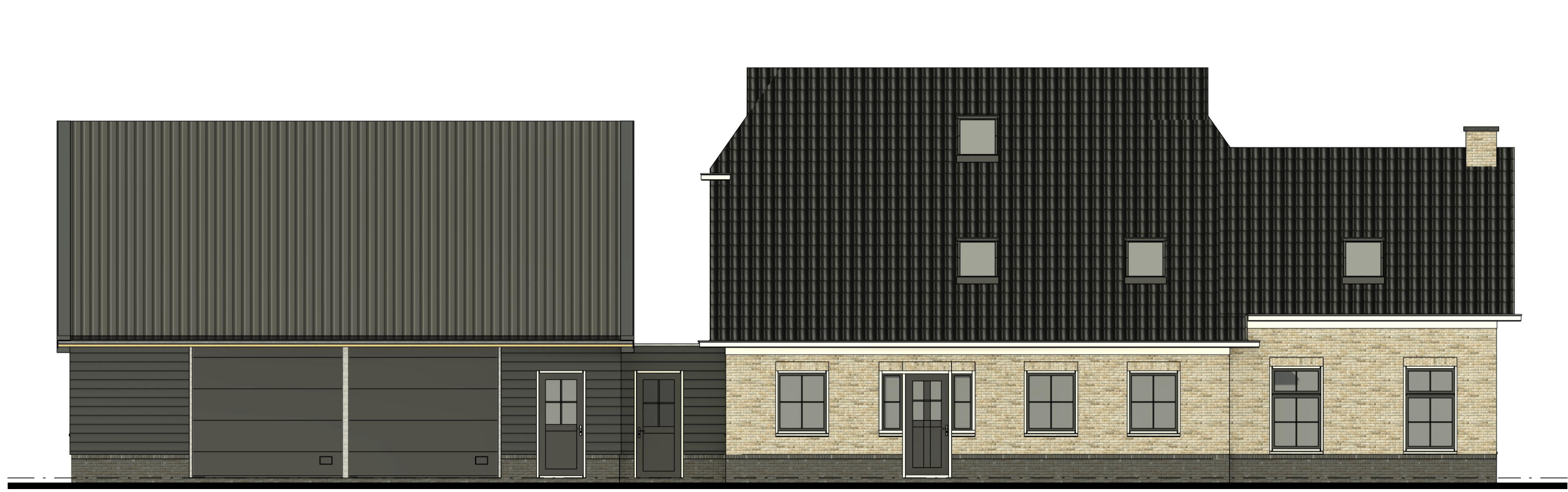




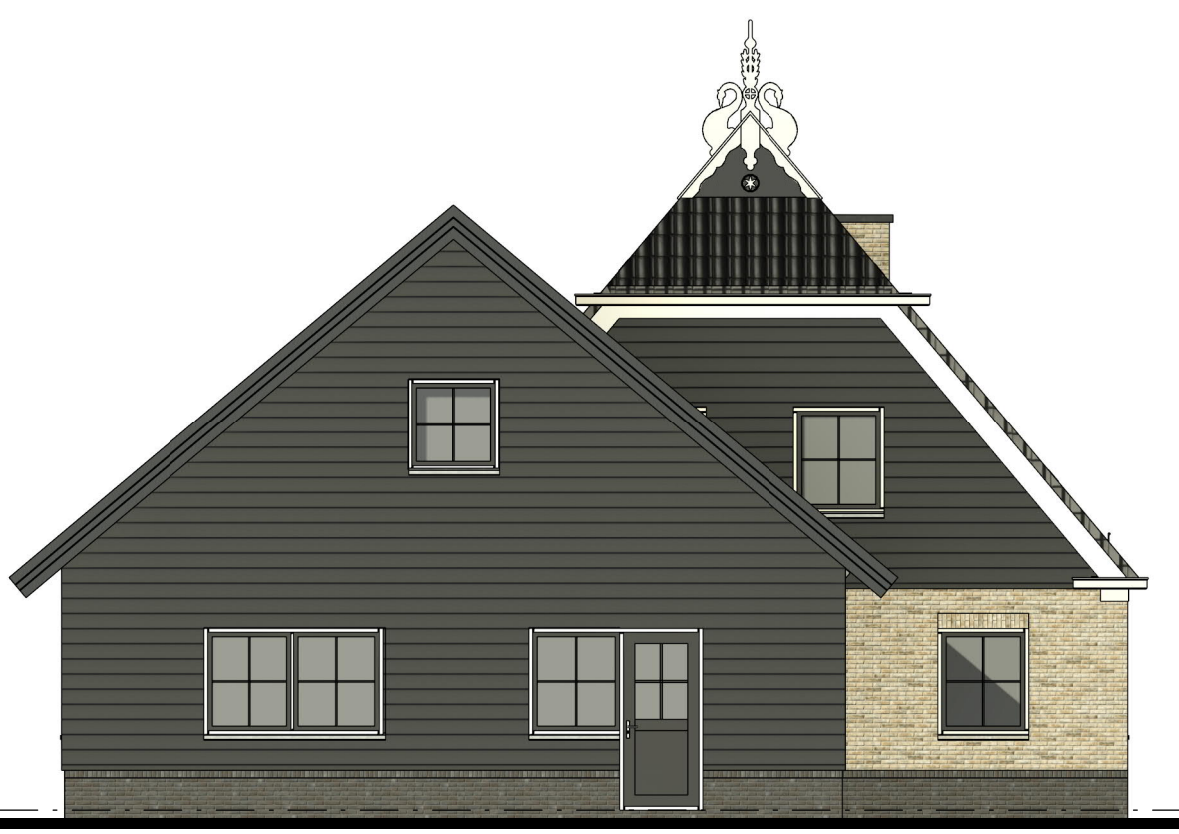
Vooraanzicht
schaal 1 : 100



Rechterzijanzicht
schaal 1 : 100

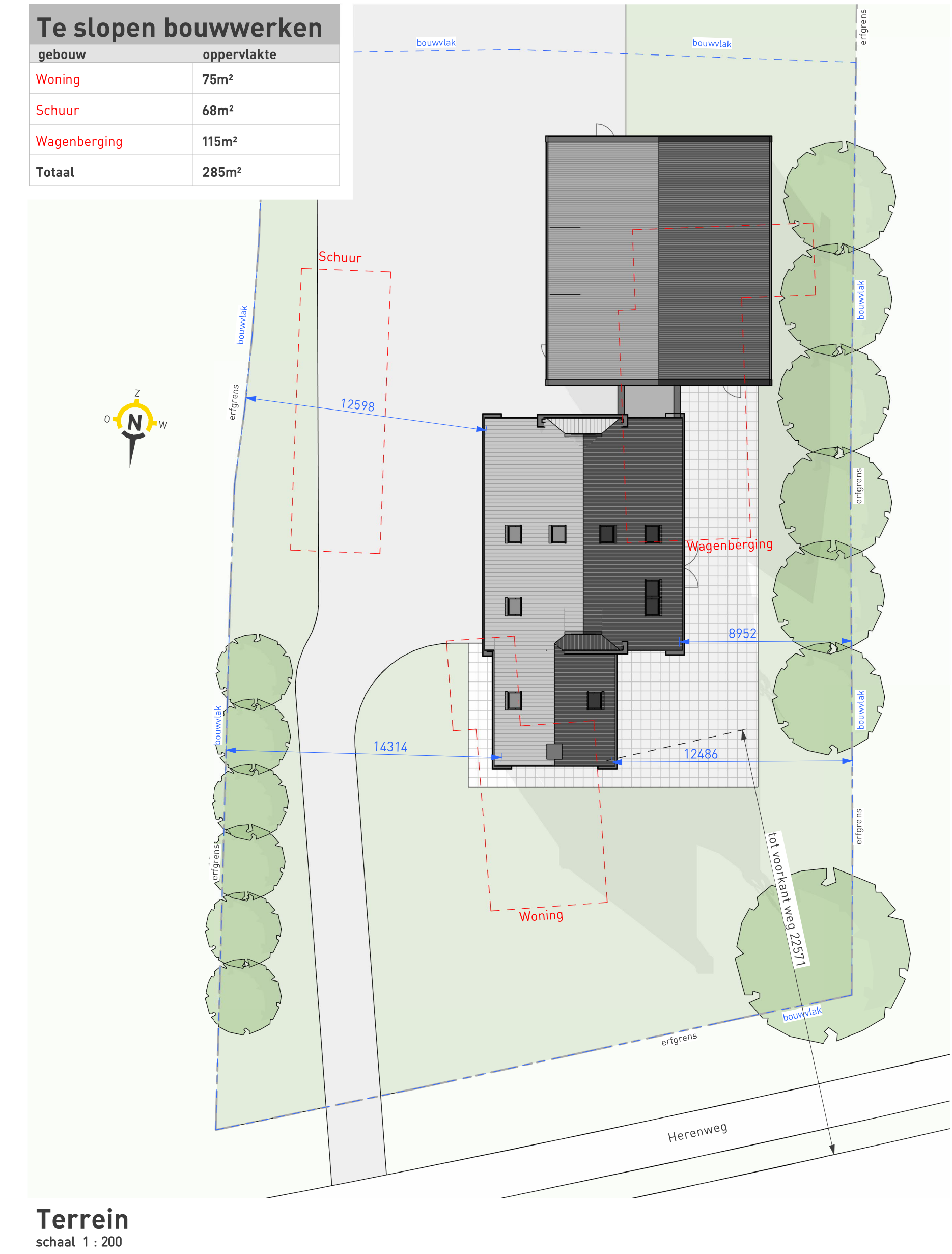


Linkerzijanzicht
schaal 1 : 100



Achteraanzicht
schaal 1 : 100

Bestuut bouwwerken leefomgeving		
Afdeling 3.2 Veiligheid		
# Bbl	Omschrijving	Verwijzing
3.2.1	Afsluiting van de rand van een vloer, trap of hellingbaan	Verwijzing naar de rand voldoet aan de gestelde eisen in het Bbl artikel 3.142, 153.16 en 3.17
3.2.4	Veilig overbruggen van hoogteverschillen	Een bouwwerk heeft op een vluchtroute voorzieningen voor het veilig overbruggen van hoogteverschillen door personen die voldoen aan de eisen artikel 3.18 t/m 3.24
3.2.6	Bepoering van het ontstaan van een brandgevaarlijke situatie	Een bouwwerk heeft op een vluchtroute de eisen conform artikel 3.24 van het Bbl te voldoen aan de eisen NEN 12001-1 van NEN 1852
3.2.11	Vocht risico's richting	Een ruimte waarvoor een vluchtroute voert heeft een vrije door gang met ten minste de in tabel 3.55 aangegeven breedte en hoogte
3.36	Daglicht	Een ventilatorruimte heeft een volgens NEN 1267 bepaalde oppervlakte die overeenkomstig de eisen van de kluis is dan de in tabel 3.81 aangegeven oppervlakte
Afdeling 3.3 Gezondheid		
# Bbl	Omschrijving	Verwijzing
4.2.3	Afsluiting aan de rand van een vloer, trap of hellingbaan	Een afsluiting aan de rand voldoet aan de gestelde eisen in het Bbl artikel 3.14 t/m 3.23
4.2.4	Veilig overbruggen van hoogteverschillen	Een bouwwerk heeft op een vluchtroute voorzieningen voor het veilig overbruggen van hoogteverschillen door personen die voldoen aan de eisen artikel 4.24 t/m 4.31
4.2.6	Bepoering van het ontstaan van een brandgevaarlijke situatie	Een bouwwerk heeft op een vluchtroute de eisen conform artikel 4.24 van het Bbl te voldoen aan de eisen NEN 12001-1 van NEN 1852
4.2.7	Bepoering van het ontstaan van brand en rook	Een bouwwerk heeft op een vluchtroute de eisen conform artikel 4.24 van het Bbl te voldoen aan de eisen NEN 12001-1 van NEN 1852
4.2.16	Intrusie-eindigheid	Deuren, ramen, kozijnen en daarmee gelijk te stellen constructieonderdelen in een vluchtroute moeten van een niet-gemiddeld gemiddeld vuur en rook volgens NEN 3096 voldoen aan de eisen van de kluis is dan de in tabel 3.81 aangegeven oppervlakte
Afdeling 4.3 Gezondheid		
# Bbl	Omschrijving	Verwijzing
4.3.1	Bescherming tegen geluid van buizen	Een vluchtroute heeft een volgens NEN 1077 bepaalde geluidsisolerende geluidsweg
4.3.2	Bescherming tegen geluid van buizen	Een installatie voor warmte- of koudeopslag, die is opgesteld buiten de vluchtroute, heeft een volgens NEN 1077 bepaalde geluidsisolerende geluidsweg
4.3.4	Geluidsweg tussen ruimten	Een vluchtroute heeft een volgens NEN 1077 bepaalde geluidsisolerende geluidsweg
4.3.4	Geluidsweg tussen ruimten	Een vluchtroute heeft een volgens NEN 1077 bepaalde geluidsisolerende geluidsweg
4.3.5	Wering van rook	Een vluchtroute heeft een volgens NEN 1077 bepaalde geluidsisolerende geluidsweg
4.3.5	Wering van rook	Een vluchtroute heeft een volgens NEN 1077 bepaalde geluidsisolerende geluidsweg
4.3.9	Bescherming tegen ratten en muizen	Een vluchtroute heeft een volgens NEN 1077 bepaalde geluidsisolerende geluidsweg
Afdeling 4.7 Bouwwerkinstallaties		
# Bbl	Omschrijving	Verwijzing
4.7.1	Versiering	Een ruimte waarvoor een beschermde vluchtroute heeft een volgens NEN 1077 bepaalde geluidsisolerende geluidsweg
4.7.2	Voorziening voor het afnemen en gebruiken van energie	Een voorziening voor elektrisch voldoen aan NEN 1001
4.7.3	Wasseroverstroom	Een voorziening voor elektrisch voldoen aan NEN 1001
4.7.4	Afvoer van huishoudelijk afvalwater en hemelwater	Een voorziening voor elektrisch voldoen aan NEN 1001
4.7.5	Tijds vaststellen van brand	Een voorziening voor elektrisch voldoen aan NEN 1001
4.7.13	Elektronische communicatie	Een voorziening voor elektrisch voldoen aan NEN 1001

