

Joure, 12 juni 2026
Verzonden: 12 juni 2026

Ons kenmerk : Z.878707
Verzoeknummer : 2026010800870
Behandeld door : 
Bijlagen : 6

Onderwerp:
Besluit: Verlening omgevingsvergunning

Beste ,

U heeft op 8 januari 2026 een omgevingsvergunning aangevraagd voor het herbouwen van de woning met schuur aan de Herenweg 8 te Oosterzee. 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

- Bouwactiviteit (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.

U moet een kwaliteitsborger inschakelen voordat u mag beginnen met bouwen

De kwaliteitsborger controleert of uw bouwwerk voldoet aan de minimale technische eisen van het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl). De kwaliteitsborger zal hiervoor kosten in rekening brengen. Meer informatie kunt u vinden op www.tlokb.nl/kwaliteitsborging. Hier vindt u ook een lijst met bedrijven die deze controles mogen uitvoeren. Wij hebben niet beoordeeld of uw bouwwerk voldoet aan de technische eisen van het Bbl.

De omgevingsvergunning wordt gepubliceerd

Wij informeren omwonenden en andere belanghebbenden over dit besluit op www.officiëlebekendmakingen.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.

Uitgangspunten berekening	
Bouwkosten excl. BTW	
Kosten voorfase (lid a t/m c)	
Activiteiten/onderdelen	
Bouwactiviteit (omgevingsplan)	
Buitenplanse omgevingsplanactiviteit (zonder advies gemeenteraad)	
Adviescommissie omgevingskwaliteit Hûs en Hiem	
Vermindering na positief conceptverzoek voor een bouwwerk met een bouwsom vanaf € 50.000,-	

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,



12-06-2026



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.	Omgevingsveiligheid	Het bouwterrein moet af te sluiten zijn van de (openbare) weg en van de erven die tegen het bouwterrein liggen.
4.	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.
5.	Wet natuurbescherming	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. 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.
6.	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.
7.	Bouwafval	U moet uw bouwafval op het (bouw)terrein zoveel mogelijk scheiden. U moet asbest, bitumineuze stoffen, hout en board, metsel- en betonpuin, ijzer, zink, lood, koper, glas en met PAKS verontreinigde materialen gescheiden bewaren voordat u het afvoert. Geeft u het afval af aan een sorteerbedrijf? Dan hoeft u het afval niet gescheiden te bewaren. U moet het sloopafval binnen twee maanden afvoeren naar een erkende inzamelaar.
8.	Stof door sloop- en/of bouwwerkzaamheden	Om stofwolken te voorkomen of te beperken, moet u water sproeien op de onderdelen die u sloopt.
9.	Asbesthoudende materialen	U mag pas asbest verwijderen als u hiervoor toestemming hebt gekregen nadat u de sloopmelding hebt gedaan. Kies hiervoor de activiteit, slopen van een bouwwerk of gedeelte daarvan of asbest verwijderen - Melding (Rijk). Asbest dient verwijderd te worden in overeenkomst met het asbestinventarisatierapport en artikel 10 van het asbestverwijderingsbesluit, in combinatie met artikel 4.51a van het arbeidsomstandighedenbesluit.

