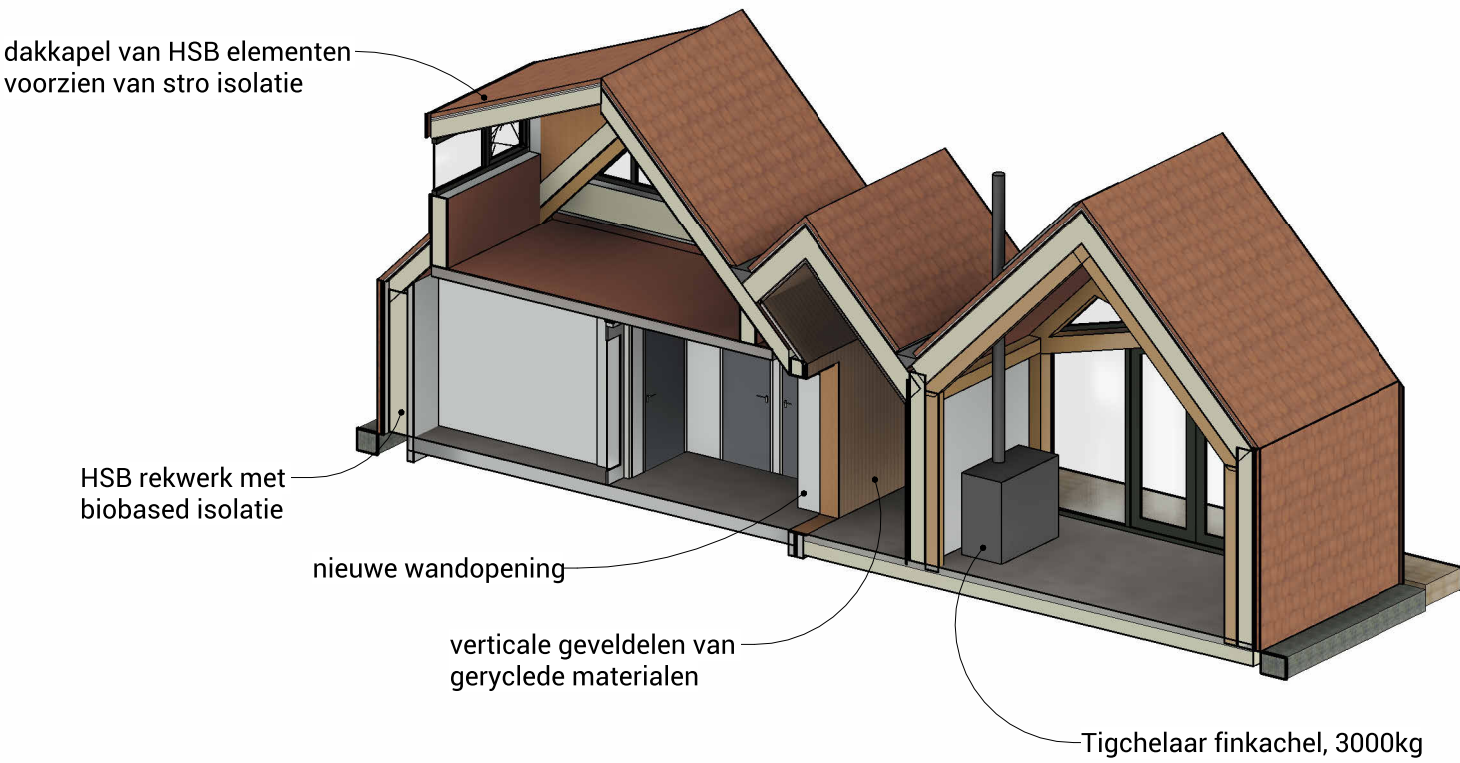
