

Yzersterk B.V.

Joure, 10 november 2025
Verzonden: 10 november 2025

Ons kenmerk : Z.853901
Verzoeknummer : 2025061901548
Behandeld door : 5.1.2e
Bijlagen :-

Onderwerp:
Besluit: Verlening omgevingsvergunning

Beste meneer/mevrouw

U heeft op 19-06-2025 een omgevingsvergunning aangevraagd voor het wijzigen van het gebruik als kantoor (tijdelijk voor 10 jaar) aan de Koestraat 42, 8556 AB Sloten. 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 met een instandhoudingstermijn


- Afwijken van regels in het omgevingsplan

Bovenstaande activiteiten hebben een instandhoudingstermijn tot uiterlijk 10 jaar na de dag van verzending van dit besluit.

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.

Bezwaar

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.

Activiteiten/onderdelen	Legesartikel	Bedrag
Afwijken van regels in het omgevingsplan	5.1.2e	
Buitenplanse omgevingsplanactiviteit		

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,

5.1.2e

5.1.2e

10-11-2025

5.1.2e

Medewerker cluster vergunningen

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.	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.
4.	Wet natuurbescherming	<p>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.</p> <p>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 weggagen 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.</p>
5.	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.

Gemeentelijk toezicht

Nr.	Onderwerp	Voorschrift
1.	Contactgegevens toezichthouder	<p>5.1.2e [redacted] 5.1.2e [redacted] @defryskemarren.nl Telefoon: 14 5.1.2e [redacted] Aanleveren van gegevens via 5.1.2e [redacted] @defryskemarren.nl</p>
2.	Aanwezige documenten	<p>De volgende documenten moeten aanwezig zijn op het bouwterrein:</p> <ul style="list-style-type: none">• 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.

Beoordeling en motivering

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

Uw verzoek is volledig ingediend

Bij ontvangst van uw verzoek hebben wij gecontroleerd of alle benodigde bijlagen zijn ingediend. Het verzoek bevat voldoende informatie om de effecten van uw project op de fysieke leefomgeving te kunnen beoordelen.

Wij hebben de beslistermijn verlengd

Bij de besluitvorming op dit verzoek is de reguliere voorbereidingsprocedure toegepast. Deze omvat normaliter een beslistermijn van maximaal 8 weken, en staat beschreven in titel 4.1 van de Algemene wet bestuursrecht. Wij hebben gebruik gemaakt van de mogelijkheid om de beslistermijn met maximaal 6 weken te verlengen. In overleg met u hebben wij nogmaals de beslistermijn verlengd met 10 weken.

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 16.64, lid 2 van de Omgevingswet en artikel 4:14 van de Algemene wet bestuursrecht, om de beslistermijn eenmalig uit te stellen met zes weken.
- Artikel 4:15, lid 2 van de Algemene wet bestuursrecht, om de beslistermijn met instemming van de aanvrager te verlengen met 10 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 'Afwijken van de regels van het 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 Historische kern Sloten', bestemming 'Horeca', 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.

Afwijken van het Omgevingsplan

Uw project is in strijd met de volgende bepalingen van het Omgevingsplan:

- Artikel 7.1, omdat het gebruik als kantoor niet in de bestemmingsomschrijving is opgenomen.

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. Dit kan, omdat middels een 'etfal-motivering' voldoende is aangetoond dat het verzoek voldoet aan een 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties'. Alle van belang zijnde omgevingsaspecten (zoals bodem, lucht, veiligheid, geur, parkeren) zijn in de motivering beoordeeld. Geconcludeerd kan worden dat de voorgenomen ontwikkeling heeft geen negatief effect op de omgeving.

Uw project voldoet aan de regels van de provinciale omgevingsverordening

Er is voldoende aangetoond dat uw project voldoet aan de regels van de provinciale omgevingsverordening.

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.
- Omgevingsplan De Fryske Marren, onderdeel 'Historische kern Sloten', bestemming 'Horeca'.
- 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 'Afwijken van de regels van het Omgevingsplan' 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.1898347	20251022 – BOPA Koestraat 42 Sloten
2.	D.1898346	Verzoek 2025061901548_001pdf

5.1.2e

Bouwbuero Postma publiceerbaar

Uw verzoek

Ingediend bij	Gemeente De Fryske Marren
Soort	Aanvraag vergunning
Activiteit(en)	Afwijken van regels in het omgevingsplan
Doel	Aanvullen
Status	Aangevuld
Verzoeknummer(s)	20250619 01548 000 (ingediend op 19-06-2025) 20250619 01548 001 (ingediend op 23-10-2025)

Project

Naam van dit project

Bouwbuero Postma

Projectomschrijving

Gewijzigd gebruik Koestraat 42

Locatie

Adres

Koestraat 42, 8556AB Sloten

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?

Nee

Verzoek

Geef uw verzoek een naam

Bouwbuero Postma

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

94929181

Vooraf ingevuld antwoord.

Handelsnaam

J.O.N.G. architecten B.V.

Vooraf ingevuld antwoord.

RSIN

866939726

Vooraf ingevuld antwoord.

Adresgegevens gemachtigd bedrijf

Straatnaam

Lytse Side

Vooraf ingevuld antwoord.

Huisnummer

10

Vooraf ingevuld antwoord.

Huisletter

-

Huisnummertoevoeging

-

Postcode

8561AX

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 vestiging of bedrijf initiatiefnemer**KVK-nummer**

53767187

Vooraf ingevuld antwoord.

Handelsnaam

Yzersterk B.V.

Vooraf ingevuld antwoord.

RSIN

851009219

Vooraf ingevuld antwoord.

Adresgegevens bedrijf initiatiefnemer**Straatnaam**

Wellewei

Vooraf ingevuld antwoord.

Huisnummer

1

Vooraf ingevuld antwoord.

Huisletter

-

Huisnummertoevoeging

-

Postcode

8551RB

Vooraf ingevuld antwoord.

Plaats

Woudsend

Vooraf ingevuld antwoord.

Is het postadres hetzelfde als het hoofdadres?

Ja

Vooraf ingevuld antwoord.

Contactpersoon

Wilt u een contactpersoon voor deze aanvraag of melding opgeven?

Nee

Vragen en antwoorden

Afwijken van regels in het omgevingsplan

Afwijken van regels in het omgevingsplan

Omschrijf wat u wilt gaan doen.

Opdrachtgever wil het gebouw gebruiken als kantoor. Binnen het bestemmingsplan heeft het perceel een horeca bestemming.

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

Opdrachtgever wil het gebouw gebruiken als kantoor. Binnen het bestemmingsplan heeft het perceel een horeca bestemming.

Geef aan waarom u van regels in het omgevingsplan wil afwijken.

Er is behoefte aan een nieuw kantoor voor het bedrijf.

Het afwijken van de regels in het omgevingsplan kan gevolgen hebben voor de leefomgeving.

Beschrijf deze gevolgen.

De ruimtelijke gevolgen zijn minimaal.

Wilt u tijdelijk afwijken van de regels in het omgevingsplan?

Ja

Tijdelijk afwijken: Geef aan hoe lang u wilt afwijken van de regels in het omgevingsplan.

10 jaar

Milieueffectrapportage

Wat geldt er voor de activiteiten van deze aanvraag?

Geen 'project-mer-plicht' en geen 'project-mer-beoordelingsplicht'

Bijlagen

Afwijken van regels in het omgevingsplan

Overige gegevens noodzakelijk voor toetsing aan het omgevingsplan

Document	Vertrouwelijk
20251022 - BOPA Koestraat 42 Sloten.pdf	Nee
onderbouwing Koestraat 42 Sloten.pdf	Nee

Overzichtstekening nieuwe toestand

Geen documenten.

Rapport archeologische waarde

Geen documenten.

Situatietekening bestaande toestand

Document	Vertrouwelijk
omgevingsloket - Koestraat 42 Sloten.pdf	Nee

Situatietekening nieuwe toestand

Geen documenten.



Buro
Nederlandse
Ontwikkeling

BOPA / ETFAL-motivering:

‘Tijdelijke functiewijziging van horeca naar kantoor Koestraat 42 te Sloten’

Opdrachtgever: Zeldenrust VROM-advies
Datum opstellen: 22 oktober 2025
Auteur: 5.1.2e
Tweede lezer: 5.1.2e





Buro
Nederlandse
Ontwikkeling

Uitgever

Buro Nederlandse Ontwikkeling (BNO)
Viaductstraat 3-19
9725 BG Groningen

Contact

5.1.2e

info@bno.nu
www.bno.nu

Bedrijfsgegevens

BTW-nummer: NL867440399B01

IBAN: 5.1.2e

KvK-nummer: 96033533

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1: Inleiding	3
1.1 Aanleiding / voorgenomen ontwikkeling	3
1.2 Wettelijk kader: BOPA	3
1.3 Situering van het projectgebied	5
1.4 Geldend planologisch kader (en strijdigheid)	6
1.5 Leeswijzer	8
Hoofdstuk 2: Projectbeschrijving.....	9
2.1 Huidige situatie	9
2.2 Toekomstige situatie	10
Hoofdstuk 3: Beleidskader	11
3.1 Rijksbeleid.....	11
3.2 Provinciaal beleid	13
3.3 Gemeentelijk beleid.....	14
Hoofdstuk 4: Evenwichtige toedeling van functies aan locaties.....	16
4.1 Instructieregels van het Rijk.....	16
4.2 Veiligheid	17
4.3 Waterbelang.....	20
4.4 Luchtkwaliteit.....	21
4.5 Geluid door bedrijfsmatige activiteiten.....	23
4.6 Geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen	26
4.7 Trillingen	28
4.8 Bodem.....	29
4.9 Geur.....	31
4.10 Ladder voor duurzame verstedelijking	32
4.11 Cultureel erfgoed, landschappelijke en stedenbouwkundige waarden.....	35
4.12 Bevorderen van de toegankelijkheid van de openbare ruimte voor personen	38
4.13 Verkeer en parkeren	38
4.14 Duurzaamheid en gezondheid.....	40
4.15 M.e.r.	41
4.16 Natuur.....	42
4.17 Milieubelastende activiteiten.....	45
4.18 Omgevingsverordening Fryslân 2022	45
Hoofdstuk 5: Uitvoerbaarheid.....	47
5.1 Financiële uitvoerbaarheid	47
5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	47

Hoofdstuk 1: Inleiding

1.1 Aanleiding / voorgenomen ontwikkeling

Op het adres Koestraat 42 te Sloten (hierna: *de locatie*) is een karakteristiek pand uit circa 1880 gevestigd dat momenteel in gebruik is als pannenkoekenhuisje. De initiatiefnemer is voornemens om het pand intern te verbouwen en tijdelijk (ten hoogste tien jaren) in gebruik te nemen als kantoor, waarvoor de functie gewijzigd zal moeten worden van horeca naar kantoor (hierna: *de voorgenomen ontwikkeling*). Het doel van deze ontwikkeling is het duurzaam hergebruiken van het bestaande pand, waarbij de ruimtelijke kwaliteit behouden blijft en de functie beter aansluit bij de actuele behoefte en omgeving van de Koestraat.

Om de voorgenomen ontwikkeling mogelijk te maken wordt middels een '*Buitenplanse omgevingsplanactiviteit*' (afgekort: BOPA) afgeweken van het Omgevingsplan. Dit document dient ter onderbouwing van de BOPA en motiveert dat de voorgenomen ontwikkeling voldoet aan '*een evenwichtige toedeling van functies aan locaties*' (afgekort: ETFAL).

Vooroverleg

Ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling is op 19 juni 2025 een omgevingsvergunning aangevraagd bij de gemeente de Fryske Marren (Z.853901). Op 4 juli 2025 heeft de gemeente middels een brief gereageerd op deze aanvraag. Deze reactie betreft een verzoek om aanvullingen. Gezien het feit dat wordt afgeweken van regels in het omgevingsplan dient aan de BOPA een ETFAL-motivatatie ten grondslag te liggen. Dit document is bedoeld om deze aanvulling te realiseren.

1.2 Wettelijk kader: BOPA

De gemeente heeft in het vooroverleg aangegeven dat zij planologische medewerking wil verlenen aan de voorgenomen ontwikkeling. Dit middels een zogenoemde BOPA, dit relatief nieuwe planologisch instrument (sinds de invoering van de Omgevingswet) wordt hieronder toegelicht.

Toelichting BOPA

Met de invoering van de Omgevingswet per 1 januari 2024, is het wettelijk kader voor de aanvraag en beoordeling van een dergelijke wijziging veranderd. Het instrument BOPA is geïntroduceerd.

De BOPA kent veelal overeenkomsten met de onder de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo) omgevingsvergunning onder artikel 2.1, lid 1, sub c Wabo: "*de omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan*". Conform artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3 Wabo is afwijken van het bestemmingsplan mogelijk '*middels een goede ruimtelijke onderbouwing*'.

Hoewel de BOPA vele overeenkomsten kent, is het van belang om het wettelijk kader uiteen te zetten en met deze voorliggende motivering te voldoen aan de wettelijke vereisten die de Omgevingswet daaraan stelt.

De Omgevingswet omschrijft een BOPA als (artikel 1.1, lid 1 jo. Bijlage 1 onder A Omgevingswet):

“buitenplanse omgevingsplanactiviteit: activiteit, inhoudende:

a. een activiteit waarvoor in het omgevingsplan is bepaald dat het is verboden deze zonder omgevingsvergunning te verrichten en die in strijd is met het omgevingsplan, of

b. een andere activiteit die in strijd is met het omgevingsplan;”

In hoofdstuk 5 Omgevingswet wordt ingegaan op ‘Omgevingsplanactiviteit’, waarbij in artikel 5.1 Omgevingswet is bepaald dat:

“Artikel 5.1. (omgevingsvergunningplichtige activiteiten wet)

1 Het is verboden zonder omgevingsvergunning de volgende activiteiten te verrichten:

a. een omgevingsplanactiviteit;”

Bij het beoordelen van een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit (zoals artikel 5.1 Omgevingswet voorschrijft) is artikel 5.18 jo. artikel 5.21, lid 2, sub b Omgevingswet jo. artikel 8.0a Besluit kwaliteit leefomgeving van toepassing:

“Artikel 5.18. (beoordelingsregels aanvraag artikel 5.1-activiteiten bij algemene maatregel van bestuur)

1 Bij algemene maatregel van bestuur worden regels gesteld over het verlenen of weigeren van een omgevingsvergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 5.1.”

en,

“Artikel 5.21. (artikel 5.18 beoordelingsregels aanvraag omgevingsplanactiviteit)

2 De regels strekken er in ieder geval toe dat:

b. de omgevingsvergunning ook kan worden verleend met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties;”

en,

“Artikel 8.0a. (beoordelingsregels omgevingsplanactiviteit algemeen)

2 Voor zover een aanvraag om een omgevingsvergunning betrekking heeft op een buitenplanse omgevingsplanactiviteit, wordt de omgevingsvergunning alleen verleend met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.”

Kort geschetst geeft artikel 5.21 Omgevingswet aan dat er – net als onder de Wabo – medewerking kan worden verleend middels een goede motivering, ditmaal gericht op een ‘evenwichtige toedeling van functies aan locaties’, of kortweg ‘ETFAL’. Dit wordt bevestigd in de beoordelingsregels voor een aanvraag op een BOPA, artikel 5.18 verwijst naar een algemene maatregel van bestuur, te weten het ‘Besluit kwaliteit leefomgeving’ (hierna: ‘Bkl’).

In hoofdstuk 8 van het Bkl staan de artikelen inhoudende ‘omgevingsvergunningen’. Waarin in artikel 8.0b Bkl de doorwerkingsregels staan genoemd. Deze doorwerkingsregels verwijzen naar hoofdstuk 5 Bkl, waarin de instructieregels staan voor het opstellen van het Omgevingsplan. Dat is ook begrijpelijk: het Omgevingsplan dient te worden opgesteld met ‘regels die nodig zijn met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties’ (artikel 4.2, lid 1 Omgevingswet) en met een BOPA wordt afgeweken van het Omgevingsplan.

In de nieuwe situatie – de situatie waarin is afgeweken – dient eveneens te worden voldaan aan een ‘evenwichtige toedeling van functies aan locaties’. Dit document dient als onderbouwing daartoe, als ‘ETFAL-motivering’.

“Artikel 8.0b. (doorwerking instructieregels, instructies, voorbereidingsbesluiten en projectbesluiten – buitenplanse omgevingsplanactiviteit, niet van provinciaal of nationaal belang)

1 Voor zover een aanvraag om een omgevingsvergunning betrekking heeft op een buitenplanse omgevingsplanactiviteit, anders dan een omgevingsplanactiviteit van provinciaal of nationaal belang, zijn op de beoordeling van de aanvraag van overeenkomstige toepassing:

a. de regels van hoofdstuk 5;”.

Zoals onder paragraaf 1.4 zal worden toegelicht, is de voorgenomen ontwikkeling niet passend binnen het huidige planologisch kader. Daarom zal het planologisch kader moeten worden gewijzigd. Dit document beschrijft niet alleen de voorgenomen ontwikkeling, maar onderbouwt deze eveneens op basis van de ETFAL-criteria.

1.3 Situering van het projectgebied

Op onderstaande afbeelding is de locatie weergegeven (luchtfoto). Het perceel staat kadastraal bekend als Sloten, sectie B, nummer 917, en heeft een oppervlakte van 228 m². De locatie bevindt zich in het historische centrum van Sloten en is gelegen op de hoek van de Koestraat en Bolwerk Zuidzijde.



Afbeelding: weergave van de locatie en het desbetreffende perceel (luchtfoto).

1.4 Geldend planologisch kader (en strijdigheid)

Met de invoering van de Omgevingswet heeft eveneens het instrument 'Omgevingsplan' zijn intrede gedaan.

"Artikel 2.4. (omgevingsplan)

De gemeenteraad stelt voor het gehele grondgebied van de gemeente één omgevingsplan vast waarin regels over de fysieke leefomgeving worden opgenomen."

In de praktijk dient het Omgevingsplan de vindplaats te zijn van alle regels die van invloed zijn op de fysieke leefomgeving. Kort samengevat houdt dit in dat onderstaande regels gezamenlijk het ("tijdelijk") Omgevingsplan vormen:

1. regels die voorheen in bestemmingsplannen (wijzigingsplannen, beheersverordeningen, etc.) stonden;
2. regels die voorheen in verordeningen stonden;
3. regels die voorheen in landelijke (gedelegeerde-) wetgevingen stonden (bijv. AMvB's).

Momenteel is er sprake van een overgangssituatie en hebben gemeenten tot 2032 de tijd om het Omgevingsplan op te stellen. Wel heeft iedere gemeente van rechtswege per 1 januari 2024 een Omgevingsplan, dat in ieder geval de voorheen landelijke regels omvat, genoemd als "Bruidsschat". Daarnaast gelden, conform artikel 4.6, lid 1, sub g Invoeringswet Omgevingswet, eveneens de vastgestelde bestemmingsplannen op de locatie.

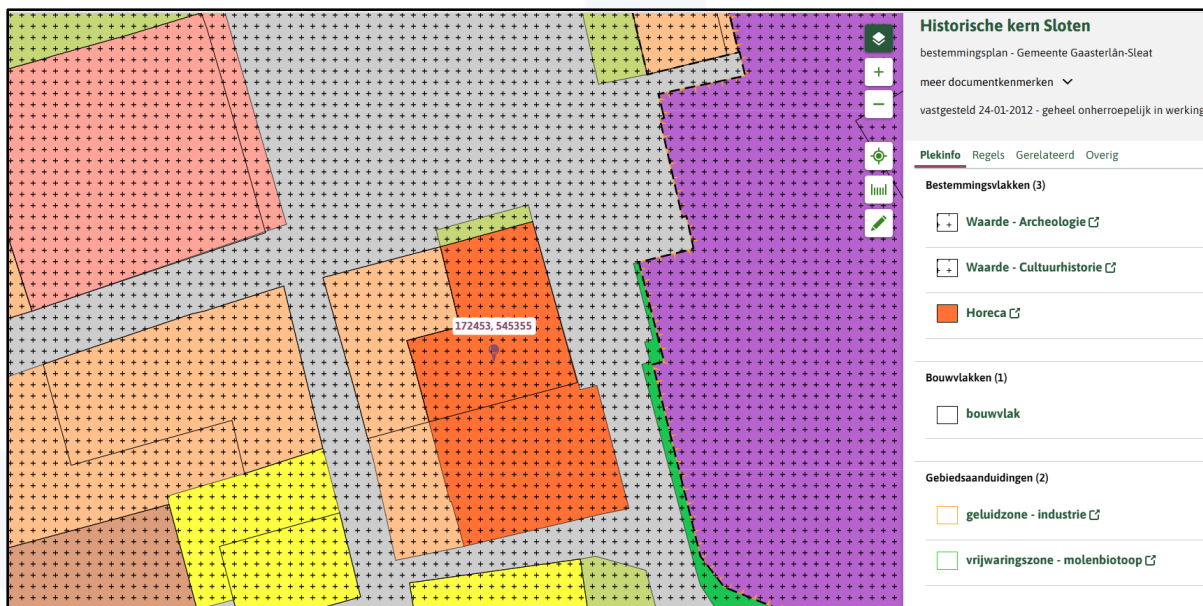
In het geval van de voorliggende locatie gelden (voor zover relevant):

1. Omgevingsplan gemeente Fryske Marren (07-04-2025);
2. Paraplubestemmingsplan parkeernormen (27-06-2018);
3. Bestemmingsplan Historische Kern Sloten (24-01-2012).