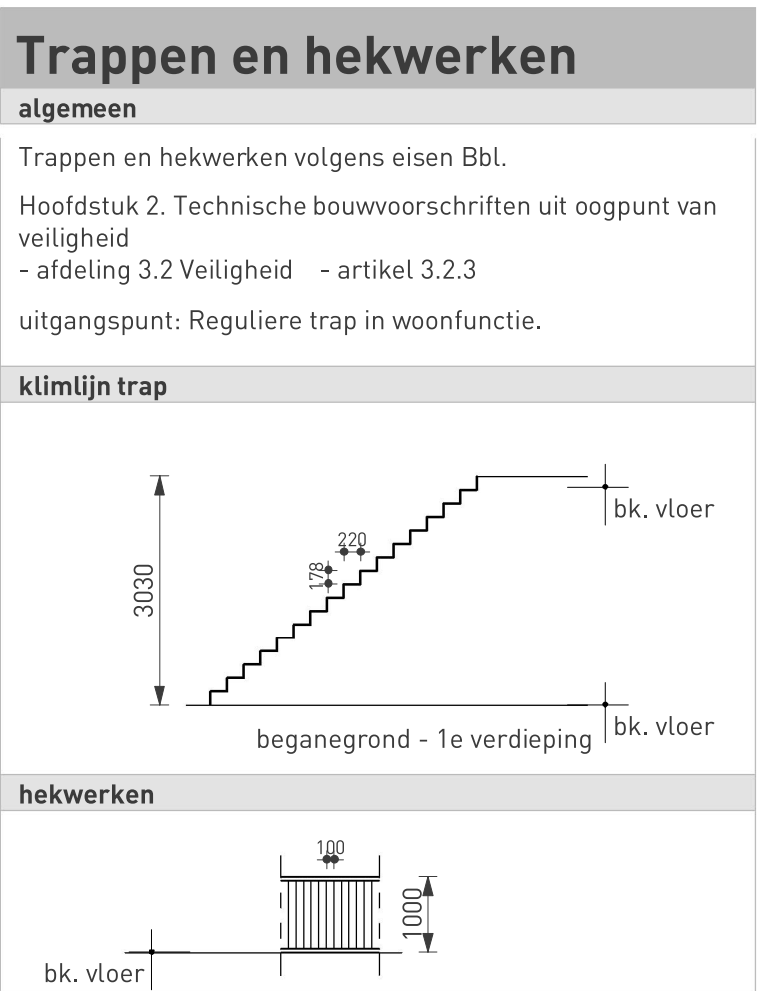


Terrein
schaal 1 : 200

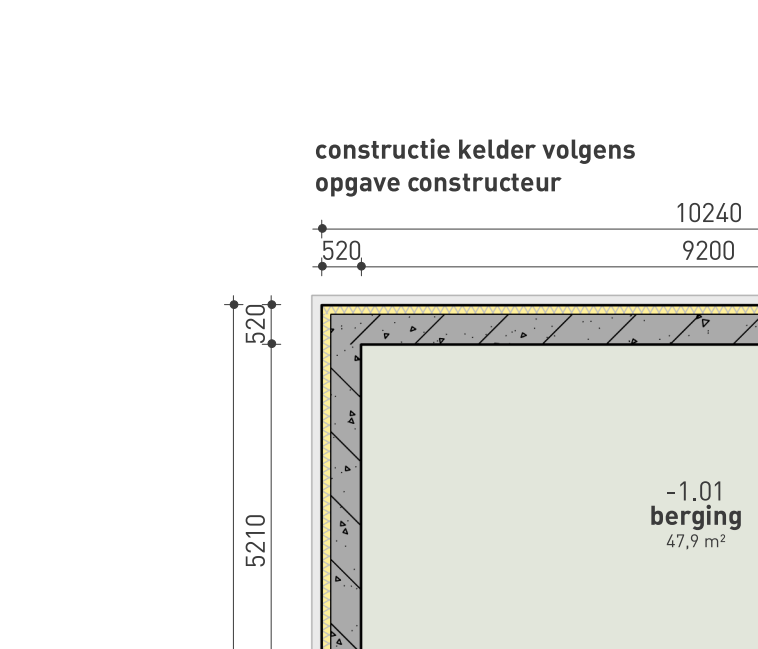
Ruimtes		
nummer	ruimte	oppervlakte
-1.01	berging	47,9 m²
-1.02	berging	45,0 m²
-1.03	berging	29,1 m²
0.01	hal	21,0 m²
0.02	keuken	30,7 m²
0.03	woonkamer	30,4 m²
0.04	berging	6,1 m²
0.05	kantoor	9,3 m²
0.06	toilet	1,7 m²
0.07	slaapkamer	15,5 m²
0.08	badkamer	7,2 m²
0.09	mk	0,3 m²
0.10	tussentijd	7,2 m²
0.11	bijkeuken	22,3 m²
0.12	schuur	90,2 m²
0.13	overloop	21,1 m²
1.02	slaapkamer	21,3 m²
1.03	slaapkamer	16,0 m²
1.04	slaapkamer	30,9 m²
1.05	badkamer	9,3 m²
2.01	berging	47,1 m²

Materialen en kleuren			
onderdeel	materiaal	kleur	RAL
gevels woning	- plint gebouw	baksteen	zie afbeelding
	- gevelbekleding	baksteen	zie afbeelding
	- kozijnen	kunststof	wit
	- ramen/deuren	kunststof	zwart grijs
	- dakgoten en boeiden	kunststof	wit
	- topgevel	kunststof	belgisch hardsteen
	- dakbedekking	keramisch	zie afbeelding
gevels schuur/tussentijd	- plint gebouw	baksteen	zie afbeelding
	- gevelbekleding	aluminium	zie afbeelding
	- waterslag	aluminium	grjs
	- dakbedekking	sandwichpaneel tr	antraciet
	- kozijnen	kunststof	wit
	- ramen/deuren	kunststof	zwart grijs
	- dakgoten en boeiden	kunststof	zie afbeelding

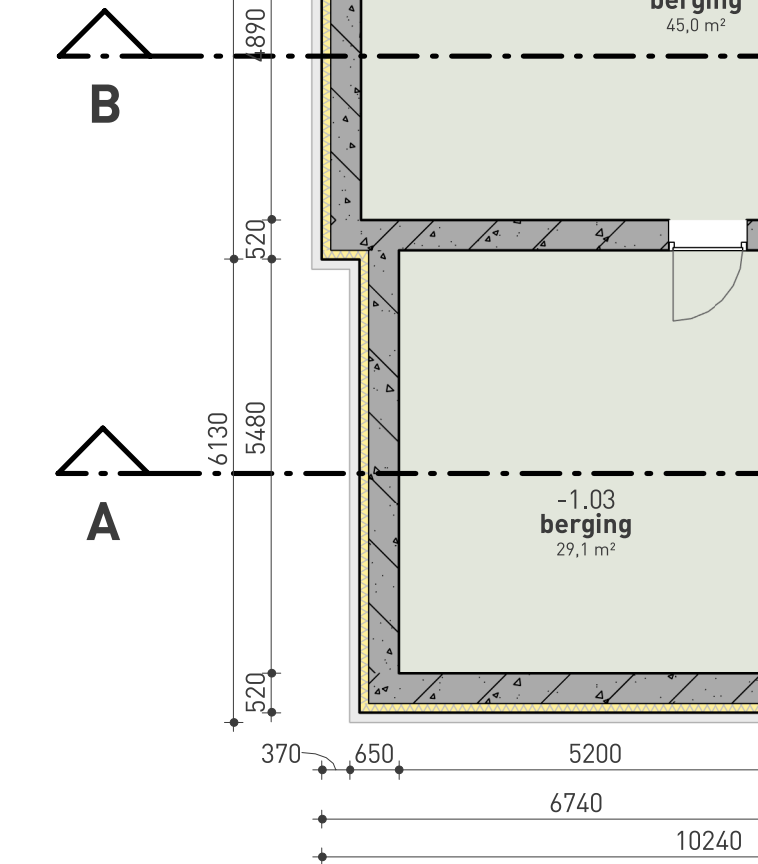
Brandweer	
symbol	beschrijving
	Roekmelder, onderling gekoppeld volgens NEN 2555



