

bouwwerkzaamheden?

650

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

654

Geef hier eventueel een toelichting op de wijziging van het bruto vloeroppervlak.

-

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?

0

Geef hier eventueel een toelichting op de wijziging van de bruto inhoud van het bouwwerk.

0

Plaats van het bouwwerk

Waar gaat u bouwen?

Aan of op het hoofdgebouw

Geef hier eventueel een toelichting op de plaats van het bouwwerk.

aan de achterzijde van de boerderij

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?

547

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

551

Hoogte bouwwerk

Wat is de hoogte van het bouwwerk?

13500

Geef hier eventueel een toelichting op de wijziging van de hoogte van het bouwwerk.

ongezijzigd

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 seizoengebonden bouwwerk?**

Nee

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

Nee

Bodemonderzoek**Is er een bodemonderzoek uitgevoerd?**

Nee

Bouwactiviteit (technisch)**Algemeen****Wat gaat u bouwen?**

-

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

-

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

-

Is er sprake van particulier opdrachtgeverschap?

-

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?**

-

Voor welke bijeenkomstfunctie gaat u het gebouw gebruiken?

-

Gaat het bij de andere bijeenkomstfunctie om een bedrijfsrestaurant of kantine van een gebouw met een kantoor- of industriefunctie?

-

Voor welke gezondheidszorgfunctie gaat u het gebouw gebruiken?

-

Voor welke logiesfunctie gaat u het gebouw gebruiken?

-

Voor welke onderwijsfunctie gaat u het gebouw gebruiken?

-

Voor welke overige gebruiksfunctie gaat u het gebouw gebruiken?

-

Gaat het om een bedrijfsparkeergarage?

-

Voor welke functie wilt u het bouwwerk geen gebouw zijnde gaan gebruiken?

-

Betreft het bouwwerk een woonboot of een ander drijvend object?

-

Seizoensgebonden en tijdelijke bouwwerken

Gaat het om het bouwen of verbouwen van een seizoengebonden bouwwerk?

-

Vul in gedurende welke periode van het jaar het bouwwerk aanwezig is.

-

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

-

Hoe lang blijft het tijdelijke bouwwerk op de locatie staan?

-

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?

-

Bijlagen

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
01_fotos_DD_16-09-2024.pdf	Nee
V01_bestaande_situatie_DD_31-07-2024.pdf	Nee

Situatietekening nieuwe toestand

Document	Vertrouwelijk
P91_schetsontwerp_DD_01-08-2024.pdf	Nee
V-01 - Bouwaanvraag_dd_22-08-2025.pdf	Nee
V-02 - BOUWAANVRAAG_dd_25-04-2025.pdf	Nee

Uiterlijk van het bouwwerk

Document	Vertrouwelijk
P91_schetsontwerp_DD_01-08-2024.pdf	Nee
V-01 - Bouwaanvraag_dd_11-07-2025.pdf	Nee
V-02 - Bouwaanvraag_dd_02-10-2025.pdf	Nee
V-02 - BOUWAANVRAAG_dd_25-04-2025.pdf	Nee

Overige gegevens noodzakelijk voor toetsing aan omgevingsplan

Document	Vertrouwelijk
Krompad 3- Echtenerbrug versie 12-09-2025 zonder arceringen (1).pdf	Nee
Krompad 3- Echtenerbrug versie 6-10-2025 zonder arceringen.pdf	Nee

Bouwactiviteit (technisch)

Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen

Document	Vertrouwelijk
V-01 - Bouwaanvraag_dd_25-07-2025.pdf	Nee
V-02 - Bouwaanvraag_dd_13-10-2025.pdf	Nee
V-02 - Constructieblad-dd_22-08-2025.pdf	Nee
V-02 - Constructieblad_dd_11-07-2025.pdf	Nee
V-02 - Constructieblad_dd_25-07-2025.pdf	Nee
V-03 - Constructieblad_dd_02-10-2025.pdf	Nee
V-03 - CONSTRUCTIEBLAD_dd_25-04-2025.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

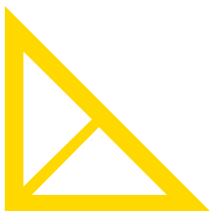
Geen documenten.

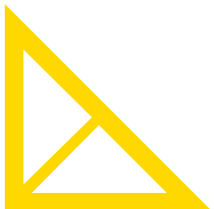
Gegevens tunnelveiligheid

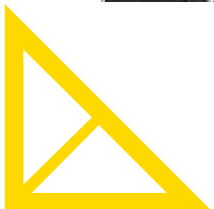
Geen documenten.

