


Joure, 2 december 2025  
Verzonden: 15 januari 2026

Ons kenmerk : Z.851493  
Verzoeknummer : 2025052800650  
Behandeld door :   
Bijlagen : Z.851493 – Bijlagen  
omgevingsvergunning

Onderwerp:  
Besluit: Verlening omgevingsvergunning

Beste 

U heeft op 28 mei 2025 een omgevingsvergunning aangevraagd voor het realiseren van een woning in de bestaande loods aan de Wilhelminastraat 42, 8561 AD Balk, Wilhelminastraat 44, 8561 AD Balk. 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)
- Bouwactiviteit (technisch)

### **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.officiëlebekendmakingen.nl](http://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 nog niet 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 langer wachten voordat u met de werkzaamheden mag beginnen meer informatie leest u onder het kopje '*rechtsbescherming*'.

Voordat u mag beginnen met de werkzaamheden moet u echter nog een aantal zaken regelen. Dit kunnen andere vergunningen, meldingen, toestemmingen of voorzieningen zijn. Het betreffen in ieder geval de volgende zaken:

#### Activiteit: "Slopen van een bouwwerk of gedeelte daarvan of asbest verwijderen"

- Voor het verwijderen van asbest moet u een sloopmelding indienen. De melding voor de sloopactiviteit moet minimaal 4 weken voor het begin van de sloopwerkzaamheden bij het bevoegd gezag zijn ingediend. De inhoudelijke eisen voor een sloopmelding staan in artikel 7.11 van het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl).

Ook tijdens de werkzaamheden moet u een aantal meldingen doen. Deze zijn aangegeven bij *voorschriften, voorwaarden en aandachtspunten*. Pas als u deze toestemmingen hebt, de sloopmelding door ons is geaccepteerd en de vergunning in werking is getreden, mag u beginnen met de werkzaamheden.

### **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](mailto: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.

<b>Uitgangspunten berekening</b>
Bouwkosten excl. BTW
<b>Activiteiten/onderdelen</b>
Bouwactiviteit (omgevingsplan)
Bouwactiviteit (technisch)
Buitenplanse omgevingsplanactiviteit
Adviescommissie omgevingskwaliteit Hûs en Hiem

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.

### **Voorlopige adressering**

De kavel zal naar alle waarschijnlijkheid het volgende adres krijgen:

#### **De Timpe 43 A te Balk**

Het adres is onder voorbehoud van het huisnummerbesluit. Daarmee zal dan ook een postcode worden toegekend. Wanneer het huisnummerbesluit is genomen, dan zal deze zichtbaar zijn op [www.bagviewer.kadaster.nl](http://www.bagviewer.kadaster.nl). Als het adres na een week nog niet zichtbaar is, neem dan contact op met de BAG-afdeling van de gemeente, via 14 0514 of [info@defryskemarren.nl](mailto:info@defryskemarren.nl).

### **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](mailto: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,



15-01-2026



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	<p>De Wet Natuurbescherming heeft het doel om planten en dieren te beschermen. Iedereen in Nederland is verplicht rekening te houden met (beschermde) planten en dieren, dit betekent dat u niets mag doen wat beschermde planten en dieren in gevaar kan brengen.</p> <p>Als u bijvoorbeeld een gebouw gaat slopen, mag u nesten en verblijfplaatsen van beschermde dieren en planten niet vernielen. U mag deze dieren en planten ook niet weggagen of weghalen. In dat geval kunt u contact opnemen met de Provincie Fryslân. Zij kunnen u uitleggen wat u het beste kan doen. Meer informatie vindt u op <a href="http://www.fryslan.frl">www.fryslan.frl</a>.</p>
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](http://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.

## Gemeentelijk toezicht

Nr.	Onderwerp	Voorschrift
1.	Contactgegevens toezichthouder	<p>[REDACTED] <a href="mailto:[REDACTED]@defryskemarren.nl">@defryskemarren.nl</a></p> <p>Telefoon: 14 0514</p> <p>Aanleveren van gegevens via [REDACTED] <a href="mailto:[REDACTED]@defryskemarren.nl">@defryskemarren.nl</a></p>
2.	Aanwezige documenten	<p>De volgende documenten moeten aanwezig zijn op het bouwterrein:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Omgevingsvergunning, inclusief alle bijbehorende stukken;</li><li>• Overige documenten: alle vergunningen en documenten met voorwaarden of ontheffingen die belangrijk zijn voor het mogen uitvoeren van de activiteiten.</li></ul>
3.	Aanwijzingen	<p>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.</p>