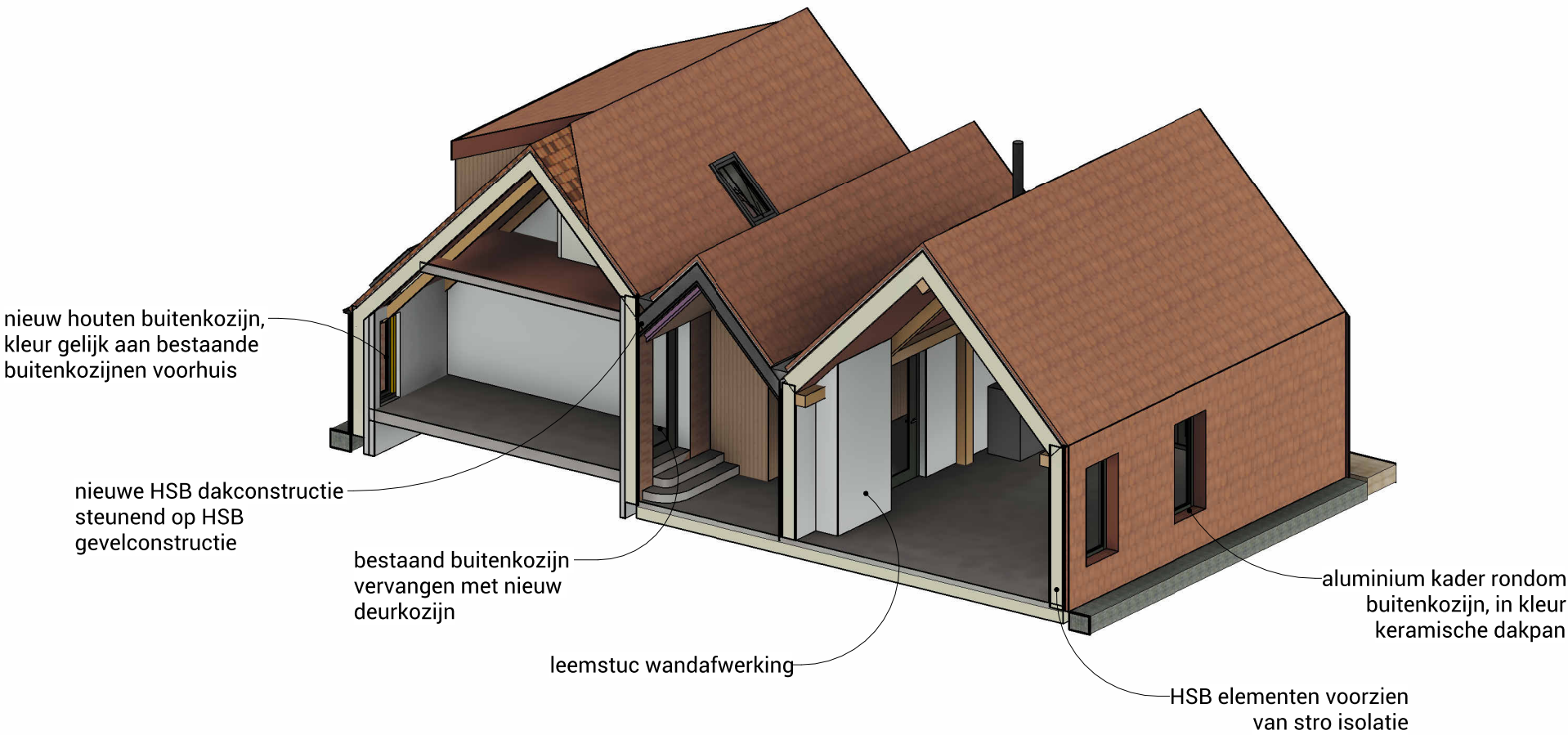