Daarnaast wordt opgemerkt dat – zoals eveneens al uit de verwijzing naar artikel 2.4 Omgevingswet bleek – de Omgevingswet uitgaat van 'het toekennen van functies en activiteiten aan locaties' anders dan onder het oude regime van de Wet ruimtelijke ordening (hierna: Wro) die uitging van 'het toekennen van bestemmingen aan gronden'. Daarom worden in de voorliggende onderbouwing deze termen door elkaar gebruikt, afhankelijk of wordt verwezen naar de huidige situatie of de beoogde toekomstige situatie.

Planologische strijdigheid

Het vigerend planologisch kader bestaat uit het 'Bestemmingsplan Historische Kern Sloten'. Op onderstaande afbeelding is de locatie weergegeven met de daarop geldende bestemmingen. De locatie kent de enkelbestemming 'Horeca' en de dubbelbestemmingen 'Waarde – Cultuurhistorie' en 'Waarde – Archeologie'. De locatie kent de gebiedsaanduidingen 'Geluidzone – Industrie' en 'Vrijwaringszone – Molenbiotoop'. Tot slot kent de locatie een bouwvlak.



Afbeelding: weergave van de locatie en de desbetreffende bestemmingen zoals weergegeven in DSO.

De locatie kent de bestemming 'Horeca'. Volgens het bestemmingsplan zijn onder meer de volgende activiteiten toegestaan (voor zover relevant):

"7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Horeca aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- gebouwen ten behoeve van horecabedrijven met een in pandige woning; met de daarbij behorende:
- terrassen;
- erven en verhardingen;
- voorzieningen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

De planologische strijdigheid is erin gelegen dat een kantoorfunctie niet is toegestaan binnen de bestemming 'Horeca'. Om de voorgenomen ontwikkeling mogelijk te maken, kan derhalve het best worden aangesloten bij de bestemming 'Gemengd'. Binnen deze bestemming zijn onder meer de volgende activiteiten toegestaan (voor zover relevant):

"5.1 Bestemmingsomschrijving

5.1.1 Algemene bestemmingsomschrijving

De voor Gemengd aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- gebouwen en overkappingen ten behoeve van:
 - het wonen al dan niet in combinatie met ruimte voor een beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis;
 - het wonen in combinatie met detailhandel, dienstverlening, maatschappelijke voorzieningen, kantoren, ambachtelijke bedrijven;
 - ondersteunende horeca;
 met de daarbij behorende:
 - erven en verhardingen;
 - voorzieningen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

5.1.2 Nadere detaillering van de bestemming

Ter plaatse van de aanduiding 'wonen uitgesloten' is de woonfunctie niet toegestaan."

Binnen deze gemengde bestemming zijn kantoren wel toegestaan. Derhalve betreft de voorgenomen ontwikkeling een functiewijziging van een horecabestemming naar een gemengde bestemming. De initiatiefnemer is niet voornemens het pand ook te gebruiken als

woning, derhalve kan ter plaatse de aanduiding 'wonen uitgesloten' worden toegevoegd (artikel 5.1.2 planregels).

1.5 Leeswijzer

In het volgende hoofdstuk wordt ingegaan op de huidige en toekomstige inrichting van het perceel. Vervolgens komt in hoofdstuk 3 het ruimtelijk beleid van het Rijk, de provincie en de gemeente aan de orde. Hoofdstuk 4 is gewijd aan het onderzoek naar de omgevingsaspecten. In het laatste hoofdstuk wordt achtereenvolgens ingegaan op de financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid van de ruimtelijke ontwikkeling.

Daarbij wordt opgemerkt dat alleen de strijdigheid in relatie tot de nieuwe situatie wordt gemotiveerd, dit gelet op de onherroepelijkheid van het bestaande planologisch kader (en daarmee de '*leer van de formele rechtskracht*').

De formele rechtskracht is een belangrijk leerstuk in het bestuursrecht dat bepaalt dat een bestuursbesluit, nadat de bezwaar- of beroepstermijn is verstreken, in recht onaantastbaar wordt. Dit houdt in dat – zowel bestuursorganen als burgers en bedrijven – de rechtmatigheid van een besluit daarna niet meer ter discussie kan worden gesteld, ook niet via andere rechtsgangen zoals de civiele rechter. In dit geval betekent dit dat de onherroepelijke planologische kaders geacht worden rechtmatig te zijn, en daaraan een bepaalde zekerheid/verwachting aan mogen ontleen. Bestaande onherroepelijke kaders worden in deze ETFAL motivatie niet opnieuw gemotiveerd.

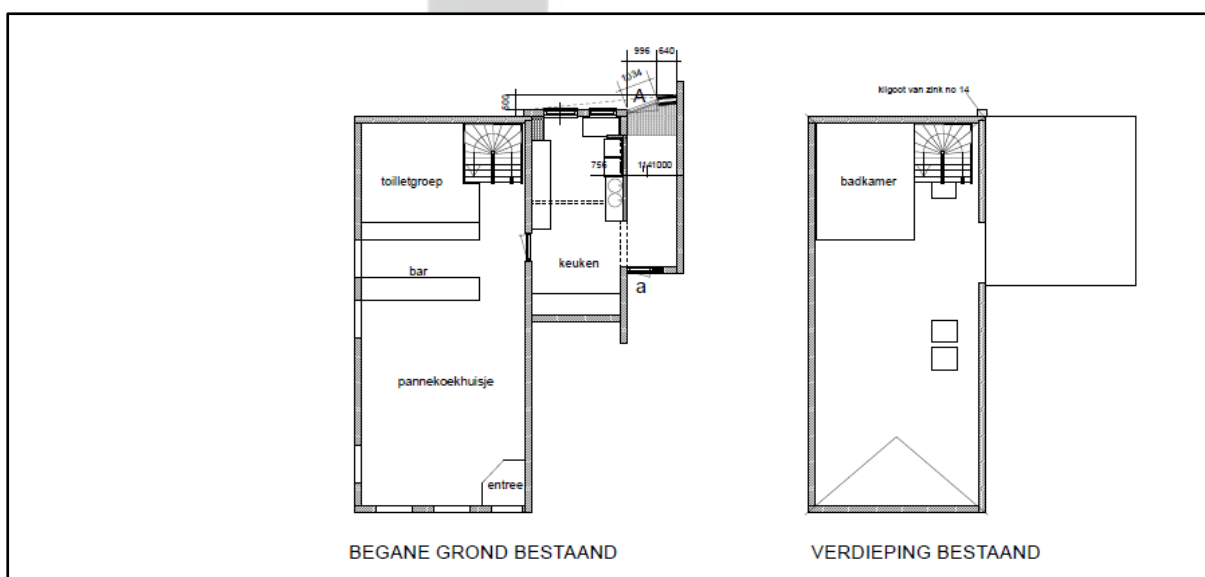
Hoofdstuk 2: Projectbeschrijving

2.1 Huidige situatie

Het perceel, kadastraal bekend als Sloten, sectie B, nummer 917, heeft een oppervlakte van 228 m² en is gelegen aan de Koestraat 42 in het historische centrum van Sloten. Op de begane grond bevindt zich momenteel een horecapand met een bruto vloeroppervlak van circa 85 m², onderverdeeld in: 45 m² restaurantgedeelte met bar en entree, 12 m² toiletruimte, 20 m² keukenruimte en 8 m² opslagruimte. Achter het hoofdgebouw bevinden zich een schuur/garage van 18 m² en een tuin met berging van ongeveer 98 m². De begane grond is ingericht als pannenkoekenhuisje, waarbij de interne indeling en voorzieningen specifiek zijn afgestemd op de horecafunctie. De uitgebreide tekeningen van de bestaande situatie zijn tevens te vinden in **bijlage 1**.



Afbeelding: weergave van de locatie vanuit het DSO, als basis de luchtfoto en kadastrale kaart.



Afbeelding: weergave van de huidige situatie, met daarop beide verdiepingen weergegeven.



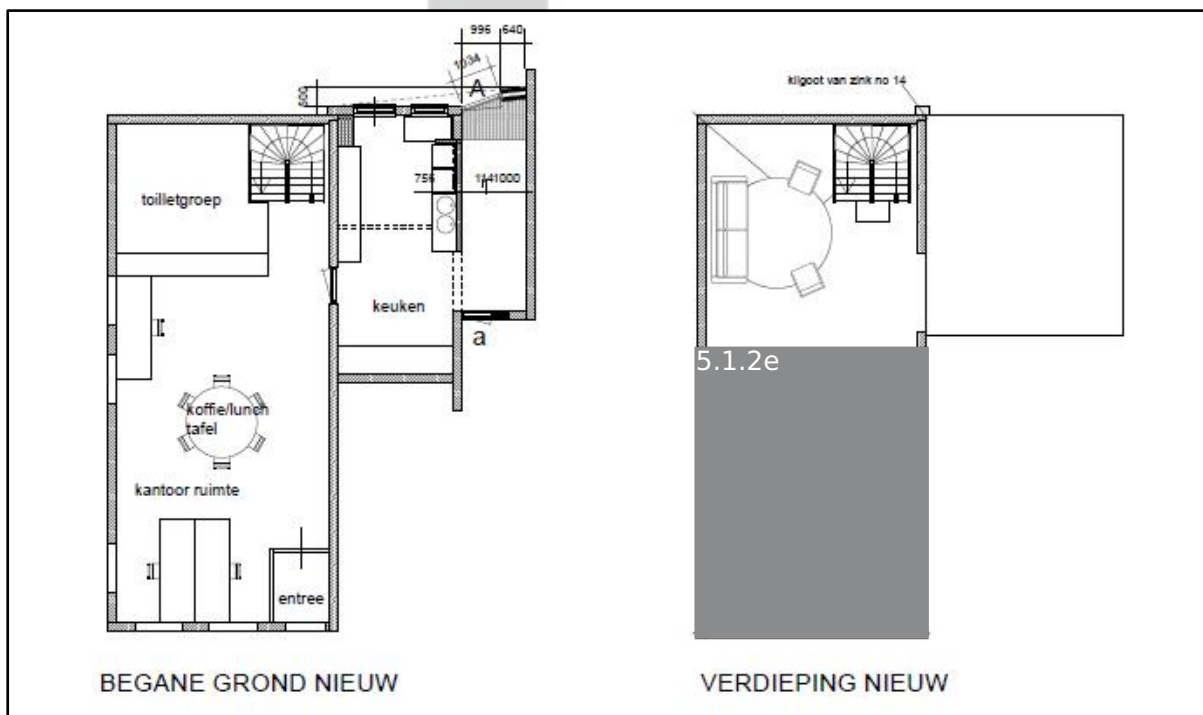
Afbeelding: weergave van de gevelaanzichten.

2.2 Toekomstige situatie

De voorgenomen ontwikkeling omvat de transformatie van de begane grond van horecagebruik naar kantoorgebruik. In de nieuwe situatie wordt de indeling van het pand aangepast ten behoeve van een kleinschalig kantoor. De huidige horecaruimte wordt omgevormd tot:

- een kantoorruimte met werkplekken en vergadermogelijkheid;
- een vergaderruimte / koffieruimte;
- behoud van een toiletgroep en beperkte opslag.

De bestaande bouwmassa, gevelaanzichten en het karakteristieke uiterlijk van het pand blijven gehandhaafd. Er vinden geen ingrijpende constructieve aanpassingen of uitbreidingen plaats; enkel de interne indeling en functie veranderen. Door de functiewijziging wordt een duurzame herbestemming van het pand gerealiseerd, waarbij leegstand wordt voorkomen en de economische vitaliteit van de binnenstad van Sloten wordt versterkt. Uitgebreide bouwtekeningen van de nieuwe situatie zijn te vinden in **bijlage 1**.



Afbeelding: weergave van de nieuwe begane grond en verdieping.

Hoofdstuk 3: Beleidskader

De Omgevingswet stelt voor zowel het Rijk, de provincies als de gemeenten verplicht om een Omgevingsvisie vast te stellen. Deze bevat het beleid en de langetermijnvisie van het bestuursorgaan inzake de invulling, ontwikkeling en bescherming van de fysieke leefomgeving.

Artikel 3.1. (vaststellen omgevingsvisie)

1. De gemeenteraad stelt een gemeentelijke omgevingsvisie vast.
2. Provinciale staten stellen een provinciale omgevingsvisie vast.
3. Onze Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties stelt, in overeenstemming met Onze Ministers die het aangaat, een nationale omgevingsvisie vast.

Artikel 3.2. (inhoud omgevingsvisie)

Een omgevingsvisie bevat, mede voor de uitoefening van de taken en bevoegdheden, bedoeld in artikel 2.1, eerste lid:

- a. een beschrijving van de hoofdlijnen van de kwaliteit van de fysieke leefomgeving,
- b. de hoofdlijnen van de voorgenomen ontwikkeling, het gebruik, het beheer, de bescherming en het behoud van het grondgebied,
- c. de hoofdzaken van het voor de fysieke leefomgeving te voeren integrale beleid.

3.1 Rijksbeleid

Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) vormt het strategisch beleidskader van het Rijk voor de fysieke leefomgeving. De NOVI biedt richting aan keuzes op het gebied van ruimtegebruik, duurzaamheid, leefbaarheid en verstedelijking. De voorgenomen ontwikkeling sluit aan bij de centrale doelstellingen van de NOVI, met name waar het gaat om zorgvuldig ruimtegebruik, behoud van ruimtelijke kwaliteit en het versterken van leefomgevingen.

Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie

De functiewijziging betreft het hergebruik van een bestaand gebouw, waardoor geen nieuwe bebouwing plaatsvindt en verhard oppervlak niet toeneemt. Dit past binnen de principes van duurzaam ruimtegebruik en beperking van verstedelijkingsdruk. Door het benutten van de bestaande bouwmassa in plaats van nieuwbouw wordt bovendien bijgedragen aan beperking van CO₂-uitstoot en energiebesparing in de bouwketen.

Duurzaam economisch groeipotentieel

Het transformeren van het voormalige horecapand naar een kleinschalig kantoor versterkt de lokale economie door een nieuwe vorm van bedrijvigheid toe te voegen aan de binnenstad van Sloten. De functie is kleinschalig en past goed binnen de schaal en het karakter van het historische centrum. Daarmee wordt een bijdrage geleverd aan een vitale en toekomstbestendige binnenstad.

Sterke en leefbare steden en regio's

De herbestemming voorkomt leegstand en draagt bij aan de behoud van levendigheid in het stedelijk gebied. Door de nieuwe invulling blijft het pand in gebruik en wordt het historische straatbeeld behouden. Dit sluit aan bij het NOVI-uitgangspunt van inbreiding boven uitbreiding,

waarbij binnenstedelijke herontwikkeling prioriteit krijgt boven nieuwbouw in het buitengebied.

Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk en cultureel erfgoed

Het pand aan de Koestraat maakt onderdeel uit van het historische stadsweefsel van Sloten, één van de Friese Elfsteden. De voorgestelde aanpassing tast de ruimtelijke kwaliteit en cultuurhistorische waarden niet aan: de gevels, maatvoering en het karakteristieke uiterlijk blijven behouden. De functiewijziging zorgt er juist voor dat dit waardevolle gebouw een nieuwe levensvatbare functie krijgt, waardoor het erfgoed wordt behouden voor de toekomst.

Conclusie

De voorgenomen functiewijziging van horeca naar kantoor voldoet aan de uitgangspunten van de Nationale Omgevingsvisie. De ontwikkeling draagt bij aan duurzaam ruimtegebruik, versterking van de leefbaarheid, behoud van cultureel erfgoed en economische vitaliteit binnen de bestaande stad.

Ontwerp-Nota Ruimte 2025

De Ontwerp-Nota Ruimte biedt een nationaal kader met ruimtelijke keuzes en richtingen voor Nederland tot 2050, met een doorkijk naar 2100. Belangrijke thema's zijn wonen, werken, bereikbaarheid, natuur & landbouw, water & bodem. De Ontwerp-Nota Ruimte onderscheidt vier samenhangende thema's: Wonen, werken & bereikbaarheid, Economie & Energie, Landbouw & Natuur, en Water & Bodem. Tevens hanteert de nota principes zoals: elke regio telt, meervoudig ruimtegebruik, aansluiten bij onderscheidende kenmerken van regio's, en het tegengaan van het doorschuiven van problemen naar latere generaties.

Wonen, werken & bereikbaarheid

Hoewel de ontwikkeling niet gericht is op woningbouw, betreft zij een verandering van functie naar kantoor in een kern. Dit draagt bij aan een betere balans tussen werken en voorzieningen in kernen, waardoor mensen dicht bij huis kunnen werken of diensten vinden. Dit is in lijn met de ambitie om wonen, werken en voorzieningen te combineren in bestaand stedelijk gebied en kernen. De locatie is al ontsloten in de kern van Sloten; bereikbaarheid en voorzieningen zijn aanwezig zonder dat extra infrastructuur grootschalig moet worden aangelegd.

Economie & Energie

Door een kantoorfunctie toe te voegen wordt sprake van economische diversificatie in de kern. De initiatiefnemer benut bestaand vastgoed, wat efficiënter is qua energie en grondstofgebruik dan nieuwbouw. De interne herinrichting vergt minder milieu-impact dan slopen en opnieuw bouwen. Hoewel de wijziging geen directe energiecluster betreft, past het wel in het streven naar efficiënter ruimtegebruik en reductie van milieubelasting.

Landbouw & Natuur / Water & Bodem

De functiewijziging vindt plaats binnen het bebouwde kerngebied en tast geen landschappelijke of natuurlijke kwaliteiten aan buiten de kern. Er is geen onttrekking van landbouwgrond, geen uitbreiding van verhard oppervlak, en de ondergrond wordt niet zwaarder belast door extra intensief gebruik. Tevens wordt voorkomen dat problemen – zoals verstedelijking of infrastructuureisen – worden doorgeschoven naar landelijke gebieden.

Duurzaam ruimtegebruik & ruimtelijke kwaliteit

Het plan handelt naar het principe van meervoudig ruimtegebruik: bestaand pand krijgt een nieuwe functie waardoor leegstand en verval voorkomen worden. Daarnaast wordt de ruimtelijke kwaliteit (gevels, karakter, maatvoering) behouden. De ontwikkeling sluit aan bij de karakteristieken van de regio: Sloten is een historisch dorp met herkenbaar erfgoed; de voorgenomen functie respecteert die kenmerken.

Conclusie

Er wordt voldaan aan alle principes die samenhangen met de thema's in de Ontwerp-Nota Ruimte 2025. De voorgenomen ontwikkeling biedt werkplaatsen in het centrum, met goede bereikbaarheid. Er wordt bestaand vastgoed benut waardoor het project minder milieu-impact heeft dan bij sloop-nieuwbouw. Daarnaast wordt de ruimtelijke kwaliteit behouden en wordt het karakteristieke aanzicht van het pand niet aangetast.

3.2 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie Fryslân

De provincie Fryslân heeft in haar Omgevingsvisie “De Romte Diele” haar langetermijnkoers vastgelegd voor de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving. De visie schetst hoe Fryslân zich wil ontwikkelen tot een veerkrachtige, duurzame en karaktervolle provincie, waar de kwaliteit van de leefomgeving hand in hand gaat met economische vitaliteit, erfgoedbehoud en leefbaarheid. De functiewijziging van horeca naar kantoor aan de Koestraat 42 te Sloten past goed binnen de koers van de provincie, zoals hieronder per hoofdambitie wordt toegelicht.