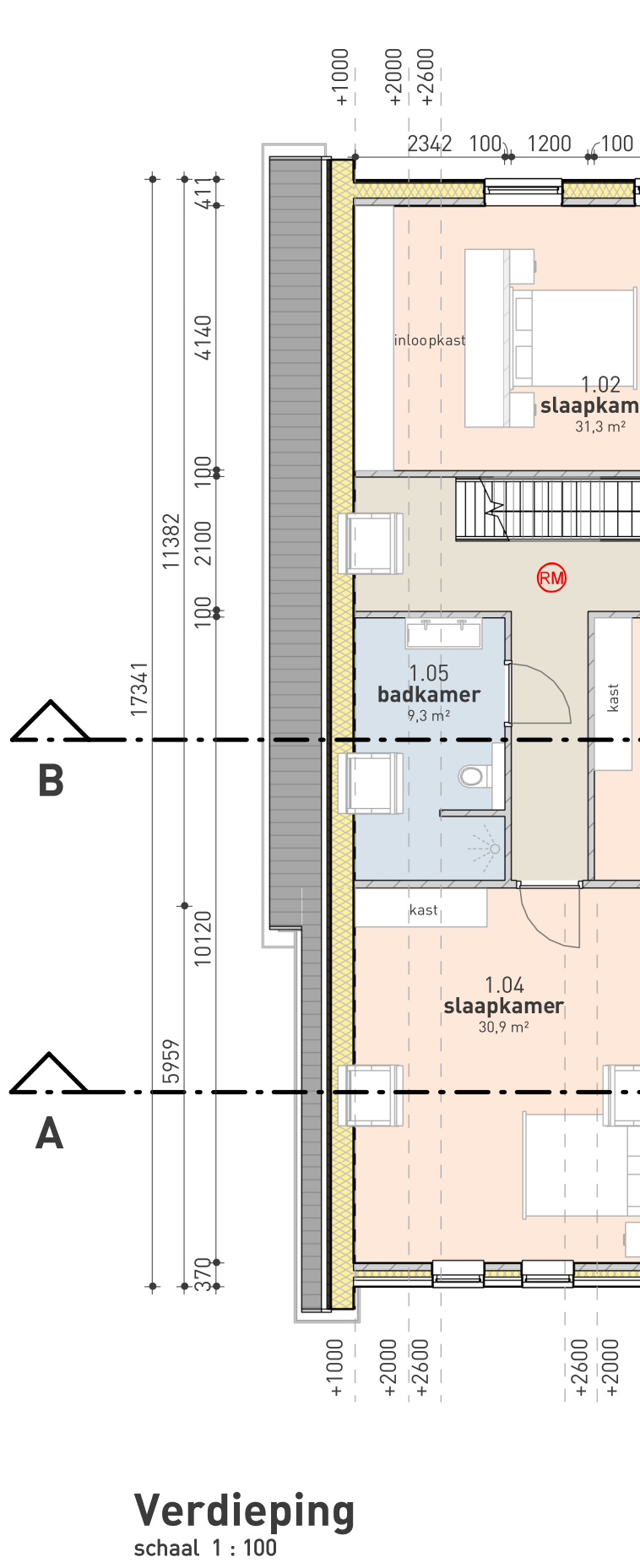
Trappen en hekwerken
algemeen



Trappen en hekwerken
algemeen



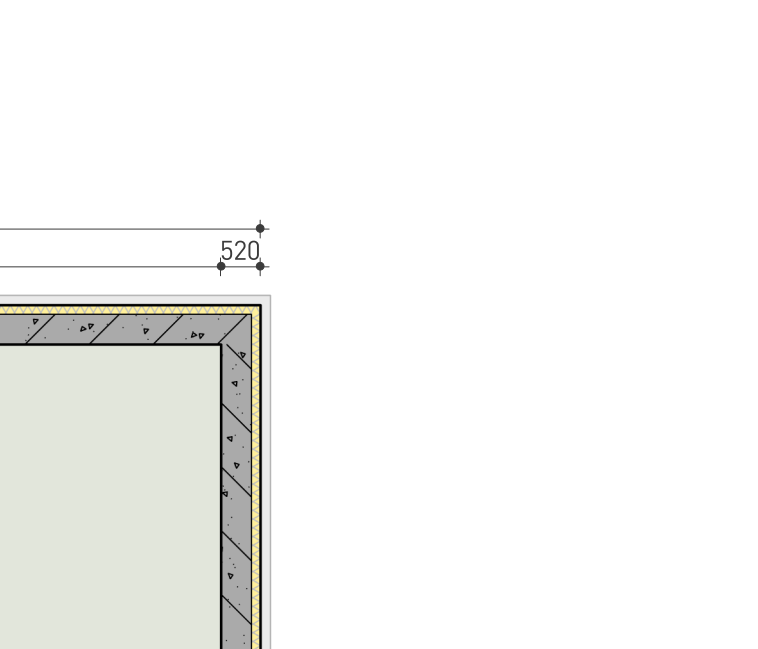
Trappen en hekwerken
algemeen



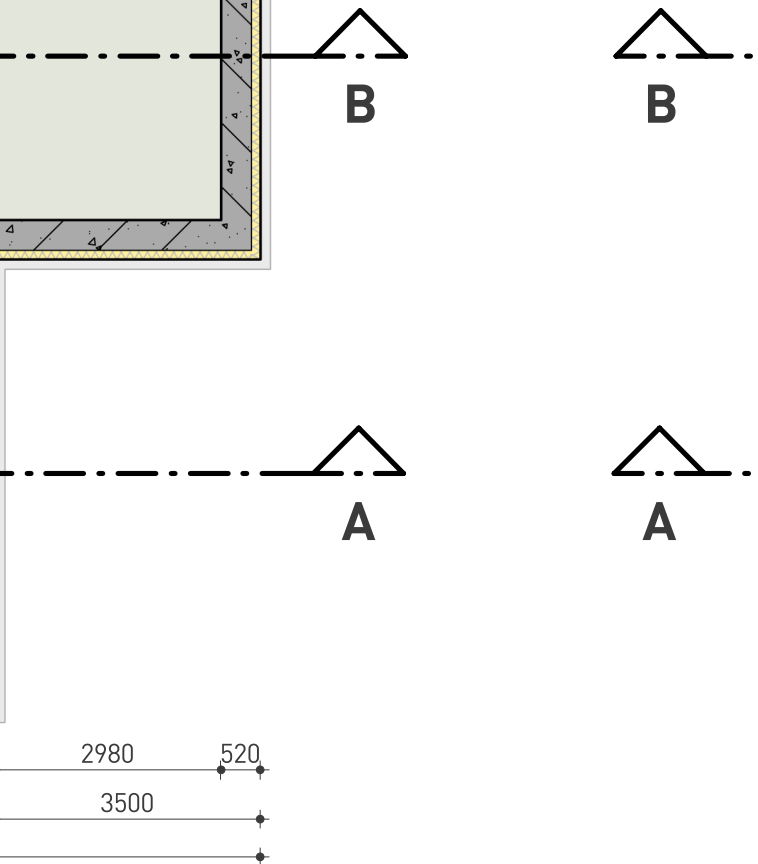
Trappen en hekwerken
algemeen



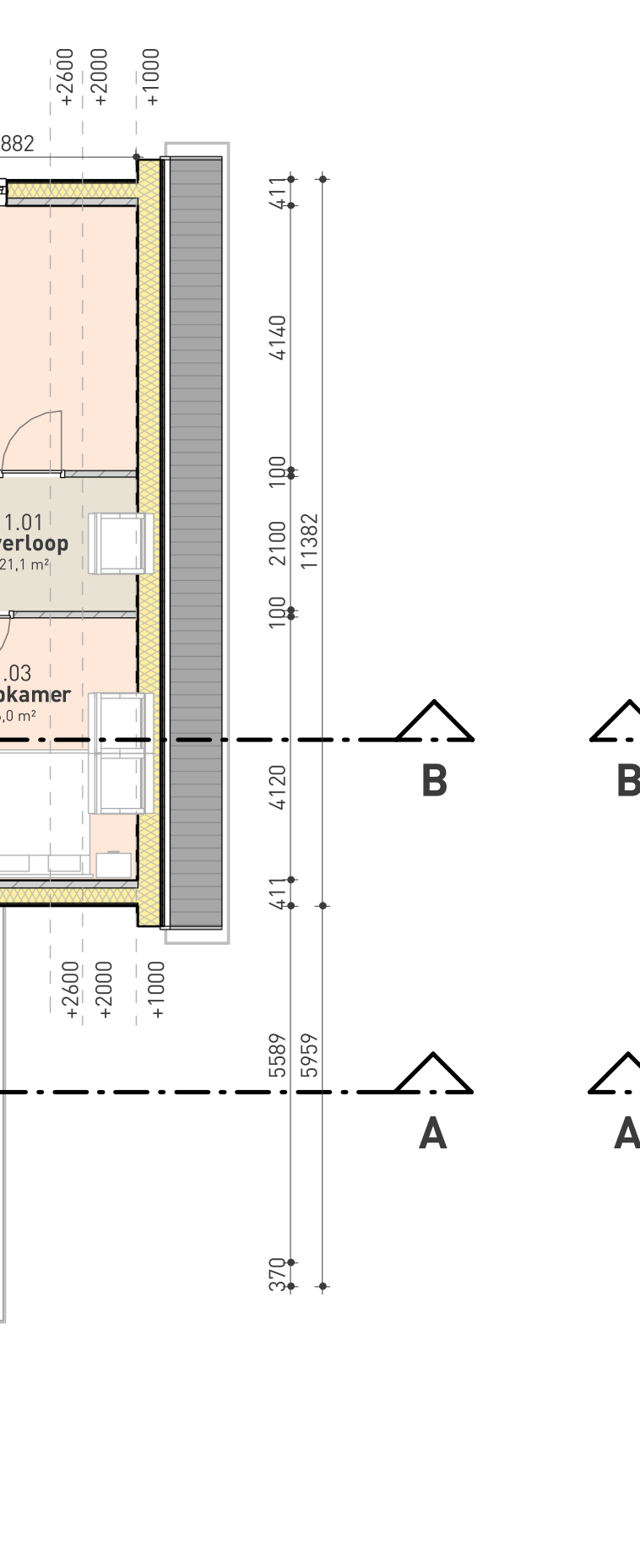
Trappen en hekwerken
algemeen



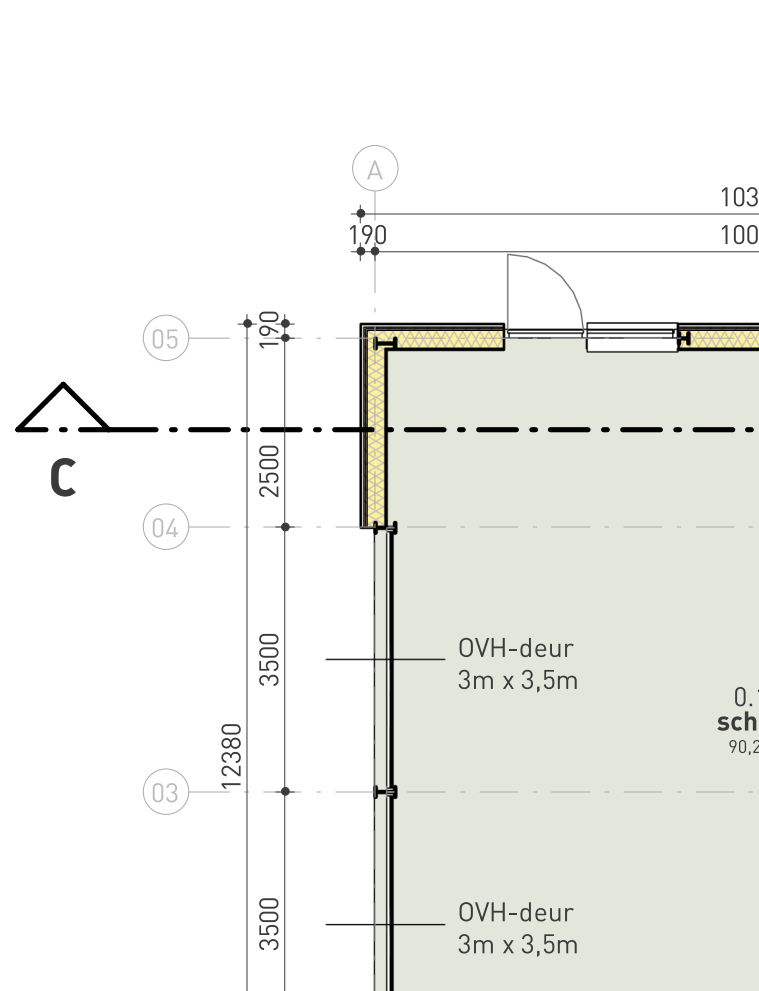
Trappen en hekwerken
algemeen



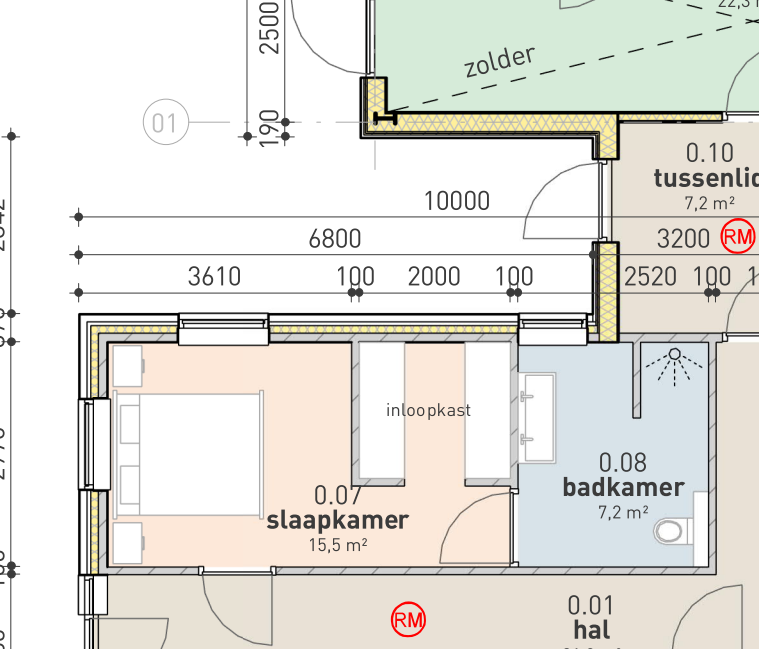
Trappen en hekwerken
algemeen



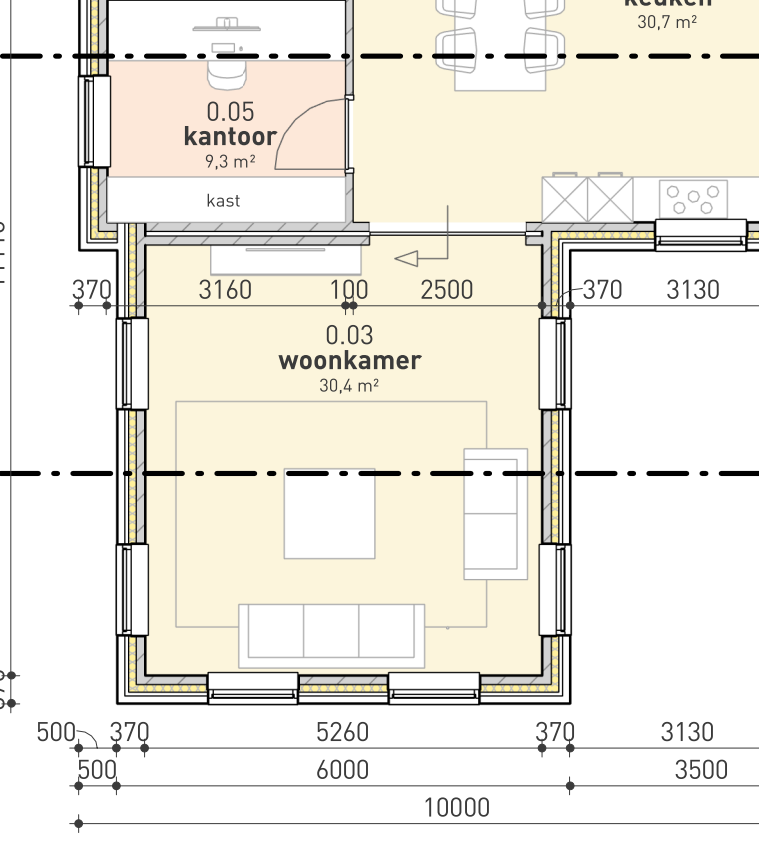
Trappen en hekwerken
algemeen



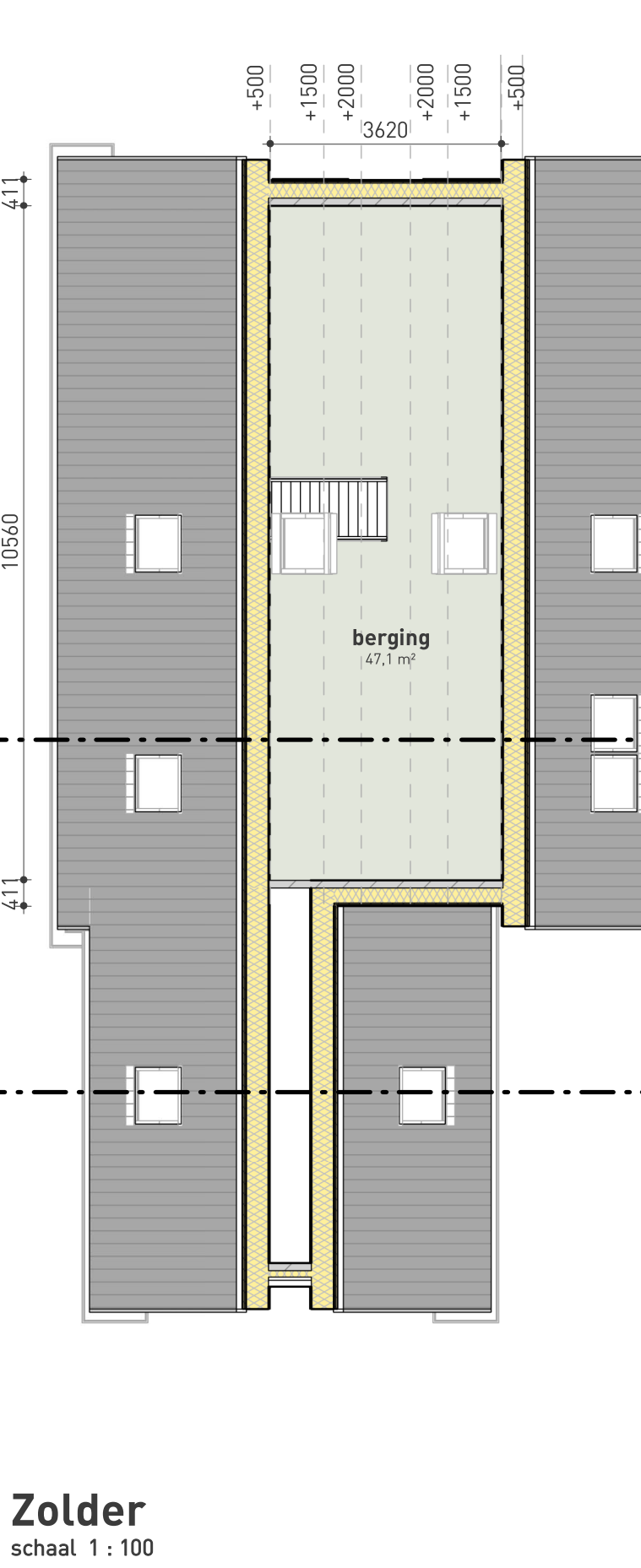
Trappen en hekwerken
algemeen



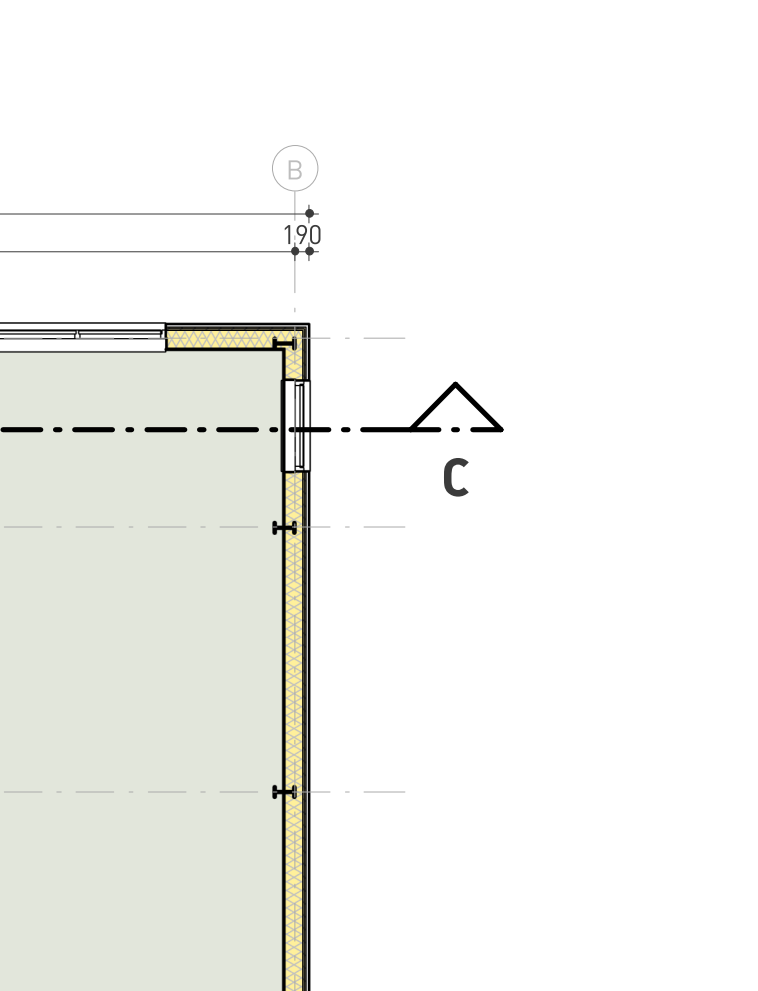
Trappen en hekwerken
algemeen



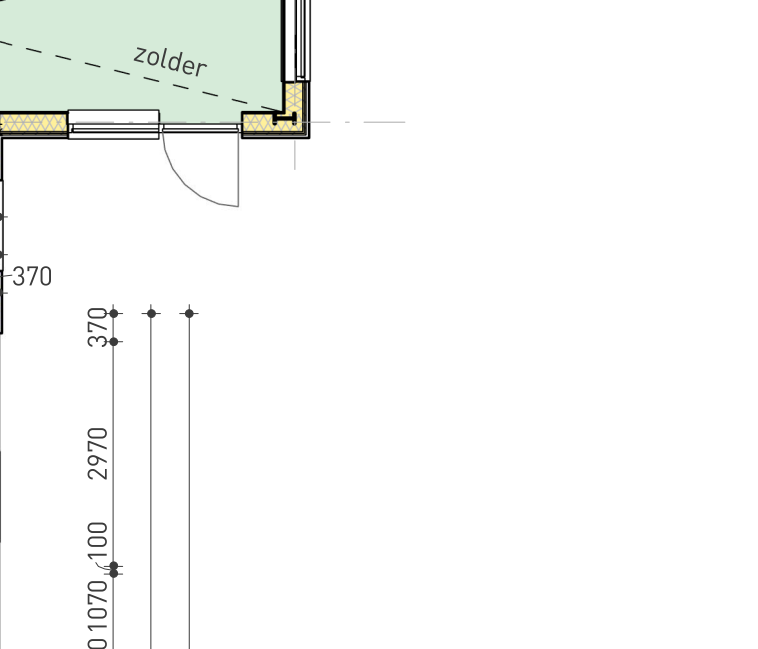
Trappen en hekwerken
algemeen



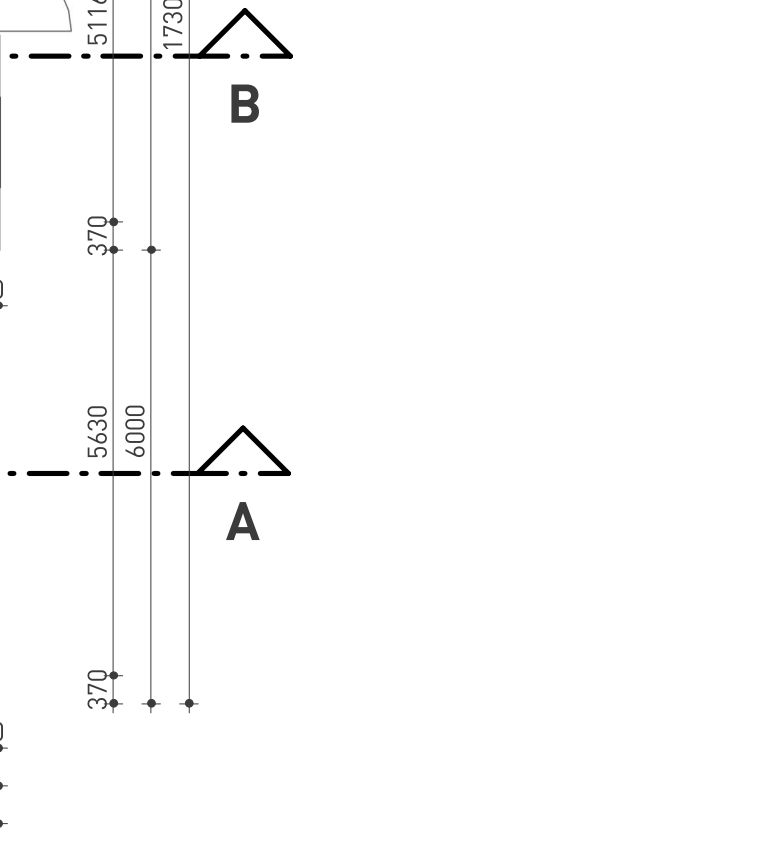
Trappen en hekwerken
algemeen



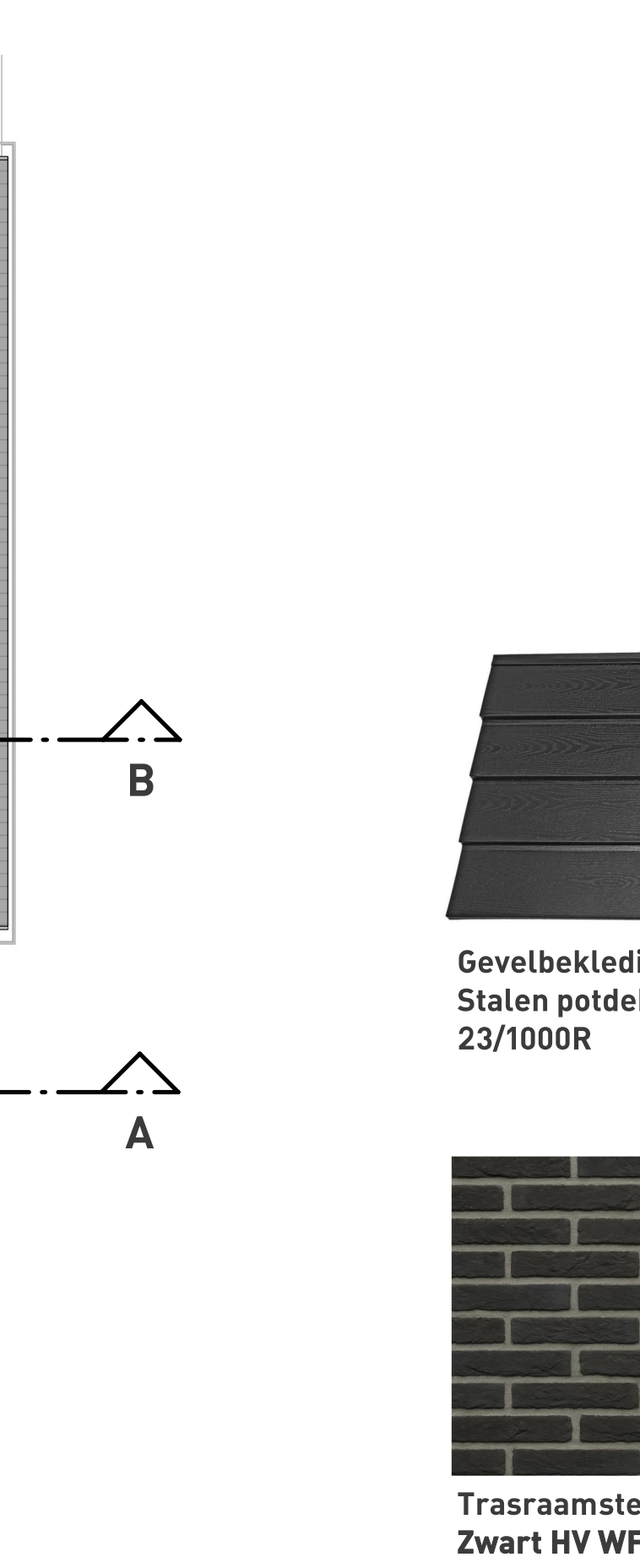
Trappen en hekwerken
algemeen



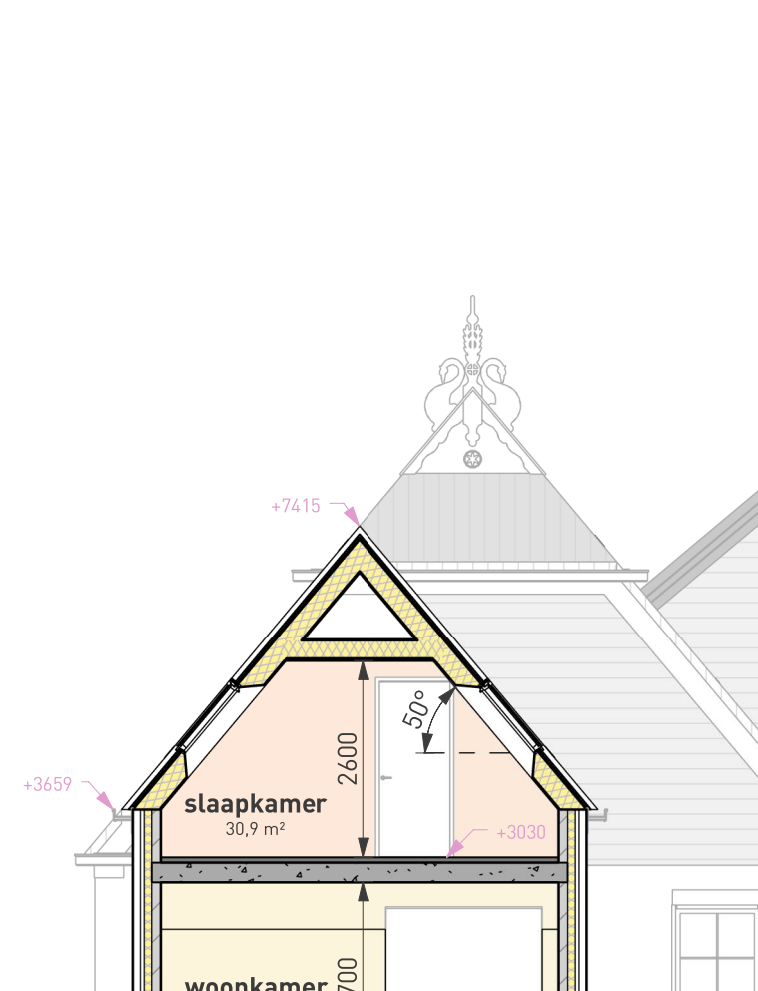
Trappen en hekwerken
algemeen



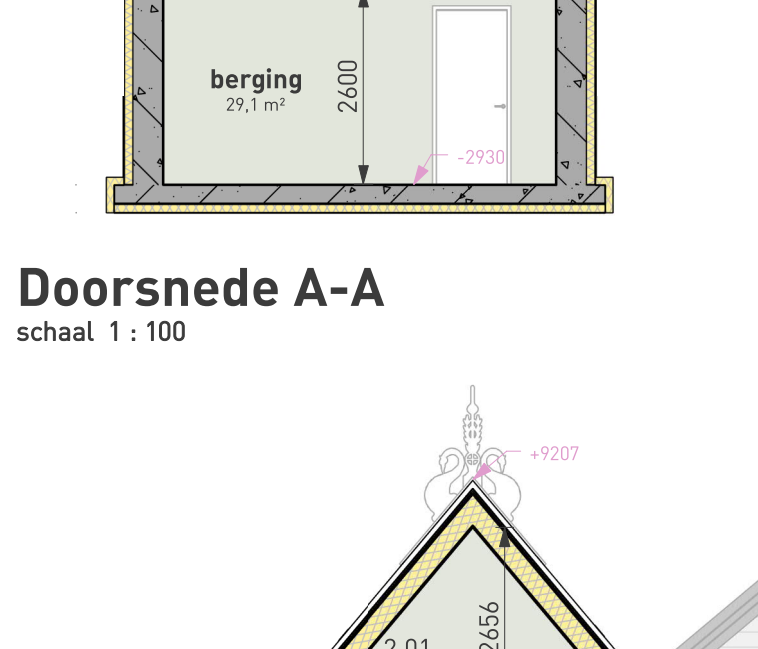
Trappen en hekwerken
algemeen



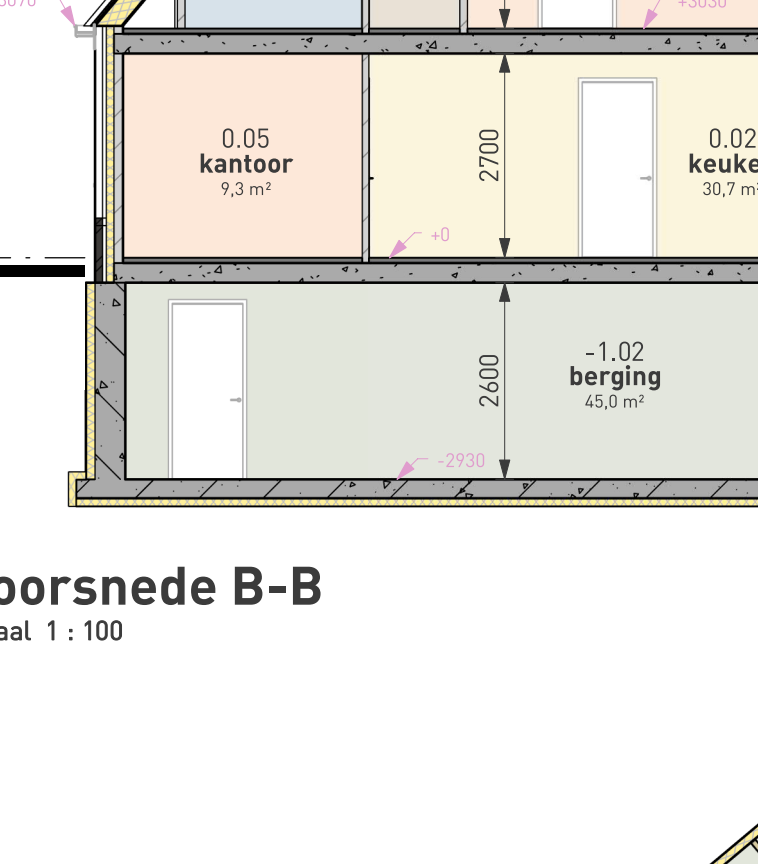
Trappen en hekwerken
algemeen



Trappen en hekwerken
algemeen



Trappen en hekwerken
algemeen



Trappen en hekwerken
algemeen



Trappen en hekwerken
algemeen



Trappen en hekwerken
algemeen



Trappen en hekwerken
algemeen



Trappen en hekwerken
algemeen



Trappen en hekwerken
algemeen



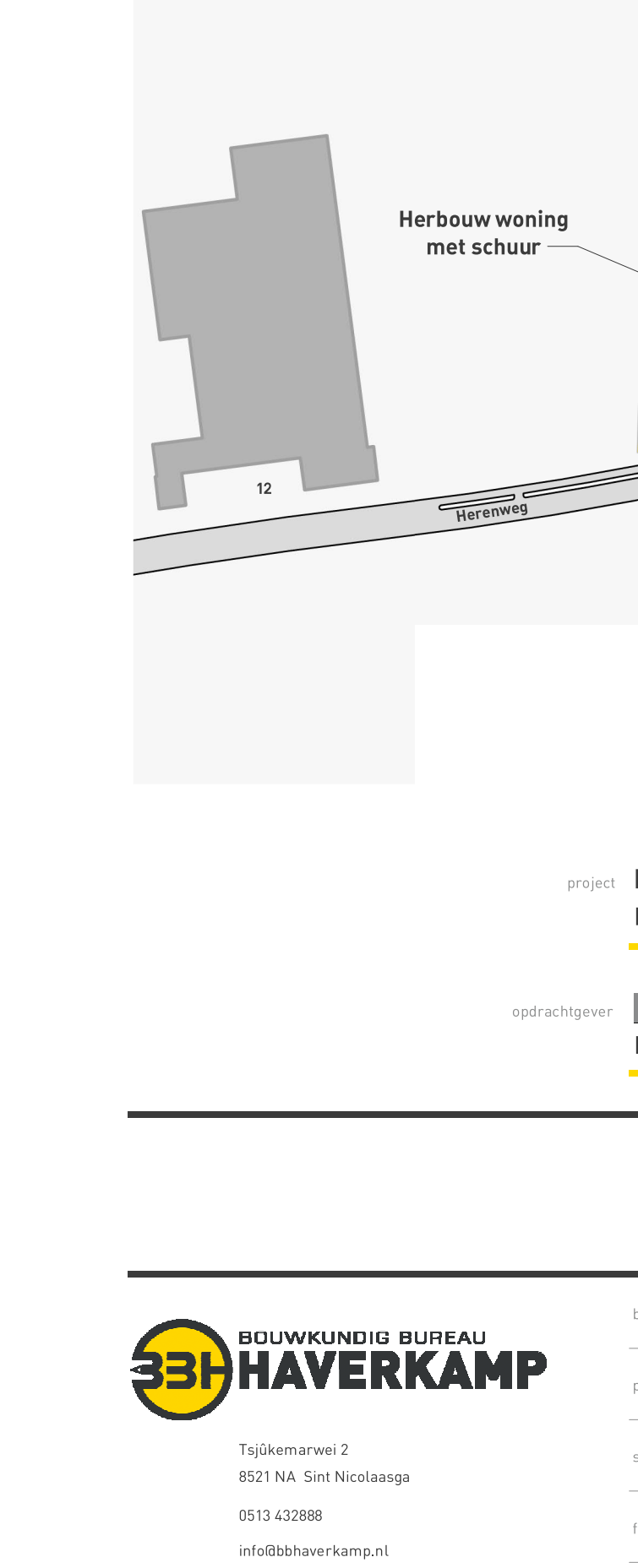
Trappen en hekwerken
algemeen



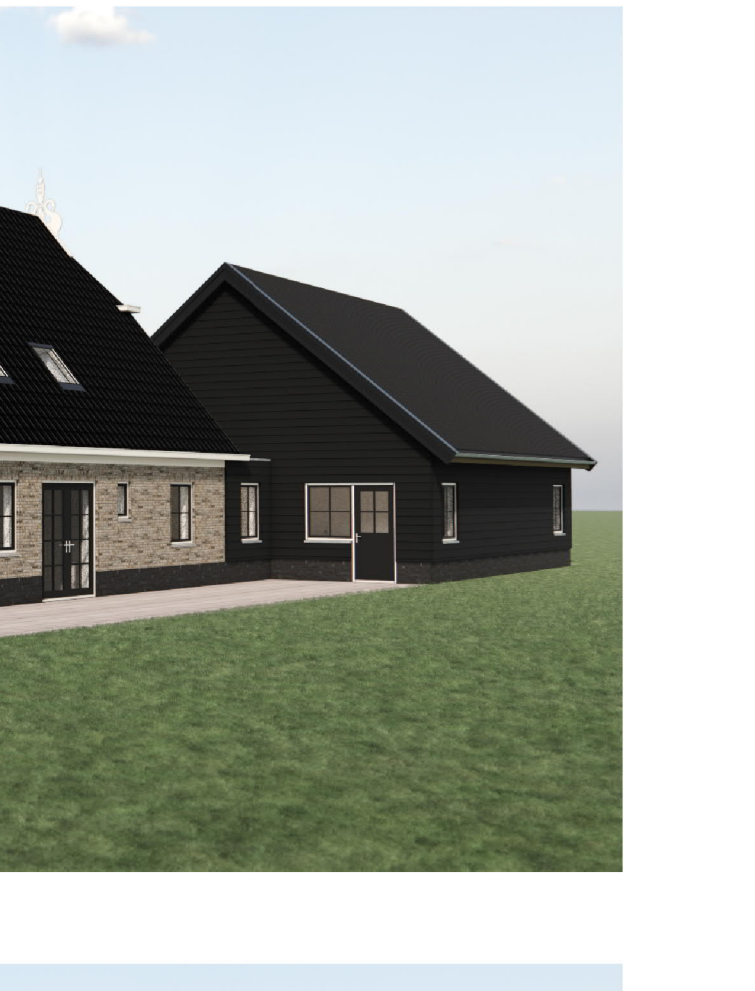
Trappen en hekwerken
algemeen



Trappen en hekwerken
algemeen



Trappen en hekwerken
algemeen



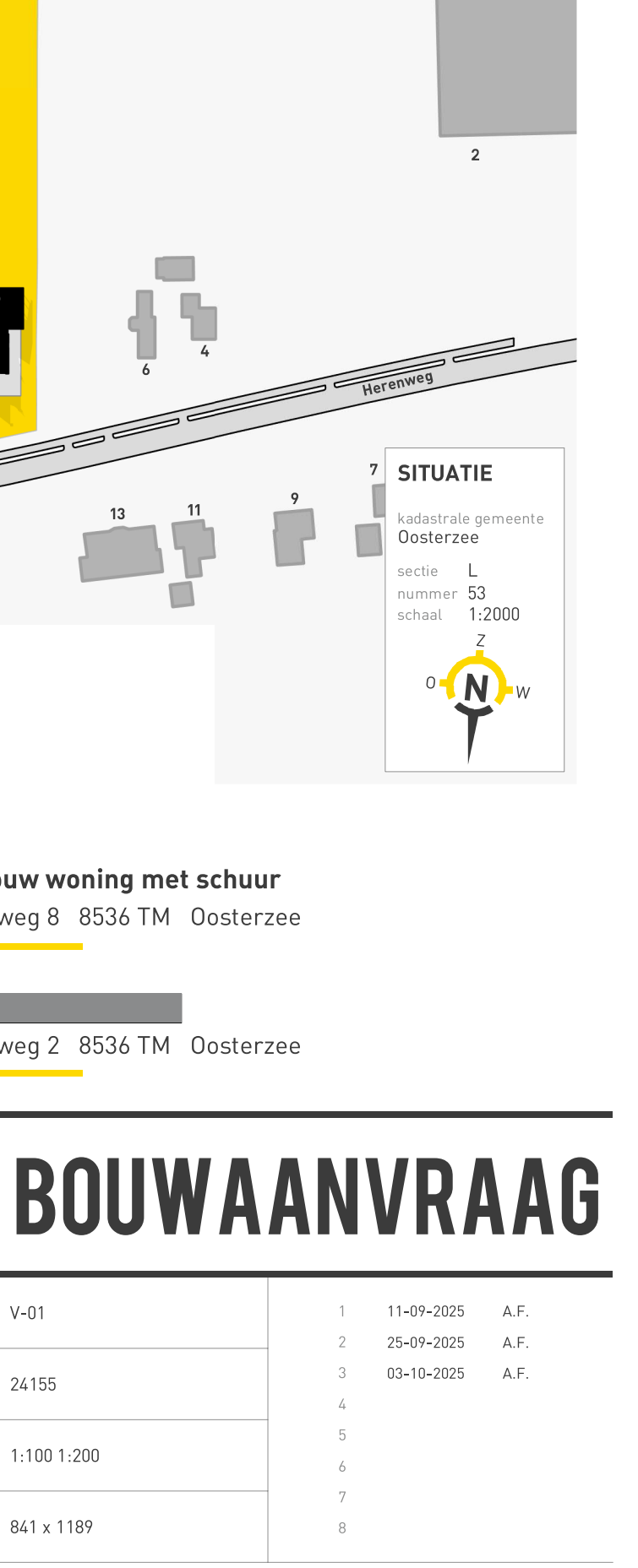