10. Mechanische graafwerkzaamheden Wilt u mechanische graafwerkzaamheden uitvoeren? Dan moet u een graafmelding doen via www.kadaster.nl/producten/woning/klic-melding.
- Na de melding krijgt u per e-mail informatie over de ligging van ondergrondse kabels en leidingen. Deze informatie gebruikt u om zorgvuldig te kunnen graven. De kabel- en leidinginformatie moet op locatie aanwezig zijn tijdens de graafwerkzaamheden.
11. Vrijkomende grond op hetzelfde perceel Als er bij graafwerkzaamheden grond over blijft, dan kunt u deze grond weer gebruiken op dezelfde locatie, indien de grond in de tussentijd niet is bewerkt. U hoeft dit niet te melden.
12. Vrijkomende grond afvoeren en/of nieuwe grond aanvoeren Af- en aangevoerde grond van buiten het perceel dient te voldoen aan het Besluit bodemkwaliteit c.q. de Vrijstellingsregeling grondverzet.
13. (Gedeeltelijke) wegafsluitingen Gehele of gedeeltelijke wegafsluitingen ten behoeve van de bouw dienen uiterlijk twee weken van te voren te worden gemeld via het formulier 'tijdelijke verkeersmaatregel aanvragen' op de website van de gemeente de Fryske Marren. Wij kunnen dan bijvoorbeeld de hulpdiensten informeren over de afgesloten wegen.
14. Installeren gesloten bodemenergiesysteem Installatie van een gesloten bodemenergiesysteem moet ten minste vier weken voor aanvang worden gemeld via het omgevingsloket.

Geluidsvoorschriften gevelwering

Nr.	Onderwerp	Voorschrift
1.	Geluidwering	a. Voor de woning op het perceel (kadastraal bekend gemeente Oosterzee, sectie L, nummer 53) geldt dat het gezamenlijk geluidniveau (Lg) van alle relevante geluidbronnen gezamenlijk, berekend volgens hoofdstuk 5 van het Besluit kwaliteit leefomgeving, op de meest belaste gevels niet meer mag bedragen dan 56 dB (Lden). b. Het vastgestelde gezamenlijk geluidniveau zoals genoemd in lid 1 geldt als afwijkende waarde ten opzichte van de standaardwaarde van 50 dB (Lden) zoals bedoeld in artikel 5.60 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). c. Bij de uitvoering van het bouwplan moeten de maatregelen ter geluidbeperking, zoals beschreven in het akoestisch rapport, wegverkeerslawaaï herbouw woning aan de Herenweg 8 te Oosterzee, memo 0137-W-25-C van 25 november 2025, worden toegepast. d. De gevelwering dient minimaal 25 dB(A) te bedragen, zoals aangegeven in het akoestisch rapport.

Gemeentelijk toezicht

Nr.	Onderwerp	Voorschrift
1.	Contactgegevens toezichthouder	██████████ ██████████@defryskemarren.nl Telefoon: 14 0514 Aanleveren van gegevens via ██████████@defryskemarren.nl
2.	Aanwezige documenten	De volgende documenten moeten aanwezig zijn op het bouwterrein: • 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.
3.	Meldingen	U moet de volgende meldingen indienen bij de toezichthouder tijdens het bouwproces: • Start van de bouw: uiterlijk twee dagen voor aanvang werkzaamheden • Grond(verbeterings)werkzaamheden • Het aanbrengen van funderingspalen • Het storten van beton • Einde bouw, op de eerste werkdag na beëindiging. De start van de bouw moet u melden via ██████████@defryskemarren.nl.
4.	Aanwijzingen	De toezichthouder kan aanwijzingen geven voor de bouw- en/of sloopwerkzaamheden. Dit doet de toezichthouder om gevaarlijke situaties, schade of overlast voor andere bouwwerken en personen te voorkomen of te stoppen. Ook kan de toezichthouder aanwijzingen geven als er onveilig wordt gewerkt op de bouwlocatie of als iemands gezondheid in gevaar is.
5.	Uitzetten	De situering en de peilhoogte van het bouwwerk moeten door de toezichthouder worden uitgezet (eventueel in overleg met de eigenaar).

Toezicht op Besluit bouwwerken leefomgeving

Nr.	Onderwerp	Voorschrift
1.	Contactgegevens toezichthouder	██████████ ██████████@defryskemarren.nl Telefoon: 14 0514 Aanleveren van gegevens via ██████████@defryskemarren.nl
2.	Bouwen volgens Besluit bouwwerken leefomgeving	U dient te bouwen conform de regels van het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl)

Beoordeling en motivering

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

De beslistermijn is gedurende een periode verdaagd

Bij ontvangst van uw verzoek hebben wij gecontroleerd of alle benodigde bijlagen zijn ingediend. Omdat dit niet het geval was, hebben wij de beslistermijn met 2 weken opgeschort om u de tijd te geven om uw verzoek aan te vullen. De ontbrekende gegevens hebben wij binnen de gestelde termijn van u ontvangen en vervolgens beoordeeld. Het verzoek bevat voldoende informatie om de effecten van uw project op de fysieke leefomgeving te kunnen beoordelen.

