




Joure, 19 december 2025
Verzonden: 19 december 2025

Ons kenmerk : Z.861064
Verzoeknummer : 2025081901273
Behandeld door : 
Bijlagen : 2

Onderwerp: Besluit: Verlening omgevingsvergunning

Beste 

U heeft op 19 augustus 2025 een omgevingsvergunning aangevraagd voor het regulier bewonen van de bedrijfswoning aan de Joustergweg 241, 8465 PG Oudehaske. 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

- Afwijken van regels in het omgevingsplan

Leeswijzer

In deze brief leest u de belangrijkste zaken waar u rekening mee moet houden, en welke andere toestemmingen u eventueel nog nodig heeft voordat u mag beginnen met uw project.

Ook krijgt u in deze brief een indicatie van de legeskosten en leest u hoe u, of andere belanghebbenden, bezwaar of beroep kunnen instellen tegen dit besluit.

Onder *voorschriften, voorwaarden en aandachtspunten* worden per activiteit de voorschriften, aandachtspunten en voorwaarden benoemd en uitgelegd waaraan u zich moet houden bij het uitvoeren van het project. Bij de *beoordeling en motivering* leest u onze motivering waarom wij tot dit besluit zijn gekomen, en aan welke wet- en regelgeving is getoetst. Tot slot wordt bij *bijbehorende stukken* een overzicht gegeven van de documenten die bij dit besluit horen, deze zijn ook als bijlage aan dit document toegevoegd. Via de bladwijzerbalk  van uw PDF-reader kunt u snel naar een bepaald onderdeel van dit document navigeren.

De omgevingsvergunning wordt gepubliceerd

Wij informeren omwonenden en andere belanghebbenden over dit besluit op www.officiëlebe bekendmakingen.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*'.

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.

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

Intrekken van de omgevingsvergunning

De gemeente kan de omgevingsvergunning intrekken als:

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

Nadere informatie

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

Met vriendelijke groet,

Namens burgemeester en wethouders van De Fryske Marren,

[Redacted signature]

Medewerker cluster vergunningen

[Redacted date]
19-12-2025

Gemeentelijk toezicht

Nr.	Onderwerp	Voorschrift
1.	Contactgegevens toezichthouder	<p>[redacted]@defryskemarren.nl</p> <p>Telefoon: 14 0514</p> <p>Aanleveren van gegevens via [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.

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 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 'Buitengebied Noord - 2017', bestemming 'Maatschappelijk' en 'Leiding – Hoogspanningsverbinding', 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 15.1, lid e, waarin staat dat er alleen een bedrijfswoning is toegestaan, een reguliere woning is op deze locatie niet toegestaan. Het verzoek betreft het toestaan van regulier wonen.

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

Evenwichtige toedeling van functies aan locaties

Voor deze aanvraag moet worden beoordeeld of bij verlening onevenredige gevolgen zijn en of er sprake is van een aanvaardbare bescherming van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL). Gelet op de ruimtelijke onderbouwing "Motivering BOPA functiewijziging Jousterweg 241 Oudehaske" welke onderdeel uitmaakt van dit besluit, wordt aan deze voorwaarden voldaan.

Gelet op het feit dat:

- Er geen woning wordt toegevoegd;
 - Regulier wonen binnen de huidige bebouwing plaatsvindt en daarmee niet dicht bij de nabijgelegen hoogspanningsverbinding komt;
 - Het toestaan van regulier wonen binnen de huidige bedrijfswoning geen belemmeringen vormt voor het naastgelegen (voormalige bijbehorend) bedrijfspand op nummer 239. Dit besluit is niet van toepassing op nummer 239 en zorgt er niet voor dat er een bedrijfswoning mogelijk is op dat perceel.
- Is de gemeente van mening dat voldoende is gemotiveerd dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Wij verlenen daarom medewerking aan de benodigde afwijking van het Omgevingsplan en staan regulier wonen binnen de bestaande bebouwing toe.

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 'Buitengebied Noord 2017', bestemming 'Maatschappelijk' en 'Leiding – Hoogspanningsverbinding'.
- 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.1879509	Verzoek 2025081901273_000pdf
2.	D.1879508	Motivering BOPA functiewijziging Josterweg 241 Oudehaske

Vergunning BOPA Jousterweg 241 Oudehaske publiceerbaar

Uw verzoek

Ingediend bij	Gemeente De Fryske Marren
Soort	Aanvraag vergunning
Activiteit(en)	Afwijken van regels in het omgevingsplan
Doel	Definitief
Status	Ingediend
Verzoeknummer(s)	20250819 01273 000 (ingediend op 19-08-2025)

Project

Naam van dit project

Vergunning BOPA Jousterweg 241 Oudehaske

Projectomschrijving

Middels een vergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) een in het verleden ontstane planologische discrepantie in overeenstemming brengen met de werkelijke functie zoals deze reeds bestaat sinds de realisatie van het bouwwerk.

Locatie

Postcode en huisnummer

8465PG 241

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 uw plannen gevolgen hebben?

Ja

Hoe heeft u anderen betrokken bij uw plannen?

geen openbare informatie

Welke reacties heeft u gekregen?

geen openbare informatie

Verzoek**Geef uw verzoek een naam**

Vergunning BOPA Jousterweg 241 Oudehaske

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

Gegevens van de initiatiefnemer

Voorletters

geen openbare informatie

Voorvoegsel

geen openbare informatie

Achternaam

geen openbare informatie

Straatnaam

geen openbare informatie

Huisnummer

geen openbare informatie

Huisletter

geen openbare informatie

Huisnummertoevoeging

geen openbare informatie

Postcode

geen openbare informatie

Plaatsnaam

geen openbare informatie

Contactgegevens van de initiatiefnemer

E-mailadres

geen openbare informatie

Telefoonnummer

geen openbare informatie

Vragen en antwoorden

Afwijken van regels in het omgevingsplan

Afwijken van regels in het omgevingsplan

Omschrijf wat u wilt gaan doen.

Formaliseren van het feitelijk gebruik van de woning middels een functiewijziging naar 'wonen' zonder fysieke ingrepen in de bestaande bebouwing of uitbreiding van het perceel.

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

Het perceel heeft de bestemming 'Maatschappelijk' waarbij de woonfunctie ondergeschikt is aan het voormalige kantoor. Het kantoor is in het verleden gesplitst en doet momenteel deels dienst als garage/opslag voor het betreffende pand (huisnummer 241) en doet deels dienst als bedrijfspand/kantoor voor huisnummer 239. Door het wegvallen van de kantoorfunctie is de woonfunctie niet meer in overeenstemming met de regels van het vigerende omgevingsplan.