Trappen en hekwerken
algemeen



Trappen en hekwerken
algemeen



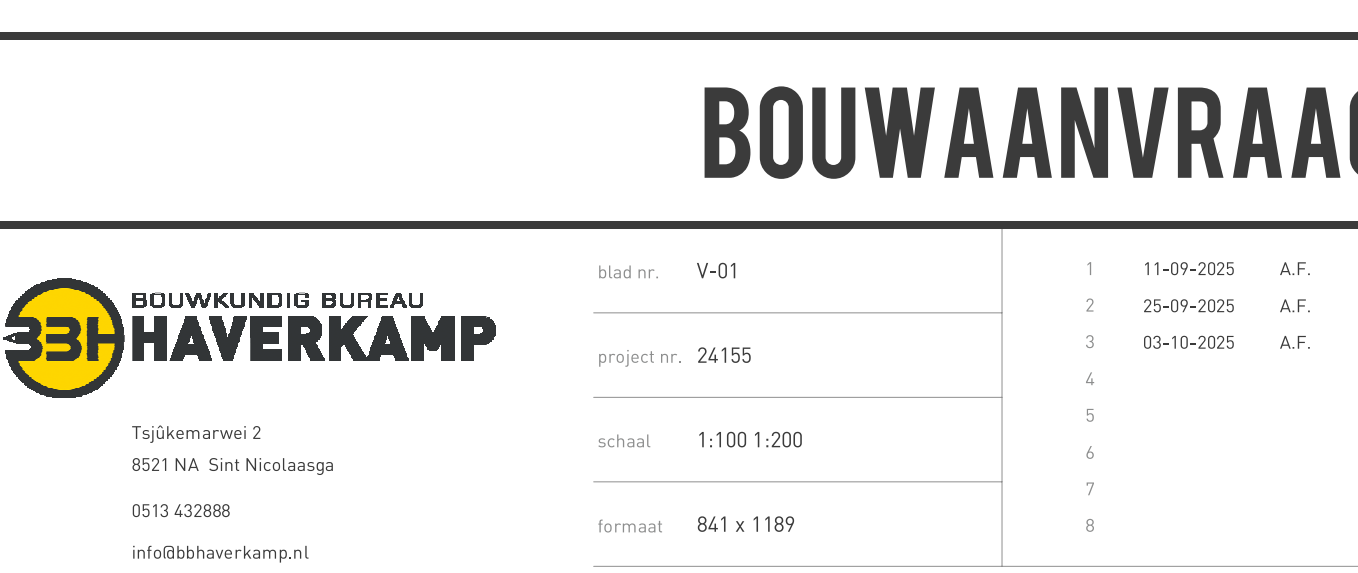
Trappen en hekwerken
algemeen



Trappen en hekwerken
algemeen



Trappen en hekwerken
algemeen



Trappen en hekwerken
algemeen



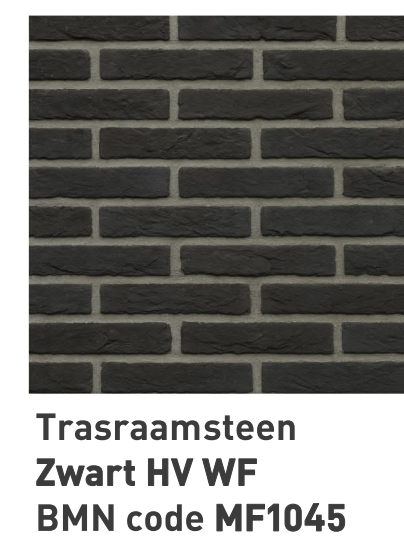
Gevelbekleding schuur/tussentijd
Stalen potkessel profielplaat
23/1000R



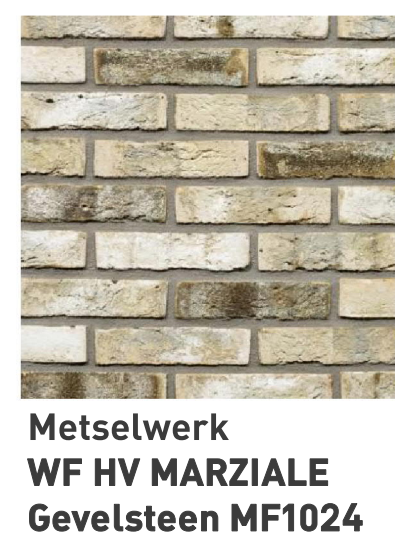
Topgevelbekleding
Keraal modern zwart eiken
spinningsdeel 190



Dakbedekking
Dakpan VHV
Matzwart verglaasd

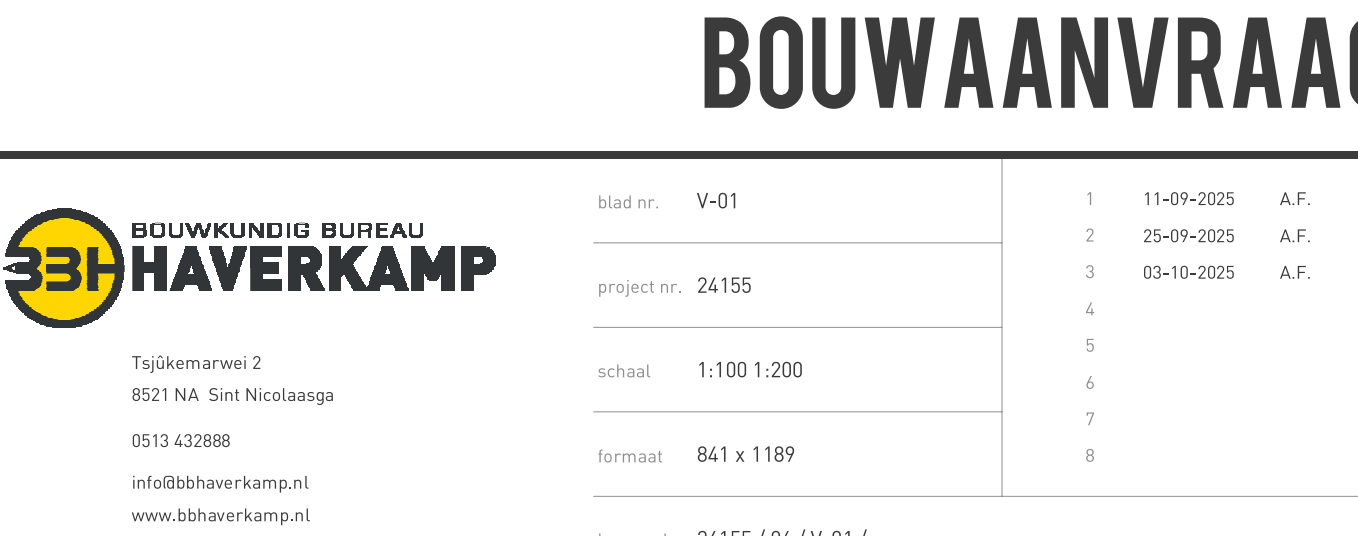


Trasraamsteen
Zwart HV WF
BMN code MF1045



Metserwerk
WF HV MARZIALE
Gevelsteen MF1024

exacte maatvoering te bepalen door aannemer



Trappen en hekwerken
algemeen



omgevingsvergunning

Oosterzee - Herenweg 8 bouw woning

De Fryske Marren

RHO ADVISEURS



RHO ADVISEURS

DATUM 04-05-2026
IMRO IDN NL.IMRO.1940.20251231-0001

PROJECT
PROJECTLEIDER

OPDRACHTGEVER
PROJECTNUMMER 20251231

AUTEUR
STATUS ontwerp

DISCLAIMER

© Rho Adviseurs B.V.

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

AVG

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



Inhoudsopgave

Ruimtelijke onderbouwing		5
Hoofdstuk 1	Inleiding	6
1.1	Aanleiding	6
1.2	Ligging projectgebied	6
1.3	Leeswijzer	7
Hoofdstuk 2	Beschrijving van het project en zijn omgeving	8
2.1	Huidige situatie projectgebied	8
2.2	(Bouw- en gebruiks)mogelijkheden omgevingsplan	9
2.3	Toekomstige situatie	10
2.4	Beschrijving strijdigheid en aangevraagde activiteiten	12
Hoofdstuk 3	Procedure, Adviesrecht, Bestuurlijk vooroverleg, Participatie	14
3.1	Procedure	14
3.2	Bindend advies gemeenteraad	14
3.3	Bestuurlijk vooroverleg	14
3.4	Participatie	15
Hoofdstuk 4	Beleidskader	16