Vorbereidingsprocedure

Bij de besluitvorming op dit verzoek is de reguliere voorbereidingsprocedure toegepast. Deze omvat een beslistermijn van maximaal 8 weken, en staat beschreven in titel 4.1 van de Algemene wet bestuursrecht.

U heeft met de omwonenden overlegd

Bij de aanvraag omgevingsvergunning heeft overleg plaatsgevonden met omwonenden en andere betrokkenen. Het verslag van dit overleg is toegevoegd aan dit besluit en maakt ook onderdeel uit van dit besluit.

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.
- 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 'Bouwen (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 Buitengebied 2010', bestemming 'Wonen', 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.

Uw project voldoet aan de welstandseisen

Dit is vastgesteld naar aanleiding van het advies van de welstandscommissie Hûs en Hiem van 21 april 2026, met kenmerk 25070248. Het project is getoetst aan het welstandsgebied '7.11 - Veenlandschap' van Welstandsnota De Fryske Marren 2024.

U moet een kwaliteitsborger inschakelen

De kwaliteitsborger controleert of uw bouwwerk voldoet aan minimale technische eisen van het Besluit bouwwerken leefomgeving. De kwaliteitsborger zal hiervoor kosten in rekening brengen. Meer informatie vindt u op www.tlokb.nl/kwaliteitsborging. U vindt daar een lijst met bedrijven die deze controle mogen uitvoeren. Wij hebben niet getoetst of uw bouwwerk voldoet aan technische eisen.

Afwijken van het Omgevingsplan

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

- Artikel 21.2.1, lid b, omdat de afstand van gebouwen tot de wegas ten minste 30 meter dient te bedragen. Uw project voldoet hier niet aan, omdat de afstand 22,5 meter bedraagt;
- Artikel 21.2.2, lid b, sub 1, waarin is bepaald dat de oppervlakte van een woonhuis niet meer dan 100 m² mag bedragen. Uw project voldoet hier niet aan, omdat het woonhuis een oppervlakte heeft van 149 m²;
- Artikel 21.2.3, lid e, waarin is bepaald dat de gezamenlijke oppervlakte van aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen niet groter mag zijn dan 75 m². Uw project voldoet hier niet aan, omdat de nieuwe bijgebouwen een gezamenlijke oppervlakte hebben van 136 m².
Op grond van artikel 21.4.1, lid b, sub 1, bestaat echter de mogelijkheid om binnenplannen af te wijken van de bouwregels. Daarbij geldt dat het bij herbouw van bijgebouwen maximaal 50% van de oppervlakte van de te verwijderen bijgebouwen boven de 75 m² mag worden teruggebouwd.

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 is mogelijk omdat de gemeenteraad het bestemmingsplan Buitengebied Noord – 2017 heeft vastgesteld. Gezien de actuele en ruimere planologische uitgangspunten voor het buitengebied zijn wij van mening dat het bouwplan binnen de acceptabele grenzen valt. Binnen Buitengebied Noord – 2017 is namelijk vastgelegd dat de gezamenlijke oppervlakte van een woning en de daarbij behorende bouwwerken niet meer dan 300 m² mag bedragen.

Het nieuw te bouwen woonhuis is kleiner dan 150 m². De bestaande oppervlakte aan bijgebouwen bedraagt momenteel 199 m². Het gedeelte boven de toegestane 75 m² bedraagt daarmee 124 m². Van deze 124 m² mag 50% worden teruggebouwd, wat neerkomt op 62 m². Samen met de rechtstreeks toegestane 75 m² is daarmee in totaal 137 m² aan bijgebouwen toegestaan. De aangevraagde oppervlakte van 136 m² voldoet daarmee aan de binnenplanse afwijkingmogelijkheid.