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

In de beoogde situatie wordt de planologische status in overeenstemming gebracht met het feitelijke gebruik zoals dat reeds bestaat sinds de bouw van de woning. Het bouwwerk wordt dus niet ergens anders voor gebruikt dan waar het altijd voor gebruikt is.

Het belang hiervan is gelegen in het verkrijgen van rechtszekerheid met betrekking tot de planologische status van de woning en het perceel.

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

De wijziging formaliseert het feitelijk gebruik zonder fysieke ingrepen, lost een planologische discrepantie op en draagt bij aan de stabiliteit en kwaliteit van de leefomgeving.

In overleg met en op advies van de gemeente De Fryske Marren is een uitgebreide motivering als bijlage toegevoegd (Motivering BOPA functiewijziging Joustergeweg 241 Oudehaske door BügelHajema, Adviseurs voor leefomgeving en omgevingsrecht)

Wilt u tijdelijk afwijken van de regels in het omgevingsplan?

Nee

Milieueffectrapportage

Wat geldt er voor de activiteiten van deze aanvraag?

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

Bijlagen

Afwijken van regels in het omgevingsplan

Overige gegevens noodzakelijk voor toetsing aan het omgevingsplan

Document	Vertrouwelijk
Motivering BOPA functiewijziging Jousterweg 241 Oudehaske.pdf	Nee

Overzichtstekening nieuwe toestand

Geen documenten.

Rapport archeologische waarde

Geen documenten.

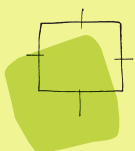
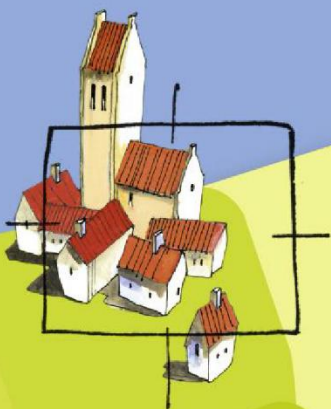
Situatietekening bestaande toestand

Geen documenten.

Situatietekening nieuwe toestand

Geen documenten.

**Motivering BOPA functiewijziging Jousterweg
241 Oudehaske**



BügelHajema

Ruimte voor de leefomgeving

Motivering BOPA functiewijziging Jousterweg

241 Oudehaske

Inhoud

Rapport en bijlage(n)

18 augustus 2025

Projectnummer P003242



Ruimte voor de leefomgeving

BügelHajema, Adviseurs voor leefomgeving en omgevingsrecht BNSP

Inhoudsopgave

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Ligging projectgebied	3
1.3	Omgevingsvergunning BOPA	4
1.4	Omgevingsplan	5
1.4.1	Huidige planologische situatie	5
1.4.2	Beoogde planologische situatie	6
1.5	Leeswijzer	7
2	Huidige situatie en voorgenomen ontwikkeling	8
2.1	Huidige situatie	8
2.2	Toekomstige situatie	10
3	Participatie	11
3.1	Ketenpartners	11
4	Toetsing aan regelgeving en beleid	12
4.1	Rijksbeleid en Rijksregels	12
4.2	Provinciale regelgeving en beleid	13
4.2.1	Omgevingsvisie Fryslân	13
4.2.2	Instructieregels provincie Fryslân	13
4.3	Waterschapsverordening	15
4.4	Gemeentelijk beleid	15
4.4.1	Omgevingsvisie De Fryske Marren	15
5	Omgevingsaspecten	17
5.1	Overzichtstabel	17
6	Financiële haalbaarheid	20
7	Conclusie evenwichtige toedeling van functies aan locaties	21
7.1	Toetsingskader	21
7.2	Afweging	21

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De voorliggende motivering betreft een functiewijziging naar reguliere woonfunctie voor het perceel Jousterweg 241, zonder fysieke ingrepen in de bestaande bebouwing. Conform het vigerende planologisch regime heeft het perceel de bestemming 'Maatschappelijk'. De voormalig directeurswoning van wordt al decennia uitsluitend gebruikt als reguliere woning, zonder dat er sprake is van een actieve bedrijfsvoering en is ook altijd als woning in gebruik geweest. In een eerder stadium is er door de gemeente de Fryske Marren nog gepoogd de wijziging mee te nemen in een veegplan, dat is indertijd niet gelukt vanwege uiteenlopende redenen, maar wordt nu alsnog beoogd.