4.1	Provinciaal beleid en provinciale regels	16
4.2	Waterschapsbeleid	17
4.3	Gemeentelijk beleid	18
Hoofdstuk 5	Aspecten fysieke leefomgeving en milieu	22
5.1	Algemeen	22
5.2	Mer-beoordeling	24
5.3	Omgevingsveiligheid	24
5.4	Water	25
5.5	Geluid door (spoor)wegen en industrieterreinen	27
5.6	Bodemkwaliteit	28
5.7	Cultureel erfgoed	29
5.8	Gezondheid	30
5.9	Spuitzones	31
5.10	Mobiliteit en parkeren	33
5.11	Ecologie: gebiedsbescherming	33



5.12	Ecologie: soortenbescherming	35
5.13	Duurzaamheid en klimaatadaptatie	36
Hoofdstuk 6	Economische uitvoerbaarheid	37
Hoofdstuk 7	Belangenafweging en conclusie	38
Bijlagen		39
Bijlage 1	Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï	41
Bijlage 2	Verkennd Bodemonderzoek	65
Bijlage 3	Aeriusberekening	111
Bijlage 4	Quickscan ecologie	121
Bijlage 5	Watertoets	143



Ruimtelijke onderbouwing

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

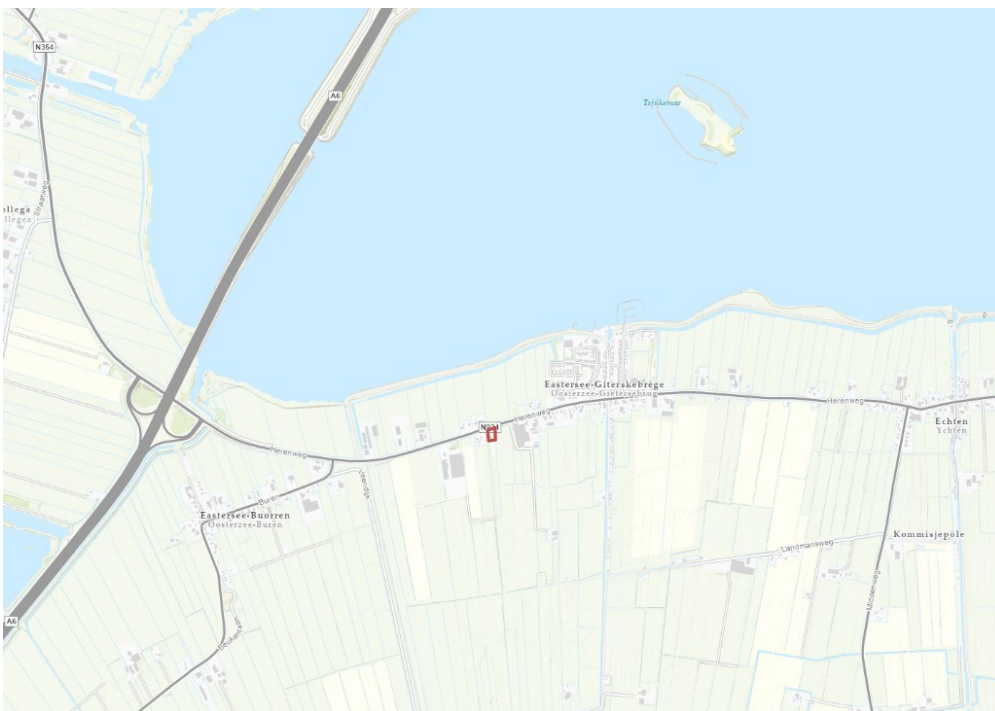
Initiatiefnemer heeft het voornemen de huidige woning aan de Herenweg 8 in Oosterzee te slopen en deze te vervangen door een nieuwe woning met een schuur. Hiertoe heeft initiatiefnemer een conceptverzoek bij de gemeente De Fryske Marren ingediend om de plannen te beoordelen. De gemeente heeft aangegeven in principe mee te willen werken aan de gewenste ontwikkeling.

De beoogde ontwikkeling is echter niet mogelijk op basis van het Omgevingsplan Gemeente De Fryske Marren. De gemeente wil door middel van een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (hierna: BOPA) afwijken van de planologische regeling.