Vitaal, veerkrachtig en karakteristiek Fryslân

Een van de hoofdambities is het behouden en versterken van de identiteit en vitaliteit van dorpen en steden. Fryslân wil leefbare kernen met een eigen karakter behouden, waar economische activiteiten en voorzieningen bijdragen aan de lokale gemeenschap. De herbestemming van het pand aan de Koestraat 42 ondersteunt deze ambitie direct. Door een bestaand pand in de historische kern een nieuwe functie te geven, blijft het gebouw in gebruik en wordt leegstand voorkomen. Dat bevordert de vitaliteit van Sloten, versterkt de economische basis en voorkomt dat panden hun functie verliezen in een krimpende of veranderende markt. Daarnaast draagt het behoud van het historische pand bij aan het karakteristieke stadsbeeld van Sloten — één van de Friese Elfsteden en een beschermd stadsgezicht. De ingreep versterkt daarmee zowel de functionele vitaliteit als de culturele identiteit van de kern.

Zorgvuldig ruimtegebruik en duurzaam hergebruik

De provincie Fryslân kiest nadrukkelijk voor inbreiding en transformatie binnen bestaande kernen boven uitbreiding in het buitengebied. Door hergebruik van bestaand vastgoed wordt de druk op open landschap, natuur en landbouwgrond beperkt. De ontwikkeling aan de Koestraat 42 voldoet volledig aan dit uitgangspunt. Er wordt geen nieuwbouw gerealiseerd en het bestaande pand wordt intern aangepast zonder vergroting van het bouwvolume. Daarnaast neemt het verhard oppervlak niet toe en voorkomt het gebruik van bestaande infrastructuur en voorzieningen extra ruimtelijke druk.

Behoud van cultuurhistorie en identiteit

De Romte Diele benoemt cultuurhistorie als een essentieel onderdeel van de Friese identiteit. Erfgoed wordt niet alleen gezien als iets om te bewaren, maar ook als een drager van nieuwe ontwikkelingen. De voorgenomen functiewijziging gaat respectvol om met de cultuurhistorische waarden van het pand. De bouwmassa, gevelindeling en karakteristieke details blijven behouden. De nieuwe functie zorgt ervoor dat het gebouw een toekomstbestendig gebruik krijgt, waardoor het erfgoed ook economisch duurzaam wordt. De provincie stimuleert juist dit soort initiatieven: kleinschalige herbestemmingen die historische continuïteit combineren met hedendaags gebruik. Zo wordt de waarde van het erfgoed behouden en tegelijkertijd een impuls gegeven aan de leefbaarheid van het dorp.

Duurzame en circulaire ontwikkeling

De Friese visie richt zich sterk op de overgang naar een circulaire en fossielvrije samenleving. Hergebruik van bestaande gebouwen is hierin een belangrijk instrument: het voorkomt sloopafval, spaart bouwmaterialen en minimaliseert energieverbruik. De transformatie van het horecapand naar kantoor is een voorbeeld van circulaire ruimtelijke ontwikkeling: de bestaande structuur wordt behouden en alleen de interne functie verandert. Hiermee wordt voldaan aan de provinciale ambitie om duurzaam en toekomstgericht te bouwen – niet door méér te bouwen, maar door slimmer te benutten wat er al is.

Conclusie

De voorgenomen functiewijziging van horeca naar kantoor aan de Koestraat 42 te Sloten past uitstekend binnen de uitgangspunten van de Provinciale Omgevingsvisie De Romte Diele. Het initiatief versterkt de vitaliteit van een historische kern, benut de bestaande bebouwde ruimte zorgvuldig, behoudt cultuurhistorische waarden en draagt bij aan een duurzame, circulaire ruimtelijke ontwikkeling.

3.3 Gemeentelijk beleid

Omgevingsvisie De Fryske Marren

De Omgevingsvisie De Fryske Marren (vastgesteld in 2022) schetst de langetermijnvisie voor de ruimtelijke en maatschappelijke ontwikkeling van de gemeente. De gemeente wil ruimte geven aan initiatieven die bijdragen aan een levendige, duurzame en karaktervolle leefomgeving, met behoud van identiteit en respect voor het landschap. De visie is opgebouwd rond drie hoofdlijnen: vitale kernen & leefbare dorpen, behouden van kwaliteit & identiteit en duurzaam & toekomstgericht ruimtegebruik. De functiewijziging aan de Koestraat 42 sluit goed aan bij elk van deze pijlers.

Vitale kernen en leefbare dorpen

De gemeente streeft naar vitale kernen waarin voldoende functies aanwezig zijn om een levendige dorpsstructuur te behouden. Werkgelegenheid, voorzieningen en ontmoetingsplekken dragen bij aan die vitaliteit. De transformatie van een horecapand naar een kantoorfunctie ondersteunt dit uitgangspunt. Het zorgt ervoor dat het pand in gebruik blijft, dat er economische activiteit plaatsvindt, en dat de binnenstad van Sloten ook buiten de toeristische seizoenen levendig blijft. De nieuwe functie brengt continuïteit en draagt bij aan een duurzaam gebruik van bestaand vastgoed. Daarnaast past de kantoorfunctie goed bij de schaal en aard van de kern: kleinschalig, lokaal gericht en passend bij het historische karakter van de binnenstad.

Behoud van kwaliteit en identiteit

Sloten is een stad met een uitzonderlijk goed bewaard historisch centrum, dat onderdeel uitmaakt van het gemeentelijk erfgoedbeleid. De Omgevingsvisie benadrukt dat ruimtelijke ingrepen in deze context zorgvuldig moeten plaatsvinden, met behoud van maat, schaal, structuur en materiaalgebruik. De geplande aanpassing aan de Koestraat 42 respecteert deze uitgangspunten volledig. De bestaande gevels, kapvorm en bouwmassa blijven ongewijzigd. Alleen de interne indeling wordt aangepast voor de nieuwe kantoorfunctie. Daarmee blijft de ruimtelijke en visuele samenhang van de straat behouden. Deze benadering past binnen het gemeentelijke streven naar kwaliteit boven kwantiteit: het versterken van bestaande kwaliteiten door kleinschalige, goed ingepaste ontwikkelingen.

Duurzaam en toekomstgericht ruimtegebruik

De Omgevingsvisie De Fryske Marren stimuleert hergebruik en functiemenging in bestaande kernen. Nieuwe ontwikkelingen moeten bijdragen aan efficiënt ruimtegebruik, een gezonde leefomgeving en een energieneutrale toekomst. De herbestemming van het pand aan de

Koestraat 42 is een voorbeeld van dergelijk duurzaam ruimtegebruik. Het voorkomt leegstand, benut bestaande voorzieningen en infrastructuur, en vraagt geen extra ruimtebeslag in het buitengebied. Ook sluit de nieuwe functie goed aan bij de gemeentelijke ambitie om kleinschalige bedrijvigheid in kernen te stimuleren, mits passend bij het karakter van de omgeving. Door de transformatie wordt bovendien bijgedragen aan de doelstelling om de ruimtelijke kwaliteit op lange termijn te behouden, zonder de fysieke grenzen van de stad te verleggen.

Conclusie

De voorgenomen functiewijziging is volledig in lijn met de uitgangspunten van de Omgevingsvisie De Fryske Marren. Het plan bevordert de vitaliteit van de kern Sloten, draagt bij aan behoud en versterking van ruimtelijke kwaliteit, benut bestaande bebouwing duurzaam en ondersteunt de gemeentelijke ambitie om ruimte te geven aan kleinschalige, goed ingepaste initiatieven. Daarmee vormt de ontwikkeling een voorbeeld van de manier waarop de gemeente De Fryske Marren haar visie op duurzame, leefbare en karaktervolle kernen in de praktijk wil brengen.

Hoofdstuk 4: Evenwichtige toedeling van functies aan locaties

Onder punt 1.2 en 1.5 van deze onderbouwing is respectievelijk het juridische kader van de BOPA benoemd en de leeswijzer beschreven. Zoals onder punt 1.2 is aangegeven moet worden voldaan aan de instructieregels uit het Bkl (en de Omgevingsverordening van de provincie). De voorgenomen ontwikkeling mag tevens niet in strijd zijn met de Waterschapsverordening.

4.1 Instructieregels van het Rijk

In hoofdstuk 5 van het Bkl is een groot aantal instructieregels opgenomen. Aan deze instructieregels moet worden voldaan. De meest relevante instructieregels betreffen de regels voor een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Dit betreft onder meer:

1. het waarborgen van de veiligheid;
2. het beschermen van de waterbelangen;
3. het beschermen van de gezondheid en van het milieu;
4. het beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed;
5. het behoud van ruimte voor toekomstige functies;
6. het bevorderen van de toegankelijkheid van de openbare buitenruimte voor personen.

De voor iedere aanvraag relevante instructieregels zijn nader uitgewerkt in navolgende paragrafen 4.2 t/m 4.12. Daarnaast zijn er instructieregels die van toepassing zijn afhankelijk van het project en/of de locatie. Deze zijn voor de voorgenomen ontwikkeling en de locatie niet van toepassing.

Tabel 4.1: Thema's Bkl

Thema	Paragraaf Bkl	Paragraaf Motivering
Veiligheid	5.1.2	4.2
Waterbelangen	5.1.3	4.3
Luchtkwaliteit	5.1.4.1	4.4
Geluid door activiteiten	5.1.4.2	4.5
Geluid van wegen, spoorwegen en industrieterreinen	5.1.4.2a	4.6
Trillingen	5.1.4.4	4.7
Bodemkwaliteit	5.1.4.5	4.8
Geur	5.1.4.6	4.9
Ladder voor duurzame verstedelijking	5.1.5.4	4.10
Cultureel erfgoed en werelderfgoed	5.1.5.5	4.11
Toegankelijkheid openbare ruimte	5.1.62	4.12
Locatie- of projectgebonden instructieregels		
Thema	Paragraaf Bkl	Paragraaf motivering
Slagschaduw van windturbines	5.1.4.4a	n.v.t.
Landsverdediging	5.1.7.2	n.v.t.
Rijksvaarwegen	5.1.7.4	n.v.t.
Landelijke fiets- en wandelroutes	5.1.7.6	n.v.t.
Hyperscale datacenters	5.1.7.7	n.v.t.
Voorkomen belemmeringen hoofdspoorweginfrastructuur en rijkswegen	5.1.63	n.v.t.
Lozen industrieel afvalwater in openbaar vuilwaterriool	5.1.65	n.v.t.
Bebouwingscontour houtkap	5.1.65b	n.v.t.

4.2 Veiligheid

Wettelijk kader

Omgevingsveiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van opslag, productie, gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen en windturbines. Voor omgevingsveiligheid zijn regels opgenomen in paragraaf 5.1.2 Bkl. In deze paragraaf wordt ook gesproken over plaatsgebonden risico en groepsrisico. Hierin worden de grens- en standaardwaarden en aandachtsgebieden rond (zeer) (beperkt) kwetsbare gebouwen en locaties besproken.

Plaatsgebonden risico

“Artikel 5.6. (plaatsgebonden risico)

Het plaatsgebonden risico is de kans op het overlijden van een onbeschermd en continu aanwezig persoon buiten de begrenzing van de locatie waar een activiteit wordt verricht als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval veroorzaakt door die activiteit.”

Uit artikel 5.7 en artikel 5.11 Bkl volgt verder dat voor (zeer) (beperkt) kwetsbare gebouwen een standaardwaarde geldt voor het plaatsgebonden risico van een activiteit van 1 op de 1.000.000 per jaar

Grenswaarden voor kwetsbare of zeer kwetsbare gebouwen en locaties worden bij het ruimtelijk besluit in acht genomen. Om te voldoen aan de eisen uit artikel 5.7 en artikel 5.11 Bkl gelden, afhankelijk van de activiteit, vastgestelde afstanden of te berekenen afstanden (bijlage VII Bkl).

Groepsrisico

“Artikel 5.15. (aandachtsgebieden voor externe veiligheidsrisico's: groepsrisico)

1 In een omgevingsplan wordt voor beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en beperkt kwetsbare en kwetsbare locaties binnen een brandaandachtsgebied, een explosieaandachtsgebied en een gifwolkaandachtsgebied rekening gehouden met de kans op het overlijden van een groep van tien of meer personen per jaar als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval veroorzaakt door een activiteit.

2 Aan het eerste lid wordt in ieder geval voldaan als een omgevingsplan binnen een aandachtsgebied:

- a. geen beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en beperkt kwetsbare en kwetsbare locaties toelaat; of*
- b. waar het omgevingsplan beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en beperkt kwetsbare en kwetsbare locaties toelaat, waarborgt:*
 - 1°. dat maatregelen zijn getroffen ter bescherming van personen in die gebouwen en op die locaties; of*
 - 2°. dat het aantal doorgaans aanwezige personen of de tijd dat die aanwezig zijn in die gebouwen en op die locaties beperkt is.”*

Bij het groepsrisico is sprake van 'aandachtsgebieden'. Aandachtsgebieden zijn gebieden rond activiteiten met gevaarlijke stoffen die zichtbaar maken waar mensen binnenshuis, zonder aanvullende maatregelen onvoldoende beschermd zijn tegen de gevolgen van ongevallen met gevaarlijke stoffen (RIVM, z.d.). Aandachtsgebieden zijn er voor brand, explosie en gifwolk (artikel 5.12 Bkl). Het opnemen van aandachtsgebieden in een omgevingsplan is niet verplicht.

(Zeer) (beperkt) kwetsbare gebouwen***"Artikel 5.3. (toepassingsbereik gebouwen en locaties)***

1 De paragrafen 5.1.2.2 tot en met 5.1.2.6 zijn van toepassing op het toelaten van beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en beperkt kwetsbare en kwetsbare locaties in verband met het externe veiligheidsrisico van een activiteit als bedoeld in die paragrafen die op een locatie is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

2 Beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en beperkt kwetsbare en kwetsbare locaties zijn de gebouwen en locaties, bedoeld in bijlage VI.

3 Onder een beperkt kwetsbaar, kwetsbaar en zeer kwetsbaar gebouw en een beperkt kwetsbare en kwetsbare locatie wordt ook verstaan een gebouw en locatie als bedoeld in bijlage VI dat of die nog niet aanwezig is, maar op grond van het omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit is toegelaten."

Om de veiligheid van personen of objecten die risico lopen (kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten – waarbij een woning 'kwetsbaar' is) te waarborgen, moeten bepaalde afstanden tot risicobronnen in acht worden genomen. Wanneer ontwikkelingen leiden tot een toename van de personendichtheid binnen deze afstanden, kan nader onderzoek en onderbouwing vereist zijn.

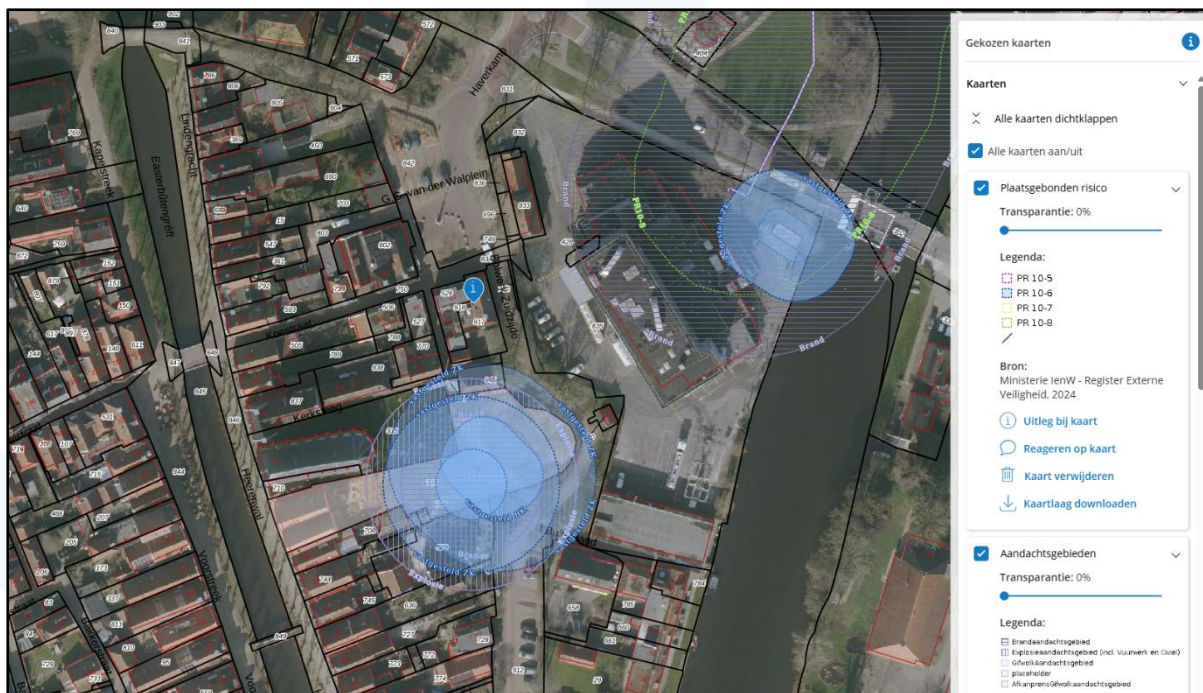
Naast vorengenoemde regels over veelvoorkomende situaties zijn de volgende aspecten van belang:

1. beperkingen in het belemmeringsgebied van buisleidingen;
2. veiligheid rond opslaan, herverpakken en bewerken van vuurwerk en pyrotechnische artikelen voor theatergebruik;
3. veiligheid rond het bewerken en opslaan van ontplofbare stoffen voor civiel gebruik en op militaire objecten;
4. veiligheid rond luchthavens.

Regels over deze specifieke situaties zijn te vinden in paragraaf 5.1.2.3 t/m 5.1.2.6 Bkl. Gezien het feit dat deze niet snel van toepassing zijn blijven deze situaties hier onbesproken.

Motivering en conclusie

Ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling is een risicoanalyse uitgevoerd aan de hand van de risicokaart. Hierbij is beoordeeld of in of nabij het plangebied risicovolle objecten of transportaders aanwezig zijn, zoals spoorwegen, buisleidingen en hoogspanningsleidingen. De beoordeling is uitgevoerd op basis van de geldende regelgeving onder het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) en relevante kaarten met aandachtsgebieden en risicocontouren.



Abbeelding: openbare kaarten inzake alle activiteiten met een 'plaatsgebonden risico' en aandachtsgebieden.

Zoals weergegeven op bovenstaande afbeelding geldt dat de locatie zich niet binnen een aandachtsgebied of risicocontour bevindt. In de directe omgeving van het plangebied zijn echter wel drie activiteiten in de nabije omgeving te zien die veiligheidsrisico's met zich meebrengen. Derhalve zullen deze wel worden besproken:

- Aan de zuidzijde van de locatie bevindt zich een opslagtank voor propaangas. In de contour daaromheen is derhalve een plaatsgebonden risico van 10-6 te zien (één op de miljoen per jaar). Daarnaast zorgt de opslagtank voor een brand- en explosieaandachtsgebied, zoals weergegeven op de afbeelding. De voorgenomen ontwikkeling vindt echter ruim buiten zowel de risicocontouren als de aandachtsgebieden plaats. De opslagtank voor gas vormt derhalve geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.
- Aan de oostzijde van de locatie bevindt zich een aardgasstation. Deze kent eveneens een plaatsgebonden risico van 10-6 te zien (één op de miljoen per jaar). Zoals weergegeven op bovenstaande afbeelding bevindt de planlocatie zich ver buiten de risicocontouren. Het aardgasstation vormt derhalve geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.
- Aan de noordoostzijde van de locatie loopt een buisleiding. Deze kent een plaatsgebonden risico van 10-8 (één op de honderd miljoen per jaar) en een brandaandachtsgebied. Zoals weergegeven op bovenstaande afbeelding bevindt de planlocatie zich echter ver buiten de risicocontouren en het aandachtsgebied. De buisleiding vormt derhalve geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling levert geen belemmeringen op vanuit het oogpunt van externe veiligheid. Het project voldoet aan de geldende wet- en regelgeving en heeft geen nadelige effecten op de veiligheid van de omgeving.