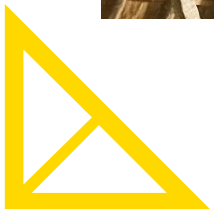
Overige gegevens noodzakelijk voor toetsing

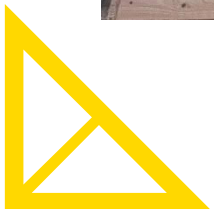
Geen documenten.













omgevingsvergunning

Krompad 3- Echtenerbrug

De Fryske Marren

RHO ADVISEURS



RHO ADVISEURS

DATUM 6-10-2025
IMRO IDN NL.IMRO.1940.20241090-0001

PROJECT
PROJECTLEIDER

OPDRACHTGEVER
PROJECTNUMMER 20241090

AUTEUR
STATUS ontwerp

DISCLAIMER

© Rho Adviseurs B.V.

Niets uit dit drukwerk mag door anderen dan de opdrachtgever worden verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm of op welke andere wijze dan ook zonder voorafgaande toestemming van Rho Adviseurs B.V., behoudens voor zover dit drukwerk wettelijk een openbaar karakter heeft gekregen. Dit drukwerk mag zonder genoemde toestemming niet worden gebruikt voor enig ander doel dan waarvoor het is vervaardigd.

AVG

Onze producten worden vrijgegeven conform het protocol en eisen uit het kwaliteitssysteem van Rho Adviseurs B.V. Daarbij wordt niet gewerkt met handtekeningen en/of parafen. In het kader van de AVG worden, voorafgaand aan publicatie of bij uitlevering aan derden, persoonsgegevens van derden in onze producten geanonimiseerd. In het belang van de advisering en herkenbaarheid worden bedrijfsgegevens van Rho Adviseurs B.V., namen, e-mailadres(sen) en telefoonnummer(s) van adviseur(s), zijnde auteur(s) van het rapport of de projectleider van het onderhavige project, niet geanonimiseerd.



Inhoudsopgave


BOPA- Motivering		5
Hoofdstuk 1	Inleiding	6
1.1	Aanleiding	6
1.2	Ligging projectgebied	7
1.3	Procedure	8
1.4	Leeswijzer	9
Hoofdstuk 2	Beschrijving van het project en zijn omgeving	10
2.1	Huidige situatie	10
2.2	Toekomstige situatie	14
2.3	Omgevingsvergunningsplichtige activiteiten	15
2.4	Milieueffectrapportage	16
Hoofdstuk 3	Participatie	17
Hoofdstuk 4	Beleidskader	18
4.1	Rijksbeleid	18
4.2	Waterschapsbeleid	19
4.3	Provinciaal beleid	20
4.4	Gemeentelijk beleid	22
4.5	Conclusie	24
Hoofdstuk 5	Gevolgen voor de fysieke leefomgeving	25
5.1	Ladder voor duurzame verstedelijking	25
5.2	Welstand	26
5.3	Mobiliteit en parkeren	27
5.4	Ecologie: gebiedsbescherming	28
5.5	Ecologie: soortenbescherming	29
5.6	Luchtkwaliteit	30
5.7	Geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen	30
5.8	Geluid door activiteiten	31
5.9	Geur	32
5.10	Omgevingsveiligheid	33
5.11	Trillingen	35
5.12	Licht en windhinder	35



5.13	Cultureel erfgoed	36
5.14	Duurzaamheid	38
5.15	Gezondheid	38
5.16	Bodem	39
5.17	Water	40
5.18	Spuitzones	41
Hoofdstuk 6	Economische uitvoerbaarheid	42
Hoofdstuk 7	Evenwichtige toedeling van functies aan locaties	43
Bijlagen		45
Bijlage 1	Bestaande situatie	47
Bijlage 2	Bedrijfsplan zorgboerderij	49
Bijlage 3	Nieuwe inrichtingstekeningen	61
Bijlage 4	Constructieve tekeningen	63
Bijlage 5	Welstandsadvies	65
Bijlage 6	Stikstofdepositieberekening	67



BOPA- Motivering



Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Het project betreft de ontwikkeling van een kleinschalige zorgboerderij in het zuidelijke deel van de gemeente De Fryske Marren, gelegen aan het Krompad 3 in Echtenerbrug. De locatie is een bestaande woonboerderij met een status als gemeentelijk monument en karakteristiek pand. De woonboerderij zal worden ingezet als zorgboerderij, waar dagbesteding zal worden geboden aan een doelgroep met een zorgvraag. Deze doelgroep bestaat uit jongeren en volwassenen met een beperking of specifieke zorgbehoefte. De zorgboerderij voorziet in een gevarieerd dagprogramma met als doel om een positieve bijdrage te leveren aan hun welzijn door een veilige en stabiele omgeving te creëren waarin persoonlijke groei en sociale interactie centraal staan.