Onderdeel van de aanvraag omgevingsvergunning is een goede onderbouwing om de gevolgen van die activiteit te beoordelen op een 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties' (ETFAL). Voorliggende onderbouwing voorziet hierin. Tevens wordt de beoogde ontwikkeling getoetst aan het vigerende beleid op provinciaal en gemeentelijk niveau.

1.2 Ligging projectgebied

Het projectgebied is gelegen in de gemeente De Fryske Marren en bevindt zich ten westen van de kern Oosterzee-Gietersebrug aan de Herenweg, de provinciale weg N924. In figuur 1.1 is de ligging van het projectgebied in de omgeving weergegeven.



Figuur 1.1 Ligging projectgebied



1.3 Leeswijzer

Deze ruimtelijke onderbouwing is opgesteld ten behoeve van de omgevingsvergunning voor de bouw van een woning aan de Herenweg 8 te Oosterzee. Hoofdstuk 2 beschrijft de huidige en toekomstige situatie, inclusief het initiatief en de strijdigheid met het omgevingsplan. Hoofdstuk 3 gaat in op de gevolgde procedure, bestuurlijke afstemming en participatie. Hoofdstuk 4 behandelt het relevante beleidskader en de van toepassing zijnde regelgeving. Hoofdstuk 5 toetst het initiatief aan de relevante aspecten van de fysieke leefomgeving. Hoofdstuk 6 gaat in op de financiële uitvoerbaarheid van het project. Tot slot is in hoofdstuk 7 de beoordeling opgenomen of er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL).

Hoofdstuk 2 Beschrijving van het project en zijn omgeving

2.1 Huidige situatie projectgebied

Het projectgebied heeft een oppervlakte van 6.750 m². Op dit perceel staat een woning en enkele schuurtjes. Het achterste deel van de kavel is in gebruik als grasland. Figuur 2.1 is een foto van de woning vanaf de Herenweg en figuur 2.2 een luchtfoto van de huidige situatie.