Het totale bouwoppervlak bedraagt in de bestaande situatie 285 m². In de nieuwe situatie blijft het totale bouwoppervlak gelijk. Hiermee wordt ook voldaan aan de grens van 300 m².

Het 'voorhuis' sluit qua volume en rooilijn aan met het bebouwingsbeeld van de naastgelegen bebouwing. Daarnaast past het totale ontwerp in de agrarische zetting van de omgeving qua maat en schaal. Het plan tast daarmee het straat- en bebouwingsbeeld niet onevenredig aan.

Uw project voldoet aan de gemeentelijke regels over de bodem

Het project is getoetst aan de regels over bodem in het omgevingsplan. Bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning heeft u middels een onderzoeksrapport aangetoond dat er geen verontreiniging aanwezig is in de bodem.

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.

Aanvullingswet natuur en Wet natuurbescherming

Bij deze aanvraag heeft u een Aeriusberekening bijgevoegd. Hieruit is gebleken de depositie van stikstofverbindingen afkomstig uit uw project op Natura 2000-gebieden niet meer bedragen dan 0,00 mol per hectare per jaar. Op grond van de Aanvullingswet natuur omgevingswet is daarom geen aanvullende vergunning benodigd.

Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï

Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat de voorkeursgrenswaarde uit de Wet geluidhinder vanwege de provinciale wel N924 wordt overschreden. De maximale geluidbelasting bedraagt 56 dB (inclusief aftrek ex artikel 110g Wet geluidhinder). Daarmee wordt wel voldaan aan de maximaal toelaatbare ontheffingswaarde.

Uit het onderzoek blijkt verder dat bron- of overdrachtsmaatregelen niet doelmatig zijn. voor de woning zal daarom een hogere waarde worden vastgesteld. Deze hogere waarde wordt tevens verwerkt in het omgevingsplan.

Daarnaast dient bij de bouw van de woning te worden voorzien in een voldoende geluidwerende gevelconstructie, zodat een aanvaardbaar woon- en leefklimaat binnen de woning wordt gewaarborgd. Op grond van artikel 4.103 van het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) mag de karakteristieke geluidwering van de gevel niet kleiner zijn dan het verschil tussen de gevelbelasting en 33 dB. De gevelbelasting op de maatgevende noordgevel bedraagt 58 dB Lden, waardoor een minimale geluidwering van 25 dB noodzakelijk is. Deze geluidwering is bouwtechnisch realiseerbaar en zal in het kader van de bouwtechnische toetsing van de omgevingsvergunning als minimale eis worden beoordeeld en geborgd.

Daarbij is van belang dat op het perceel reeds een woonbestemming aanwezig was en dat de nieuwe woning op grotere afstand van de provinciale weg wordt gerealiseerd dan de bestaande situatie. Hierdoor verbetert de situatie ten aanzien van wegverkeerslawaaï ten opzichte van de bestaande situatie. Gelet hierop wordt geconcludeerd dat sprake is van een ruimtelijk aanvaardbare situatie ten aanzien van het aspect geluid.

Beoordeling Wetterskip Fryslân

Voor het project is advies gevraagd aan het Wetterskip Fryslân.

Watersysteem

Aan de westzijde van het perceel ligt een hoofdwatgang. Aan weerszijden van deze hoofdwatgang geldt een beschermingszone van 5 meter die vrij dient te blijven van obstakels, waaronder bomen en struiken, zodat onderhoud aan de watgang mogelijk blijft. In de huidige situatie staat de bestaande woning dicht op de hoofdwatgang en binnen de beschermingszone is beplanting aanwezig. Voor het onderhoud van de watgang zijn afspraken gemaakt dat dit vanaf de tegenoverliggende zijde van de watgang plaatsvindt. De gronden aan beide zijden van de hoofdwatgang zijn in eigendom van dezelfde eigenaar. Het onderhoud van de hoofdwatgang moet ook in de toekomst gewaarborgd blijven.