## Toezicht op Besluit bouwwerken leefomgeving

Nr.	Onderwerp	Voorschrift
1.	Contactgegevens toezichthouder	<p>[redacted] <a href="mailto:@defryskemarren.nl">@defryskemarren.nl</a></p> <p>Telefoon: 14 0514</p> <p>Aanleveren van gegevens via [redacted] <a href="mailto:@defryskemarren.nl">@defryskemarren.nl</a></p>
2.	Meldingen	<p>U moet de volgende meldingen indienen bij de toezichthouder tijdens het bouwproces:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Start van de bouw: uiterlijk twee dagen voor aanvang werkzaamheden;</li><li>• Grond(verbeterings)werkzaamheden;</li><li>• Het aanbrengen van funderingspalen;</li><li>• Het storten van beton;</li><li>• Einde bouw, op de eerste werkdag na beëindiging.</li></ul> <p>De start van de bouw moet u melden via [redacted] <a href="mailto:@defryskemarren.nl">@defryskemarren.nl</a>.</p>
3.	Bouwen volgens Besluit bouwwerken leefomgeving	<p>U dient te bouwen conform de regels van het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl)</p>
4.	Inbraakwerendheid	<p>Deuren, ramen, kozijnen en vergelijkbare constructie-onderdelen in een uitwendige scheidingconstructie van een niet-gemeenschappelijke ruimte, die volgens NEN 5087 bereikbaar zijn voor inbraak, hebben volgens NEN 5096 bepaalde inbraakwerendheid die voldoet aan de in die norm aangegeven weerstandsklasse 2. Dit geldt ook voor een inwendige scheidingsconstructie tussen een niet-gemeenschappelijke ruimte en een aangrenzende gebruiksfunctie of een aangrenzende gemeenschappelijke ruimte.</p>
5.	Kwaliteitsverklaringen	<p>Tenminste 21 dagen voor de start van de werkzaamheden moet u de kwaliteitsverklaringen indienen (certificaten of attesten). Hieruit moet blijken dat de bouwmaterialen en/of bouwconstructies en installaties voor het gebruik van het pand voldoen aan de brandveiligheidsartikelen van het Besluit bouwwerken leefomgeving.</p> <p>U mag niet met de bouwwerkzaamheden starten voordat de toezichthouder de kwaliteitsverklaringen heeft goedgekeurd.</p>
6.	Plaatsen warmtepompen en/of airco-units	<p>Tenminste 21 dagen voordat de buitenunit van de warmtepomp of airco-unit geïnstalleerd wordt moet u akoestische gegevens aanleveren. Hieruit moet blijken dat de buitenunit minder dan 40dB geluid produceert op de dichtstbijzijnde perceelsgrens.</p> <p>Het geluidsniveau van de buitenunit van de warmtepomp of airco mag niet hoger zijn dan 40 dB op de dichtstbijzijnde perceelsgrens.</p>

7. Op een later tijdstip aan te leveren informatie

Uiterlijk 21 dagen voor de start van de bouwwerkzaamheden moet de onderstaande informatie indienen bij de gemeente:

- De belastingen en de belastingcombinaties voor sterkte en stabiliteit en de uiterste grenstoestand van alle te wijzigen constructieve delen van het bouwwerk en van het bouwwerk als geheel, voor zover het niet gaat om de hoofdlijn van de constructie of het constructieprincipe, en;
- De details van de in of voor het bouwwerk toegepaste bouwwerkinstallaties, voor zover het niet gaat om de gegevens over de hoofdlijn of het principe van de toegepaste installaties.

U mag niet met die constructies starten zolang de toezichthouder geen goedkeuring heeft gegeven. Blijkt het ontwerp niet te voldoen aan de eisen uit het Besluit bouwwerken leefomgeving? Dan moet u een wijziging van het bouwplan ter goedkeuring indienen.

## 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 181 dagen 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.

### 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. De wijze waarop de participatie heeft plaatsgevonden, is beschreven in de ruimtelijke onderbouwing en deze 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](http://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 '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 Balk - Noord', 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 17-06-2025, met kenmerk 25060240. Het project is getoetst aan het welstandsgebied '7.4 - Lintbebouwing' van Welstandsnota De Fryske Marren 2024. Op basis van de ingediende gegevens concludeert de commissie dat het plan past binnen het door de gemeenteraad vastgestelde beleid voor goede omgevingskwaliteit.