4.3 Waterbelang

Wettelijk kader

Een omgevingsplan moet rekening houden met de gevolgen voor het beheer van watersystemen. Het Bkl stelt specifieke regels over de onderdelen van het watersysteem in een omgevingsplan.

“Artikel 5.37. (weging van het waterbelang)”

1 In een omgevingsplan wordt rekening gehouden met de gevolgen voor het beheer van watersystemen. Daarbij worden, voor een duiding van die gevolgen, de opvattingen van het bestuursorgaan dat is belast met het beheer van die watersystemen betrokken.”

Hierbij kan worden gedacht aan de Provinciale omgevingsverordening en de Waterschapsverordening. Bij de uitvoering van de digitale watertoets komt het naleven van instructieregels aan de orde. Het is aan het bevoegd gezag om te bepalen hoe andere bestuursorganen bij de besluitvorming en de weging van het waterbelang worden betrokken. Zodoende is de oorspronkelijke watertoets niet langer verplicht en is de gemeente vrij om hier zelf invulling aan te geven.

Artikel 5.165 Bkl en paragraaf 22.3.8 uit de Bruidsschat gaan over het lozen van (industriële) afvalwater in het openbaar vuilwaterriool. Gemeenten kunnen voor sommige lozingen specifieke regels stellen. In het algemeen is de specifieke zorgplicht voor milieubelastende activiteiten die in artikel 22.44 van de Bruidsschat is opgenomen voldoende. Met de bevoegdheid tot het stellen van maatwerkvoorschriften (artikel 22.45 Bruidsschat) kan de gemeente voor specifieke bedrijven zo nodig aanvullende eisen stellen die passen bij de bedrijfssituatie.

Ten slotte bevat het Bkl rijksregels met betrekking tot:

1. het voorkomen van belemmeringen voor primaire waterkeringen;
2. het bouwen binnen kustfundamenten buiten stedelijk gebied;
3. het ontplooiën van activiteiten in en nabij grote rivieren en het IJsselmeergebied.

Regels over deze specifieke situaties zijn te vinden in paragraaf 5.1.3.2 t/m 5.1.3.5 Bkl. Gezien het feit dat deze niet snel van toepassing zijn blijven deze situaties hier onbesproken.

Motivering en conclusie

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling is een digitale watertoets uitgevoerd (bijgevoegd in **bijlage 2**). Uit de resultaten blijkt dat er geen bijzonderheden zijn die de planologische procedure in de weg staan. De voorgenomen ontwikkeling betreft een functiewijziging en kleinschalige interne verbouwing. Hierbij is geen sprake van toename van verharding of aanpassingen aan de externe bebouwing. Uit het wateradvies volgt dan ook dat bij de voorgenomen ontwikkeling geen sprake is van een waterschapsbelang. Het aspect water vormt derhalve geen belemmering.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling betreft enkel een functiewijziging en kleinschalige interne verbouwing. Hierbij is geen sprake van een waterschapsbelang. Er zijn vanuit het wateraspect geen belemmeringen voor het verlenen van de BOPA.

4.4 Luchtkwaliteit

Wettelijk kader

De overheid moet rekening houden met de omgevingswaarden in een aandachtsgebied. Dit geldt voor de besluiten die zorgen voor een verhoging van de concentraties binnen een aandachtsgebied. Daarnaast kan het gaan om activiteiten in de buurt van een aandachtsgebied, als de activiteiten zorgen voor een verhoging van de concentraties binnen het nabijgelegen aandachtsgebied. Dit betekent dat een gemeente een initiatief moet toetsen aan de omgevingswaarden in een nabijgelegen aandachtsgebied. Het gaat dan om een locatie van een initiatief dat zelf buiten het aandachtsgebied ligt. Dit kan nodig zijn bij activiteiten die relatief veel luchtvervuiling veroorzaken en over een grotere afstand effect hebben.

De vergunningverlener toetst aan de omgevingswaarden, tenzij de activiteit maar weinig bijdraagt aan de stikstofdioxide- (NO₂) of fijnstof- (PM₁₀) concentraties. In juridische termen heet dat: *niet in betekenende mate* (NIBM). Een project of activiteit draagt niet in betekenende mate bij als de toename van de concentratie NO₂ en PM₁₀ niet hoger is dan 1,2 µg/m³. Dat is 3% van de omgevingswaarde voor de jaargemiddelde concentraties. Dit volgt uit artikel 5.53 en 5.54 van het Bkl.

“Artikel 5.53. (niet in betekenende mate luchtkwaliteit)

1 De artikelen 5.50 en 5.51 zijn niet van toepassing voor zover het toelaten van activiteiten leidt tot een verhoging van de kalenderjaargemiddelde concentratie in de buitenlucht van zowel stikstofdioxide als PM₁₀ van 1,2 µg/m³ of minder, tenzij het gaat om het exploiteren van een veehouderij, bedoeld in artikel 3.200 van het Besluit activiteiten leefomgeving: [...]

2 Bij het bepalen van de verhoging wordt opgeteld de verhoging veroorzaakt door een toename van de verkeersintensiteit op wegen, vaarwegen en spoorwegen van en naar de locatie waar de activiteit wordt verricht.”

Voor vergunningplichtige milieubelastende activiteiten heeft het Rijk beoordelingsregels over emissies naar de lucht en de beoordeling van de luchtkwaliteit opgenomen in het Bkl. De specifieke beoordelingsregels voor lucht gaan over:

1. beoordeling luchtkwaliteit en toetsing aan de rijksomgevingswaarden (artikel 8.17 Bkl);
2. ammoniakemissies van veehouderijen (artikel 8.21 Bkl);
3. geologische opslag van CO₂ (artikel 8.24 Bkl).

Soms heeft de gemeente in een eerdere fase al getoetst of het omgevingsplan voldoet aan de luchtkwaliteitsregels. Een dergelijke ‘voortoets’ is verplicht als het omgevingsplan in een aandachtsgebied ligt. Bij de daadwerkelijke aanvraag van een omgevingsvergunning moet het bevoegd gezag vervolgens beoordelen of deze aanvraag voldoet aan de luchtkwaliteitseisen.

Motivering en conclusie

Er zijn 2 mogelijkheden om aannemelijk te maken dat een project binnen de NIBM-grens blijft:

1. Motiveren dat het project binnen de getalsmatige grenzen van een aangewezen categorie blijft. Onder deze standaardgevallen NIBM vallen kantoren, woonwijken en het telen van gewassen. Dit moet dan wel onder een bepaalde omvang blijven (artikel 5.54 Bkl). Valt een project binnen een genoemde categorie, maar niet binnen de gestelde grenzen? Het is dan mogelijk om alsnog via detailberekeningen aannemelijk te maken dat de 3%-grens niet wordt overschreden.

2. Op een andere manier aannemelijk maken dat een project de 3%-grens niet overschrijdt. Soms kan een kwalitatieve beschrijving voldoende zijn. Veel mensen bepalen met de NIBM-tool op een eenvoudige en snelle manier of een project in betekenende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Soms zijn detailberekeningen nodig als aanvulling op de NIBM-tool. Dit hangt af van de uitkomst van de NIBM-tool.

Bij de NIBM-toets zet de toetsende partij de toename van de luchtverontreiniging af tegen de autonome ontwikkeling. Autonome ontwikkeling betekent: alle toekomstige ontwikkelingen en activiteiten die redelijkerwijs te verwachten of te voorzien zijn zonder het voorgenomen project.

In paragraaf 4.13 is de verkeers- en parkeersituatie aan de hand van de CROW normen weergegeven. Deze gegevens zijn gebruikt om de NIBM berekening te maken.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2023

Jaar van planrealisatie	2025
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	0
Aandeel vrachtverkeer	0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO ₂ in µg/m ³	0,00
PM ₁₀ in µg/m ³	0,00
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³	1,2
Conclusie	
De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekenende-mate; geen nader onderzoek nodig	

Afbeelding: uitkomsten van de NIBM-tool, gebaseerd op de tabel op 'Parkeerkencijfers 2024 – basis voor parkeernormering', CROW.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling betreft een functiewijziging en kleinschalige interne verbouwing. De verkeersaantrekkende werking van een restaurant ligt hoger dan bij een kantoor. Derhalve is geen sprake van een toename van het aantal voertuigbewegingen.

De voorgenomen ontwikkeling voldoet derhalve in het kader van luchtkwaliteit, er is geen toename in verkeer of andere activiteiten die de luchtkwaliteit negatief beïnvloeden. Daarmee valt de voorgenomen ontwikkeling binnen de NIBM-grens en is een aanvullende toetsing niet nodig.

4.5 Geluid door bedrijfsmatige activiteiten

Wettelijk kader

Met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties zijn er instructieregels van het Rijk over geluid van activiteiten.

“Artikel 5.59. (geluid door activiteiten – rekening houden met en aanvaardbaarheid)

1 In een omgevingsplan wordt rekening gehouden met het geluid door activiteiten op geluidgevoelige gebouwen.

2 Een omgevingsplan voorziet erin dat het geluid door een activiteit op geluidgevoelige gebouwen aanvaardbaar is.

3 Op het bepalen van het geluid door activiteiten op geluidgevoelige gebouwen zijn de bij ministeriële regeling gestelde regels van toepassing.”

De instructieregels zijn van toepassing op geluidgevoelige gebouwen. Dit wordt in artikel 3.21 Bkl als volgt gedefinieerd:

Artikel 3.21. (geluidgevoelige gebouwen)

1 Een geluidgevoelig gebouw is een gebouw of een gedeelte van een gebouw met een:

- ***a.*** woonfunctie en nevengebruiksfuncties daarvan;
- ***b.*** onderwijsfunctie en nevengebruiksfuncties daarvan;
- ***c.*** gezondheidszorgfunctie met bedgebied en nevengebruiksfuncties daarvan; of
- ***d.*** bijeenkomstfunctie voor kinderopvang met bedgebied en nevengebruiksfuncties daarvan.

2 Het eerste lid geldt niet voor een gedeelte van een gebouw als het omgevingsplan in dat gedeelte van het gebouw geen geluidgevoelige ruimten toelaat, tenzij het gebouw een woonschip of woonwagen is.

3 Onder een geluidgevoelig gebouw wordt ook verstaan een geluidgevoelig gebouw dat nog niet aanwezig is, maar op grond van het omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit mag worden gebouwd.

Het omgevingsplan of de BOPA moet ervoor zorgen dat het geluid van activiteiten op geluidsgevoelige gebouwen aanvaardbaar is. Hierover moet het omgevingsplan of de BOPA in beginsel regels bevatten. Het gaat om ‘gewoon’ geluid in een stedelijke omgeving, dat wil zeggen de combinatie wonen met (lichte) bedrijvigheid. De benodigde regels over geluid zijn opgenomen in paragraaf 22.3.4 van de Bruidsschat.

VNG Bedrijven- en milieuzonering

Wanneer in de omgeving van de functie woning nog andere functies voorkomen is het van belang om te beoordelen of deze andere functies beperkend zijn voor het toevoegen van de woning, of visa versa. Om deze beoordeling te maken wordt gebruik gemaakt van de VNG Brochure inzake bedrijven en milieuzonering (2009). Op basis van de VNG brochure wordt enerzijds gekeken naar het gebiedstype en anderzijds naar de beperkingen / richt afstanden van de nabij gelegen functie.

Gebiedstypen

In de VNG Brochure inzake bedrijven en milieuzonering (2009) wordt in paragraaf 2.3, pagina 29 e.v. een tweetal gebiedstypen geduid, zijnde “rustige woonwijk en rustig buitengebied” en “gemengd gebied”. De VNG definieert gemengd gebied als volgt:

“Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarisch en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd.

Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen, behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied. Hier kan de verhoogde milieubelasting voor geluid de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen. Geluid is voor de te hanteren afstand van milieubelastende activiteiten veelal bepalend.”

De VNG definieert “rustige woonwijk en rustig buitengebied” als volgt:

“Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven en kantoren) voor. Langs de randen (in de overgang naar mogelijke bedrijfsfuncties) is weinig verstoring door verkeer. Een vergelijkbaar omgevingstype qua aanvaardbare milieubelasting is een rustig buitengebied (eventueel inclusief verblijfsrecreatie), een stiltegebied of een natuurgebied.”

Richtlijnen inzake afstand tussen functies

Onderstaande tabel komt eveneens uit de VNG Brochure. De brochure kent namelijk verschillende bijlagen / tabellen waarin functies worden benoemd in relatie tot woningen (uitwaarts zoneren).

Milieucategorie	Richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied	Richtafstand tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

Tabel: overgenomen uit de VNG Brochure pagina 28: richtafstanden voor bedrijfsactiviteiten conform bijlage 1.

* let op: de nieuwe publicatie inzake ‘bedrijven en milieuzonering’ van oktober 2024 is alleen van toepassing indien het omgevingsplan dergelijke standaardwaarden zijn opgenomen, anders wordt (nog) teruggevallen op de publicatie uit 2009, zoals in deze het geval is.

Motivering en conclusie

Op de locatie geldt de gebiedsaanduiding 'geluidzone – industrie'. In het bestemmingsplan zijn daarover de volgende regels opgenomen:

"24.1 Geluidzone - industrie

24.1.1 Algemeen

Ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone – industrie' is de vestiging van geluidsgevoelige gebouwen en terreinen niet toegestaan, voor zover de geluidsbelasting ter hoogte van de gevel of de grens van het terrein meer dan 50 dB(A) bedraagt.

24.1.2 Hogere grenswaarde

In afwijking van het bepaalde in 24.1.1 is de vestiging van geluidsgevoelige gebouwen en terreinen bij een hogere waarde dan 50 dB(A) ter hoogte van de gevel of de grens van het terrein wel toegestaan, mits een hogere waarde in de zin van de Wet geluidhinder is vastgesteld."

De voorgenomen ontwikkeling betreft een functiewijziging van horecabestemming naar gemengde bestemming, ter realisatie van een kantoor, waarbij wonen wordt uitgesloten. Een kantoor is geen geluidgevoelig gebouw in de zin van artikel 3.21 Bkl. Afdeling 5.1.4.2 Bkl inzake geluid door bedrijfsmatige activiteiten is derhalve niet van toepassing op de voorgenomen ontwikkeling. Artikel 24.1 van de planregels omtrent de geluidzone industrie is om die reden ook niet relevant voor de voorgenomen ontwikkeling. Daarnaast is sprake van een omgevingsvergunning voor een duur van minder dan 10 jaren, waardoor krachtens artikel 5.55 lid 2 sub c Bkl soepeler kan worden omgegaan met geluid door bedrijfsmatige activiteiten.

Conclusie

Met de voorgenomen ontwikkeling wordt geen geluidgevoelig gebouw gerealiseerd, omdat wonen wordt uitgesloten. De planregels omtrent de geluidzone van het industrieterrein zijn derhalve niet van toepassing op de voorgenomen ontwikkeling. Het aspect geluid door bedrijfsmatige activiteiten levert daarmee geen belemmeringen op voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.6 Geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen

Wettelijk kader

Veel functies in de fysieke leefomgeving hebben te maken met geluid. De regels over geluid gaan over het beheersen van geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen en de bescherming van geluidgevoelige gebouwen en andere gebouwen en plekken. Ook zijn direct werkende regels in de Bruidsschat opgenomen. Dit zijn de regels voor het bepalen en beoordelen van geluid door een toegelaten activiteit.

In de Bruidsschat zijn waarden bepaald. Daarbij is onderscheid gemaakt in geluid door de volgende activiteiten:

1. activiteiten anders dan door windturbines en windparken en civiele buitenschietsbanen, militaire buitenschietsbanen en militaire springterreinen;
2. geluid door windturbines en windparken;
3. geluid door civiele buitenschietsbanen, militaire buitenschietsbanen en militaire springterreinen.

Aangezien de laatste twee categorieën zelden van toepassing zijn, blijven die hier onbesproken.

Instructieregels

Het Bkl stelt in afdeling 3.5 instructieregels die van toepassing zijn op de beheersing van geluid door een weg, spoorweg of industrieterrein. De wetgever maakt daarbij onderscheid tussen geluidbronnen met een geluidproductieplafond als omgevingswaarde (gpp) en bronnen met een basisgeluidemissie (bge). Het bevoegd gezag beoordeelt geluid van deze bronnen bij geluidgevoelige gebouwen. Het Rijk stelt voor een aantal gebouwen specifieke regels, zoals aangewezen geluidgevoelige gebouwen en stiltegebieden. In de aanwijzing van geluidgevoelige gebouwen is de functie (zoals wonen, onderwijs of zorg) bepalend. Voor andere gebouwen of locaties bepaalt de gemeente zelf de mate van bescherming tegen geluid. Dat doet de gemeente vanuit haar taak 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties'.

"Artikel 3.21. (geluidgevoelige gebouwen)

1 Een geluidgevoelig gebouw is een gebouw of een gedeelte van een gebouw met een:

- o a. woonfunctie en nevengebruiksfuncties daarvan;*
- o b. onderwijsfunctie en nevengebruiksfuncties daarvan;*
- o c. gezondheidszorgfunctie met bedgebied en nevengebruiksfuncties daarvan; of*
- o d. bijeenkomstfunctie voor kinderopvang met bedgebied en nevengebruiksfuncties daarvan.*

2 Het eerste lid geldt niet voor een gedeelte van een gebouw als het omgevingsplan in dat gedeelte van het gebouw geen geluidgevoelige ruimten toelaat, tenzij het gebouw een woonschip of woonwagen is.

3 Onder een geluidgevoelig gebouw wordt ook verstaan een geluidgevoelig gebouw dat nog niet aanwezig is, maar op grond van het omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit mag worden gebouwd."

Dit geldt niet voor geluidgevoelige gebouwen voor zover deze op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning al rechtmatig op een locatie zijn toegestaan op het tijdstip van wijzigen. Dit volgt uit artikel 5.78r, lid 2 Bkl. De toets of het geluidgevoelige gebouw op die locatie is toegestaan, is immers al eerder uitgevoerd.

Geluidaandachtsgebied

Rondom een industrieterrein, weg of spoorweg wordt een begrenzing aangebracht. Buiten die grens wordt per definitie voldaan aan geluidsnormen en hoeft het effect van de bron op een geluidgevoelig gebouw niet meer te worden getoetst. Binnen die grens is een toets nodig op aanvaardbaarheid. Deze zone heet onder de Omgevingswet een geluidaandachtsgebied.

“Artikel 3.20. (geluidaandachtsgebied)

1 Een geluidaandachtsgebied is een locatie langs een weg of spoorweg of rond een industrieterrein waarbinnen het geluid hoger kan zijn dan de standaardwaarde in L_{den} , bedoeld in tabel 3.34.

2 Op het bepalen van het geluidaandachtsgebied zijn de bij ministeriële regeling gestelde regels van toepassing.”

Geluidsbronsoort	Standaardwaarde
Provinciale wegen Rijkswegen	50 L_{den}
Gemeentewegen Waterschapswegen	53 L_{den}
Lokale spoorwegen Hoofdspoorwegen	55 L_{den}
Industrieterreinen	50 L_{den}
	40 L_{night}

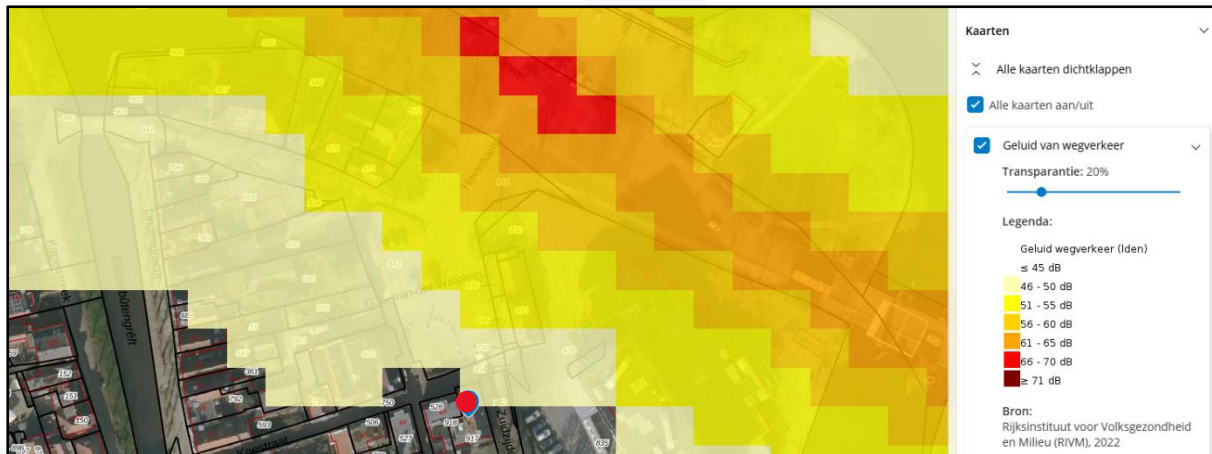
Tabel 3.34 Besluit kwaliteit leefomgeving

De ligging van het geluidaandachtsgebied wordt bepaald door de geluidsbelasting vanwege de desbetreffende bron. Hoe die geluidbelasting moet worden bepaald, is voorgeschreven in paragraaf 12.2.3 van de Omgevingsregeling. De instructieregels voor het omgevingsplan hebben betrekking op het geluidaandachtsgebied van:

1. wegen, spoorwegen en industrieterreinen met geluidproductieplafonds;
2. lokale spoorwegen zonder geluidproductieplafonds; en
3. verharde gemeentewegen en waterschapswegen zonder geluidproductieplafonds, niet zijnde een erf in de zin van het Reglement verkeersregels en verkeerstekens 1990, met een verkeersintensiteit van meer dan 1.000 motorvoertuigen per etmaal als kalenderjaar-gemiddelde.