De nieuwe woning wordt eveneens dicht bij de hoofdwatgang gerealiseerd, maar buiten de beschermingszone. Werkzaamheden binnen deze beschermingszone zijn vergunningplichtig. Tijdens de sloop- en bouwwerkzaamheden zal tijdelijk gebruik worden gemaakt van de gronden binnen de beschermingszone.

Uit het advies van het Wetterskip volgt dat de ondergrond van het perceel bestaat uit een veenbodem. Een veenbodem is gevoelig voor zetting door zware belasting en voor afbraak wanneer de bodem uitdroogt. Om die reden mag de beschermingszone tijdens de werkzaamheden niet worden aangetast of beschadigd.

Aanleghoogte

Volgens het advies van het Wetterskip dient bij nieuwe ontwikkelingen rekening te worden gehouden met waterveiligheid door nieuwe bebouwing voldoende hoog aan te leggen. Daarbij wordt uitgegaan van het maatgevend boezempeil (MBP), dat éénmaal per 100 jaar kan optreden en bij calamiteiten. Voor deze locatie bedraagt het maatgevend boezempeil -0,16 m NAP.

Het Wetterskip verwijst hierbij tevens naar de zogenoemde meerlaagse veiligheid, zoals opgenomen in de WABOS-brief van het Rijk aan gemeenten, provincies en waterschappen. Hierin wordt het principe “comply or explain” gehanteerd. Dat betekent dat afwijkingen van structurerende keuzes expliciet gemotiveerd en toetsbaar moeten zijn.

In dit geval wordt afgeweken van het uitgangspunt om het vloerpeil boven het maatgevend boezempeil te realiseren. Volgens de Leidraad Watertoets geldt als uitgangspunt dat zoveel mogelijk boven het MBP wordt gebouwd. Wanneer dit niet mogelijk of niet doelmatig is, kan worden gekozen voor bouwen onder het MBP, maar boven het maaiveld. Deze strategie wordt in de leidraad expliciet genoemd als een aanvaardbaar alternatief, waarbij de gevolgen van eventuele overstroming zoveel mogelijk worden beperkt.

Het perceel ligt binnen een peilgebied met een vast peil van -2,65 m NAP en een maaiveldhoogte van circa -0,93 m NAP. Om de nieuwe woning boven het maatgevend boezempeil te realiseren, zou het maaiveld met circa 0,77 meter moeten worden opgehoogd. Uit het advies van het Wetterskip volgt dat hiervoor onvoldoende ruimte aanwezig is op het perceel. Daarnaast zou de belasting van een dergelijke ophoging leiden tot inklinking van de onderliggende veengrond, wat onwenselijk wordt beschouwd.

Daarom is aanvullend beoordeeld welke risico's op wateroverlast aanwezig is wanneer de woning wordt gerealiseerd op de bestaande maaiveldhoogte. In dat kader heeft het Wetterskip het maximale opzetpeil voor het gebied berekend. Tijdens extreme weersomstandigheden met veel neerslag kan het noodzakelijk zijn om de poldergemalen tijdelijk uit te schakelen om de boezem te ontlasten. Hierdoor kan het oppervlaktewaterpeil binnen de polder stijgen. Het maximale opzetpeil geeft aan welk waterpeil in die situatie maximaal kan optreden.

Uit de berekeningen van het Wetterskip volgt dat de maximale opzetpeil ter plaatse van de nieuwbouwlocatie -2,65 m NAP bedraagt en daarmee niet afwijkt van het reguliere peil. Het Wetterskip concludeert daarom dat een aanleghoogte van -0,93 m NAP of hoger voldoende is om risico's op wateroverlast te beperken.

