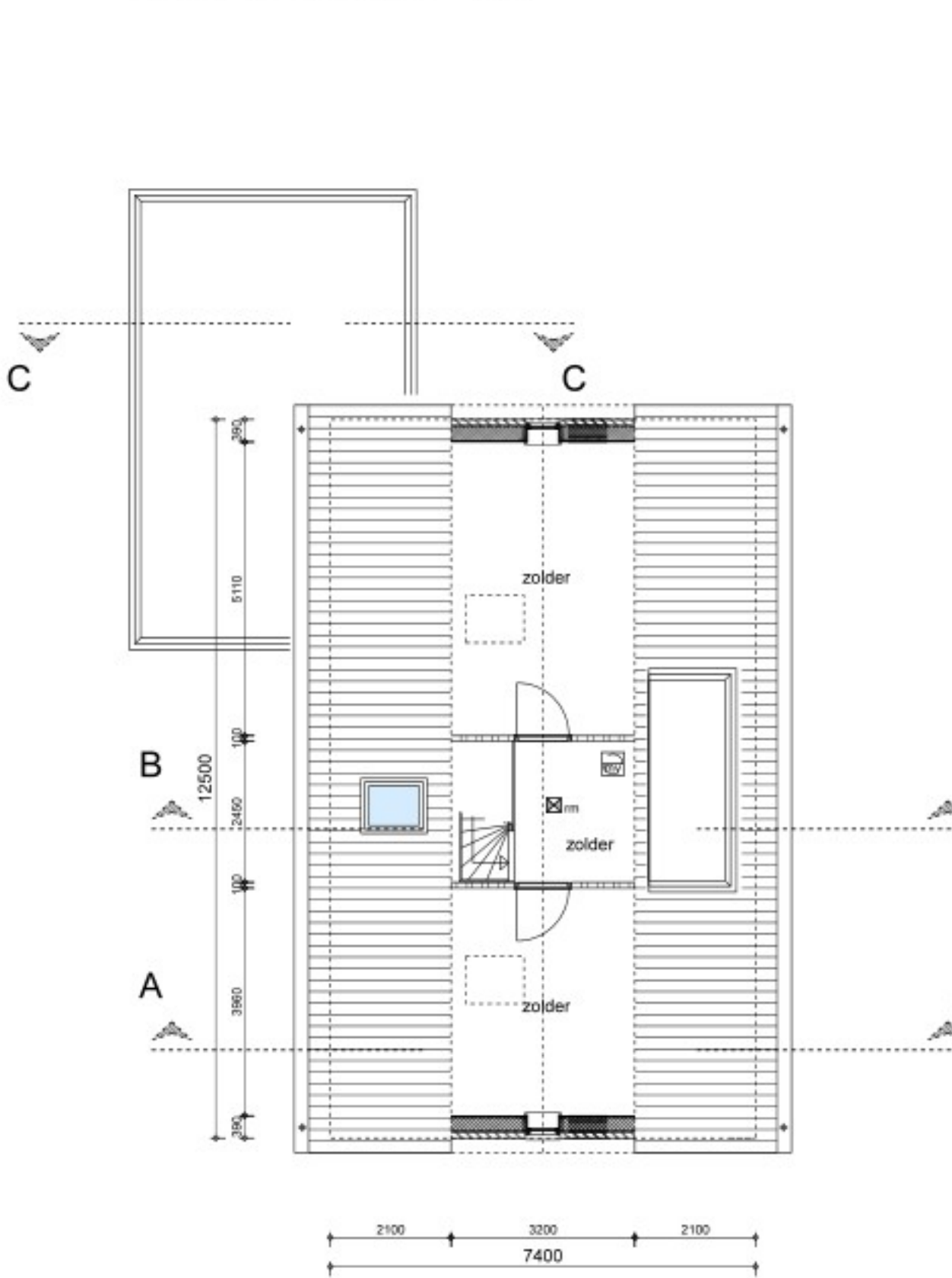
## DOORSNEDE B-B



## VERDIEPING



## DOORSNEDE C-C



## ZOLDER



## SITUATIE

perceel gelegen aan de Sâmar te Wijckel  
kadastraal bekend gemeente Balk  
sectie M  
nr(s) : 3300

nieuwbouw woning aan de Sâmar te Wijckel

plattegronden, gevels, doorsneden en situatie

**BOUWKUNDIGBURO KAMPEN**

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

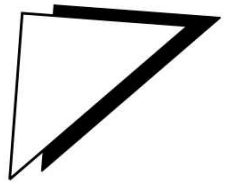
datum : 21-06-'24  
gewijzigd : 14-03-'25 15-04-'25  
01-07-'25 10-07-'25  
schaal : 1 : 100 / 500  
getekend : W.M.K.  
project nr. : 0837  
tek. nr. : 01