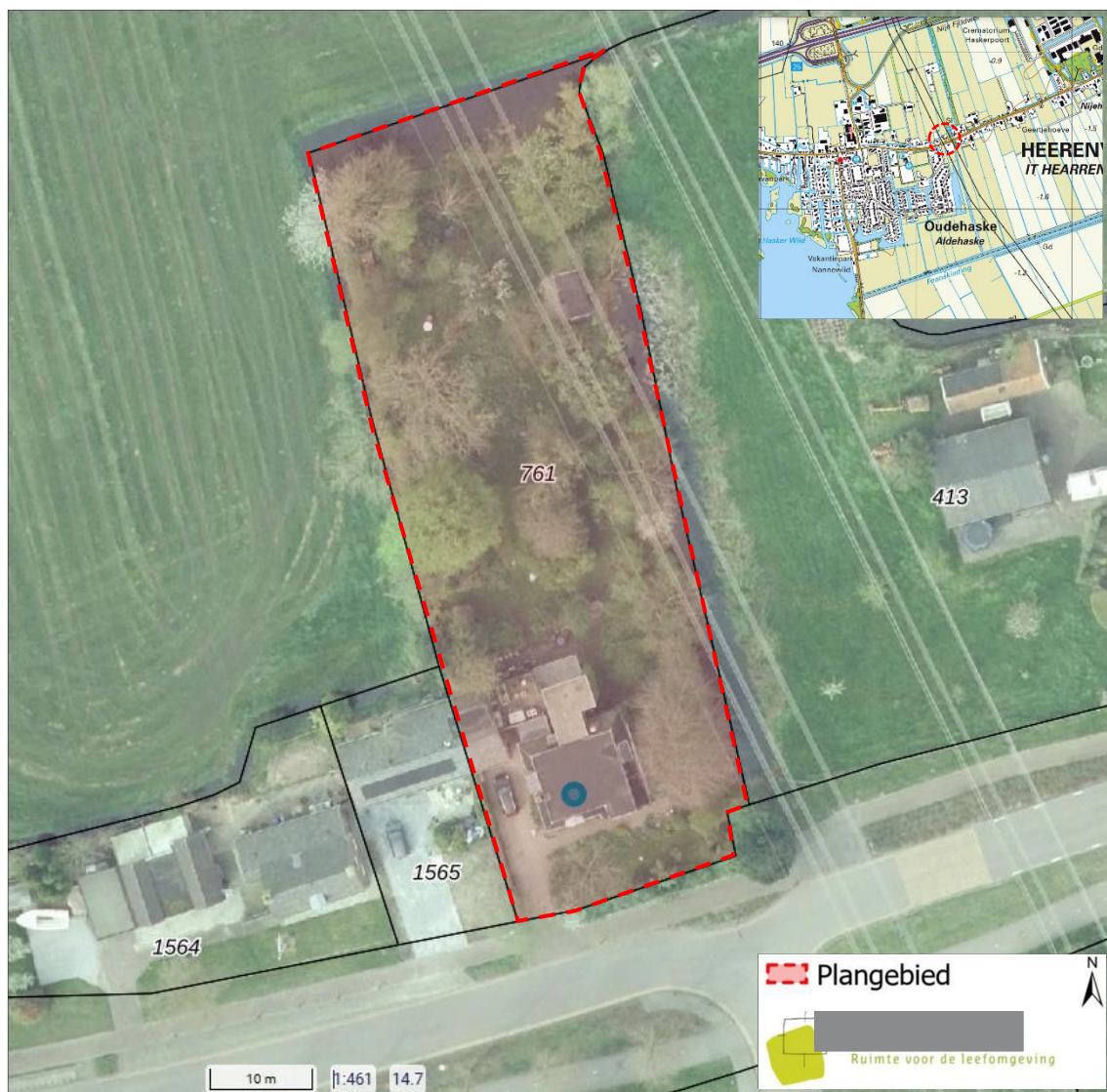
De wens van de initiatiefnemers is om de functie van het perceel aan te passen naar de daadwerkelijke gebruiksfunctie: Wonen. Ter verduidelijking en formalisering van het feitelijke gebruik wordt daarom verzocht om een functiewijziging van maatschappelijk naar reguliere woonfunctie. Dit draagt bij aan de rechtszekerheid en de verkoopbaarheid van de woning. De omliggende gronden worden binnen deze wijziging meegenomen en blijven in gebruik als tuin.

Het perceel valt onder het bestemmingsplan Buitengebied Noord - 2017 dat onderdeel uitmaakt van het tijdelijke deel van het omgevingsplan van de gemeente De Fryske Marren. Binnen de planologische kaders is het gebruik als reguliere woning momenteel niet toegestaan. De gevraagde functiewijziging beoogt de planologische situatie in overeenstemming te brengen met het actuele gebruik.

Door middel van het verlenen van een vergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) kan de wijziging wel worden toegestaan (zie ook paragraaf 1.3). Een motivering moet aantonen dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Deze motivering voorziet daarin. Omwille van de aard en schaal van het voornemen is getracht de motivering kort en bondig te houden.

1.2 Ligging projectgebied

Het projectgebied is gelegen aan de Jousterweg 241, ten noordoosten, maar binnen de kom van Oudehaske. Het omvat het kadastrale perceel NEK00-L-761 binnen de kadastrale gemeente Nijehaske (zie figuur 1). Het perceel heeft een totale oppervlakte van ongeveer 2.040 m². Onderstaande afbeelding visualiseert de geografische situering van het projectgebied.



Figuur 1. Overzicht projectgebied (bron: Omgevingsloket en Topotijdreis.nl)

1.3 Omgevingsvergunning BOPA

Een BOPA is een activiteit die niet voldoet aan de regels van het omgevingsplan en niet vergunningsvrij voor het bouwen is. Voor de BOPA gelden de beoordelingsregels uit het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Dat betekent dat de vergunning alleen wordt verleend:

- a. met het oog op een evenwichtige toedeling van functies (artikel 8.0a, tweede lid Bkl);
- b. als daarbij wordt voldaan aan de beoordelingsregels uit artikel 8.0b tot en met 8.0e Bkl. Die beoordelingsregels komen overeen met de regels die gelden voor het opstellen van een omgevingsplan. Dat betekent dat ook de instructieregels uit hoofdstuk 5 van het Bkl gelden voor de BOPA.

Daarnaast moet ook worden voldaan aan de instructieregels in de Omgevingsverordening van de provincie Fryslân en mag het plan niet in strijd zijn met de waterschapsverordening van Wetterskip Fryslân. Tot slot moet het plan passen binnen het gemeentelijke beleid.

De gemeente De Fryske Marren heeft aangegeven medewerking te willen verlenen aan het planvoornemen door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA).

In deze motivering wordt onderbouwd of er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties door de ontwikkeling en of voldaan wordt aan de beoordelingsregels uit het Bkl. Met het oog op vergunningverlening worden in de volgende hoofdstukken van deze motivering de evenwichtige toedeling van functies aan locaties en de beoordelingsregels nader uitgewerkt.

1.4 Omgevingsplan

1.4.1 Huidige planologische situatie

De huidige bestemming van het perceel betreft 'Maatschappelijk', volgens het bestemmingsplan 'Buitengebied Noord – 2017' (zie figuur 2). Dit bestemmingsplan is vastgesteld op en maakt onderdeel uit van het (tijdelijke) omgevingsplan van gemeente De Fryske Marren.



Figuur 2. Uitsnede Bestemmingsplan Buitengebied Noord – 2017 (Bron: Omgevingsloket.nl)

De voor maatschappelijk aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
 - a. maatschappelijke voorzieningen in de vorm van religieuze, medische, sociale en educatieve instellingen;
 - b. administratiekantoor, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'kantoor';
 - c. molen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk – molen';
 - d. zorgaccommodatie, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'zorginstelling';

met daaraan ondergeschikt:

- e. wonen ten behoeve van het bedrijf, uitsluitend voor zover bestaand, al dan niet in combinatie met:
 - 1. een aan huis verbonden bedrijf of kleinschalige bedrijfsmatige activiteit zoals genoemd in Bijlage 5 Lijst met toelaatbare beroepen en bedrijvigheid;
 - 2. mantelzorg;

met de daarbij behorende:

- f. gebouwen;
- g. erven en terreinen, parkeervoorzieningen, wegen en paden, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, groenvoorzieningen, nutsvoorzieningen en andere bouwwerken.