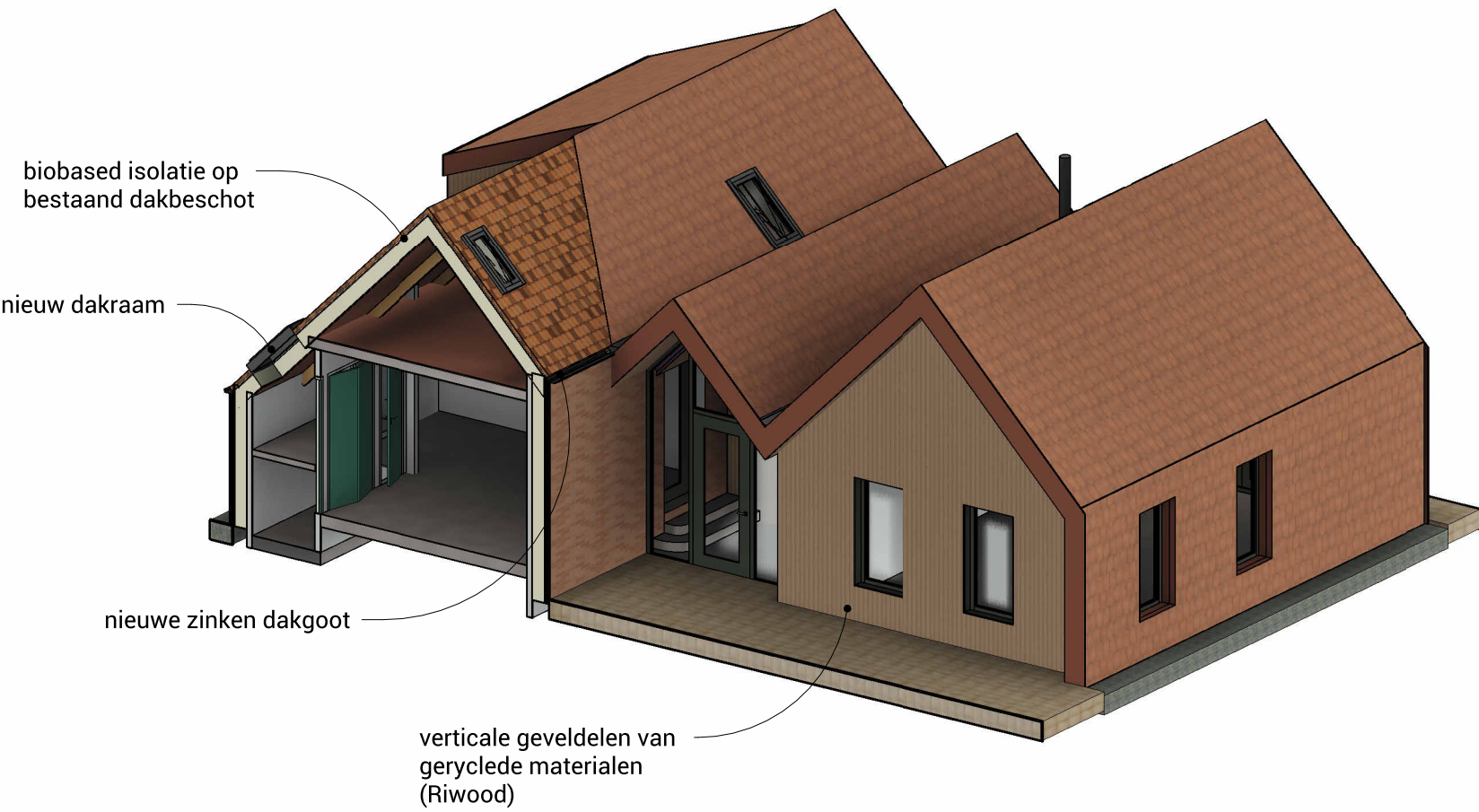
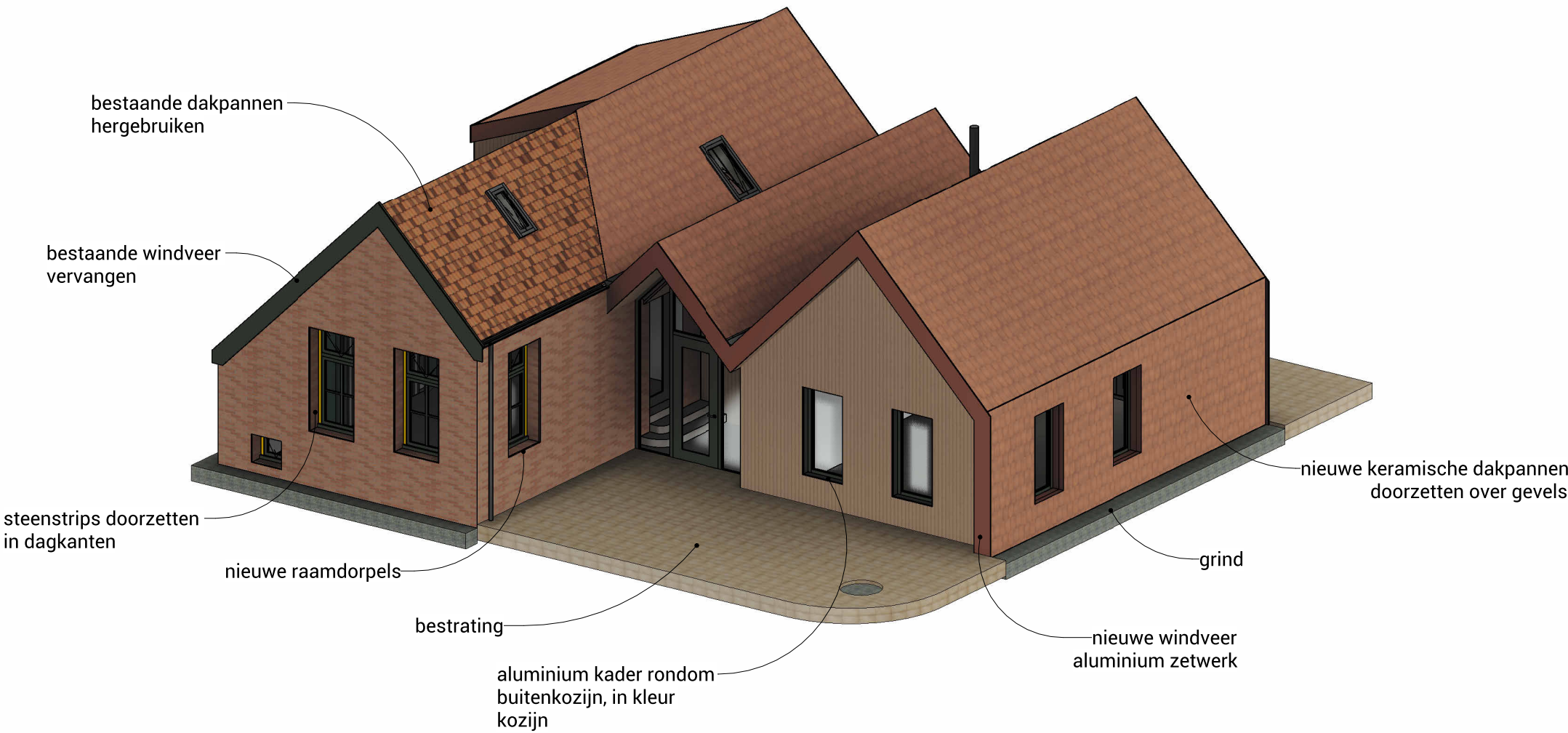