#### Afwijken van het Omgevingsplan

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

- Artikel 17.2.1 sub b, waarin staat dat een hoofdgebouw binnen een bouwvlak zal worden gebouwd. Uw project voldoet hier niet aan, omdat het desbetreffende perceel geen bouwvlak heeft;
- Artikel 17.2.1 sub c, waarin staat dat een hoofdgebouw vrijstaand zal worden gebouwd. Uw project voldoet hier niet aan, omdat de bestaande loods aan de achterzijde is verbonden met de woningen op de Wilhelminastraat 42 en 44 te Balk.

Wij hebben het algemeen belang, uw belangen en ook de belangen van omwonenden en (eventuele) andere belanghebbenden gewogen. Wij vinden dat deze belangen niet onevenredig worden aangetast. Wij werken daarom mee aan een afwijking van het omgevingsplan. Dit kan, omdat het Intaketeam Woningbouwinitiatieven (hierna: het intaketeam) positief geadviseerd heeft over uw aanvraag. Het intaketeam is van mening dat het initiatief aanvaardbaar is, omdat de locatie reeds een woonbestemming heeft, is gelegen binnen een woonwijk en voorziet in een goede oplossing voor het toevoegen van extra woonruimte in bestaande (leegstaande) panden. Daarnaast heeft u met de bij de aanvraag voor de omgevingsvergunning aangeleverde ruimtelijke onderbouwing aangetoond dat het plan voorziet in een evenwichtige toedeling van functies aan de locaties. Deze ruimtelijke onderbouwing is daarom opgenomen in dit document en maakt integraal onderdeel uit van het besluit.

#### Uw project voldoet niet geheel aan de gemeentelijke regels over de bodem

Uw project is getoetst aan de regels over bodem in het omgevingsplan. Bij de aanvraag voor de omgevingsvergunning heeft u een verkennend bodemonderzoeksrapport aangeleverd. Uit het overgelegde onderzoeksrapport blijkt dat in de bodem van het desbetreffende perceel verontreiniging is aangetroffen. Hierdoor voldoet het initiatief niet geheel aan de gemeentelijke regels over bodem. Daarom worden aan deze vergunning de volgende voorwaarden gesteld op het gebied van bodem:

- **Ten aanzien van de roering van het grondwater onder de leeflaag in de tuin van de nieuw te bouwen woning:** Indien er geen roering plaatsvindt van de leeflaag die de grondwaterstand niet aanpast, mogen de werkzaamheden worden uitgevoerd. Mocht er wel roering plaatsvinden, dan moet er een plan van aanpak worden ingediend op basis van de Wet bodembescherming.
- **Ten aanzien van de bestaande vloer:** Als de betonvloer niet verwijderd wordt, kunnen wij ermee instemmen dat deze met een nieuwe vloer, die als seallag kan worden gebruikt, wordt afgedekt. Indien er wel een aantasting van de bestaande vloer plaatsvindt, zien wij graag een nader onderzoek tegemoet.

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

##### **Stikstof**

Bij deze aanvraag heeft u een ruimtelijke onderbouwing aangeleverd. Hierin is aannemelijk gemaakt dat de depositie van stikstofverbindingen afkomstig uit uw project op Natura 2000-gebieden nihil is. Op grond van de Aanvullingswet natuur omgevingswet is daarom geen aanvullende vergunning benodigd.

##### **Ecologische Quicksan**

In de door u ingediende ruimtelijke onderbouwing is geconcludeerd dat bij de beoogde werkzaamheden voor uw initiatief geen negatief effect op soorten wordt verwacht. Daarom heeft u geen ecologische Quicksan aangeleverd. Onze ecooloog was het echter niet eens met deze conclusie. Onze ecooloog geeft daarbij aan dat gebouwbewonende vleermuizen aanwezig kunnen zijn in stedelijk gebied en smalle kieren bij kozijnen als in- en uitvliegopening kunnen gebruiken. Bij het vervangen van kozijnen bestaat het risico dat vleermuizen, wanneer het om een verblijfplaats gaat, worden opgesloten in de spouw. Uit de bouwtekening blijkt dat er aan de achterzijde van het gebouw een bestaande spouw van 20 mm aanwezig is, die geschikt is voor soorten zoals de ruige en gewone dwergvleermuis. Verblijfplaatsen van vleermuizen zijn jaarrond beschermd. Het is daarom ook verboden vaste rust- en verblijfplaatsen van vleermuizen te beschadigen of te vernielen, en om dieren opzettelijk te doden of te verwonden. Bij het vervangen van de kozijnen kon daarom niet worden uitgesloten dat de wet zou worden overtreden.