Een groot deel van het perceel heeft eveneens de dubbelbestemming 'Leiding – Hoogspanningsverbinding', vanwege de deels boven de tuin gelegen hoogspanningsleiding van Tennet.

- De voor 'Leiding - Hoogspanningsverbinding' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor:
 - a. bovengrondse hoogspanningsleidingen ter plaatse van de aanduiding 'hartlijn leiding - hoogspanningsverbinding';

met de daarbij behorende:

- b. belemmeringenstrook;
- c. andere bouwwerken.

In geval van strijdigheid van bepalingen gaan de regels van dit artikel vóór de regels die ingevolge andere artikelen op de desbetreffende gronden van toepassing zijn.

Van belang is dat de woonfunctie feitelijk altijd aanwezig en toegestaan is geweest als afgeleide van de maatschappelijke kantoorfunctie. Het wegvallen van die kantoorfunctie heeft geleid tot de huidige planologische discrepantie, maar dit verandert niets aan het feit dat de woning altijd als woonhuis in gebruik is geweest en ook door derden als zodanig is aangemerkt (blijkens onder meer kadastrale aanduidingen, de notariële akte van levering en de gemeentelijke behandeling ingevolge WOZ en OZB).

1.4.2 Beoogde planologische situatie

Het projectvoornemen voldoet formeel niet aan de regels van het (tijdelijk) omgevingsplan. De buitenplanse omgevingsactiviteit ziet op het gebruik van de woning en de daarbij behorende gronden voor regulier wonen. Er is geen sprake van bouw- of verbouwactiviteiten. Met de wijziging wordt de functie 'Wonen' planologisch mogelijk gemaakt voor het perceel, waarbij de BOPA op een later moment kan worden meegenomen in een wijziging van het omgevingsplan. De dubbele functie van de gronden blijft ongewijzigd.

1.5 Leeswijzer

Deze motivering als volgt opgesteld: hoofdstuk 2 beschrijft de huidige en nieuwe situatie. Vervolgens wordt in hoofdstuk 3 aangegeven hoe invulling is gegeven aan participatie. In hoofdstuk 4 volgt een toetsing van het initiatief aan het geldende relevante beleid. Vervolgens komen in hoofdstuk 5 de relevante onderzoeks- en milieuaspecten aan de orde. Daarna wordt in hoofdstuk 6 ingegaan op de financiële uitvoerbaarheid. Hoofdstuk 7 sluit af met een eindconclusie over de evenwichtige toedeling van de nieuwe functie aan de locatie.

2 Huidige situatie en voorgenomen ontwikkeling

2.1 Huidige situatie

KORTE GESCHIEDENIS

Jousterweg 241 in Oudehaske staat bekend als de eerste directeurswoning van het baggerbedrijf Dikkerboom en Sybrandy. Dit bedrijf werd in 1918 opgericht door Ijnze Dikkerboom (1891-1982) en speelde een belangrijke rol in de baggerindustrie, met projecten zoals de IJsselmeerpolders en langs de Waddendijken.

De woning, gebouwd in 1925, diende niet alleen als residentie voor de directeur, maar had ook een aangebouwd kantoor. Dit benadrukt de nauwe verwevenheid tussen het woonhuis en de bedrijfsactiviteiten van het baggerbedrijf.

In 1935 werd op verzoek van Dikkerboom en Sybrandy de stoombaggermolen "FRIESLAND" gebouwd, wat hun betrokkenheid bij innovatieve baggertechnieken onderstreept. Het pand aan de Jousterweg 241 staat symbool voor de bloei van de baggerindustrie in Friesland in de eerste helft van de 20e eeuw en de rol van Dikkerboom en Sybrandy daarin. In de jaren 70 zijn de werkzaamheden van het bedrijf beëindigt. Sindsdien is de directeurswoning als reguliere woning in gebruik.

HUIDIGE SITUATIE

De woning ligt aan de rand maar binnen het bestaand stedelijk gebied van Oudehaske. Het is een ruim woonperceel met veel opgaand groen in voor- en achtertuin (zie onderstaande figuren). De achtertuin zelf ligt overigens grotendeels in het buitengebied (zie figuur 3). Rondom het perceel (noord, oost en west) is sprake van agrarische percelen, aan de westzijde zijn deze bestemd met een detailhandelsfunctie.

Het voormalig kantoor (als maatschappelijk bestemd) is gesplitst en doet deels dienst als bedrijfspand/kantoor voor huisnummer 239. Ten slotte wordt de zuidzijde door een voetpad behorend bij de Jousterweg begrensd.



Figuur 3. Overzicht Bestaand Stedelijk Gebied Oudehaske (bron: Omgevingswet.overheid.nl).



Figuur 4. Voorzijde directeurswoning bekeken vanaf de Jousterweg (bron: Googlemaps.nl).



Figuur 5. Voormalig kantoor met splitsing duidelijk in beeld (bron: Googlemaps).

2.2 Toekomstige situatie

In de beoogde situatie wordt uitsluitend de planologische status aangepast, zonder fysieke wijzigingen aan de bebouwing of uitbreiding van het perceel. Het plan voorziet in de formalisering van het bestaande feitelijke gebruik, waarbij zowel het perceel als de woning een woonfunctie krijgen. Concreet betekent dit dat het perceel wijzigt van maatschappelijke bestemming naar woonfunctie.

3 Participatie

3.1 Ketenpartners

Gezien de aard en schaal van dit voornemen zijn behalve de gemeente geen ketenpartners betrokken bij het project. Wetterskip Fryslân is alleen middels de watertoets op de hoogte gebracht van het voornemen.

Daarnaast is TenneT om advies gevraagd in verband met de nabijgelegen 220 kV- en 110 kV-bovengrondse hoogspanningsverbindingen. TenneT geeft in een reactie per mail aan dat het perceel deels ligt binnen de dubbelbestemming Leiding – Hoogspanningsverbinding. Deze dubbelbestemming blijft onverminderd van kracht en vormt geen belemmering voor de voorgenomen wijziging van de onderliggende bestemming. Wel ligt het perceel binnen de magneetveldzones van beide verbindingen. In Nederland gelden hiervoor geen wettelijke normen, maar wel voorzorgbeleid van het Rijk (herijkt in 2023). Dit beleid adviseert om waar mogelijk nieuwe gevoelige functies buiten de 0,4 microTesla-zone te realiseren. De uiteindelijke afweging ligt bij de gemeente.