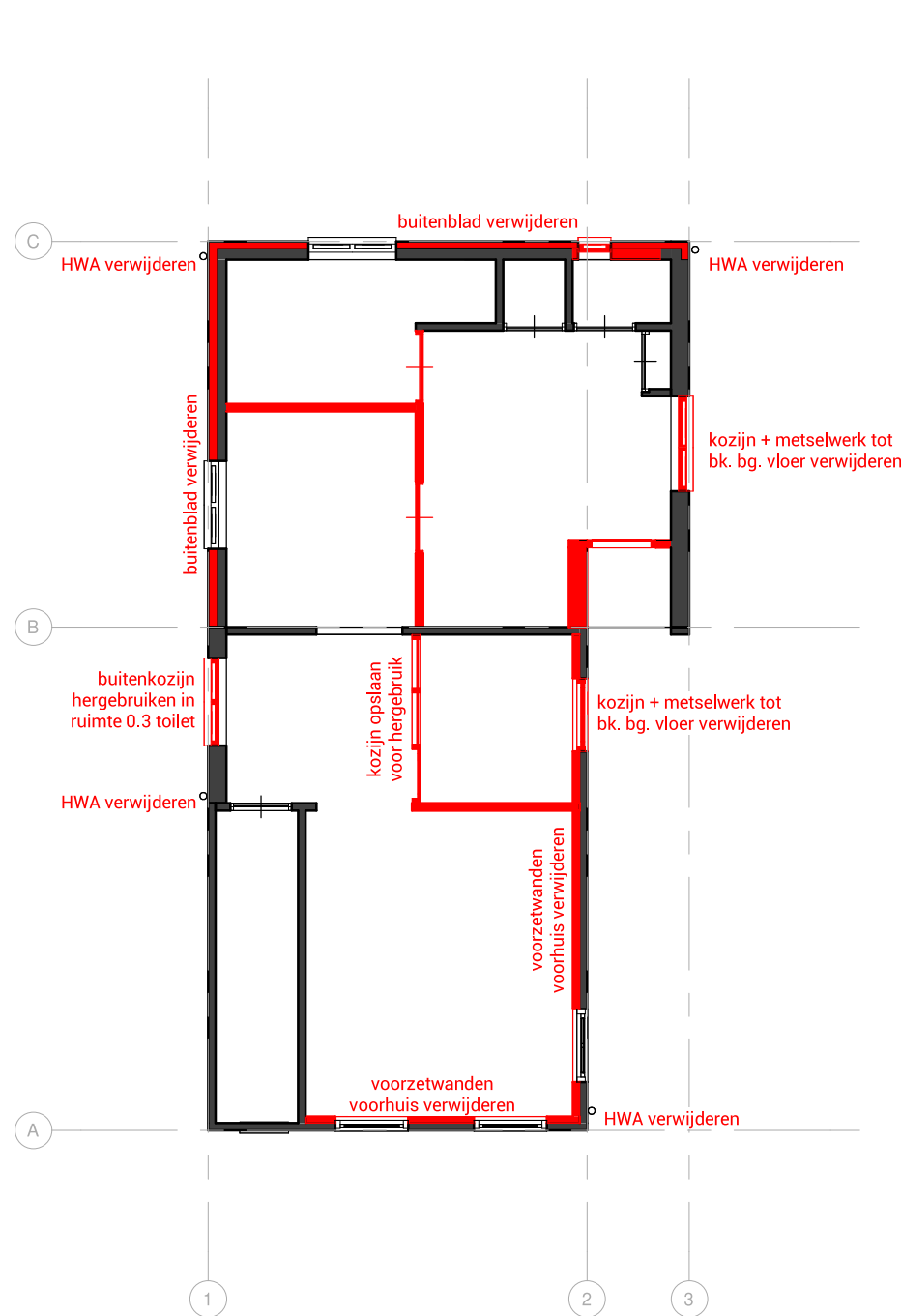