SITUATIE

perceel : gelegen aan de Sânmar te Wijckel  
kadastraal bekend : gemeente Balk  
sectie : M  
nr(s) : 3300



nieuwbouw woning aan de Sânmar te Wijckel



BOUWKUNDIGBURO KAMPEN

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

project	
opdrachtgever	
betreft	
datum	: 10-09-'24
gewijzigd	: 10-07-'25
schaal	: 1 op 200
getekend	: w.m.k.
project nr.	: 0837
tek.nr.	: 00

deze tekening blijft ons eigendom en mag zonder schriftelijke toestemming niet worden gereproduceerd. Het ontwerp wordt geleverd, of het behoeft niet, indien schriftelijk overeengekomen.



## Inhoudsopgave

### **Hoofdstuk 1 Inleiding**

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

### **Hoofdstuk 2 Planbeschrijving**

2.1	Huidige situatie	8
2.2	Voorgenomen initiatief	8
2.3	Ruimtelijke kwaliteit	9

### **Hoofdstuk 3 Relevante beleidskaders**

3.1.	<i>Rijksbeleid</i>	
3.1.1.	Nationale Omgevingsvisie (Novi) – ontwerp	10
3.1.2	Ladder voor duurzame verstedelijking	11
3.2	<i>Provinciaal beleid</i>	
3.2.1.	Omgevingsvisie Fryslân/ Omgevingsverordening Fryslân	13
3.2.2	Grutsk op 'e romte (2014)	14
3.3	<i>Gemeentelijk beleid</i>	
3.3.1	Omgevingsvisie De Fryske Marren	15
3.3.2.	Volkshuisvestingsprogramma De Fryske Marren 2024- 2028	15
3.3.3.	Duurzaamheidsprogramma visie De Fryske Marren 2013 -2030	16
3.3.4	Omgevingsplan, deel beheersverordening Buitengebied Zuid West 2017	16
3.3.5	Welstandsnota De Fryske Marren 2024	17

### **Hoofdstuk 4 Sectorale aspecten**

4.1	Verkeer en parkeren	18
-----	---------------------	----



4.2	Milieuzonering	18
4.3	Geluid	19
4.3.1	Wegverkeerslawaaï	19
4.4	Water	19
4.4.1	Klimaatadaptatie	21
4.4.2	Bouwhoogte	21
4.4.3	Waterkwaliteit	21
4.4.4	Afkoppelen en waterkwaliteit	21
4.4.5	Schouwwatergang	21
4.5	Bodem	22
4.6	Archeologie	22
4.7	Cultuurhistorie	23
4.8	Ecologie	24
4.8.1	Gebiedsbescherming	24
4.8.2	Soortenbescherming	25
4.9	Luchtkwaliteit	26
4.10	Externe veiligheid	26
4.11	Kabels, leidingen en zoneringen	28
4.12	MER – beoordeling	28
4.13	ETFAL	29

## **Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid**

5.1	Economische uitvoerbaarheid	30
5.2	Nadeelcompensatie	30
5.3.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	30
5.3.1	Vooroverleg	30
5.3.2	Participatie	30
5.3.3	Bezwaar en beroep	31

## **Bijlagen**

1. Mail @@@ d.d. 17 maart 2024
2. Onderzoek Geluidbelasting (onderzoek wegverkeerslawaaï)

3. Digitale watertoets
4. Verkennend Bodemonderzoek Wiertsema & Partners
5. Aeries berekening
6. Omgevingsscan Natuur Omgevingswet



## Hoofdstuk 1 Inleiding

### 1.1 Aanleiding

Initiatiefnemers, mevrouw ##### en de heer ####, te Balk hebben een verzoek ingediend om op een deel van het perceel Sâanmar 1 te Wijckel een woning te realiseren.