Omwonenden

De initiatiefnemer heeft overleg gevoerd met de bewoners van de omliggende woningen. Gezien het feit dat er geen fysieke wijzigingen in de ruimtelijke situatie plaatsvinden, zijn er geen bezwaren naar voren gebracht. De gesprekken hebben mondeling plaatsgevonden en er zijn geen schriftelijke verslagen opgesteld.

4 Toetsing aan regelgeving en beleid

Er moet worden voldaan aan de instructieregels van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) en de Omgevingsverordening van de provincie Fryslân. Ook mag het project niet in strijd zijn met de waterschapsverordening van Wetterskip Fryslân. Tot slot moet het project passen binnen het gemeentelijke beleid. In dit hoofdstuk worden deze aspecten afgewogen en waar nodig gemotiveerd.

4.1 Rijksbeleid en Rijksregels

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

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

Gezien de aard van het voornemen; het toevoegen van een reguliere woonfunctie waarbij in de praktijk al decennia sprake is van regulier wonen in de voormalig directeurswoning met een maatschappelijke bestemming is er behalve dat er sprake moet zijn van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties weinig verbinding of overlap met het Rijksbeleid en de Rijksregels. Hoofdstuk 5 gaat in op de relevante instructieregels betreffende de omgevingsaspecten.

4.2 Provinciale regelgeving en beleid

4.2.1 Omgevingsvisie Fryslân

De Omgevingsvisie zoals vastgesteld op 23 september 2020, is één van de instrumenten van de nieuwe Omgevingswet. In de Omgevingsvisie Fryslân, 'De Romte Diele' geheten, staat waar de provincie met de leefomgeving van Fryslân naar toe wil: de ambitie en doelen voor de toekomst. Het is een integrale visie voor de lange termijn op een tamelijk hoog abstractieniveau. De visie geeft de richting aan waar de provincie met allerlei partijen naar toe wil werken. Dit gebeurt in programma's, concrete projecten en initiatieven, en zo nodig ook in regels. De provinciale omgevingsvisie vervangt het strategisch beleid van de provincie in het streekplan, milieubeleidsplan, waterhuishoudingsplan en het verkeer- en vervoerplan. In de visie is aangegeven wat de provincie doet om de huidige basiskwaliteiten van de Friese leefomgeving op orde te houden. Daarnaast wil de provincie extra inzetten op vier urgente, integrale opgaven, te weten:

- Fryslân vitaal, leefbaar en bereikbaar houden;
- Energietransitie met kracht voortzetten;
- Fryslân klimaatadaptief inrichten;
- Versterken biodiversiteit.

De voorgenomen functiewijziging sluit aan bij de Omgevingsvisie Fryslân – De Romte Diele door bij te dragen aan een vitaal en leefbaar Fryslân. De wijziging zorgt voor rechtszekerheid en voorkomt langdurige leegstand, wat de leefbaarheid ten goede komt. Omdat er geen fysieke ingrepen plaatsvinden en de omliggende tuin behouden blijft, blijft de ruimtelijke structuur intact en wordt geen afbreuk gedaan aan klimaatadaptatie of biodiversiteit. De aanpassing brengt de planologische status in overeenstemming met het feitelijke gebruik en draagt zo bij aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

4.2.2 Instructieregels provincie Fryslân

Met een ruimtelijke verordening stelt de provincie regels aan ruimtelijke plannen van gemeenten. De provincie richt zich hierbij op onderwerpen die van provinciaal belang zijn, zoals verstedelijking, natuur, nationale landschappen, water en glastuinbouw. Gemeenten krijgen op sommige terreinen meer beleidsvrijheid, terwijl ze op andere gebieden te maken krijgen met strikte provinciale richtlijnen. De regels in de verordening kunnen betrekking hebben op het hele provinciale grondgebied, delen of gebiedsgerichte thema's. De provincie kan in de omgevingsverordening instructieregels opnemen. Dat staat in paragraaf 2.5.1 van de Omgevingswet. Het doel van de instructieregel is dat wordt voldaan aan omgevingswaarden of dat andere doelstellingen van de provincie voor de fysieke leefomgeving worden bereikt (artikel 2.22 Omgevingswet).

Tabel 3. Relevante instructieregels

Thema	Artikel POV	Verwijzing paragraaf
Archeologie	2.1	5.1

In een omgevingsplan wordt aangegeven op welke wijze het project rekening houdt met de archeologische waarden en de archeologische verwachtingswaarden, waarbij gebruik wordt gemaakt van de Friese archeologische monumentenkaart extra of van een met de provincie afgestemde gemeentelijke verdiepingsslag. In paragraaf 5.1 is in het kader van het aspect erfgoed nader ingegaan op de archeologische verwachtingswaarde van het projectgebied.

Zuinig en meervoudig ruimtegebruik	2.3	-
---	-----	---

Dit artikel ziet erop dat bij nieuwe functies buiten het bestaand stedelijk gebied een onderbouwing wordt opgenomen van het principe van zuinig- en meervoudig ruimtegebruik, waaruit tenminste blijkt:

- a. dat de nieuwe functie voorziet in een behoefte;*
- b. dat het redelijkerwijs niet mogelijk is om gebruik te maken van een bestaand bouwperceel, en*
- c. dat de mogelijkheden voor meervoudig ruimtegebruik zijn afgewogen en indien mogelijk worden benut.*

Met het voornemen wordt deels binnen (woning) en buiten (tuin) het bestaand stedelijk gebied een maatschappelijke functie gewijzigd in een reguliere woonfunctie. Hiermee wordt de planologische situatie aangepast aan het werkelijk gebruik. Er wordt niet gebouwd of verbouwd met het voornemen. Met het voornemen is sprake van circulair zuinig en meervoudig ruimtegebruik door de functiewijziging.

Koppelen en verbinden	2.4	
------------------------------	-----	--

Deze instructieregel heeft tot doel dat bij het ontwikkelen van projecten gestimuleerd wordt dat van het begin af aan wordt bijgedragen aan meerdere opgaven en ambities: onder meer natuurinclusief ontwerpen, water-robust inrichten en bouwen, energietransitie, klimaatadaptatie, circulaire economie, voedsel, werkgelegenheid en landschapsversterking.