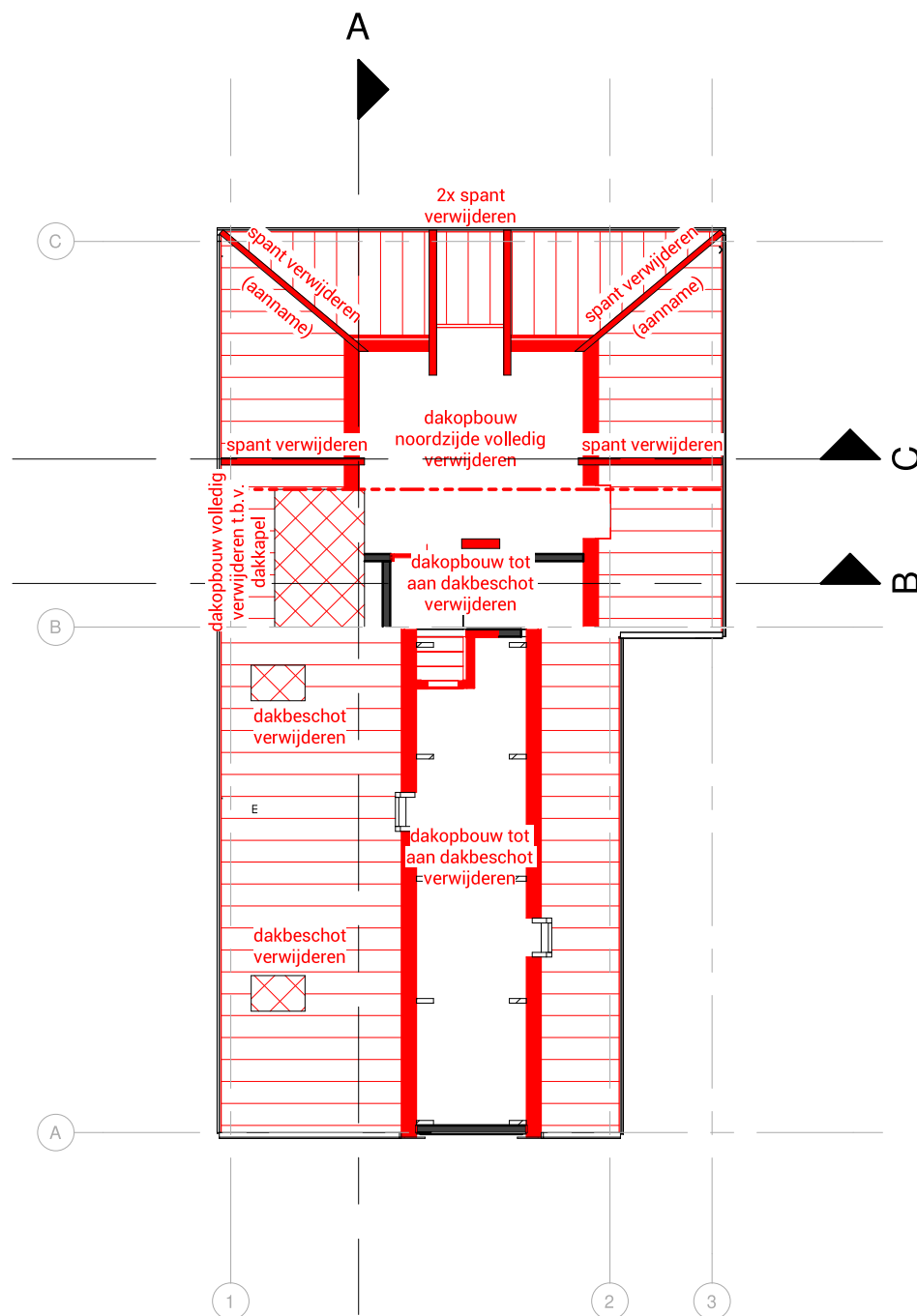