Gelet op het voorgaande was onze ecooloog van oordeel dat zonder ecologische Quicksan niet kon worden aangetoond dat de beoogde werkzaamheden geen negatief effect op soorten zouden hebben. Normaal gesproken zou een ecooloog aan de hand van een Quicksan moeten uitsluiten dat de Omgevingswet met betrekking tot beschermde flora en fauna wordt overtreden. Onze ecooloog heeft echter geadviseerd eerst te controleren of er rondom de te vervangen kozijnen kleine openingen aanwezig zijn die als in- of uitvliegopening kunnen dienen voor vleermuizen.

Wij hebben u daarom verzocht van elk te vervangen kozijn duidelijke foto's aan te leveren van het volledige kozijn, inclusief de aansluitingen met de gevel, zodat onze ecooloog op basis van deze foto's kon beoordelen of er mogelijk verblijfplaatsen aanwezig waren. Op basis van de door u aangeleverde foto's kon worden vastgesteld dat er geen kleine openingen bij de kozijnen aanwezig waren en dat een ecologische Quicksan daarom niet noodzakelijk was. Daarmee volstaat de conclusie met betrekking tot soortenbescherming, zoals opgenomen in de ruimtelijke onderbouwing.

##### **Wij hebben gebruik gemaakt van de volgende wet- en regelgeving**

Meer informatie hierover kunt u vinden op [www.wetten.overheid.nl/zoeken](http://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 '7.4 - Lintbebouwing' van Welstandsnota De Fryske Marren 2024.
- Omgevingsplan De Fryske Marren, onderdeel 'Bestemmingsplan Balk - Noord', 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](http://www.omgevingswet.overheid.nl/viewer)

##### **Conclusie**

Voor de activiteit 'Bouwen (Omgevingsplan)' ontvangt u van ons de gevraagde omgevingsvergunning.

## Activiteit 'Bouwen (Technisch)'

Uw aanvraag voor een omgevingsvergunning hebben wij getoetst aan de volgende onderdelen.

### Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl)

Op grond van de ingediende stukken is voldoende aannemelijk gemaakt dat wordt voldaan aan het Besluit bouwwerken leefomgeving en de Bouwverordening De Fryske Marren 2014.

### Adviezen van de Veiligheidsregio Fryslân

De Veiligheidsregio Fryslân (hierna: de Veiligheidsregio) heeft het onderdeel brandveiligheid van uw aanvraag getoetst. Hoewel het plan zoals het nu voorligt akkoord is bevonden door de Veiligheidsregio, bevat de bouwplantoets nog enkele adviezen. Wij verzoeken u om deze adviezen van de Veiligheidsregio bij de uitvoering van het plan in acht te nemen.

### Wij hebben gebruik gemaakt van de volgende wet- en regelgeving

Meer informatie hierover kunt u vinden op [www.wetten.overheid.nl/zoeken](http://www.wetten.overheid.nl/zoeken).

- Artikel 5.1, lid 2, onder a van de Omgevingswet, waarin staat dat het verboden is om zonder omgevingsvergunning deze activiteit uit te voeren;
- Besluit bouwwerken leefomgeving, waarin de technische eisen zijn opgenomen waaraan een bouwwerk moet voldoen.

### Conclusie

Voor de activiteit 'Bouwen (Technisch)' 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.1855101	Verzoek 2025052800650_000pdf
2.	D.1855095	Intern Verzoek pdf 2025052800650 000
3.	D.1891543	Ruimtelijke onderbouwing Balk - Wilhelminastraat 44_(01-10-2025)
4.	D.1855096	Rapportage 027-22VBOAVO aanvullend grondwateronderzoek Wilhelminastraat 42-44 Balk
5.	D.1855100	Rapportage 027-22VBO verkennend bodemonderzoek Wilhelminastraat 42-44 Balk
6.	D.1882798	2210_DO_01-09-2025
7.	D.1855099	W2N_25-0140_20250523_BBL
8.	D.1902022	W2N_25-140_20251031_CB2
9.	D.1855097	2210_BT_2025-05-27
10.	D.1891544	2210 - Overzicht Fotos kozijnen + gevels
11.	D.1860332	Z_851493 WS2525 welstandsadvies 17-6-2025 {Voldoet} 25060240
12.	D.1857014	Z851493 Berekening Casadata
13.	D.1908508	57571_2.DOCX
14.	D.1908507	57571_2 4e Bouwplantoets.docx