Het betreft hier het onbebouwde deel van het perceel Sâanmar 1 te Wijckel, welk ligt tussen de bestaande woning Sâanmar 1 en de woning op het perceel Jachtlustweg 15 te Wijckel, ter grootte van ca. 800 m<sup>2</sup>. Het betreffende deel van dit perceel maakt thans deel uit van het erf bij de woning Sâanmar 1 en wordt gebruikt als tuin/gazon. Op dit deel van het perceel is geen bebouwing aanwezig.

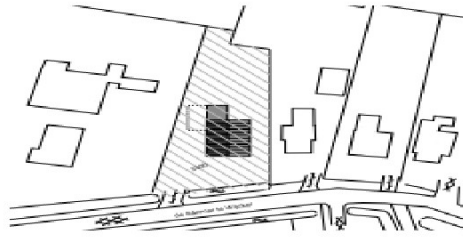
Het voor deze grond geldende "Omgevingsplan, deel beheersverordening Buitengebied Zuid West 2017" staat de bouw van een extra woning ter plekke niet toe. De gemeente heeft per mail van 17 maart 2024 (bijlage 1) aangegeven in principe bereid te zijn medewerking te verlenen aan de realisering van een woning op de hiervoor genoemde locatie.

Om de realisering planologisch mogelijk te maken, is een zgn. omgevingsvergunning BOPA (buitenplanse omgevingsplanactiviteit) vereist.

Hiervoor dient een ruimtelijke onderbouwing, waarmee aangetoond wordt dat dit plan realiseerbaar is en economisch en maatschappelijk uitvoerbaar is. Voorliggende onderbouwing voorziet hierin.

### 1.2 Locatie

Het gebied waarop de gevraagde omgevingsvergunning betrekking heeft, i.c. het perceel naast het perceel Sâanmar 1 (hierna aan te duiden als: Sâanmar 1a ), ligt binnen het 'Omgevingsplan, deel beheersverordening Buitengebied Zuid West 2017". In afbeelding 1.2 is de ligging van het plangebied aangegeven. Het plangebied (ter grootte van 800 m<sup>2</sup>) betreft het kadastrale perceel BALOO, sectie M nummer 3300 van de kadastrale gemeente Balk. Het perceel is d.d. 20 -02- 1997 door de eigenaar van het perceel Sâanmar 1 te Wijckel, (kadastraal perceel sectie M nummer 1486) gekocht en bij zijn erf gevoegd. Perceel M nummer 3300 is eigendom van en in gebruik bij de bewoner van het perceel Sâanmar 1 te Wijckel, die met aanvragers is overeengekomen het perceel aan de aanvragers in eigendom over te dragen ten behoeve van de bouw van een woning.



**Afbeelding 1.2: ligging plangebied**

### 1.3 Planologische regeling

Van toepassing is het "Omgevingsplan, deel beheersverordening Buitengebied Zuid West 2017" (planidentificatie GML-bestand NL.IMRO.1940.BVBUI17ZUIDWEST17-VA0) dat is vastgesteld d.d. 26 september 2017.

De gronden waarop de aanvraag omgevingsvergunning betrekking heeft zijn hierin bestemd voor "Wonen" (artikel 8). Eerder maakten de gronden deel uit van het perceel Jachtlustweg 15 te Wijckel. Het deel waarop dit verzoek betrekking heeft is d.d. 20-02-1997 verkocht aan de eigenaar/ bewoner van het perceel Sâanmar 1 te Wijckel. Het bestemmingsplan biedt de mogelijkheid voor de bouw van één woning, welke al is gerealiseerd (i.c. perceel Jachtlustweg 15).

Uit het voorgaande volgt dat de bouw van een extra woning 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 zgn. BOPA voor de activiteit "Afwijken van de regels".

Eerder was in het kader van het bestemmingsplan "Bargebek", vastgesteld d.d. 2 februari 1988, de mogelijkheid opgenomen voor de bouw van een (extra) woning. In het kader van voornoemd bestemmingsplan "Bargebek" is in de toelichting onder "Woonhuizen" het volgende opgenomen:

"Voor één locatie biedt de bestemming "woonhuizen" de mogelijkheid voor de bouw van een nieuwe woning in aansluiting op de bestaande woningen. Het betreft hier een perceel aan de noordkant van de Sâanmar. Deze woning vormt in ruimtelijke zin een versterking van het bebouwingspatroon aan deze weg".