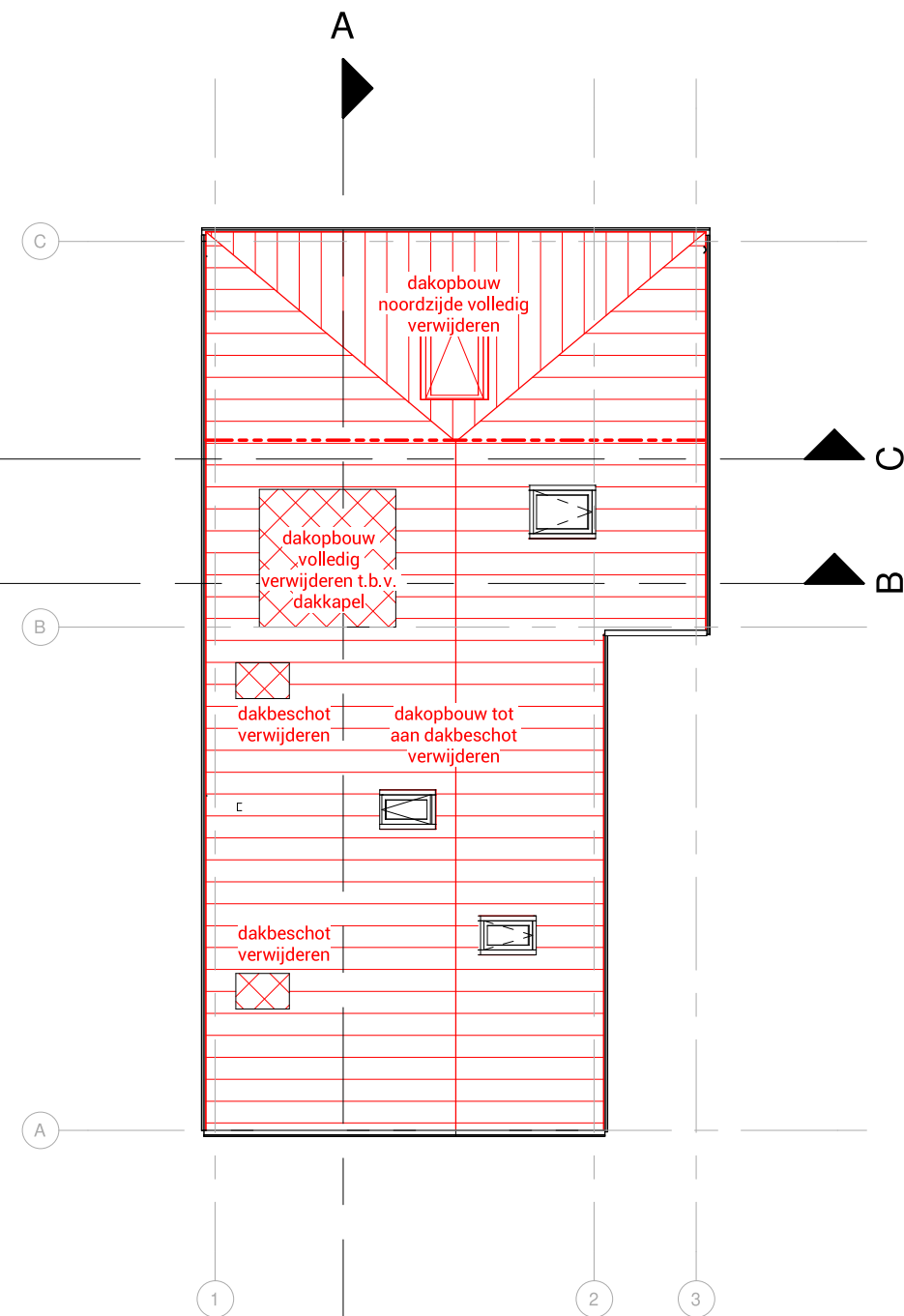
project	BANTEGA, VERBOUW WOONHUIS PLEXAT	datum	07 11 2025
	Bandsloot 23, 8538 RJ Bantega	status	ov
opdrachtgever		revisie	
	Bandsloot 23, 8538 RJ Bantega	wijziging	
onderdeel	3D IMPRESSIES	formaat	A2
	Definitief Ontwerp	schaal	