Naast de zorggerelateerde activiteiten omvat de ontwikkeling van de zorgboerderij een kleinschalige horecafaciliteit in de vorm van een theetuin. Daarnaast biedt de boerderij ook ruimte aan maximaal 6 camperplaatsen. Deze plaatsen zijn bedoeld voor recreanten die een overnachtingsplek zoeken in de landelijke omgeving van Echtenerbrug. De bediening in de theetuin wordt verzorgd door de deelnemers van de zorgboerderij. De deelnemers van de zorgboerderij zullen betrokken worden bij het onderhoud van de camperplaatsen. Ook beschikt de boerderij over twee appartementen die dienst doen als B&B-kamers, die door het hele jaar verhuurd worden. Ook worden de 64 zonnepanelen die links achter de boerderij zijn geplaatst aangevraagd.

Het initiatief is niet mogelijk op basis van het Omgevingsplan gemeente De Fryske Marren. Het projectgebied is daarin planologisch geregeld in het bestemmingsplan *Echtenerbrug- Delfstrahuizen*. Op basis hiervan heeft het projectgebied de bestemming 'Wonen-3'. De voor 'Wonen - 3' aangewezen gronden zijn bestemd voor woonhuizen in voormalige boerderijpanden. De beoogde gebruikactiviteiten passen niet binnen deze bestemming.

De initiatiefnemer wil door middel van een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit afwijken van de planologische regeling. De aanvraag omgevingsvergunning wordt gedaan voor de activiteit 'Afwijken van regels in het Omgevingsplan'. Hiermee wordt het gebruik van de boerderij en bijbehorende gronden voor maatschappelijke activiteiten, kleinschalige horeca, kleinschalige recreatie in de vorm van zes camperplaatsen en de zonnepanelen mogelijk gemaakt.

Onderdeel van de aanvraag is een goede motivering voor de fysieke leefomgeving. Uit de motivering moet blijken dat de activiteit in overeenstemming is met een evenwichtige toedeling van functies aan locaties en dat de activiteit ook uitvoerbaar is. Hiervoor is deze motivering opgesteld.

1.2 Ligging projectgebied

Het projectgebied bevindt zich in het landelijke gebied van de gemeente De Fryske Marren, aan het Krompad 3 in Echtenerbrug. De ligging van het projectgebied is weergegeven in figuur 1.1. Het gebied ligt aan de oostrand van het dorp en maakt deel uit van een bebouwingslint. Het ligt op korte afstand van het Tjeukemeer en heeft een rustige, natuurlijke omgeving.

Aan de noordkant van het projectgebied loopt de Pier Christiaansleat, een watergang die onderdeel is van het lokale waternetwerk rondom Echtenerbrug. Aan de westkant grenst het projectgebied aan een manege en wordt verder omringd door agrarische percelen. Rondom het gebied staan enkele woningen. Aan de zuidkant loopt het Krompad, een lokale weg die verbinding biedt met het centrum van Echtenerbrug en de omliggende gebieden. Aan de noord- en westzijde wordt het projectgebied omgeven door open landerijen, wat zorgt voor ruime zichtlijnen en een open karakter. In de directe omgeving bevinden zich enkele verspreide woningen, passend bij het landelijke karakter van de omgeving.

Figuur 1.2 toont het kadastrale perceel (Oosterzee, sectie L, nummer 528) waarvan het projectgebied deel uitmaakt.



Figuur 1.1 Globale ligging van het projectgebied (Bron: Pdok Viewer)



Figuur 1.2 Kadastrale aanduiding van het projectgebied (Bron: KadastraleKaart.com)

1.3 Procedure

Een BOPA is een activiteit die niet voldoet aan de regels van het omgevingsplan en niet vergunningsvrij is. Het bevoegd gezag kan de BOPA verlenen als de activiteit voldoet aan een ETFAL en aan de instructieregels van het Rijk en de provincie.

Reguliere procedure

Op deze aanvraag voor een BOPA is de reguliere procedure van toepassing en moet binnen 8 weken worden beslist door het college van burgemeester en wethouders. In het geval van advies met instemming van een ander bestuursorgaan wordt deze termijn met 4 weken verlengd (artikel 16.16 Omgevingswet). Een eenmalige verlenging van de termijn met 6 weken is ook mogelijk.

Adviesrecht gemeenteraad

De gemeenteraad kan vooraf gevallen aanwijzen waarin een bindend advies nodig is voordat een omgevingsvergunning voor een BOPA wordt verleend (artikel 16.15a en artikel 16.15b, Omgevingswet). Voor niet-aangewezen gevallen heeft de gemeenteraad geen adviesrecht. Indien er sprake is van bindend adviesrecht van de raad wijzigt de beslistermijn niet.

De gemeenteraad van de gemeente De Fryske Marren heeft in zijn besluit van 21 juni 2023 activiteiten aangewezen waarin voor BOPA'S verplicht advies van de raad nodig is. Adviesrecht is niet aan de orde als het aanvragen betreft waar het college op grond van de kruimellijst van bijlage II bij artikel 4 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) bevoegd was te besluiten onder het regime van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).