Figuur 2.1 Huidige situatie (bron: Google Street View)



Figuur 2.2 Luchtfoto projectgebied (bron: Basisviewer Rho 2025)

2.2 (Bouw- en gebruiks)mogelijkheden omgevingsplan

2.2.1 Omgevingsplan gemeente De Fryske Marren

De regels van de gemeente voor de fysieke leefomgeving zijn opgenomen in het Omgevingsplan gemeente De Fryske Marren.

In het kader van deze onderbouwing wordt in paragraaf 2.2.2 ingegaan op de onderdelen uit het omgevingsplan die van belang zijn voor de bestaande en de nieuwe activiteiten in het projectgebied.

In paragraaf 2.4 wordt ingegaan op de strijdigheden met het omgevingsplan.

2.2.2 Vigerende bestemmingen

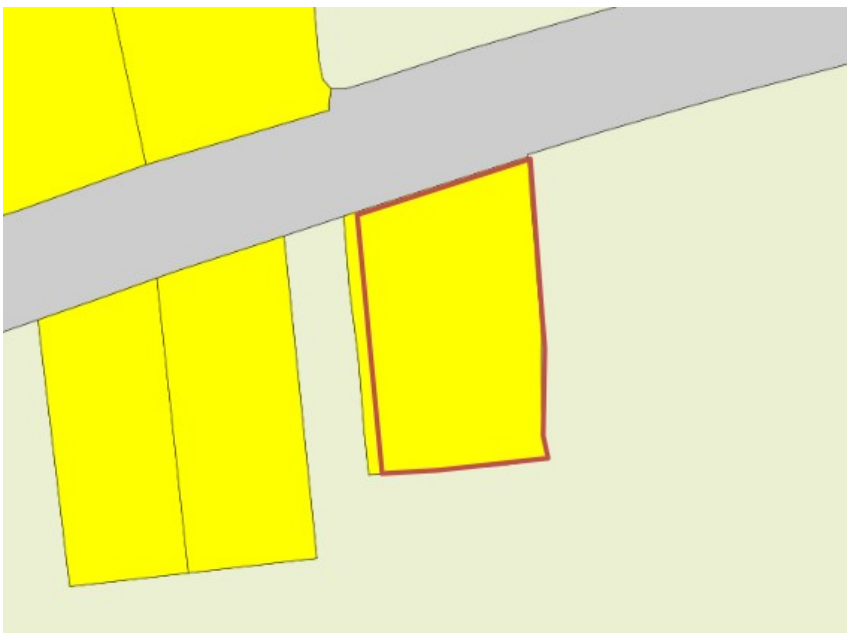
Op basis van het Omgevingsplan gemeente De Fryske Marren zijn ter plaatse van het projectgebied de volgende bestemmingsplannen van kracht:

- Bestemmingsplan Buitengebied 2010
- Paraplubestemmingsplan parkeernormen

Bestemmingsplan Buitengebied 2010

Voor het projectgebied gelden de regels van het voormalige *bestemmingsplan Buitengebied 2010* dat op 27 juni 2011 is vastgesteld door de gemeenteraad van de voormalige gemeente Lemsterland. Het projectgebied heeft 2 bestemmingen.

In onderstaande figuur is een uitsnede weergegeven van het bestemmingsplan ter plaatse van het projectgebied.



Figuur 2.3 Uitsnede bestemmingsplan Buitengebied 2010 (bron: Regels op de kaart)

Wonen

Op grond van het bestemmingsplan hebben de gronden in het noordelijke gedeelte van het projectgebied de bestemming 'Wonen'. Deze gronden zijn bestemd voor het wonen in woonhuizen. Per bestemmingsvlak mag 1 woonhuis worden gebouwd en de oppervlakte van het woonhuis mag niet meer bedragen dan 100 m². Bovendien moet onder meer de goothoogte tussen 2,00 en 3,50 meter zijn en de bouwhoogte niet hoger dan 10 meter.

Voor aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen geldt dat de gezamenlijke oppervlakte niet groter mag zijn dan 75 m². Voor herbouw van bijgebouwen geldt dat ten hoogste 50% van de oppervlakte van de verwijderde bijgebouwen boven de 75 m² mag worden teruggebouwd.

Paraplubestemmingsplan parkeernormen

Voor het projectgebied geldt ook het 'Paraplubestemmingsplan parkeernormen' dat op 27 juni 2018 is vastgesteld door de gemeente De Fryske Marren en geheel onherroepelijk in werking is. Op grond van dit plan gelden de gemeentelijke parkeernormen.

2.3 Toekomstige situatie

2.3.1 Ontwikkeling

Het initiatief voorziet in de bouw van een woning ter plaatse van de huidige woning. Achter de woning wordt een schuur gebouwd die inpandig (via een tussenlid) te bereiken is. De huidige woning en alle bijgebouwen zullen worden gesloopt.

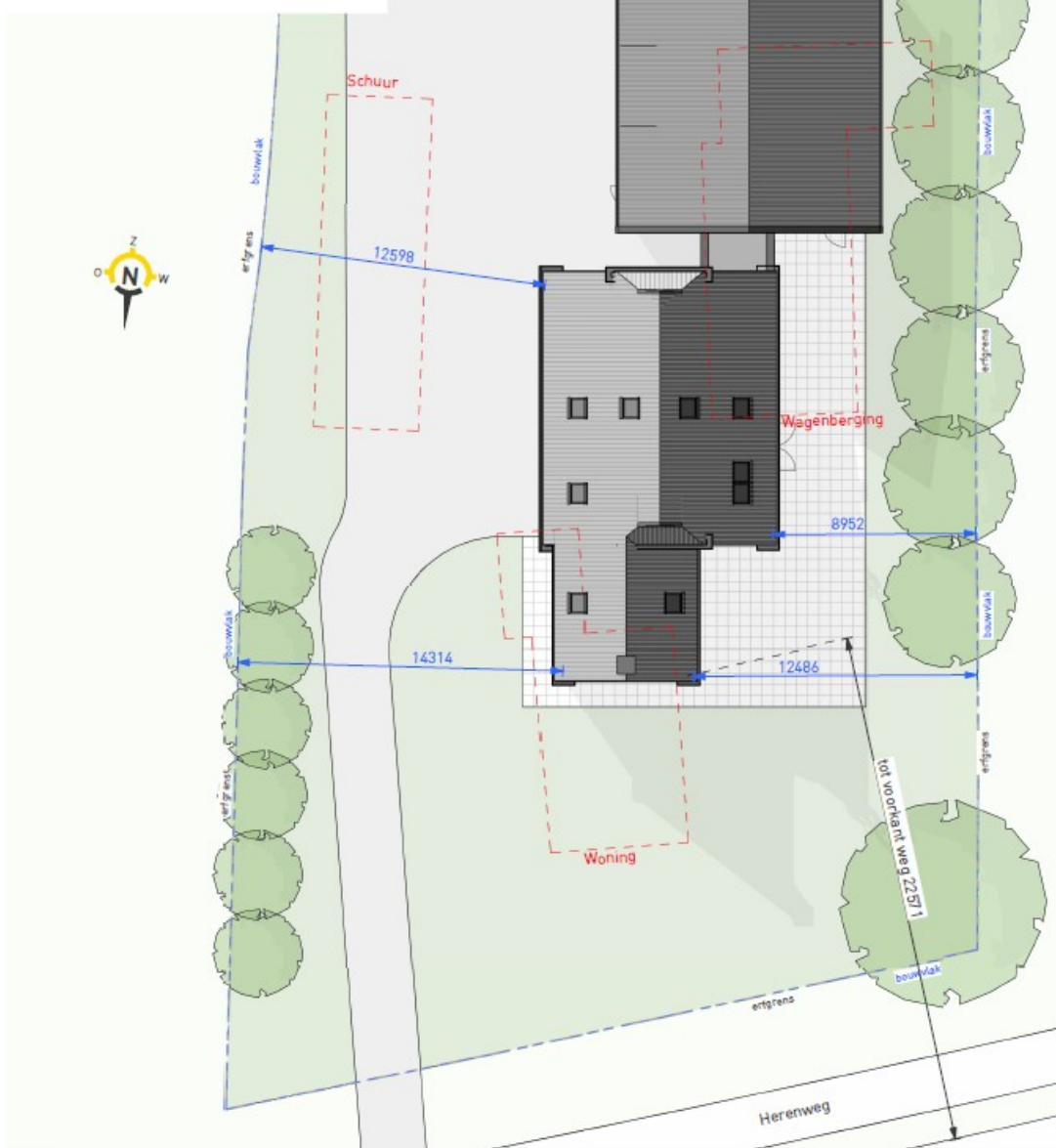
De oppervlakte van de bebouwing in de huidige en de nieuwe situatie is weergegeven in tabel 2.1. Hieruit blijkt dat het totale bebouwde oppervlak gelijk blijft.

Tabel 2.1 Oppervlakte bebouwing

Bebouwing	Huidige situatie (oppervlakte)	Nieuwe situatie (oppervlakte)
Woning	75 m ²	149 m ²
Schuur	68 m ²	136 m ² (inclusief tussenlid)
Wagenberging	115 m ²	-
Totaal	285 m²	285 m²

In figuur 2.4 is een situatieschets weergegeven met de nieuw te bouwen woning met de schuur. Tevens is in dit figuur aangegeven waar de te slopen woning en schuren zijn gesitueerd.

Te slopen bouwwerken	
gebouw	oppervlakte
Woning	75m ²
Schuur	68m ²
Wagenberging	115m ²
Totaal	285m ²



Figuur 2.4 Situatieschets nieuwbouw en sloop

In figuur 2.5 is een impressie weergegeven van de nieuw te bouwen woning met de schuur.



Figuur 2.5 Impressie nieuwbouw

2.3.2 Inpassing project in de omgeving

De voorgenomen ontwikkeling sluit goed aan bij de bestaande ruimtelijke structuur van de locatie en de directe omgeving. De nieuwbouw wordt wat naar achter gepositioneerd ten opzichte van de huidige situatie. Hierdoor wordt de afstand van de woning tot de weg groter. Deze afstand komt overeen met de afstand van de nabijgelegen woningen tot de weg.

De woning past qua uitstraling en maatvoering goed in het landelijke karakter van de directe omgeving. Bovendien wordt de beeldbepalende groenstructuur in stand gehouden.

2.4 Beschrijving strijdigheid en aangevraagde activiteiten

De beoogde ontwikkeling betreft de bouw van een woning met een schuur. De huidige bebouwing wordt gesloopt. De bestemming van het projectgebied op basis van het Omgevingsplan Gemeente De Fryske Marren is 'Wonen'. Op basis van de regeling in het omgevingsplan is er sprake van de volgende strijdigheid:

- Bij de bouw van gebouwen moet volgens het omgevingsplan de afstand tot de wegas tenminste 30 meter bedragen. In het plan bedraagt deze afstand 22,5 meter.
- De oppervlakte van een woonhuis mag maximaal 100 m² bedragen. In het plan heeft het woonhuis een oppervlakte van 149 m².

Er is geen strijdigheid met de regeling voor aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen. (zie regeling in paragraaf 2.2.2)

De aanvraag voor de vergunning is voor de activiteit ruimtelijk bouwen.

2.4.1 Beoordeling gemeente conceptverzoek

De gemeente heeft in de beoordeling van het conceptverzoek voor de herbouw van de woning aangegeven dat het algemeen belang en de belangen van omwonenden of andere belanghebbenden niet onevenredig wordt aangetast. De afweging is als volgt tot stand gekomen:

- De oppervlakte van de nieuwe woning, inclusief bijbehorende bouwwerken bedraagt niet meer dan 300 m². Op basis van meer actuele en ruimere planologische uitgangspunten op andere locaties binnen de gemeente heeft de gemeente aangegeven dat de nieuwe situatie in beginsel aanvaardbaar is.

- 
- De nieuwe woning wordt gesitueerd op een locatie op het perceel die aansluit bij de rooilijn van de omliggende bebouwing. Hierdoor wordt de stedenbouwkundige samenhang versterkt en sluit het plan beter aan op het bestaande straatbeeld.
 - De beoogde bouwmassa past binnen de schaal en maat van de omgeving. In de directe omgeving zijn vergelijkbare woningen aanwezig met soortgelijke omvang en woonoppervlakte.
 - Het voorgenomen plan leidt niet tot een onevenredige aantasting van het ruimtelijke karakter van de omgeving. Het bouwvolume blijft ondergeschikt aan het hoofdgebouw en vormt daarmee geen visueel dominant element in het landschap of straatbeeld.

Hoofdstuk 3 Procedure, Adviesrecht, Bestuurlijk vooroverleg, Participatie

3.1 Procedure

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

Bij de gemeente is het college van burgemeester en wethouders (B&W) het bevoegd gezag bij een aanvraag omgevingsvergunning voor een BOPA. Er kan advies of instemming van een ander bestuursorgaan nodig zijn. Op de aanvraag voor een BOPA is in beginsel de reguliere procedure van toepassing en moet binnen 8 weken worden beslist door het college van burgemeester en wethouders. In het geval van advies met instemming van een ander bestuursorgaan wordt deze termijn met 4 weken verlengd. Een eenmalige verlenging van de termijn met 6 weken is altijd mogelijk. Een advies van de gemeenteraad verlengt de beslistermijn van 8 weken niet. Het college van burgemeester en wethouders kan ook de uitgebreide procedure van toepassing verklaren of de aanvrager kan daarom verzoeken.

3.2 Bindend advies gemeenteraad

De gemeenteraad van De Fryske Marren heeft in het 'Besluit adviesrecht bij buitenplanse omgevingsplanactiviteiten De Fryske Marren' vastgesteld voor welke buitenplanse omgevingsplanactiviteiten een verplicht advies van de raad nodig is. Daarbij zijn ook uitzonderingen opgenomen waarbij géén adviesrecht van toepassing is.