Motivering en conclusie

De voorgenomen ontwikkeling betreft een functiewijziging van horecabestemming naar gemengde bestemming, ter realisatie van een kantoor, waarbij wonen wordt uitgesloten. Een kantoor is geen geluidgevoelig gebouw in de zin van artikel 3.21 Bkl. Derhalve behoeft geluid afkomstig van wegverkeer, spoorwegen en industrieterreinen geen verdere beoordeling. Daarnaast is sprake van een omgevingsvergunning voor een duur van minder dan 10 jaren, waardoor krachtens artikel 5.78 lid 2 Bkl soepeler kan worden omgegaan met geluid door wegverkeer. Volledigheidshalve is gekeken naar het geluid van wegverkeer in de omgeving. Zoals weergegeven op onderstaande afbeelding is geen sprake van een hoge geluidbelasting afkomstig van wegverkeer.



Afbeelding: weergave van het geluid afkomstig van wegverkeer op de locatie (rood).

Conclusie

Met de voorgenomen ontwikkeling wordt geen geluidgevoelig gebouw gerealiseerd, omdat wonen wordt uitgesloten. Desondanks is ter volledigheid gekeken naar het geluid afkomstig van wegverkeer. Er is geen sprake van hoge geluidbelasting, noch van een geluidgevoelig gebouw. Het aspect geluid door wegen, spoorwegen of industrieterreinen levert daarmee geen belemmeringen op voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.7 Trillingen

Wettelijk kader

Bij het wijzigen of afwijken van een omgevingsplan moet rekening worden gehouden met trillingen door activiteiten in trillingsgevoelige ruimten van trillingsgevoelige gebouwen.

"Artikel 5.80. (trillinggevoelige gebouwen)

1 Een trillinggevoelig gebouw is een gebouw of een gedeelte van een gebouw met een:

- a. woonfunctie en nevengebruiksfuncties daarvan;
- b. onderwijsfunctie en nevengebruiksfuncties daarvan;
- c. gezondheidszorgfuncties met bedgebied en nevengebruiksfuncties daarvan; of
- d. bijeenkomstfunctie voor kinderopvang met bedgebied en nevengebruiksfuncties daarvan.

2 Het eerste lid geldt niet voor een gedeelte van een gebouw als het omgevingsplan in dat gedeelte geen trillinggevoelige ruimten toelaat.

3 In afwijking van het eerste lid, aanhef en onder a, zijn woonschepen en woonwagens geen trillinggevoelige gebouwen."

Een ruimtelijk besluit voorziet erin dat trillingen door een activiteit in trillinggevoelige ruimten van trillinggevoelige gebouwen “aanvaardbaar” zijn.

“Artikel 5.83. (trillingen door activiteiten – rekening houden met en aanvaardbaarheid)

1 In een omgevingsplan wordt rekening gehouden met trillingen door activiteiten in trillinggevoelige ruimten van trillinggevoelige gebouwen.

2 Een omgevingsplan voorziet erin dat trillingen door een activiteit in trillinggevoelige ruimten van trillinggevoelige gebouwen aanvaardbaar zijn.”

Om te kijken of onderzoek naar trillingshinder noodzakelijk is, wordt aangesloten bij de Handreiking Nieuwbouw en Spoortrilling. Over het algemeen hanteert deze Handreiking een afstand van 100 meter vanaf het spoor waarbinnen aanvullend onderzoek nodig kan zijn.

Motivering en conclusie

De voorgenomen ontwikkeling betreft een functiewijziging van horecabestemming naar gemengde bestemming, ter realisatie van een kantoor, waarbij wonen wordt uitgesloten. Een kantoor is geen trillinggevoelig gebouw in de zin van artikel 5.80 Bkl en daarom behoeft het aspect trillingen geen verdere beoordeling. Daarnaast is sprake van een omgevingsvergunning voor een duur van minder dan 10 jaren, waardoor krachtens artikel 5.79 lid 2 sub c Bkl soepeler kan worden omgegaan met trillingen.

Conclusie

Met de voorgenomen ontwikkeling wordt geen nieuw trillinggevoelig gebouw gecreëerd. Het aspect trillingen vormt daarmee geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.8 Bodem

Wettelijk kader

In het Bkl zijn instructieregels opgenomen met betrekking tot de toelaatbare kwaliteit van de bodem.

“Artikel 5.89i. (waarde toelaatbare kwaliteit bodem)

1 Een omgevingsplan bevat waarden voor de toelaatbare kwaliteit van de bodem voor het bouwen van een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie voor de in bijlage XIIIa aangewezen stoffen die de gezondheid bedreigen, uitgedrukt in milligram per kilo droge stof uit de bodem.

2 Een omgevingsplan kan per gebied of per gebruiksfunctie verschillende waarden voor de toelaatbare kwaliteit van bodemgevoelige locaties bevatten.”

Waarden voor de toelaatbare kwaliteit van de bodem voor het bouwen van een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie zijn opgenomen in paragraaf 22.3.7 van de Bruidsschat.

“Artikel 5.89h. (definitie bodemgevoelige locatie)

Als bodemgevoelige locaties worden in ieder geval beschouwd:

- a. de locatie waarop een bodemgevoelig gebouw is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit;*
- b. een onmiddellijk aan een gebouw als bedoeld onder a grenzende aaneengesloten tuin of een daaraan grenzend aaneengesloten terrein; of*
- c. een onmiddellijk aan een op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit toegelaten woonschip of woonwagen grenzende tuin of grenzend terrein.”*

Deze waarden kunnen per gebied of per gebruiksfunctie verschillen. Duidelijk is wel dat sprake is van een ‘bodemgevoelige locatie’ wanneer daar een ‘bodemgevoelig gebouw’ op aanwezig is. Een ‘bodemgevoelig gebouw’ is een ‘*deel of gedeelte van een gebouw dat de bodem raakt, voor zover aannemelijk is dat personen meer dan twee uur per dag aaneengesloten aanwezig zullen zijn*’ (artikel 5.89g Bkl). Bij een overschrijding van een vastgestelde waarde is het bouwen van een bodemgevoelig gebouw alleen toegelaten als de in het omgevingsplan voorgeschreven sanerende of andere beschermende maatregelen worden getroffen. Daarnaast zijn er specifieke regels over bodem opgenomen in het Aanvullingsbesluit Bodem en de activiteiten zijn opgenomen in het Besluit activiteiten leefomgeving.

Regels over nazorg van de bodem na saneren op grond van het Besluit activiteiten leefomgeving, het omgevingsplan, een omgevingsvergunning of een maatwerkvoorschrift:

1. regels over graven in de bodem;
2. regels over activiteiten op een locatie met historische bodemverontreiniging zonder onaanvaardbaar risico;
3. maatwerkregels over het saneren van de bodem.

Bij wijzigingen van activiteiten geldt dat de bodem geschikt moet zijn voor het beoogde gebruik. Dit kan betekenen dat een onderzoek moet worden verricht naar de bodem- en grondwaterkwaliteit.

Uit historische gegevens (www.topotijdreis.nl) blijkt dat op de Koestraat 42 te Sloten al geruime tijd (sinds 1933) bebouwing op het perceel aanwezig is. Historisch gebruik: van circa 1953–1959 heeft op of nabij het perceel brandstoffendetailhandel plaatsgevonden; daarna zijn er geen vergelijkbare bedrijfsmatige activiteiten meer uitgeoefend en is het pand gebruikt voor onder meer horeca. De voorgenomen ontwikkeling betreft uitsluitend een functiewijziging van horeca naar kantoor (gemengde bestemming met uitsluiting van wonen). Er is daarom geen sprake van een ‘lichtere functie’. Hierbij vinden geen graafwerkzaamheden, geen wijziging van het maaiveld en geen bouwkundige uitbreiding plaats. Daarmee ontbreken voor de voorgenomen activiteit de karakteristieken van een bodemgevoelige activiteit waarvoor de Omgevingswet standaard een voorafgaand bodemonderzoek voorschrijft (typische voorbeelden van bodemgevoelige activiteiten zijn het graven in de bodem, het aanleggen van funderingen/kelder en het bouwen op een bodemgevoelige locatie). Op basis van de huidige situatie en de voorgenomen niet-grondroerende interne transformatie naar kantoor kan worden volstaan zonder voorafgaand bodemonderzoek.

Conclusie

Er bevindt zich al geruime tijd bebouwing op de locatie, waarbij de locatie sinds 1959 niet meer gebruikt is voor bedrijfsmatige activiteiten. Ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling vinden geen grond- en bouwwerkzaamheden plaats. Op basis van de huidige situatie en de

voorgenomen niet-grondroerende interne transformatie naar kantoor kan worden volstaan zonder voorafgaand bodemonderzoek. Derhalve vormt het aspect bodem geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.9 Geur

Wettelijk kader

Met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties zijn er instructieregels van het Rijk over geur.

“Artikel 5.92. (geur door activiteiten – rekening houden met en aanvaardbaarheid)

1 In een omgevingsplan wordt rekening gehouden met de geur door activiteiten op geurgevoelige gebouwen.

2 Een omgevingsplan voorziet erin dat de geur door een activiteit op geurgevoelige gebouwen aanvaardbaar is.”

Deze instructieregels van het Bkl voor geur zijn gericht op aangewezen geurgevoelige gebouwen. In de aanwijzing van geurgevoelige gebouwen is de functie bepalend.

“Artikel 5.91. (geurgevoelige gebouwen)

1 Een geurgevoelig gebouw is in ieder geval een gebouw of een gedeelte van een gebouw met een:

- o ***a. woonfunctie en nevengebruiksfuncties daarvan;***
- o ***b. onderwijsfunctie en nevengebruiksfuncties daarvan;***
- o ***c. gezondheidszorgfunctie met bedgebied en nevengebruiksfuncties daarvan; of***
- o ***d. bijeenkomstfunctie voor kinderopvang met bedgebied en nevengebruiksfuncties daarvan.”***

Alleen voor geur van veehouderijen (paragraaf 5.1.4.6.3) en van rioolwaterzuivering (paragraaf 5.1.4.6.3) bevat het Bkl specifieke instructies. Verder zijn er nog regels over geur opgenomen in de *Bruidsschat*, die gelden voor de volgende activiteiten:

1. geur door het houden van landbouwhuisdieren en paarden en pony's voor het berijden in een dierenverblijf;
2. geur door het houden van fokteven van nertsen;
3. geur door andere agrarische activiteiten, zoals het opslaan van vaste mest, champost of dikke fractie en het composteren of opslaan van groenafval;
4. geur door het exploiteren van zuiveringstechnische werken;

Voor andere activiteiten bepaalt het Bkl dat een ruimtelijk besluit ervoor moet zorgen dat de geur door een activiteit op geurgevoelige gebouwen aanvaardbaar is (artikel 5.92 Bkl). Hieraan zijn geen specifieke regels gekoppeld.

Voor de aanvaardbaarheid van geur wordt aangesloten bij de VNG Brochure inzake bedrijven en milieuzonering (2009). Op basis van de VNG brochure wordt enerzijds gekeken naar het gebiedstype en anderzijds naar de beperkingen / richtafstanden van de nabij gelegen functie. Dit wordt uitgebreid omschreven in het wettelijk kader van paragraaf 4.5 van dit document.

Motivering en conclusie

De voorgenomen ontwikkeling betreft een functiewijziging van horecabestemming naar gemengde bestemming, ter realisatie van een kantoor, waarbij wonen wordt uitgesloten. Het gaat derhalve niet om een geurgevoelig gebouw in de zin van artikel 5.91 Bkl (zie ook: <https://iplo.nl/thema/geur/beschermen-gebouwen-locaties-geur/geur-overige-gebouwen-locaties/>).

Daarnaast is sprake van een omgevingsvergunning voor een duur van minder dan 10 jaren, waardoor krachtens artikel 5.90 lid 2 Bkl soepeler kan worden omgegaan met geluid door bedrijfsmatige activiteiten. Indien wel sprake zou zijn van een geurgevoelig gebouw zou enkel de veevoerfabriek Trouw Nutrition relevant zijn om te beoordelen. Uit de vergunning voor de fabriek (21 december 2023) blijkt echter dat er geen geurproducerende werkzaamheden plaatsvinden in de fabriek. Bij de reguliere bedrijfsvoering is er geen sprake van geuremissie. De dichtstbijzijnde woning van derden, die kan worden beschouwd als een geurgevoelig object, ligt op een afstand van circa 10 meter. In 2012 is er een klacht (over een waargenomen melkgeur) geregistreerd. In de periode van die klacht werd er melkvetkern bij het bedrijf geproduceerd. Inmiddels is dat niet meer het geval. Sinds 2012 zijn er geen klachten met betrekking tot geur geregistreerd.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling levert geen belemmeringen op vanuit het aspect geur. Er wordt geen nieuw geurgevoelig gebouw gecreëerd en uit de vergunning van Trouw Nutrition blijkt dat er geen sprake is van geuremissie vanuit de fabriek. Daarmee voldoet de voorgenomen ontwikkeling aan de gestelde normen en vormt het aspect geur geen belemmering.

4.10 Ladder voor duurzame verstedelijking

Wettelijk kader

Het Bkl houdt rekening met de behoefte aan stedelijke ontwikkeling met het oog op het belang van zorgvuldig ruimtegebruik en het tegengaan van leegstand (artikel 5.129g Bkl).

Onder een stedelijke ontwikkeling wordt verstaan de ontwikkeling of uitbreiding van een bedrijventerrein, een zeehaventerrein, een woningbouwlocatie, kantoren, een detailhandelvoorziening of een andere stedelijke voorziening en die voldoende substantieel is. Er wordt onderscheid gemaakt tussen ontwikkelingen in en buiten stedelijk gebied, dan wel buiten het stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied. Deze instructieregel geldt ook voor een omgevingsvergunning buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

Bij het bepalen óf en hoe de Ladder moet worden toegepast, zijn de volgende aspecten van belang:

1. Is er sprake van een stedelijke ontwikkeling?
2. Is de stedelijke ontwikkeling nieuw?
3. Wat is het ruimtelijk verzorgingsgebied?
4. Is er behoefte aan de voorgenomen ontwikkeling?
5. Ligt de ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied?

Artikel 5.129g. (zorgvuldig ruimtegebruik en tegengaan van leegstand)

1 Dit artikel is van toepassing op een stedelijke ontwikkeling die bestaat uit de ontwikkeling of uitbreiding van een bedrijventerrein, een zeehaventerrein, een woningbouwlocatie, kantoren, een detailhandelvoorziening of een andere stedelijke voorziening en die voldoende substantieel is.

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

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

3 Voor de toepassing van het tweede lid, onder b, wordt tot het stedelijk gebied niet gerekend een stedelijke ontwikkeling waarvoor:

- **a.** op grond van het omgevingsplan een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit is vereist; en
- **b.** nog geen toepassing is gegeven aan het tweede lid.

4 Als een omgevingsplan voorziet in de vestiging van een dienst als bedoeld in [artikel 1 van de Dienstenwet](#) en de beoordeling van de behoefte aan een stedelijke ontwikkeling betrekking heeft op de economische behoefte, de marktvraag of de mogelijke of actuele economische gevolgen van die vestiging, heeft die beoordeling alleen tot doel na te gaan of de vestiging van een dienst in overeenstemming is met een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

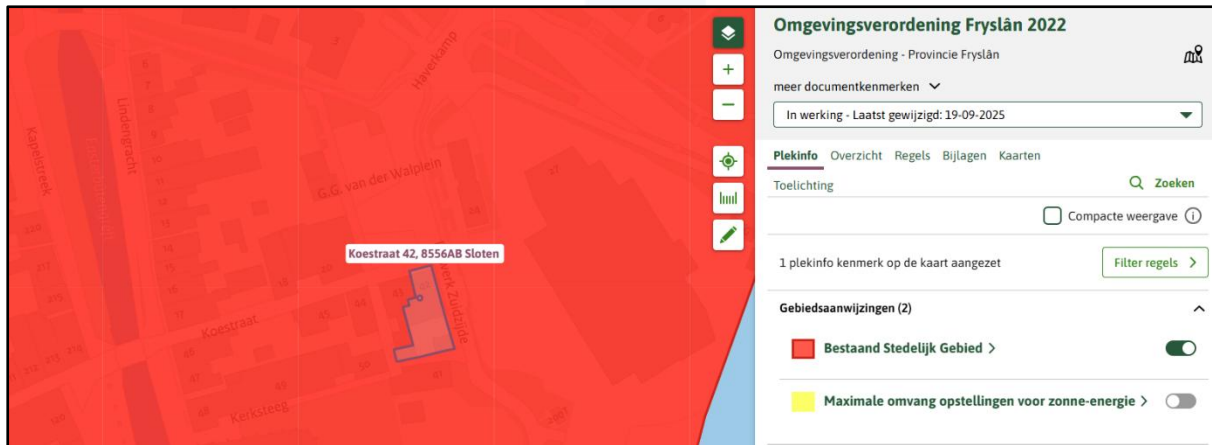
In artikel 5.129g Bkl is geen ondergrens vastgelegd. Deze ondergrens wordt bepaald door de jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. In de overzichtsuitspraak van 28 juni 2017 (ECLI:NL:RVS:2017:1724) is onder meer bepaald dat:

- een woningbouwontwikkeling van 11 woningen;
- een ontwikkeling van 500m²;
- een kleinschalige bedrijfsbebouwing;
- een plan beperkte gebruikersmogelijkheden heeft;

in beginsel allen niet als stedelijke ontwikkeling worden gezien.

Motivering en conclusie

Zoals weergegeven op onderstaande afbeelding bevindt het plangebied zich binnen stedelijk gebied.



Afbeelding: weergave van het stedelijk gebied volgens de Omgevingsverordening.

De voorgenomen ontwikkeling betreft een functiewijziging van een horecabestemming naar een gemengde bestemming en een interne transformatie van restaurant naar kantoor. Het gaat hier om een kleinschalige ontwikkeling (ruim onder de 500 m²), waardoor niet kan worden gesproken van een stedelijke ontwikkeling. De Ladder voor duurzame verstedelijking vormt derhalve geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

Conclusie

Bij de voorgenomen ontwikkeling gaat het enkel om een functiewijziging en kleinschalige interne verbouwing. Er is geen sprake van een stedelijke ontwikkeling. Hiermee vormt de Ladder voor duurzame verstedelijking geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van de ontwikkeling.

4.11 Cultureel erfgoed, landschappelijke en stedenbouwkundige waarden

Wettelijk kader

De essentie van het Europees beleid is dat voorafgaand aan de uitvoering van plannen en projecten onderzoek moet worden gedaan naar de aanwezigheid van waarden en daar in de ontwikkeling van plannen en projecten zoveel mogelijk rekening mee te houden.

Artikel 5.130. (behoud cultureel erfgoed)

1 In een omgevingsplan wordt rekening gehouden met het belang van het behoud van cultureel erfgoed, met inbegrip van bekende of aantoonbaar te verwachten archeologische monumenten.