Voornoemde passage betreft de locatie waarop deze aanvraag betrekking heeft. Bij de koop van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft, verkeerde koper in de nadrukkelijke veronderstelling dat dit perceel nog de mogelijkheid bevatte voor de bouw van een (extra) woning.

### 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 Sâanmar 1a ligt in de bebouwingsconcentratie van het buitengebied van Wijckel i.c. in het gebied nader aangeduid als "De Bargebek". Het perceel vormt een geheel met het aangrenzende perceel Sâanmar 1 (i.c. het betreffende deel van dit perceel maakt thans deel uit van het erf bij de woning Sâanmar 1) en wordt gebruikt als tuin/gazon. Aan de noordkant van het perceel bevindt zich een boomsingel. Deze zal in de toekomstige situatie grotendeels gehandhaafd worden. Afbeelding 2.1 geeft een weergave van de huidige situatie.

De Bargebek is, naast de kom Wijckel, een bebouwingsconcentratie welke ligt tussen Wijckel kom en Balk. Naast enige min of meer beeldbepalende panden, bevinden zich hier voornamelijk (reguliere) woningen alsmede enige bedrijven en voorzieningen. De Sâanmar is een ontsluitingsweggetje tussen de Jachtlustweg en de Lynbaen. Het gebiedje wordt gekenmerkt door kleinschalige bebouwing, een bosje en deels voornamelijk als weidegrond in gebruik zijnde gronden.



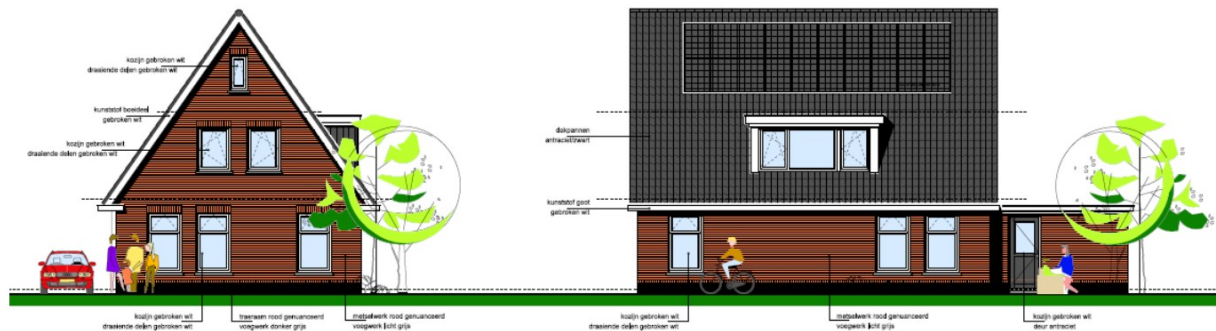
Afbeelding 2.1 Huidige situatie

### 2.2 Voorgenomen initiatief

Het voorliggend plan omvat de bouw van een woning met een bijbehorend bijgebouw. De oppervlakte van de woning zal, overeenkomstig de bestemming Wonen, maximaal 150 m<sup>2</sup> bedragen en die van het bijgebouw maximaal 60 m<sup>2</sup>. De woning bestaat uit één laag met een kap. De goothoogte van de woning bedraagt 2,75 m. De dakhelling bedraagt 60 graden. De kap wordt voorzien van zwarte dakpannen (Afbeelding 2.2).



De voorgevel van de woning zal enigszins voor het verlengde van de voorgevels van de overige aan dit deel van de Sânmars gerealiseerde woningen worden gebouwd. Het resterende deel van het perceel zal worden ingericht en gebruikt als bijbehorend erf. De woning zal middels een nieuw te realiseren dam worden ontsloten op de Sânmars.



Afbeelding 2.2 Voorgenomen initiatief

### 2.3 Ruimtelijke kwaliteit

De voorgenomen invulling van dit perceel past binnen de ter plaatse aanwezige ruimtelijke structuur en vormt een versterking van het bebouwingspatroon van dit deel van de Sânmars.

De geprojecteerde woning sluit aan bij de reeds aanwezige woningen op de percelen Sânmars 1 t/m 7. Het hier aanwezige beeld, te weten woningen met beperkte tussenliggende erven, wordt hierdoor versterkt.