Door bestaande bebouwing een passende, formele functie te geven zonder sloop of nieuwbouw, wordt efficiënt omgegaan met de beschikbare ruimte. Dit sluit aan bij principes van circulaire economie en duurzame ruimtelijke ordening. Doordat de wijziging geen fysieke ingrepen behelst blijft het karakter van het buitengebied behouden.

Gezond en veilig	2.5	5.1
-------------------------	-----	-----

De functiewijziging naar regulier wonen voldoet aan artikel 2.5 "**Gezond en veilig**" van de Omgevingsverordening Fryslân. Er ontstaan geen extra milieubelasting of veiligheidsrisico's. Bovendien verhoogt de juridische vastlegging de rechtszekerheid. Hiermee sluit de ontwikkeling aan bij de provinciale doelen voor een veilige en gezonde leefomgeving.

Bundeling stedelijke functies	2.6	-
--------------------------------------	-----	---

In dit artikel is opgenomen dat op gronden buiten het bestaand stedelijk gebied nieuwe bouw- en gebruiksmogelijkheden worden opgenomen voor nieuwe stedelijke functies, als deze aansluiten op het bestaand stedelijk gebied en wat betreft aard en schaal passen bij de stad of het dorp. In het algemeen zijn per saldo voldoende locaties voor stedelijke voorzieningen beschikbaar in de steden en dorpen om in de vraag te voorzien. Benutting van bestaande locaties en capaciteit staat daarom voorop. De locatie bevindt zich deels binnen (woning) en buiten (tuin) het bestaand stedelijk gebied. Bij het onderhavige projectvoornemen is sprake van een directeurswoning waar al decennia wordt gewoond, het feitelijke gebruik van het perceel wijzigt niet. Er was sprake van een stedelijke functie die wordt gewijzigd in

wederom een stedelijke functie (wonen). Er is dus geen sprake van een *nieuwe* stedelijke functie. Het voornemen is in overeenstemming met artikel 2.6.

Programmering woningbouw	2.7	-
---------------------------------	-----	---

Een omgevingsplan kan nieuwe woningen bevatten, wanneer deze passen binnen de regionale woningbouwafspraken. In het woningbouwprogramma van De Fryske Marren is het doel voor 2031 om 1.326 woningen te realiseren. Na raadpleging van het dashboard op 24-3-2025 blijken 223 woningen (17%) gerealiseerd te zijn.

Dit voornemen betreft een planologische formalisering van de werkelijke situatie. Er wordt daarmee één reguliere woning toegevoegd, hoewel niet opgenomen in de programmering is de ontwikkeling passend binnen de programmering van gemeente De Fryske Marren.

Conclusie

Het voornemen is in overeenstemming met de provinciale omgevingsverordening en omgevingsvisie Fryslân.

4.3 Waterschapsverordening

In de waterschapsverordening staan geen (instructie)regels waar in het kader van dit projectvoornemen rekening mee moet worden gehouden. In paragraaf 5.1 is nader ingegaan op de wateraspecten in dit project.

4.4 Gemeentelijk beleid

4.4.1 Omgevingsvisie De Fryske Marren

De Omgevingsvisie van De Fryske Marren, vastgesteld op 21 december 2022, is een integrale langetermijnvisie voor de fysieke leefomgeving van de gemeente. De visie richt zich op het creëren van een gezonde, veilige en aantrekkelijke leefomgeving voor zowel huidige als toekomstige generaties. Bij de totstandkoming is actief samengewerkt met inwoners, ondernemers en andere belanghebbenden, waardoor de visie breed gedragen wordt en aansluit bij de behoeften van de gemeenschap.

Inhoudelijk behandelt de visie alle aspecten van de fysieke leefomgeving, waaronder wonen, werken, recreëren, mobiliteit, milieu, water, natuur en cultureel erfgoed. Door deze thema's in samenhang te beschouwen, streeft de gemeente naar een evenwichtige en duurzame ontwikkeling. Daarbij wordt sterk ingezet op het behoud en de versterking van de unieke kwaliteiten van De Fryske Marren, zoals het meren- en laagveengebied, de IJsselmeerkust en het zandgebied van Gaasterlân. Deze landschapelijke en culturele kenmerken vormen de basis voor toekomstige ontwikkelingen.

Duurzaamheid en klimaatadaptatie spelen een belangrijke rol in de visie. De gemeente zet in op de energietransitie, stimuleert circulaire economie en neemt maatregelen om de gevolgen van

klimateverandering, zoals wateroverlast en droogte, te beheersen. De visie is bovendien ontworpen met flexibiliteit in gedachten, zodat deze kan inspelen op toekomstige ontwikkelingen en behoeften. Dit betekent dat er ruimte is voor innovatie en aanpassing, terwijl tegelijkertijd de kernwaarden van de gemeente worden gewaarborgd.

De voorgenomen functiewijziging van het perceel aan de Joustergweg 241 naar een reguliere woonfunctie sluit aan bij de uitgangspunten van de Omgevingsvisie. Door de planologische status in overeenstemming te brengen met het langdurige feitelijke gebruik als woning, wordt de rechtszekerheid vergroot en wordt bijgedragen aan de stabiliteit en kwaliteit van de leefomgeving.

Bovendien blijven, doordat er geen fysieke aanpassingen aan het perceel plaatsvinden en de omliggende tuin behouden blijft, de ruimtelijke kwaliteit en het groene karakter van de omgeving gewaarborgd, wat in lijn is met de ambities van de gemeente voor een duurzame en aantrekkelijke leefomgeving.

5 Omgevingsaspecten

5.1 Overzichtstabel

Onderstaande tabel geeft een overzicht van de omgevingsaspecten en hun relevantie voor het voor-nemen. De relevante aspecten worden in de tabel nader toegelicht. De aspecten die minder relevant zijn worden beknopt toegelicht.