2 Met het oog op het belang van het behoud van cultureel erfgoed worden in een omgevingsplan in ieder geval regels gesteld ter bescherming van daarvoor in aanmerking komend cultureel erfgoed, waarbij rekening wordt gehouden met de volgende beginselen:

- **a.** het voorkomen van ontsiering, beschadiging of sloop van op grond van het omgevingsplan beschermde monumenten en archeologische monumenten;
- **b.** het voorkomen van verplaatsing van op grond van het omgevingsplan beschermde monumenten of een deel daarvan, tenzij dit dringend is vereist voor het behoud van die monumenten;
- **c.** het bevorderen van het gebruik van monumenten, zo nodig door wijziging van die monumenten, rekening houdend met de monumentale waarden;
- **d.** het voorkomen van aantasting van:
 - **1°.** de omgeving van rijksmonumenten, voorbeschermde rijksmonumenten en monumenten die op grond van het omgevingsplan zijn beschermd, voor zover die monumenten door die aantasting worden ontsierd of beschadigd; en
 - **2°.** het karakter van in het omgevingsplan beschermde stads- of dorpsgezichten of beschermde cultuurlandschappen door de sloop van bestaande gebouwen, de bouw van nieuwe gebouwen of andere belangrijke veranderingen; en
- **e.** het conserveren en in stand houden van archeologische monumenten, bij voorkeur in situ.

3 In het belang van de archeologische monumentenzorg kunnen in een omgevingsplan ook:

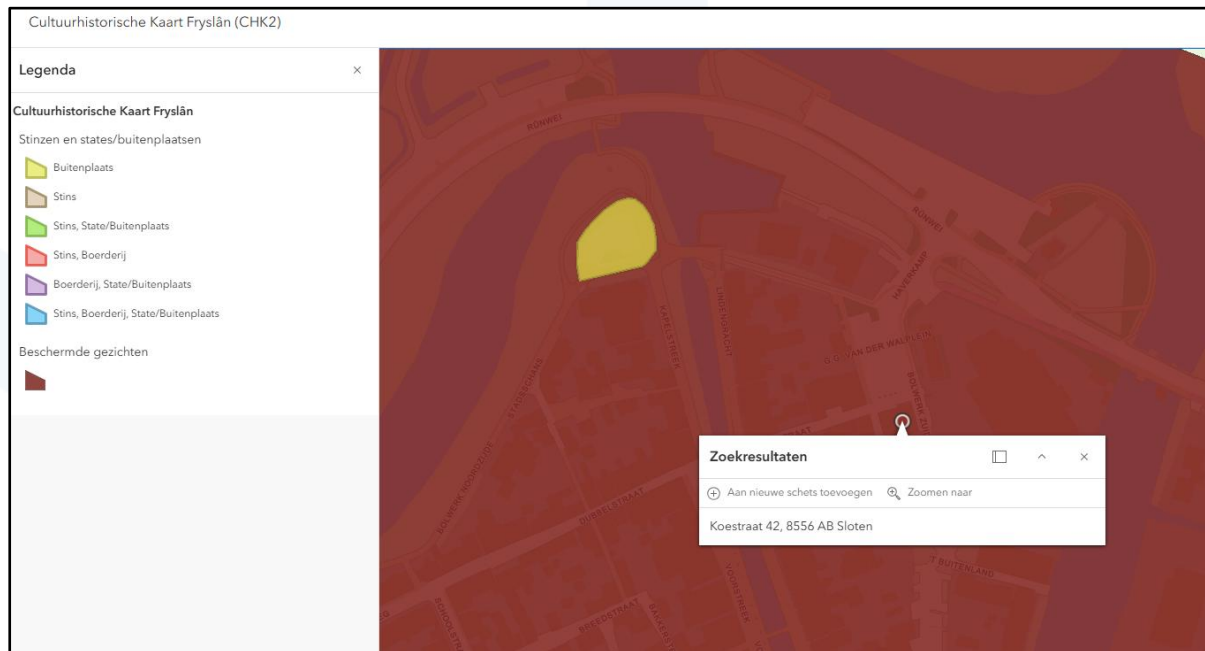
- **a.** regels worden gesteld over eisen aan onderzoek naar de archeologische waarde van een locatie of aan de wijze van het verrichten van opgravingen of archeologische begeleiding van andere activiteiten die tot bodemverstoring leiden; en
- **b.** gevallen worden aangewezen waarin kan worden afgezien van onderzoek naar de archeologische waarde van een locatie of het opleggen van plichten met die strekking.

Motivering en conclusie

Cultuurhistorie

Zoals weergegeven op onderstaande afbeelding heeft een groot deel van Sloten wegens haar cultuurhistorie een beschermd gezicht. De planlocatie kent dan ook de dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie'. In artikel 20 van de planregels zijn aanvullende gebruiks- en bouwregels opgenomen met betrekking tot deze dubbelbestemming. Deze regels gaan echter over de externe kenmerken van de bebouwing. Met de voorgenomen ontwikkeling is enkel

sprake van een functiewijziging en kleinschalige interne verbouwing. De externe kenmerken van de bebouwing (en daarmee ook het straatbeeld) blijven ongewijzigd. Behalve een beschermd gezicht blijken geen andere bijzondere aanduidingen aanwezig te zijn op de locatie volgens de Cultuurhistorische kaart Fryslân. Het aspect cultuurhistorie vormt derhalve geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.



Afbeelding: openbare kaart 'Cultuurhistorische Waardenkaart Fryslân'.

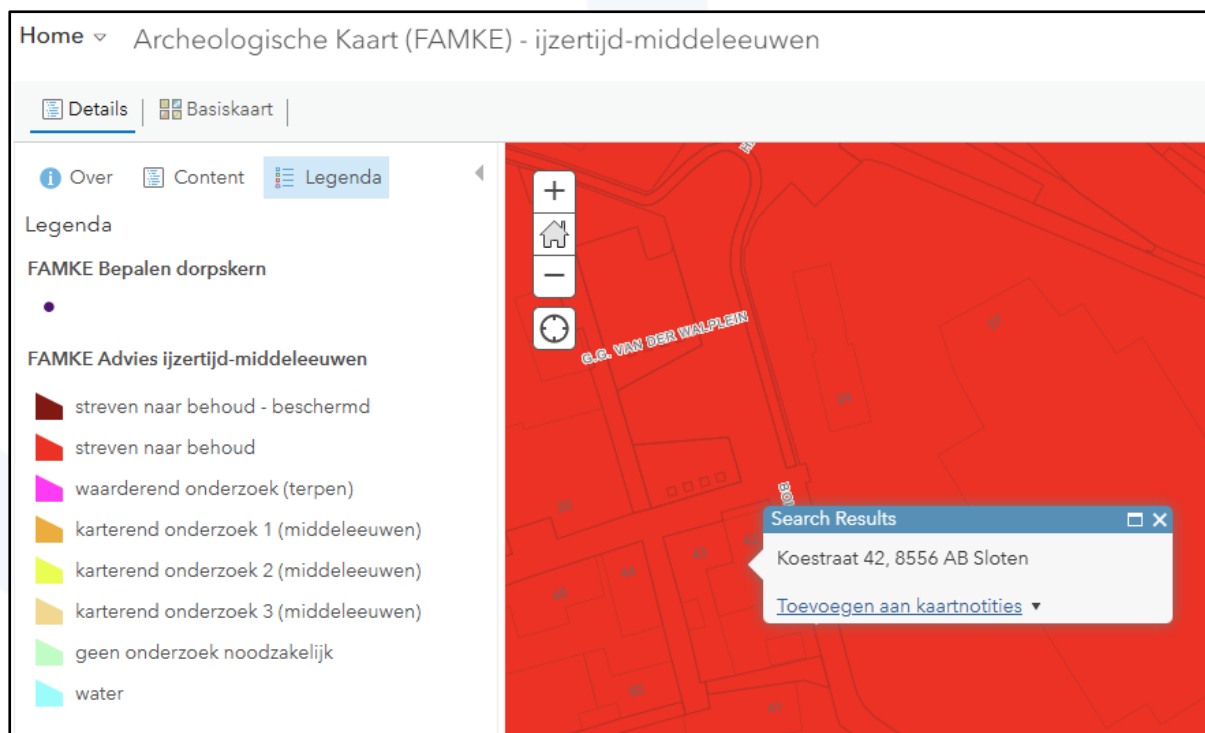
Stedenbouwkundig

Zoals hierboven reeds besproken kent een groot deel van Sloten wegens haar omvangrijke historie een beschermd gezicht. De kern van Sloten wordt in de Welstandsnota De Fryske Marren 2024 aangemerkt als bijzonder welstandsgebied. Het welstandsbeleid is erop gericht om het ontstane straatbeeld zo veel mogelijk te behouden. Dat geldt ten eerste voor de uitstraling van de individuele bebouwing, oftewel hoe de gebouwen eruit zien. Maar dit geldt ook voor de positionering van de bebouwing op de percelen, want de gebouwen staan in Sloten netjes zij aan zij en vormen een doorgaande straatwand van verschillende pandjes.

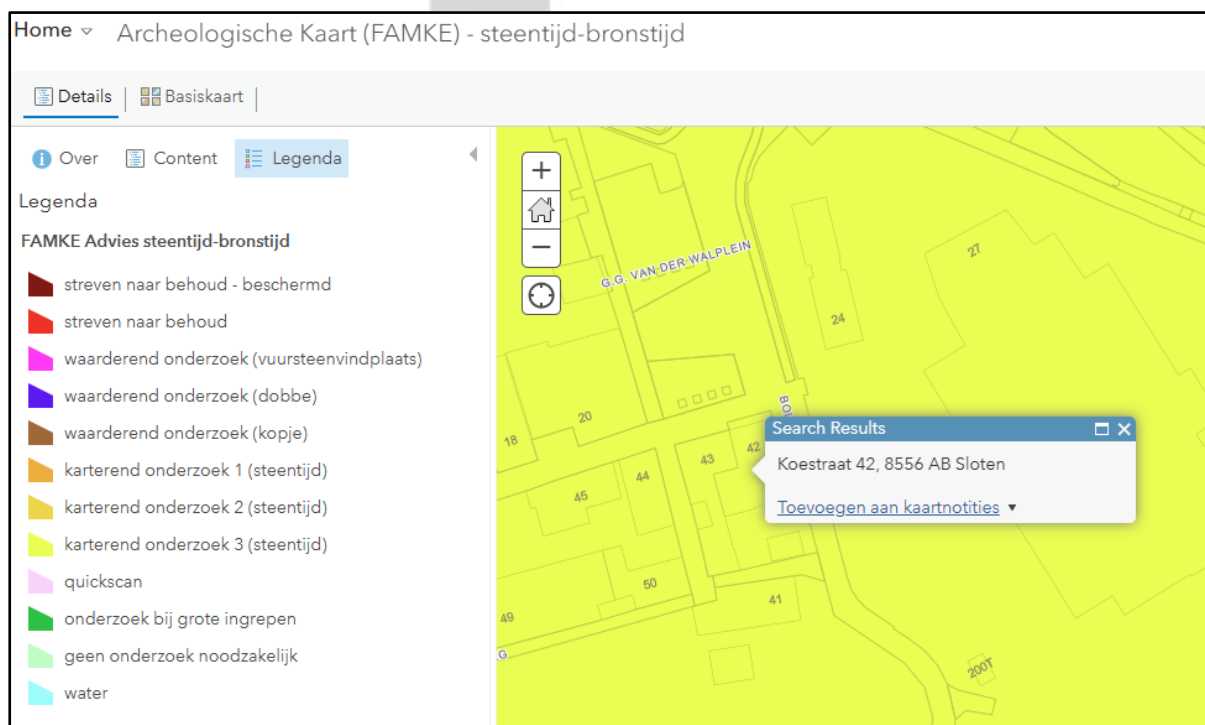
Met de voorgenomen ontwikkeling is enkel sprake van een functiewijziging en kleinschalige interne verbouwing. De externe kenmerken van de bebouwing (en daarmee ook het straatbeeld) blijven ongewijzigd. Er zijn vanuit stedenbouwkundig opzicht derhalve geen belemmeringen.

Archeologie

De locatie kent tevens de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie'. Derhalve zijn in artikel 19 van de planregels aanvullende bouwregels gesteld met betrekking tot gronden met een archeologische waarde. Dit houdt onder meer in dat archeologisch onderzoek vereist is voor ingrepen van meer dan 50 m² of meer dan 0,30 meter diep. Met de voorgenomen ontwikkeling is enkel sprake van een functiewijziging en kleinschalige interne verbouwing. Er zal derhalve geen grond geroerd worden. Tevens blijkt uit onderstaande afbeelding dat de provincie op de locatie de adviezen 'streven naar behoud' en 'karterend onderzoek 3' geeft (volgens archeologische kaart FAMKE). Hierbij adviseert ook de provincie om bij ingrepen van meer dan 50 m² archeologisch onderzoek uit te voeren.



Afbeelding: weergave van de archeologische kaart FAMKE – IJzertijd-Middeleeuwen.



Afbeelding: weergave van de archeologische kaart FAMKE – Steentijd-Bronstijd.

Conclusie

In het kader van cultureel erfgoed, landschappelijke en stedenbouwkundige waarden voldoet de voorgenomen ontwikkeling aan de geldende wet- en regelgeving. Er zijn geen belemmeringen op dit vlak die de uitvoerbaarheid van de voorgenomen ontwikkeling beïnvloeden.

4.12 Bevorderen van de toegankelijkheid van de openbare ruimte voor personen

Wettelijk kader

Het Bkl bevat regels voor nieuwe ontwikkelingen met gevolgen voor de inrichting van de openbare buitenruimte en het belang van het bevorderen van de toegankelijkheid van die openbare buitenruimte voor personen met een functiebeperking.

"Artikel 5.162. (toegankelijkheid openbare buitenruimte)

Voor zover een omgevingsplan voorziet in nieuwe ontwikkelingen met gevolgen voor de inrichting van de openbare buitenruimte, wordt in het omgevingsplan rekening gehouden met het belang van het bevorderen van de toegankelijkheid van die openbare buitenruimte voor personen met een functiebeperking."

Motivering en conclusie

De voorgenomen ontwikkeling vindt plaats op het eigen perceel. De locatie zelf bevat geen openbare buitenruimte, en de voorgenomen ontwikkeling heeft geen invloed op de toegankelijkheid van de omliggende openbare ruimte.

Conclusie

Het aspect toegankelijkheid van de openbare ruimte is niet van toepassing op de voorgenomen ontwikkeling en vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

4.13 Verkeer en parkeren

Wettelijk kader

Primair is verkeersveiligheid geregeld in de weg- en verkeerswetgeving. Deze regelgeving maakt geen deel uit van de Omgevingswet. De richtlijnen vanuit het CROW zijn met de inwerkingtreding van de Omgevingswet blijven bestaan.

Motivering en conclusie

Op de locatie geldt het 'Paraplubestemmingsplan parkeernormen'. Hierin wordt de Nota beleidsregels parkeren De Fryske Marren van toepassing verklaard bij de beoordeling van omgevingsvergunningen. Bij de voorgenomen ontwikkeling is sprake van een functiewijziging van een horecabestemming naar een gemengde bestemming. Meer specifiek zal het gaan om een interne transformatie van een pannenkoekenrestaurant naar een kantoor. Uit de beleidsregels van de gemeente volgt dat voor een pannenkoekenrestaurant van 85 m² een parkeerbehoefte geldt van $(0,85 \times 15 =) 12,8$. Voor een kantoor van 85 m² zonder baliefunctie geldt een parkeerbehoefte van $(0,85 \times 2,55 =) 2,2$. Hoewel in de gemeente De Fryske Marren deze beleidsregel wordt gehanteerd, is het CROW recent met nieuwe normen gekomen. Ter volledigheid worden deze derhalve ook meegenomen. Voor een restaurant in het centrum, in een niet-stedelijk gebied geldt een parkeerbehoefte van $(0,85 \times 8 =) 6,8$ (p. 98 CROW publicatie). Voor een kantoor zonder baliefunctie geldt een parkeerbehoefte van $(0,85 \times 2,1 =) 1,8$.

In beide gevallen geldt in ieder geval dat met de voorgenomen ontwikkeling sprake is van een daling in parkeerbehoefte. Hierdoor wordt in de huidige situatie al voorzien in de parkeergelegenheid voor de toekomstige situatie. Daarnaast bevindt zich veel openbare parkeergelegenheid in de omgeving (parkeerplaatsen Haverkamp en Rûnwei). Het aspect verkeer en parkeren levert derhalve geen belemmering op voor de voorgenomen ontwikkeling.

Horeca en (verblijfs)recreatie

functie	eenheid	bebouwde kom	buiten-gebied	incl. aandeel bezoek	toelichting	1)
bungalowpark	bungalow	1,7	2,1	91%		*
camping	standplaats	nvt	1,2	90%	excl. 10% gasten van bezoekers	*
hotel 1*	10 kamers	2,5	4,5	77%		*
hotel 2*	10 kamers	4,25	6,25	80%		*
hotel 3*	10 kamers	5,2	6,8	77%		*
hotel 4*	10 kamers	7,5	9	73%		*
hotel 5*	10 kamers	11	12,6	65%		*
bed & breakfast	kamer	0,52	0,68	77%		
discotheek	100 m ² bvo	20,9	20,8	99%		
café/bar/cafetaria	100 m ² bvo	7	nvt	90%		*
restaurant	100 m ² bvo	15	nvt	80%		*
evenementenhal/beursgebouw/congresgebouw	100 m ² bvo	8,5	nvt	99%		*

Afbeelding: weergave van de parkeerbehoefte voor horeca en recreatie volgens de beleidsnota.

Werken

functie	eenheid	bebouwde kom	buiten-gebied	incl. aandeel bezoek	toelichting	1)
kantoren zonder baliefunctie	100 m ² bvo	2,55	2,55	5%		
kantoren met baliefunctie	100 m ² bvo	3,55	3,55	20%		*
bedrijf arbeidsintensief/bezoekersextensief	100 m ² bvo	2,35	2,35	5%		
bedrijf arbeidsextensief/bezoekersextensief	100 m ² bvo	1,05	1,05	5%		
bedrijfsverzamelgebouw	100 m ² bvo	1,95	1,95	5%		

Afbeelding: weergave van de parkeerbehoefte voor kantoren volgens de beleidsnota.

Conclusie

De parkeerbehoefte neemt af naar aanleiding van de voorgenomen ontwikkeling. Derhalve kan worden volstaan met de reeds aanwezige parkeerplaatsen. In het kader van verkeer en parkeren voldoet de voorgenomen ontwikkeling derhalve aan de vereisten.

4.14 Duurzaamheid en gezondheid

Wettelijk kader

De aspecten duurzaamheid en gezondheid spelen een belangrijke rol in de Omgevingswet en het Besluit kwaliteit leefomgeving. Dit komt vooral tot uiting in de oogmerken van de wet. Een goed voorbeeld hiervan is te vinden in artikel 8.3a Bkl:

“Artikel 8.3a. (toepassingsbereik en oogmerk)

Deze afdeling is van toepassing op vergunningplichtige bouwactiviteiten als bedoeld in de artikelen 2.25 en 2.26 van het Besluit bouwwerken leefomgeving en is opgenomen met het oog op het waarborgen van de veiligheid, het beschermen van de gezondheid en duurzaamheid en bruikbaarheid.”

In het Omgevingsplan komt dit terug in de Bruidsschat, zoals bijvoorbeeld paragraaf 22.3.2 over energiebesparing. Het Besluit bouwwerken leefomgeving stelt tevens regels betreft gezondheid en duurzaamheid bij nieuwbouw in afdeling 4.3-4.4 Bbl.

energiezuinige installaties toegepast.

De kantoorfunctie heeft een gunstiger milieuprofiel dan de voormalige horecafunctie. Door het beëindigen van horeca-activiteiten verdwijnen geur-, geluid- en afvalstromen die tot hinder voor de directe omgeving konden leiden. Er is geen sprake van intensieve personendichtheid of een publieksfunctie met lange openingstijden, waardoor de verkeersdruk en parkeerdruk in de directe omgeving afnemen. Tevens neemt de kans op geluidsoverlast in de avonduren af. Daarmee wordt de omgevingskwaliteit en leefbaarheid in de Koestraat verbeterd.