Kelder of souterrain

De initiatiefnemer is voornemens een kelder onder de nieuwe woning te realiseren. Het Wetterskip adviseert om ondergrondse constructies, zoals een kelder of souterrain, waterdicht uit te voeren om (toekomstige) wateroverlast te voorkomen. Dit advies geldt ook wanneer een kelder in de huidige situatie boven de grondwaterstand wordt aangelegd, zodat eventuele toekomstige stijgingen van de grondwaterstand niet tot wateroverlast leiden. De verantwoordelijkheid hiervoor ligt bij de initiatiefnemer.

Voor de aanleg van de kelder moet een bouwput van minimaal 3 meter diep worden gegraven. Tijdens het vooroverleg heeft het Wetterskip aangegeven dat het toepassen van bronbemaling negatieve gevolgen kan hebben voor de omliggende veenbodem. Door verlaging van het freatisch grondwater kan de bodem worden blootgesteld aan zuurstof, wat kan leiden tot veenafbraak en maaiveldddaling. Dit wordt onwenselijk beschouwd en dient te worden voorkomen.

De initiatiefnemer heeft aangegeven dat tijdens de bouw geen bronbemaling zal worden toegepast. Daarmee worden negatieve effecten als gevolg van verlaging van het grondwaterpeil voorkomen. Het Wetterskip heeft aangegeven hierop toezicht te zullen houden.

Er is geen advies en instemming nodig van de provincie

Conform de 'Lijst met aangewezen buitenplanse omgevingsplanactiviteiten', die op 13 mei 2025 door Gedeputeerde Staten is vastgesteld en op 27 juni 2025 in werking is getreden, is advies en instemming niet nodig voordat de BOPA kan worden verleend. In artikel 3 zijn uitzondering van advies en instemming opgenomen als het één van de volgende activiteiten betreft gelegen buiten het bestaand stedelijk gebied. Volgens lid 1, sub c, onder 1, uitbreiding van de woning of bouw van bijgebouwen binnen de grenzen van het bestaand woon-perceel.

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.
- Welstandsgebied '7.11 - Veenlandschap' van Welstandsnota De Fryske Marren 2024.
- Omgevingsplan De Fryske Marren, onderdeel 'bestemmingsplan Buitengebied 2010', bestemming 'Wonen'.
- 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 'Bouwen (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.1960525	Verzoek 2026010800870_002pdf
2.	D.1922010	V-01_BOUWAANVRAAG_DD_03-10-2025
3.	D.1960526	Oosterzee - Herenweg 8 bouw woning 04-05-2026
4.	D.1922009	AERIUS~1
5.	D.1922011	AERIUS~2
6.	D.1957573	Z_878707 WS1726 welstandsadvies 21-4-2026 {Voldoet} 25070248

Herbouw woning met schuur te Oosterzee publiceerbaar

Uw verzoek

Ingediend bij	Gemeente De Fryske Marren
Soort	Aanvraag vergunning
Activiteit(en)	Bouwactiviteit (omgevingsplan)
Doel	Aanvullen
Status	Aangevuld
Verzoeknummer(s)	20260108 00870 000 (ingediend op 08-01-2026) 20260108 00870 002 (ingediend op 04-05-2026) 20260108 00870 001 (ingediend op 07-04-2026)

Project

Naam van dit project

Herbouw woning met schuur te Oosterzee

Projectomschrijving

-

Locatie

Adres

Herenweg 8, 8536TM Oosterzee

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**

Herbouw woning met schuur te Oosterzee

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 gemachtigde

Naam van de organisatie

Bouwkundig Bureau Haverkamp

Vooraf ingevuld antwoord.

KVK-nummer

68462018

Vooraf ingevuld antwoord.

Vestigingsnummer

-

RSIN

857455138

Vooraf ingevuld antwoord.

Straatnaam

Tsjûkemarwei

Vooraf ingevuld antwoord.

Huisnummer

2

Vooraf ingevuld antwoord.

Huisletter

-

Huisnummertoevoeging

-

Postcode

8521NA

Vooraf ingevuld antwoord.