Thema	Para-graaf Bkl/OW	Rele-vant	Toelichting
Omgevingsvei-ligheid	5.1.2	Ja	<p>Uit raadpleging van de Portaal Atlas Veiligheidskaart blijkt dat voor de voorgenomen ontwikkeling geen risicobronnen relevant zijn, met uit-zondering van de aanwezige hoogspanningslijn. De beoogde ontwikke-ling bevindt zich binnen de magneetveldzone van de 220 kV hoogspanningslijn Oudehaske – Ens (code FE048). Initiatiefnemer heeft hierover contact opgenomen met netbeheerder TenneT. In een reactie per mail (zie ook paragraaf 3.1) heeft TenneT aangegeven geen bezwaar te hebben tegen de functiewijziging, omdat de feitelijke situatie niet ver-andert.</p> <p>De woning maakt al decennialang feitelijk onderdeel uit van het woon-milieu en er worden met de functiewijziging geen fysieke ingrepen of nieuwe functies gerealiseerd. Hierdoor neemt de blootstelling aan ex-terne veiligheidsrisico's niet toe. Ook andere relevante aspecten binnen het kader van omgevingsveiligheid, zoals de afwezigheid van risicovolle inrichtingen, transportroutes voor gevaarlijke stoffen of buisleidingen, leiden niet tot beperkingen voor deze ontwikkeling.</p> <p>Omdat het een bestaande woning betreft en geen nieuwe gevoelige functie wordt toegevoegd, kan het voorzorgbeleid voor magneetvelden – zoals neergelegd in het advies van TenneT en de kamerbrief “voorzorg-beleid voor magneetvelden bij elektriciteitsvoorzieningen” (kenmerk: DGKE-DRE / 26746813, d.d. 21-04-2023) – in dit geval buiten beschou-wing worden gelaten. Een nadere beoordeling op grond van deze be-leidslijn is niet aan de orde.</p>
Waterbelangen	5.1.3	Nee	De uitgevoerde digitale watertoets geeft aan dat doordat er sprake is van een puur planologische wijziging zonder fysieke ingrepen, er geen waterschapsbelang is; overleg met het waterschap is niet nodig.
Luchtkwaliteit	5.1.4.1	Nee	De functiewijziging veroorzaakt geen extra verkeersbewegingen, daarom beïnvloedt het de luchtkwaliteit niet significant en voldoet het aan de Bkl-eisen.
Geluid door we-gen,	5.1.4.2	Nee	De woning ligt aan de Jousterweg, een weg met een maximumsnelheid van 30 km/h. Conform artikel 5.1 van het Besluit kwaliteit leefomgeving

spoorwegen en industrieterrein			(Bkl) zijn wegen met deze snelheidslimiet geen bron die verplicht moet worden meegenomen in de geluidbeoordeling. Aangezien de feitelijke situatie ongewijzigd blijft en er reeds sprake is van wonen, wijzigt de akoestische belasting niet. Hierdoor vormt verkeersgeluid geen planologische belemmering voor de functiewijziging naar reguliere woonfunctie.
Geluid door (bedrijfsmatige) activiteiten	5.1.4.2a	Nee	Het voornemen betreft een functiewijziging van maatschappelijke <i>directeurswoning</i> naar <i>regulier wonen</i> . Aangezien de locatie momenteel al een geluidgevoelige functie heeft, wordt met deze wijziging geen nieuwe geluidgevoelige functie toegevoegd en blijft de geluidssituatie ongewijzigd voor de omgeving.
Trillingen	5.1.4.4	Nee	Niet aan de orde.
Bodemkwaliteit	5.1.4.5		De instructieregels voor gemeenten betreffen bouwactiviteiten op bodemgevoelige locaties. Deze functiewijziging introduceert geen nieuwe bodemgevoelige functie en breidt bestaande gebouwen niet uit, waardoor bodemonderzoek niet nodig is.
Geur	5.1.4.6	Nee	Met het initiatief wordt geen nieuwe gevoelige functie mogelijk gemaakt. Het aspect geur is daarom niet aan de orde.
Ladder voor duurzame verstedelijking	5.1.5.4	Nee	De Laddertoets geldt voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Omdat de functiewijziging geen extra bebouwing toestaat, is er geen nieuw ruimtebeslag en hoeft de toets niet verder te worden doorlopen.
Archeologie en cultuurhistorie	5.1.5.5	Nee	Omdat er met het projectvoornemen geen fysieke ingrepen worden gedaan, er is sprake van een wijziging van maatschappelijk naar regulier wonen, worden de eventueel aanwezige archeologische waarden niet geschaad. Aanvullend archeologisch onderzoek is derhalve niet noodzakelijk.
Verkeer en parkeren		Nee	De functiewijziging veroorzaakt geen extra verkeersbewegingen en het parkeren blijft op eigen terrein.
Ecologie			Ter bescherming van de natuur bevat het Bkl regels die grotendeels overeenkomen met de Wet natuurbescherming, gericht op Natura 2000-gebieden, soortenbescherming, en houtopstanden. Voor de functiewijziging zonder fysieke ingrijpen is geen ecologisch onderzoek vereist.
Stikstof		Nee	Een AERIUS-berekening wordt gebruikt om de stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden te berekenen en te beoordelen of een project aan de vereisten van de Wet natuurbescherming voldoet. Voor de functiewijziging zonder fysieke aanpassingen is een AERIUS-berekening niet nodig, aangezien er geen toename in stikstofuitstoot wordt verwacht.
Bevorderen toegankelijkheid openbare ruimte	5.162	Nee	Het project bevat geen ontwikkelingen in de openbare buitenruimte. Dit aspect is niet relevant.
Duurzaamheid		Nee	Het omgevingsplan zal op termijn omgevingswaarden voor duurzaamheid vastleggen volgens het gemeentelijk beleid. Voor deze functiewijziging zonder bouw is duurzaamheid niet relevant.
Gezondheid		Ja	Het omgevingsplan zal op termijn, conform gemeentelijk beleid, omgevingswaarden vastleggen ten aanzien van gezondheid. De afweging over

			de nabijheid van hoogspanningsleidingen in relatie tot gezondheid behoort daarmee tot de verantwoordelijkheid van de gemeente als bevoegd gezag (zie ook eerder deze tabel, onderdeel Omgevingsveiligheid).
Milieueffectrapportage		Nee	Het voornemen betreft geen stedelijk ontwikkelingsproject, waardoor een MER-rapportage niet nodig is.

6 Financiële haalbaarheid

In dit hoofdstuk wordt de financiële haalbaarheid van de voorgenomen ontwikkeling beoordeeld. Hierbij wordt ingeschat of de uitvoering van het project financieel uitvoerbaar is, rekening houdend met mogelijke risico's en belemmeringen. Ook wordt bepaald of en in welke mate de gemeente wettelijk kosten moet verhalen op de initiatiefnemer.

Het project is een particulier initiatief dat wordt uitgevoerd en beheerd voor rekening en risico van de initiatiefnemer. Gezien de aard en schaal van het projectvoornemen, slechts een planologische wijziging van één woning, waarin nu al gewoond wordt, zijn de risico's klein. Er is geen sprake van nieuwbouw of verbouw.