Binnen het pand worden interne maatregelen getroffen om een gezonde werkomgeving te waarborgen, waaronder goede ventilatie, voldoende daglichttoetreding en het gebruik van emissiearme bouwmaterialen. De ruimtelijke situering, aan een bestaande straat met voldoende afstand tot verkeerswegen en zonder directe milieubelasting, ondersteunt een veilige en gezonde werk- en leefomgeving.

Conclusie

De functiewijziging van horeca naar kantoor voldoet aan de relevante aspecten van duurzaamheid en gezondheid. Het plan leidt tot minder milieubelasting, minder hinder, hergebruik van bestaande bebouwing en verbetering van de energieprestatie. Daarmee wordt bijgedragen aan de doelstelling van de Omgevingswet om een veilige, gezonde en duurzame fysieke leefomgeving te waarborgen.

4.15 M.e.r.

Wettelijk kader

In sommige gevallen geldt voor een project een m.e.r.-(beoordelings)plicht. Of een besluit over een project m.e.r.-plichtig of m.e.r.-beoordelingsplichtig is, kan worden afgeleid uit bijlage V bij het Omgevingsbesluit, in samenhang met de artikelen 11.6 en 11.8 van het Omgevingsbesluit.

"Artikel 11.6. (aanwijzen mer-(beoordelings)plichtige projecten)

1 Bijlage V, kolom 2 in samenhang met kolom 1, bevat de projecten, bedoeld in artikel 16.43, eerste lid, onder a, van de wet, die aanzienlijke milieueffecten kunnen hebben en waarvoor bij de voorbereiding van het besluit een milieueffectrapport moet worden gemaakt.

2 Bijlage V, kolom 3 in samenhang met kolom 1, bevat de projecten, bedoeld in artikel 16.43, eerste lid, onder b, van de wet, waarvoor moet worden beoordeeld of zij aanzienlijke milieueffecten kunnen hebben en, als dat het geval is, waarvoor bij de voorbereiding van het besluit een milieueffectrapport moet worden gemaakt."

Voor de bouw van enkele woningen geldt doorgaans geen m.e.r.-(beoordelings)plicht. Voor grotere stedelijke ontwikkelingen kan wel een m.e.r.-(beoordelings)plicht gelden (bijlage V Omgevingsbesluit, J11).

Motivering en conclusie

De voorgenomen ontwikkeling betreft een functiewijziging van horecabestemming naar gemengde bestemming, ter realisatie van een kantoor, waarbij wonen wordt uitgesloten. Deze ontwikkeling valt niet onder bijlage V van het Omgevingsbesluit. De drempelwaarden voor een m.e.r.-(beoordelings)plicht zijn gericht op grootschalige stedelijke ontwikkelingen. Onder het oude 'Besluit milieueffectrapportage' werd hieronder verstaan activiteiten van meer dan 100 hectare in omvang, de realisatie van een aaneengesloten gebied van 2.000 woningen of meer, of een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer. De drempelwaarde kan ook lager liggen indien er sprake is van functiemenging.

Gezien de beperkte schaal van deze ontwikkeling, waarbij het gaat om 'slechts' een functiewijziging op de locatie, is de voorgenomen ontwikkeling in het kader van de m.e.r.-(beoordelings)plicht niet m.e.r.-plichtig.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling is niet m.e.r.-(beoordelings)plichtig nu de ontwikkeling ruimschoots onder de drempelwaarden valt zoals genoemd in het Omgevingsbesluit.

4.16 Natuur

Wettelijk kader

Ter bescherming van de natuur zijn in het Bkl diverse regels opgenomen. Het gaat hierbij in de eerste plaats om regels voor de gebiedsbescherming van aangewezen Natura 2000-gebieden, regels voor de soortenbescherming van te beschermen planten diersoorten (waaronder vogels) en regels ter bescherming van houtopstanden. Het gebieds- en soortenbeschermingsregime vloeit voor een belangrijk deel voort uit twee Europese richtlijnen, te weten de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn.

“Artikel 2.18. (provinciale taken voor de fysieke leefomgeving) Omgevingswet

1Bij het provinciebestuur berusten, naast de elders in deze wet en op grond van andere wetten aan dat bestuur toegedeelde taken voor de fysieke leefomgeving, de volgende taken:

g. op het gebied van natuur:

1°. het behoud of herstel van dier- en plantensoorten die van nature in Nederland in het wild voorkomen, van hun biotopen en habitats, en van in Nederland voorkomende typen natuurlijke habitats, in overeenstemming met de internationaalrechtelijke verplichtingen,

2°. het zorg dragen voor het treffen van maatregelen:

- i. voor Natura 2000-gebieden, in overeenstemming met de vogelrichtlijn en de habitatrichtlijn, met uitzondering van Natura 2000-gebieden of gedeelten daarvan in bij algemene maatregel van bestuur aangewezen gevallen, en*
- ii. voor bijzondere nationale natuurgebieden, die nodig zijn voor het bereiken van de instandhoudingsdoelstellingen voor de onderscheiden gebieden, in bij algemene maatregel van bestuur aangewezen gevallen,*

3°. de preventie en beheersing van de introductie en verspreiding van invasieve uitheemse soorten, in bij algemene maatregel van bestuur aangewezen gevallen.”

NatuurNetwerk Nederland (NNN)

Op basis van artikel 2.18, lid 1, sub g Omgevingswet dient de Provincie regels te stellen inzake natuur(gebieden). Deze regels worden vastgelegd in de Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening. Hier valt onder het Natuurnetwerk Nederland (NNN), voorheen bekend als de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Het NNN is een samenhangend netwerk van bestaande en nog te ontwikkelen belangrijke natuurgebieden in Nederland. Dit netwerk is bedoeld om de omstandigheden voor wilde flora en fauna, evenals natuurlijke leefgemeenschappen, duurzaam te verbeteren.

Binnen het NNN geldt het 'nee, tenzij-principe', wat inhoudt dat nieuwe ontwikkelingen alleen zijn toegestaan bij zwaarwegende redenen.

Soortenbescherming

Op basis van artikel 2.18, lid 1, sub g, onder 3 Omgevingswet en paragraaf 7.3.1 Bkl dient de Provincie regels te stellen inzake soortenbescherming. In de artikelen 11.37 en 11.46 van het Besluit activiteiten leefomgeving worden regels gesteld over de aanwijzing van vergunningplichtige gevallen voor soorten onder de Vogel- en Habitatrichtlijn en de handelingen die schadelijk kunnen zijn. De Provincie werkt dit vervolgens doorgaans uit in een 'Faunabeheerplan'.

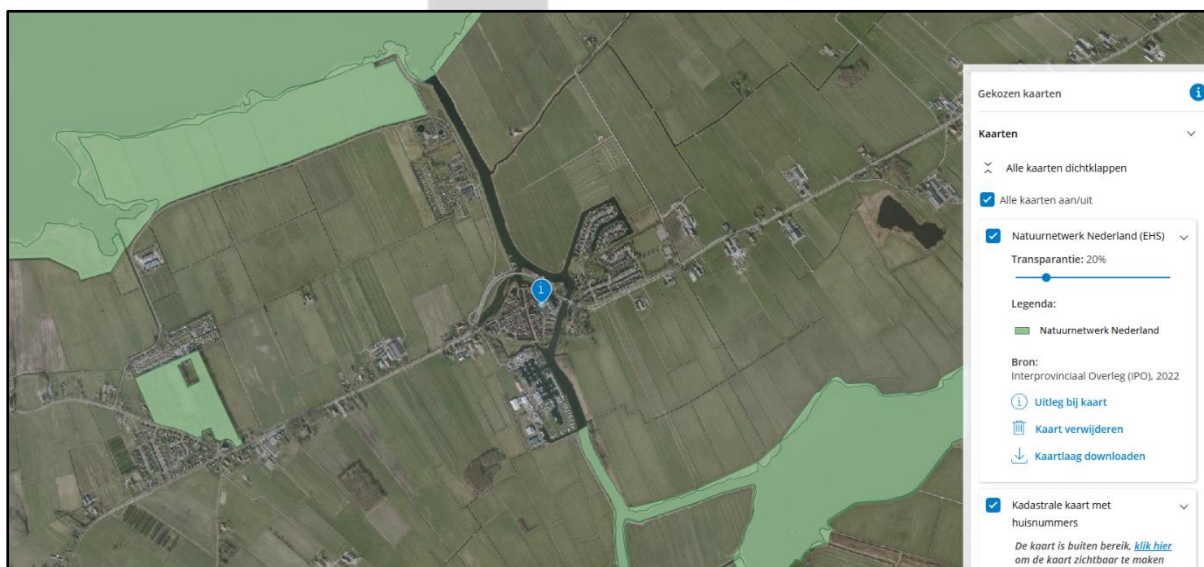
Natura 2000-gebieden

Conform dezelfde systematiek als Natuurnetwerk Nederland, geeft paragraaf 7.3.2 Bkl regels voor Natura 2000-gebieden. De Natura 2000-gebieden zijn voorzien van instandhoudingsdoelstellingen, waaronder op het gebied van stikstofdepositie. Wanneer een gebied gevoelig is voor stikstofdepositie en er sprake is van (dreigende) overschrijding van deze instandhoudingsdoelstellingen, moet bij ontwikkelingen in de omgeving worden onderzocht of deze mogelijk negatieve gevolgen hebben voor het betreffende gebied.

Motivering en conclusie

NatuurNetwerk Nederland (NNN)

De ligging van de locatie ten opzichte van de NNN-gebieden is hieronder inzichtelijk gemaakt. De locatie zelf ligt niet binnen een NNN-gebied.



Afbeelding: kaart met daarop weergegeven het NatuurNetwerk Nederland (groen), in relatie tot de locatie (blauw).

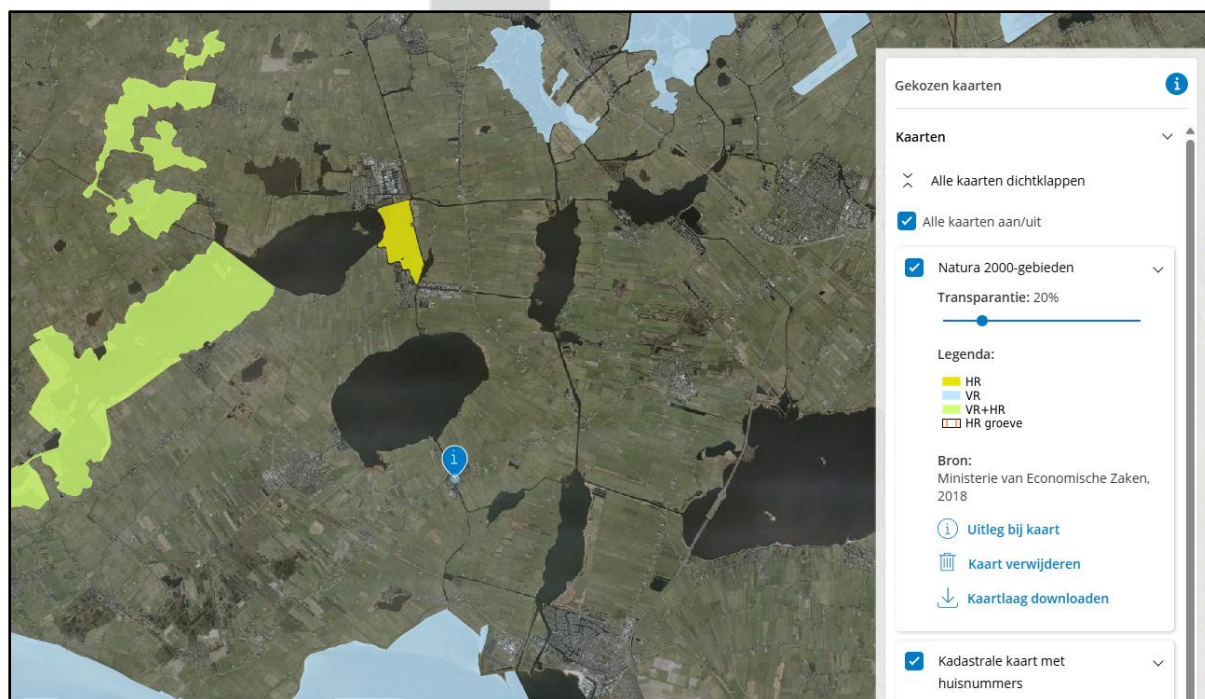
Soortenbescherming

De voorgenomen ontwikkeling betreft een functiewijziging van horecabestemming naar gemengde bestemming, ter realisatie van een kantoor, waarbij wonen wordt uitgesloten. Hiervoor is enkel sprake van een kleinschalige interne verbouwing, geen grote bouw- of grondwerkzaamheden. Er worden geen natuurlijke elementen of groenstructuren verwijderd en er is geen sprake van aantasting van leefgebieden van beschermde soorten. Daarnaast is geen sprake van sloopwerkzaamheden waardoor mogelijk gebouwbewonende soorten worden verstoord (zoals vleermuizen).

In het kader van de specifieke zorgplicht (artikel 11.6 van het Besluit activiteiten leefomgeving) geldt wel dat, indien bij uitvoering van eventueel noodzakelijke handelingen toch beschermde soorten worden aangetroffen, hiermee zorgvuldig dient te worden omgegaan en melding moet worden gedaan bij het bevoegd gezag.

Natura 2000

Het dichtst bij het projectgebied gelegen Natura 2000-gebied is het IJsselmeer, gelegen op ruim 3,7 kilometer afstand van de locatie. De ligging van het projectgebied ten opzichte van het Natura-2000 gebieden is hieronder inzichtelijk gemaakt. De voorgenomen ontwikkeling betreft een functiewijziging van horecabestemming naar gemengde bestemming, ter realisatie van een kantoor, waarbij wonen wordt uitgesloten. Hiervoor is enkel sprake van een kleinschalige interne verbouwing, geen grote bouw- of grondwerkzaamheden. Voor de aanlegfase is dus geen sprake van relevante luchtverontreiniging. Zoals besproken onder paragraaf 4.13 zal de nieuwe functie leiden tot een lagere verkeersaantrekkende werking. Derhalve zal ook voor de gebruiksfase geen sprake zijn van relevante luchtverontreiniging. Een Aeriusberekening is om die redenen niet nodig ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling.



Afbeelding: de weergegeven locatie en de Natura 2000-gebieden, aan de zuidzijde het IJsselmeer.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling voldoet aan de eisen en regels op het gebied van natuur, zoals gesteld in het Bkl en andere relevante regelgeving. Het aspect natuur vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van de ontwikkeling.

4.17 Milieubelastende activiteiten

Wettelijk kader

Een milieubelastende activiteit is een activiteit die nadelige gevolgen kan veroorzaken voor het milieu. In hoofdstuk 3 van het Besluit activiteiten leefomgeving worden de milieubelastende activiteiten en vergunningplichtige gevallen aangewezen. Het Rijk stelt daarnaast via afdeling 8.5 van het Besluit kwaliteit leefomgeving rijksregels op over de omgevingsvergunning voor milieubelastende activiteiten. Waar dit niet geregeld is door het Rijk, kunnen decentrale overheden aanvullende regels stellen in een omgevingsplan.

De realisatie van (enkele) woningen wordt doorgaans niet gekwalificeerd als milieubelastende activiteit. Het gaat om grotere projecten, voorbeelden hiervan uit het Besluit activiteiten leefomgeving zijn: complexe bedrijven, nutssector en industrie, agrarische sector, dienstverlening, transport, recreatie, mijnbouw, defensie etc.

Motivering en conclusie

De voorgenomen ontwikkeling betreft een functiewijziging van horecabestemming naar gemengde bestemming, ter realisatie van een kantoor, waarbij wonen wordt uitgesloten. In de nieuwe situatie is geen milieubelastende activiteit van toepassing die op grond van het Bal onder vergunning- of meldingsplicht vallen. De aard van de voorgenomen functie veroorzaakt geen significante milieubelastende emissies of activiteiten die specifieke regels vereisen onder het Bal.

Eventuele toekomstige activiteiten, zoals afvalbeheer of emissies naar lucht, bodem of water, zullen separaat worden beoordeeld indien deze van toepassing blijken (hoewel niet aannemelijk, sec ter illustratie). Op dit moment mag echter worden aangenomen dat het Bal niet van toepassing is op de voorgenomen functiewijziging.

Conclusie

In het kader van milieubelastende activiteiten vormt de voorgenomen ontwikkeling geen belemmering en voldoet deze aan de geldende wettelijke eisen.

4.18 Omgevingsverordening Fryslân 2022

Conform de Omgevingsverordening gelden op deze locatie (en gelet op het vrij algemene karakter van deze bepalingen op nagenoeg het gehele grondgebied van de Provincie) de volgende waarden:

Gebiedsaanwijzingen:

- Bestaand Stedelijk Gebied;
- Maximale omvang opstellingen voor zonne-energie.

Activiteiten:

- Activiteit in de omgevingsverordening Fryslân;
- Beheren en aantasten van natuur;
- Belasten van het milieu;
- Bodem saneren;
- Grondwater onttrekken;
- Ontgronden;
- Vellen en beheren van een houtopstand;

- Verrichten van flora en fauna activiteit.

Locaties:

- Bestaand stedelijk gebied;
- Opstelling Zonne Energie max 5 ha;
- Provincie Fryslân;
- Provincie Fryslan zonder Schiermonnikoog en Vlieland;
- Provincie Fryslan zonder Waddeneilanden;
- Provincie_Fryslan_zonder_komgrens;
- Verstoringszone weidevogelkansgebied en weidevogelparels.

Geen van bovengenoemde bepalingen is direct relevant voor de voorgenomen ontwikkeling. Daarnaast is de Omgevingsverordening algemeen geformuleerd.

Hoofdstuk 5: Uitvoerbaarheid

5.1 Financiële uitvoerbaarheid

De voorgenomen ontwikkeling betreft een functiewijziging van horecabestemming naar gemengde bestemming, ter realisatie van een kantoor, waarbij wonen wordt uitgesloten. De uitvoering van de voorgenomen ontwikkeling vindt plaats op eigen terrein van de initiatiefnemer.

De ontwikkeling wordt op eigen risico en kosten van de initiatiefnemer gerealiseerd. Er zijn geen gemeentelijke investeringen of financiële bijdragen vereist. Daarmee komen alle kosten voor rekening van de initiatiefnemer en is de financiële uitvoerbaarheid van het plan voldoende gewaarborgd.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De voorgenomen ontwikkeling betreft een functiewijziging van horecabestemming naar gemengde bestemming, ter realisatie van een kantoor, waarbij wonen wordt uitgesloten. De ruimtelijke impact van deze ontwikkeling is zeer beperkt, aangezien er geen verbouwingen of veranderingen plaatsvinden aan de buitenkant van het pand. Het betreft enkel een interne transformatie. Aangezien wel sprake is van een functiewijziging zullen de initiatiefnemers in het kader van participatie in gesprek gaan met de burens en de nabijgelegen fabriek. Hier worden echter geen belemmeringen verwacht, aangezien wonen wordt uitgesloten en de omgevingsvergunning een tijdelijk karakter betreft.