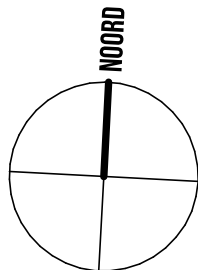
BEGANE GROND
vanaf peil +1500



VERDIEPING
vanaf bk. vloer +1200



DAK



bestaande maatvoering in het werk controleren!

project	BANTEGA, VERBOUW WOONHUIS PLEXAT	datum	07 11 2025
	Bandsloot 23, 8538 RJ Bantega	status	ov
opdrachtgever	5.1.2e	revisie	
	Bandsloot 23, 8538 RJ Bantega	wijziging	
onderdeel	PLATTEGRONDEN SLOOP	formaat	A3
	Schets ontwerp	schaal	1:100



projectnummer
24-0685

bladnummer
DO-13

MATERIAAL- EN KLEURENSTAAT



24-0685	BANTEGA, VERBOUW WOONHUIS PLEXAT
opdrachtgever	5.1.2e5.1.2e
fase	definitief ontwerp
datum	07 11 2025
onderdeel	exterieur
gewijzigd	
status	ov

onderdeel	materiaal	afmetingen	afwerking	kleur	facbricaat	type collectie	opmerkingen
GEVELS							
1 gevelbekleding steenstrips voegwerk gevelmetselwerk	baksteen, steenstrips voegmortel	waalformaat -	halfsteensverband verdiept	genuanceerd bruin grijs	Van der Sanden	lagos	voor- en zijgevels voorhuis bestaande woning proefmuur gevelsteen + voeg ter beoordeling architect
2 composiet gevelbekleding montage composiet gevelbekleding achterconstructie folie	rijstvliescomposiet RVS schroeven aluminium dampopen folie	90x12 mm dikte 28mm	naturel met gekleurde kop	teak RAL 1011 zwart zwart	Fiberplast	RIWOOD PP	losmaakbaar, niet lijmen, verticaal plaatsen volgens montagevoorschriften leverancier gevelbekleding omegaprofiel brandklasse A2 achter composiet gevelbekleding
3 keramische pan nieuw	keramische dakpannen	366x168 mm	halfsteens	gewolkt engobe	Wienerberger	Vauban	
4 spant uitbreiding zetwerk	eiken aluminium	conform tekening	transparante beits poedercoaten	naturel RAL 6009			achtergevel uitbreiding ter plaatse van kozijnmerk D
BUITENKOZIJNEN							
buitenkozijnen bestaand voorhuis draaiende delen in deze buitenkozijnen bestaand buitenkozijnen achterhuis bestaand draaiende delen in deze buitenkozijnen bestaand buitenkozijnen nieuw voorhuis buitenkozijnen nieuw draaiende delen in deze buitenkozijnen hang- en sluitwerk, scharniering buitenkozijnen lekdoorpels en waterslagen bestaand dagkantaafwerking negge's bestaand lekdoorpels en waterslagen dagkantaafwerking negge's	hout hout hout hout aluminium aluminium hout baksteen, steenstrips aluminium aluminium	als bestaand als bestaand als bestaand als bestaand conform tekening conform tekening als bestaand waalformaat conform tekening conform tekening	verven verven verven verven coaten coaten coaten verven halfsteensverband coaten coaten	huidige kleurstelling huidige kleurstelling RAL 1011 RAL 1011 huidige kleurstelling RAL 6009 RAL 6009 RAL 6009 huidige kleurstelling genuanceerd bruin RAL 8004	 kawneer kawneer		achtergevel achtergevel voor- en zijgevels bestaande woning voor- en zijgevels bestaande woning voor- en zijgevels uitbreiding voor- en zijgevels uitbreiding
BEGLAZING							
beglazing nieuwe kozijnen spacers beglazing buitenkozijn	glas kunststof	conform tekening		transparant zwart		HR++ warm edge	
DAKEN							
dakbekleding voorhuis dakbekleding achterhuis dakbekleding uitbreiding dakbedekking dakkapel dakrand dakkapel dakraam spuwers / noodoverstorten windveer voorhuis windveer uitbreiding	keramiek keramische dakpannen keramische dakpannen keramische dakpannen aluminium zetwerk aluminium afdeklijsten zink hout aluminium zetwerk	als bestaand 366x168 mm 366x168 mm 366x168 mm conform tekening 550x778 mm conform tekening als bestaand conform tekening	schoonmaken halfsteens halfsteens halfsteens coaten hout - verven coaten	rood/oranje gewolkt engobe gewolkt engobe gewolkt engobe RAL 8004 RAL 7043 naturel huidige kleurstelling RAL 8004	- Wienerberger Wienerberger Wienerberger Velux	- Vauban Vauban Vauban	bestaande keramische dakpannen hergebruiken western red cedar eventueel hergebruik bestaande windveer
dakgoot voorhuis rook afvoer	zink metaal	conform tekening conform tekening	- coaten	naturel RAL 9005			t.b.v. tighel finoven
OVERIG							

MATERIAAL- EN KLEURENSTAAT

24-0685	BANTEGA, VERBOUW WOONHUIS PLEXAT	
opdrachtgever	5.1.2e	5.1.2e
fase	definitief ontwerp	
datum	07 11 2025	
onderdeel	exterieur	
gewijzigd		
status	ov	

onderdeel	materiaal	afmetingen	afwerking	kleur	facbricaat	type collectie		opmerkingen
kantplanken onder keramische pannen	houtvezelcementplaat	-	-	antraciet zwart	-	-	-	
kantplanken onder aluminium kozijnen	houtvezelcementplaat	-	-	antraciet zwart	-	-	-	
gevelroosters en doorvoeren	aluminium			in kleurstelling gevel				
hemelwaterafvoeren	zink	rond	naturel	naturel				
BUITENRUIMTE TERREIN								
bestrating terras	steen	dikformaat	getrommeld	paars bruin	-	-		
bestrating inrit	grasbetontegel			grijs		eco-grastegel		Gemaakt van gerecycled kunststof

Ventilatieberekening cf. NEN1087 EN Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl).

Project: Verbouw woning Plexat
Bandsloot 23 te Bantega

Opdrachtgever: JOUS architecten

Projektnummer: 25122

Datum: 07-10-25

Systeem: Natuurlijke toe- en mechanische afvoer.