Plaatsnaam

Sint Nicolaasga

Vooraf ingevuld antwoord.

Contactgegevens van de gemachtigde

Naam van contactpersoon of afdeling

geen openbare informatie

E-mailadres

geen openbare informatie

Telefoonnummer

geen openbare informatie

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

Bouwactiviteit (omgevingsplan)

Algemeen

Beschrijf de werkzaamheden waarvoor u een vergunning aanvraagt in een paar zinnen.
bouwen van een woning

Vink alle werkzaamheden aan die u wilt aanvragen.
Andere nieuw te bouwen bouwwerken dan hierboven genoemd

Verandert het aantal woningen of wooneenheden door de werkzaamheden?
Nee

Wat zijn de totale geschatte bouwkosten in euro's (exclusief BTW)?
geen openbare informatie

Geef hier eventueel een toelichting op de geschatte bouwkosten.
-

Indien er over uw bouwplan advies wordt gevraagd aan bijvoorbeeld een commissie die over welstand adviseert. Wilt u het bouwplan dan mondeling toelichten aan de adviseur?
Ja

Gebruik

Waarvoor gebruikt u het bouwwerk of het perceel nu?
Wonen

Gaat u het bouwwerk en/of het perceel ergens anders voor gebruiken?
Nee

Bruto vloeroppervlakte bouwwerk

Verandert de bruto vloeroppervlakte van het bouwwerk door de bouwwerkzaamheden?
Ja

Wat is de bruto vloeroppervlakte van het bouwwerk in m2 voor uitvoering van de bouwwerkzaamheden?
0

Wat is de bruto vloeroppervlakte van het bouwwerk in m2 na uitvoering van de bouwwerkzaamheden?
765

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

Bruto inhoud bouwwerk

Verandert de bruto inhoud van het bouwwerk door de bouwwerkzaamheden?
Ja

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

0

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

2140

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

-

Plaats van het bouwwerk

Waar gaat u bouwen?

Elders

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

-

Oppervlakte bebouwd perceel

Verandert het bebouwde oppervlakte van het perceel na uitvoering van de bouwwerkzaamheden?

Ja

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

0

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

270

Hoogte bouwwerk

Wat is de hoogte van het bouwwerk?

-

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

-

Hoeveel bouwlagen heeft het bouwwerk?

-

Parkeervoorzieningen

Heeft of krijgt u parkeervoorzieningen op het eigen terrein?

Ja

Seizoensgebonden en tijdelijke bouwwerken

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

Nee

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

Nee

Bodemonderzoek

Is er een bodemonderzoek uitgevoerd?

Nee

Bijlagen

Bouwactiviteit (omgevingsplan)

Bodemonderzoek

Document	Vertrouwelijk
0137-W-1.PDF	Nee
22-017-1.PDF	Nee
250820 Quicksan Herenweg 8 te Oosterzee.pdf	Nee
250831 Rapportage VO Herenweg 8 te Oosterzee 8-12-2025.pdf	Nee
AERIUS-1.PDF	Nee
AERIUS-2.PDF	Nee
Oosterzee - Herenweg 8 bouw woning 04-05-2026.pdf	Nee
Oosterzee - Herenweg 8 bouw woning 07-04-2026.pdf	Nee
Oosterzee - Herenweg 8 bouw woning.pdf	Nee
Oosterzee - Herenweg 8 bouw woning.pdf	Nee
V-01_BOUWAANVRAAG_DD_03-10-2025.pdf	Nee

Gegevens uit te brengen advies agrarische adviescommissie

Geen documenten.

Parkeervoorzieningen

Geen documenten.

Rapport archeologische waarde

Geen documenten.

Situatietekening bestaande toestand

Geen documenten.

Situatietekening nieuwe toestand

Geen documenten.

Uiterlijk van het bouwwerk

Geen documenten.

Overige gegevens noodzakelijk voor toetsing aan omgevingsplan

Geen documenten.