De voorgenomen ontwikkeling brengt geen gemeentelijke kosten met zich mee waarvoor kostenverhaal verplicht is conform artikel 13.11 van de Omgevingswet. Er is daarom geen kostenverhaalsregeling opgenomen.

7 Conclusie evenwichtige toedeling van functies aan locaties

7.1 Toetsingskader

Voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit gelden de beoordelingsregels uit het Bkl. Dat betekent dat de vergunning alleen wordt verleend:

1. met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (artikel 8.0a, tweede lid van het Bkl);
2. als daarbij voldaan wordt aan de beoordelingsregels uit artikel 8.0b tot en met 8.0e van het Bkl. Die beoordelingsregels komen overeen met de regels die gelden voor het opstellen van een omgevingsplan. Dat betekent dat ook de instructieregels uit hoofdstuk 5 van het Bkl gelden.

Op grond van artikel 4.2 Ow moet het omgevingsplan er in ieder geval toe leiden dat voor het gehele grondgebied van de gemeentefuncties evenwichtig aan locaties zijn toegedeeld. Deze taak vormt een voortzetting van het criterium van een goede ruimtelijke ordening uit de Wro, maar dan in de bredere strekking van de fysieke leefomgeving. Het zorgen voor een evenwichtige toedeling van functies aan locaties wordt in het omgevingsplan bereikt door activiteiten onderling evenwichtig over locaties te reguleren.

Evenwichtig reguleren van activiteiten, impliceert een locatiegerichte benadering waarbij de schaarse ruimte binnen de fysieke leefomgeving op een zo goed mogelijke wijze wordt verdeeld, ingericht en benut. Een evenwichtige toedeling van functies aan locaties moet als resultante worden beschouwd van alle regels in het omgevingsplan.

7.2 Afweging

De voorgenomen functiewijziging naar regulier wonen voor het perceel aan de Jousterweg 241 in Oudehaske draagt bij aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, zoals bedoeld in artikel 8.0a van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Zoals beschreven in hoofdstuk 2 betreft het een bestaande woning met een bestemming 'Maatschappelijk', die in de praktijk al decennialang uitsluitend als reguliere woning wordt gebruikt. De wijziging formaliseert dit feitelijke gebruik zonder fysieke ingrepen, waarmee een planologische discrepantie wordt opgelost. Dit vergroot de rechtszekerheid en draagt bij aan de stabiliteit en kwaliteit van de leefomgeving, zoals ook beoogd in de Omgevingsvisie De Fryske Marren (paragraaf 4.4.1).

Daarnaast is er sprake van een zorgvuldig ruimtegebruik, doordat geen nieuwe stedelijke functie wordt toegevoegd en de wijziging niet leidt tot extra bebouwing of intensiever ruimtegebruik. Hiermee wordt aangesloten bij het uitgangspunt van evenwichtige regulering van activiteiten binnen het omgevingsplan, zoals voorgeschreven in artikel 4.2 van de Omgevingswet en verder uitgewerkt in de

Omgevingsvisie Fryslân (paragraaf 4.2.1). Bovendien blijven de ruimtelijke kwaliteit en het groene karakter van de omgeving gewaarborgd, aangezien de omliggende tuin ongewijzigd blijft.

Met betrekking tot de omgevingsaspecten, zoals beschreven in hoofdstuk 5, is beoordeeld dat de functiewijziging geen negatieve gevolgen heeft voor omgevingsveiligheid, waterhuishouding, geluid, luchtkwaliteit of landschappelijke waarden. De locatie bevindt zich binnen de magneetveldzone van de 220 kV hoogspanningslijn Oudehaske – Ens (code FE048). Zoals aangegeven in paragraaf 1.4.2 betreft het echter een reeds bestaande gevoelige functie binnen deze zone, en wordt met de functiewijziging geen nieuwe gevoelige functie toegevoegd. Omdat er geen nieuwe gevoelige functie wordt toegevoegd, kan het in het advies van TenneT genoemde voorzorgbeleid in combinatie met de kamerbrief “voorzorgbeleid voor magneetvelden bij elektriciteitsvoorzieningen” (kenmerk: DGKE-DRE / 26746813, d.d. 21-04-2023) buiten beschouwing worden gelaten. Daardoor komt men niet meer toe aan een beoordeling op grond van deze beleidslijn. Hiermee wordt voldaan aan de voorwaarden voor de omgevingsveiligheid en aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Ook in breder perspectief voldoet het initiatief aan relevante regelgeving. De wijziging past binnen de instructieregels van de Omgevingsverordening van de provincie Fryslân en leidt niet tot strijdigheid met rijksbeleid of het Bkl. Er is geen sprake van een milieubelastende activiteit en de functiewijziging heeft geen invloed op provinciale kernkwaliteiten. Daarmee wordt voldaan aan de beoordelingsregels zoals gesteld in de artikelen 8.0b tot en met 8.0e van het Bkl.

Op basis van deze afweging wordt geconcludeerd dat de functiewijziging voldoet aan de criteria voor een evenwichtige toedeling van functies aan locaties en dat vergunningverlening in overeenstemming is met de uitgangspunten van het geldende omgevingsbeleid.

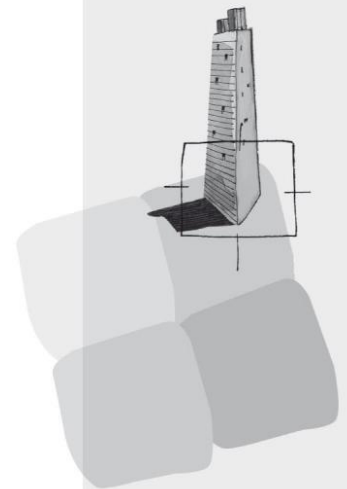
Colofon

Opdrachtgever



Projectnummer

P003242



BügelHajema Adviseurs bv
Bureau voor Ruimtelijke
Ordering en Milieu BNSP
Balthasar Bekkerwei 76
8914 BE Leeuwarden

T 058-21 52 515

E info@bugelhajema.nl

W www.bugelhajema.nl

Vestigingen te Assen,
Leeuwarden en
Amersfoort



Digitaal verzegeld door Zynyo B.V.
Datum: 19-12-2025 10:11 CET
Document ID:
78611c67-be2a-42e5-9679-3fa811b117bc