De aanvraag voor een BOPA heeft betrekking op de bouw van een woning. In het 'Besluit adviesrecht bij buitenplanse omgevingsplanactiviteiten De Fryske Marren' is aangegeven dat voor een (bouw)project voor één of meer woningen buiten de bebouwde kom die niet op gemeentegrond is/zijn geprojecteerd advies van de gemeenteraad nodig is. Bij de beoogde ontwikkeling wordt de huidige woning gesloopt en op hetzelfde perceel een woning gebouwd. Dit betekent dat er geen woning aan het woningbestand wordt toegevoegd, waardoor er geen bindend adviesrecht van de gemeenteraad nodig is.

3.3 Bestuurlijk vooroverleg

Afstemming provincie

Op grond van de Omgevingswet kan het in specifieke gevallen noodzakelijk zijn om advies te vragen aan gedeputeerde staten van de provincie. Dit adviesrecht is aan de orde wanneer een initiatief raakt aan provinciale belangen die zijn vastgelegd in de Omgevingsverordening of wanneer in wet- en regelgeving expliciet is bepaald dat advies nodig is. Advies is verplicht wanneer een activiteit invloed heeft op provinciale ruimtelijke belangen, strijdig is met instructieregels van de provincie of effecten heeft die de gemeentelijke grenzen overschrijden.

De voorgenomen ontwikkeling betreft de herbouw van een woning. Een woning is reeds mogelijk op het betreffende perceel. Deze activiteiten heeft geen invloed op provinciale ruimtelijke belangen, is niet strijdig



met de instructieregels van de provincie en heeft geen effecten buiten de gemeentegrenzen.

Advies en instemming van Gedeputeerde Staten van de provincie Fryslân is voor deze ontwikkeling niet nodig.

Afstemming overlegpartners

Naast dit formele instrumentarium, is onder de Omgevingswet ook informeel vooroverleg over plannen mogelijk. Het vooroverleg voor BOPA's en wijzigingen van het omgevingsplan is in de Omgevingswet juridisch niet geregeld. Het vooroverleg is vormvrij. Door bij ruimtelijke ontwikkelingen in een vroeg stadium met elkaar op te trekken kunnen knelpunten in een vroeg stadium worden gesignaleerd. De gemeente kan de ontwikkeling in dit kader voorleggen aan ketenpartners. De gemeente zal daarbij verzoeken aan te geven of er specifieke aandachtspunten aan de orde zijn waarmee rekening dient te worden gehouden bij de planontwikkeling. De gemeente heeft met Wetterskip Fryslân de beoogde ontwikkeling besproken vanwege de ligging binnen de beschermingszone van een hoofdwater. In paragraaf 5.4 wordt op de aandachtspunten ingegaan.

3.4 Participatie

De gemeenteraad heeft het 'Besluit verplichte participatie bij buitenplanse omgevingsactiviteiten De Fryske Marren' vastgesteld. Hierin is onder andere bepaald dat bij alle plannen voor één of meer woningen participatie verplicht is.

De gemeente De Fryske Marren hanteert de 'Participatiewijzer Ruimtelijke Initiatieven' om initiatiefnemers te ondersteunen om de mate van participatie bij ruimtelijke initiatieven te bepalen.

Gezien het feit dat het om herbouw van een woning gaat is er geen sprake van een nieuwe ruimtelijke situatie.

Initiatiefnemer heeft in het kader van participatie de plannen kenbaar gemaakt bij de omwonenden. Zij hebben aangegeven akkoord te gaan met de beoogde ontwikkeling.

Hoofdstuk 4 Beleidskader

In dit hoofdstuk wordt beknopt het provinciaal beleid, het waterschapbeleid en het gemeentelijk beleid dat relevant is voor de beoogde ontwikkeling beschreven. Hierbij wordt getoetst of de ontwikkeling past binnen de relevante beleidskaders.

De beoogde ontwikkeling is niet in strijd met het rijksbeleid, waardoor dit buiten beschouwing is gelaten.

4.1 Provinciaal beleid en provinciale regels

4.1.1 Provinciale omgevingsvisie

De Omgevingsvisie is één van de instrumenten van de nieuwe Omgevingswet. In de Omgevingsvisie Fryslân, genaamd 'De Romte Diele', 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 naartoe wil werken. Dit gebeurt in programma's, concrete projecten en initiatieven, en zo nodig ook in regels.

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.

Toetsing

De beoogde ontwikkeling sluit aan op de integrale opgaven van de provinciale omgevingsvisie. De nieuwe woning voldoet aan alle bouwtechnische eisen. De hoge isolatiewaarde en de gasloze woning dragen bij aan de energietransitie. Bovendien draagt een nieuwe woning bij aan een vitale en leefbare situatie in het buitengebied.

4.1.2 Omgevingsverordening Fryslân 2022

De Omgevingsverordening Fryslân 2022 (hierna: Omgevingsverordening) is op 1 januari 2024 in werking getreden. Hierin staan alle regels voor de fysieke leefomgeving.

Het projectgebied kent een tweetal gebiedsaanwijzingen, te weten 'Buiten Bestaand Stedelijk Gebied' en 'Overstromingskans grasland'. Bovendien is de Omgevingswaarde 'Overstromingskans grasland' van toepassing.

Toetsing

Na toetsing van de instructieregels in verband met de ligging 'Buiten Bestaand Stedelijk Gebied' blijkt dat er geen instructieregels van toepassing zijn, omdat er geen nieuwe functie mogelijk wordt gemaakt in het buitengebied.



De volgende instructieregels in verband met de ligging in een gebied met de aanwijzing 'Overstromingskans grasland' zijn van toepassing:

Artikel 3.7 Kans op overstroming vanuit regionale wateren

Voor de bergings- en afvoercapaciteit waarop regionale wateren moeten zijn ingericht, gelden de omgevingswaarden als bedoeld in artikel 3.9. In artikel 3.9 is aangegeven dat de omgevingswaarde voor de kans op overstroming vanuit regionale wateren voor grasland eens in de 10 jaar is, waarbij 5% van het oppervlak een grotere overstromingskans mag hebben.

Toetsing

De beoogde ontwikkeling is in het kader van de omgevingsvergunningaanvraag kenbaar gemaakt bij Wetterskip Fryslân. Met het Wetterskip zal worden afgestemd hoe met het aspect water dient te worden omgegaan. In paragraaf 5.4 wordt nader ingegaan op het aspect water.

4.2 Waterschapsbeleid

De waterschapsverordening is een algemene verordening van het waterschap waarin vrijwel alle regels over de fysieke leefomgeving van het waterschap zijn opgenomen. Wetterskip Fryslân heeft ervoor gekozen om met de inwerkingtreding van de Omgevingswet beleidsluw over te gaan. Dit houdt in dat de waterschapsverordening qua vorm en opzet volledig voldoet aan de uitgangspunten van de Omgevingswet, terwijl de veranderingen ten opzichte van de oude regels inhoudelijk beperkt zijn.

Regionaal Waterprogramma 2022/2027

In de Omgevingswet is aangegeven dat elke provincie verplicht is een Regionaal Waterprogramma op te stellen. Het Regionaal Waterprogramma 2022/2027 is op 30 november 2022 vastgesteld door Provinciale Staten. In dit programma legt de provincie het beleid voor waterbeheer vast voor deze planperiode. Dit beleid is grotendeels continuering van de koers zoals is verwoord in het Vierde Waterhuishoudingsprogramma 2016-2021 en in programma's waarin de provincie samenwerkt met Wetterskip Fryslân, Friese gemeenten en Vitens.

De principes die worden gehanteerd zijn:

- Meervoudig ruimtegebruik
- Omgevingskwaliteit als ontwerpbasis
- Koppelen en verbinden van opgaven
- Gezond en veilig

Het hoofddoel is dat de provincie Fryslân in 2050 zoveel mogelijk waterrobuust en klimaatbestendig is ingericht.

In het programma zijn programmalijnen voor klimaatadaptatie, waterveiligheid, voldoende water en waterkwaliteit opgenomen. De uitwerking vindt plaats door de waterschappen.

Toetsing

Er is geen strijd met het waterschapsbeleid, maar er zijn wel aandachtspunten. In paragraaf 5.4 wordt ingegaan hoe met het aspect water in het projectgebied wordt omgegaan. Hieruit blijkt dat voor de beoogde ontwikkeling een vergunning moet worden aangevraagd in verband met de bouw binnen de beschermingszone van een hoofdwater.



4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 Omgevingsvisie De Fryske Marren

Op 21 december 2022 is de omgevingsvisie van de gemeente De Fryske Marren vastgesteld. In de omgevingsvisie werkt de gemeente met drie hoofdthema's:

- Naar een gezond en vitaal platteland;
- Goed wonen en leven voor iedereen in het bebouwd gebied;
- Naar duurzame energie en mobiliteit in een toekomstbestendige economie

Voor dit initiatief is met name het thema 'goed wonen en leven voor iedereen in het bebouwd gebied' van belang. De gemeente wil dat iedereen een passende plek heeft om te wonen, met goede voorzieningen in veilige en groene wijken. Daarnaast ligt de nadruk onder andere op het verduurzamen van de bestaande woningvoorraad.

Toetsing

De ontwikkeling in het projectgebied sluit aan bij de uitgangspunten van de Omgevingsvisie De Fryske Marren. Het initiatief draagt bij aan een verduurzaming van het woningaanbod. De ruimtelijke kwaliteit van het perceel neemt toe wat een positieve uitwerking heeft op de directe omgeving.

4.3.2 Woonvisie 2019-2023 & Uitvoeringsprogramma Woningbouw De Friese Meren 2019-2026

De Woonvisie 2019-2023 is op 27 maart 2019 vastgesteld door de gemeenteraad. In deze woonvisie beschrijft de gemeente De Fryske Marren het beleid op het gebied van wonen voor de periode 2019 tot 2023. De woonvisie vormt de basis voor woningbouw in de gemeente en voor samenwerkingsafspraken op het terrein van het wonen, zoals de prestatieafspraken met de woningcorporaties en huurdersorganisaties.

De woonvisie gaat over de inwoners van de gemeente De Fryske Marren. Hoe zij wonen, werken en recreëren in de gemeente. De gemeente De Fryske Marren kent een hoge kwaliteit van de leefomgeving. Om de kwaliteit te behouden zijn voor de lange termijn de volgende opgaven benoemd:

- Omslag naar een duurzame woningvoorraad;
- Transitie in de zorg;
- Demografische veranderingen in de bevolking.

Toetsing

De beoogde ontwikkeling waarbij de woning wordt herbouwd draagt bij aan verduurzaming van de woningvoorraad en past daarmee binnen de opgaven van de Woonvisie.

4.3.3 Volkshuisvestingsprogramma De Fryske Marren 2024-2028 & Uitvoeringsagenda

Volkshuisvestingsprogramma De Fryske Marren 2024-2028

Op 23 oktober 2024 zijn het Volkshuisvestingsprogramma De Fryske Marren 2024-2028 en het bijbehorende uitvoeringsagenda door de gemeenteraad vastgesteld. Dit programma bestaat uit een maatschappelijk en juridisch deel. Ook wordt een beeld geschetst van de huidige woningmarkt van de gemeente. Hieruit volgt dat er voor de komende jaren een woonopgave ligt. Dit is nader uitgewerkt via zes programmalijnen:

- Voldoende woningen voor inwoners;
- Een thuis voor iedereen;
- Betaalbaar wonen voor inwoners;
- Een duurzaam (t)huis in een duurzame omgeving;
- Veilige en leefbare buurten en wijken;
- Wonen, zorg en ouderen.

Uitvoeringsagenda Volkshuisvestingsprogramma de Fryske Marren 2024-2028

In de uitvoeringsagenda wordt concreet benoemd wat de gemeente de komende jaren gaat doen. Binnen elke programmalijn is zijn strategische doelen geformuleerd. Deze vertalen zich in het maatschappelijke effect wat nagestreefd wordt.

Toetsing

Door de beoogde ontwikkeling wordt er geen nieuwe woning aan het woningbestand van de gemeente toegevoegd, maar de nieuwe woning draagt wel bij aan verduurzaming van het woningbestand.

4.3.4 Groenvisie

De gemeente De Fryske Marren heeft de Groenvisie 2023-2027 vastgesteld. In deze visie staat de kwaliteit van groen centraal. Groen heeft meerdere functies. Naast de klimaatfuncties draagt het ook bij aan de leefbaarheid en gezondheid voor de inwoners. Daarnaast zorgt het afwisselende landschap van de gemeente iedere keer voor een andere beleving van de omgeving en de historie.

De doelen van de Groenvisie zijn als volgt:

- zichtbaarheid en beleefbaarheid van landschap en cultuurhistorie versterken;
- natuurvriendelijkheid van omgeving: biodiversiteit in en om de dorpen vergroten;
- gezondheid voor mens en dier verhogen: leefbaarheid, veiligheid, klimaat, waterbuffering, koelte en gezondheid;
- duurzaamheid voor iedereen: beheer is afgestemd op eindbeeld en gebruik;
- samenwerking met alle partijen waaronder inwoners, agrarische ondernemers en andere belanghebbenden: maatschappelijke betrokkenheid en promotie van groen vergroten.

Het projectgebied is groen ingericht. Het planvoornemen is erop gericht om zoveel mogelijk bomen te behouden, voor zover dat mogelijk is, en daarmee de bestaande groenstructuur te waarborgen. Op deze manier wordt optimaal rekening gehouden met de landschappelijke inpassing en de ecologische waarde van het gebied.

4.3.5 Westandsnota De Fryske Marren

De gemeenteraad van De Fryske Marren heeft op 10 april 2024 de Welstandsnota De Fryske Marren 2024 gewijzigd vastgesteld.