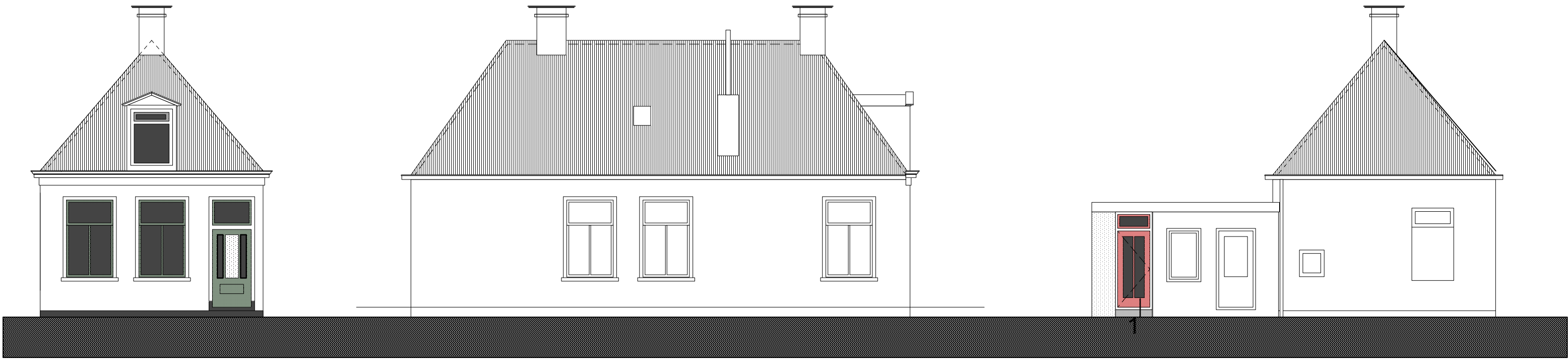
Bijlagen

Bijlage 1 Bouwkundige tekeningen

Bijlage 2 Watertoets

Bijlage 1

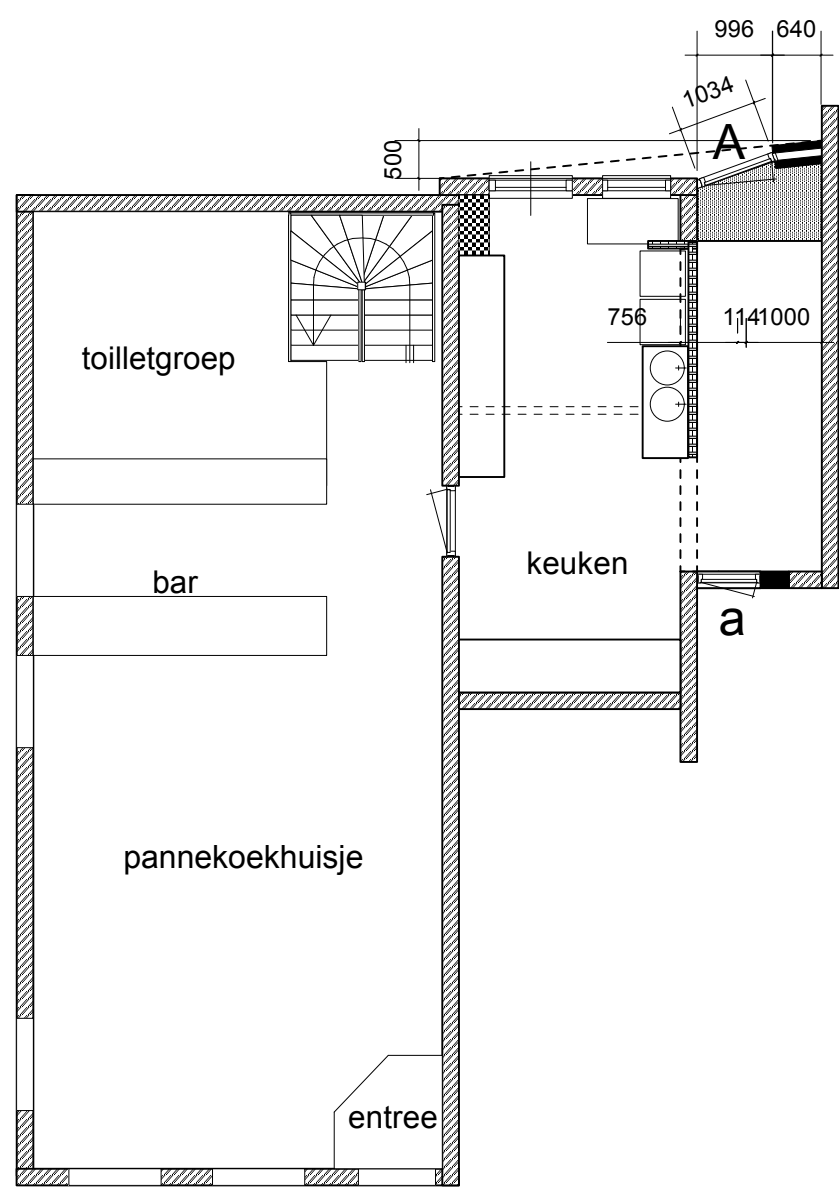




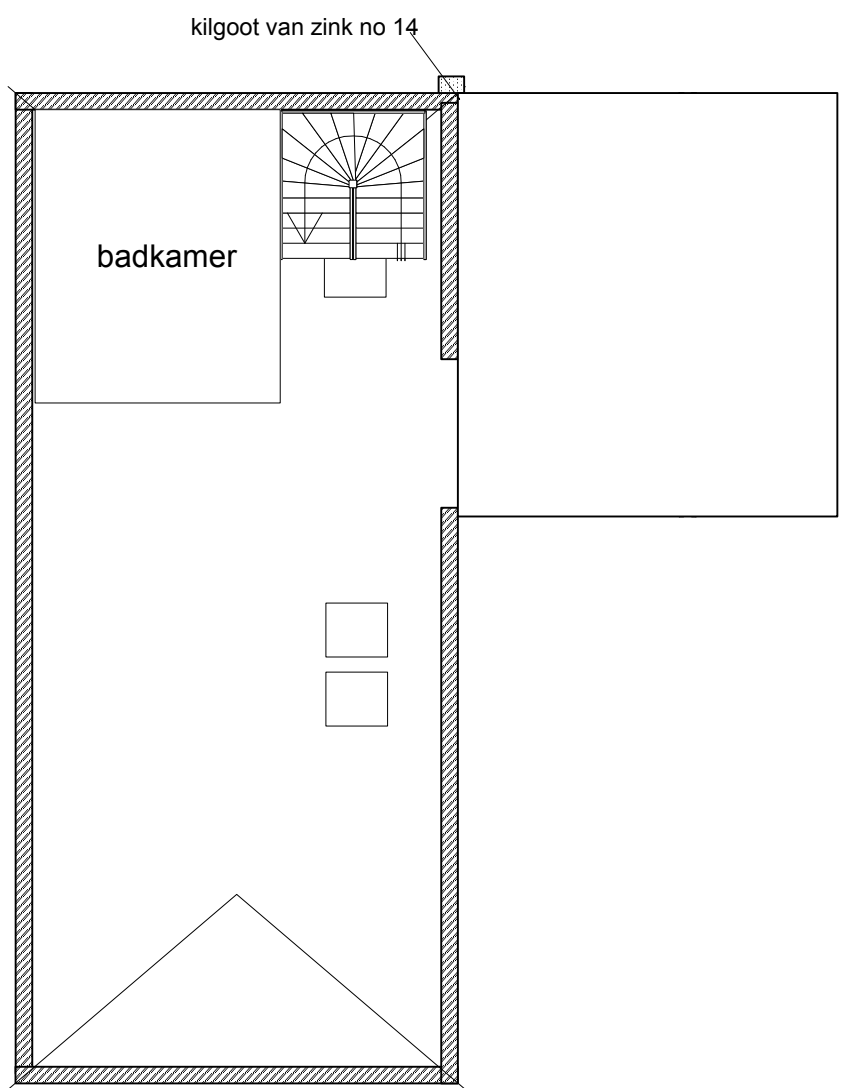
VOORGEVEL

ZIJGEVEL

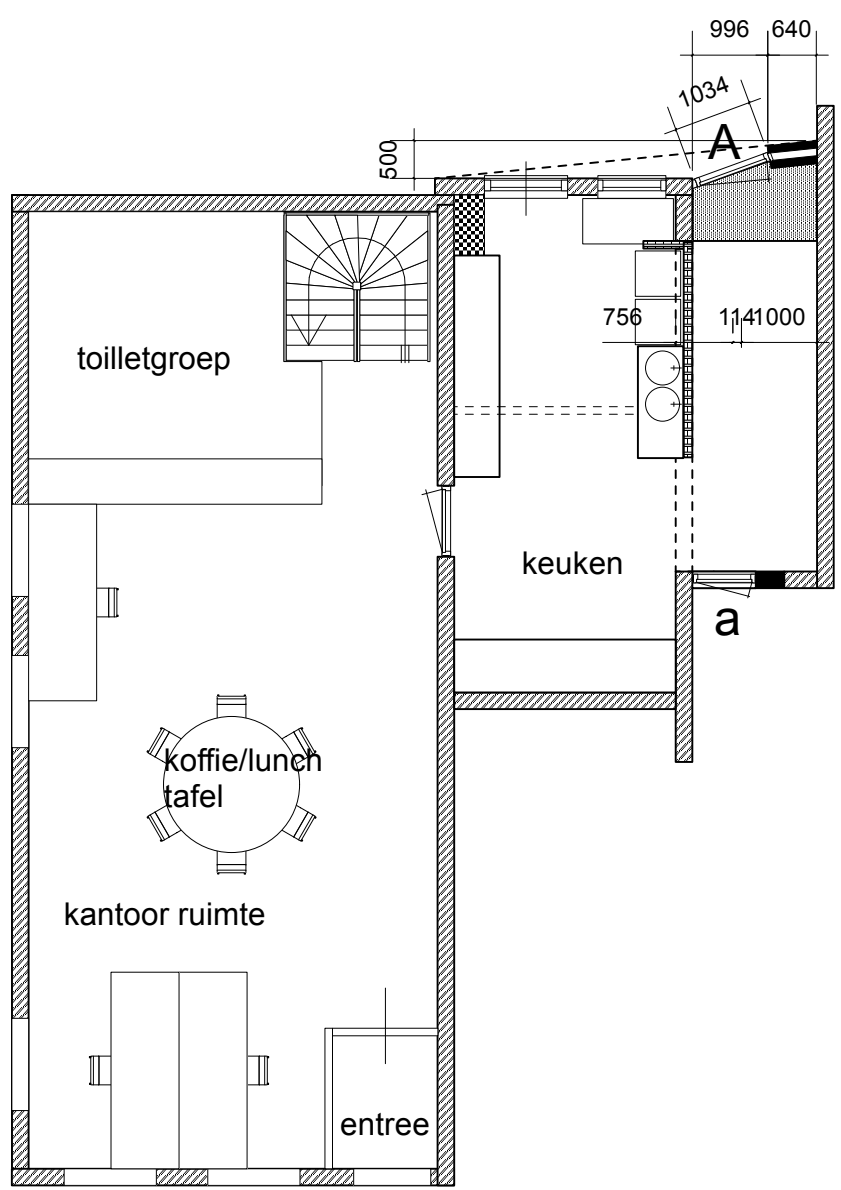
ACHTERGEVEL



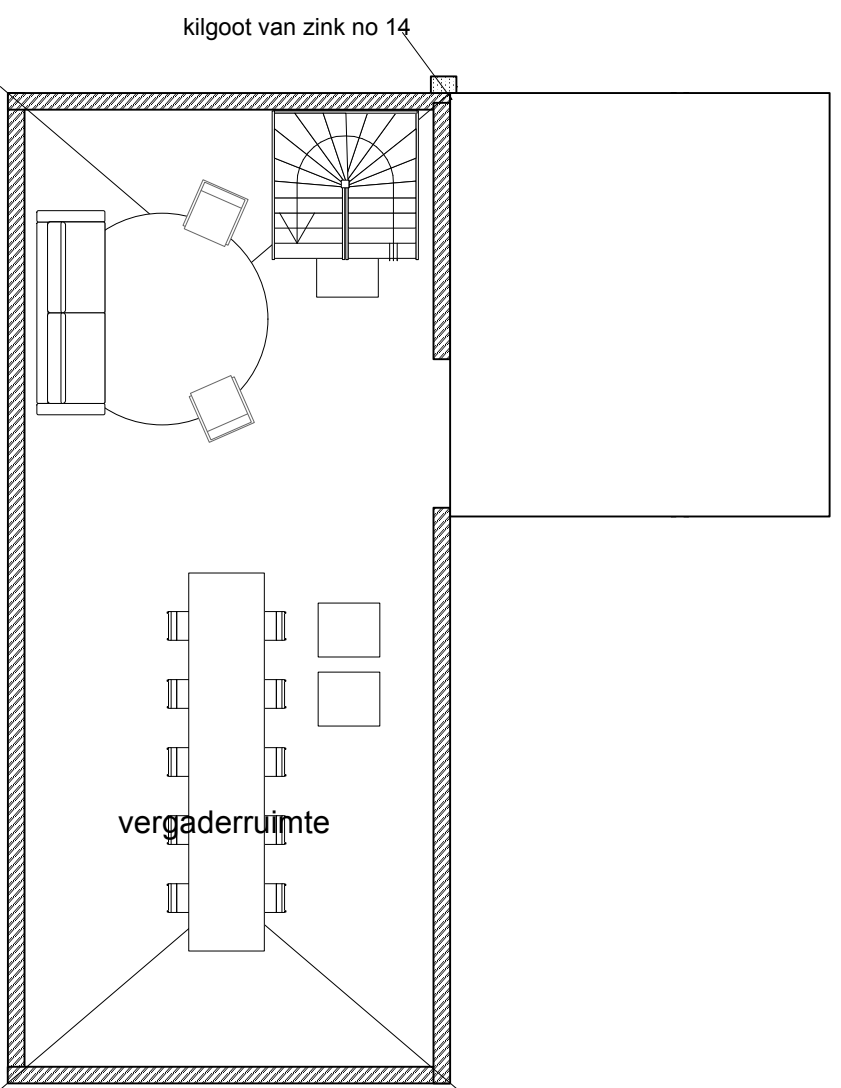
BEGANE GROND BESTAAND



VERDIEPING BESTAAND



BEGANE GROND NIEUW



VERDIEPING NIEUW

Bijlage 2



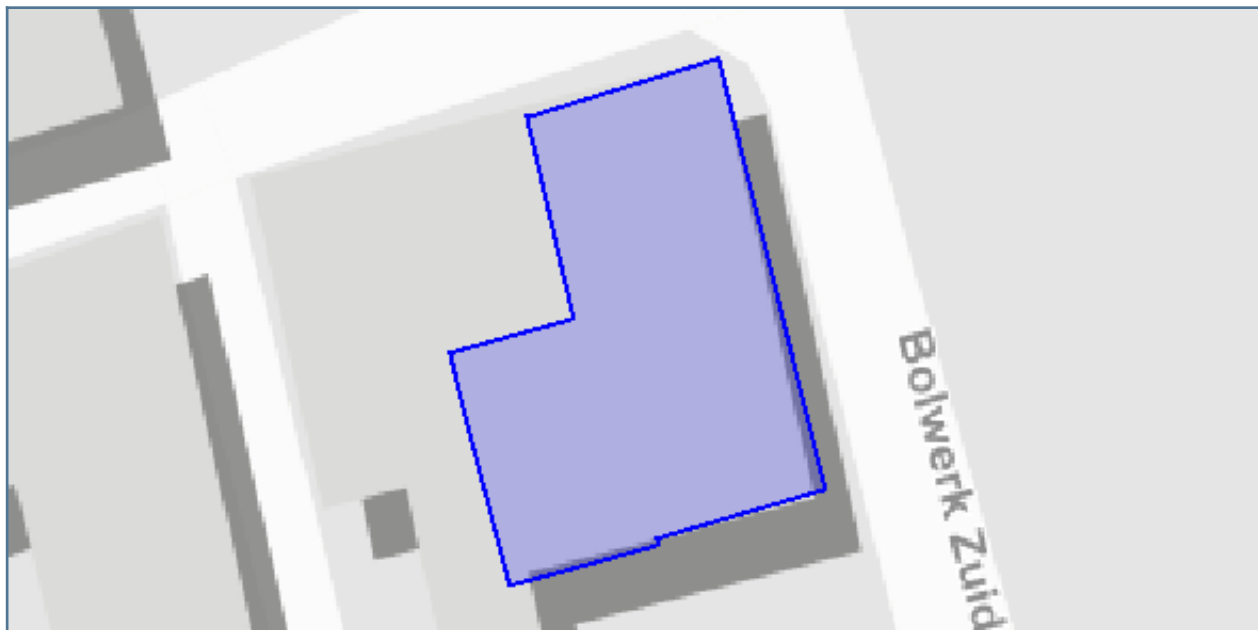
Het wateradvies

Het wateradvies helpt u om aan de hand van de locatie van uw ruimtelijke plan en een aantal vragen te toetsen of u de belangen van het Waterschap raakt. Indien dit het geval is krijgt u tekst en uitleg over het vervolg proces.

Op basis van de check is onderstaande nodig

1. Procedure: Geen waterschapsbelang

Op basis van onderstaande locatie



Vragen en antwoorden uit de check

Gaat het plan uitsluitend over de functiewijziging van ja
bestaande bebouwing zonder fysieke aanpassing van
bebouwing en ruimte?

Details

1. Procedure: Geen waterschapsbelang

Op basis van je locatie en gegeven antwoorden is er geen waterschapsbelang bij je ruimtelijke activiteit.

Wat moet ik doen?

Je hoeft geen verdere actie te ondernemen. Uit de door jou ingevulde gegevens blijkt namelijk dat je plan geen invloed heeft op het water of de wateraspecten (zoals gemalen, stuwen of persleidingen) in de omgeving.

Waar moet ik op letten?

Voor sommige werkzaamheden heb je een watervergunning nodig. Bijvoorbeeld als je een sloot wilt dempen, afvalwater wilt lozen op oppervlaktewater of grondwater wilt onttrekken. Soms is het doen van een melding voldoende. Via Omgevingsloket online www.omgevingsloket.nl kun je nagaan of je een watervergunning nodig hebt of een melding moet doen (vergunningcheck). Je kunt hier ook meteen de vergunning aanvragen of de melding doen.

Achtergrondinformatie

Het wateradvies

###Watertoets De watertoets zorgt ervoor dat in alle ruimtelijke plannen aandacht wordt besteed aan veiligheid, kwaliteit én kwantiteit van water. Als richtlijn bij het beoordelen van ruimtelijke plannen werken we met de Leidraad Watertoets. Hierin staat voor alle wateraspecten uitgangspunten omschreven waar je rekening mee moet houden. Ook is er informatie te vinden over de te nemen maatregelen. Je kunt de leidraad vinden via deze link: www.wetterskipfryslan.nl/vergunningen-wetten-en-regels/online-watertoets-voor-nieuwe-plannen

Toename verharding

Wij willen je verzoeken om in de waterparagraaf de volgende passage op te nemen over het onderdeel toename verharding. Door ruimtelijke ontwikkelingen neemt de hoeveelheid verhard oppervlak toe met als gevolg een versnelde afvoer van hemelwater. Het is nodig om deze versnelde afvoer te compenseren om de waterberging in een gebied in stand te houden. Dit geldt ook voor toevoegen van oppervlakteverharding die wel past binnen het bestemmingsplan, maar waarvan de grond al meer dan vijf jaar braak ligt en waar in het verleden niet voor gecompenseerd is.

Het is niet toegestaan zonder watervergunning neerslag versneld tot afvoer te laten komen indien daarbij meer dan 200 m² onverharde grond in stedelijk gebied en 1500 m² in landelijk gebied wordt bebouwd of verhard. Er geldt een vrijstelling van de vergunningsplicht wanneer wordt voldaan aan de compensatieregels genoemd in dit wateradvies. De meest voorkomende manier van compenseren is het graven van extra oppervlaktewater. Bij het graven van extra oppervlaktewater hanteren wij de volgende compensatienorm:

- Boezem 5%, dit heeft alleen betrekking op de Friese boezem;
- Polder 10%,
- Vrij afstromend, alternatieve maatregelen.

Uiteraard is het toepassen van alternatieve maatregelen in het plan ook mogelijk. Afhankelijk van de maatregel kunnen andere normen gelden dan hier vermeld. Zie de 'Leidraad watertoets' voor meer informatie over compenserende maatregelen of neem contact op met ons. Indien er niet wordt gecompenseerd door extra oppervlaktewater te graven waarbij bovenstaande percentages worden gehanteerd of indien er geen overeenstemming plaatsvindt in de watertoetsprocedure over alternatieve maatregelen dan dient een watervergunning bij het waterschap te worden gevraagd. Bekijk ook de 'Leidraad Watertoets' voor meer informatie over maatregelen die je kunt treffen om te compenseren. Als je niet compenseert dan moet je een watervergunning aanvragen voor het snel afvoeren van regenwater.

Klimaat

Om ook in de toekomst prettig te kunnen wonen, werken en recreëren moeten steden en dorpen ingericht worden met het oog op de toekomst. Zo is het mogelijk om het bebouwd gebied beter bestand te maken tegen hevige regenbuien, periodes van droogte en hitte en de gevolgen van een mogelijke overstroming. Meer informatie hierover kun je vinden op 'De Friese klimaatatlas': www.frieseklimaatatlas.nl

Privacyverklaring

Nadere informatie over de verwerking van je gegevens en je rechten vind je op <https://www.wetterskipfryslan.nl/over-de-site/privacyverklaring>

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1, 3, 5, 7, 12, 15, 16, 25