PROJOULE ENERGIE- en INSTALLATIEADVIES

5.1.2e

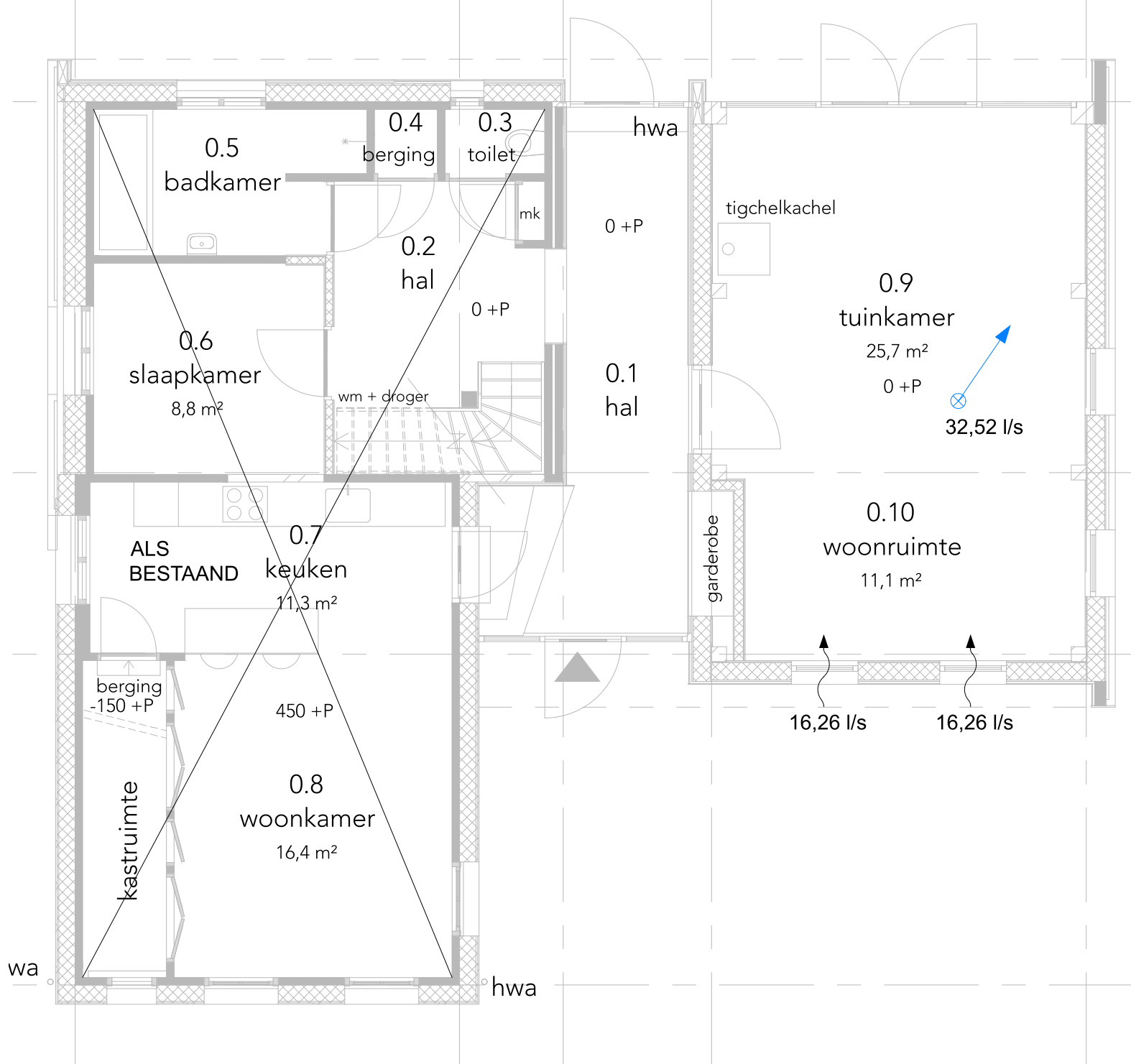
		Toevoer:									Afvoer:				Spuiventilatie:	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
	opper- vlakke vertrek [m ²]	ventilatie- eis vertrek [dm ³ /s]	toevoer van buiten [dm ³ /s]	toevoer extra van buiten [dm ³ /s]	toevoer van uit woning [dm ³ /s]	omschr. leverend vertrek	toevoer vertrek totaal: [dm ³ /s]	lengte rooster (nat.aanv.) [m]	nominale capaciteit toev. roosters [dm ³ /s]	capaciteit roosters (nat. aanv.) [dm ³ /s/m ¹]	afvoer naar buiten [dm ³ /s]	afvoer naar vertrek [dm ³ /s]	omschr. ontv. vertrek	capaciteit ventielen mech. afvoer [dm ³ /s]	enkel in één gevel [m ²]	dubbel in twee gevels [m ²]
<u>Begane grond, uitbreiding</u>																
Tuinkamer/woonruimte	36,13	32,52	32,52		0,00	n.v.t.	32,52	1,52	32,52	21,39	32,52	0,00	n.v.t.	32,52	1,08	n.v.t.
					0,00	n.v.t.		0,76 0,76	raamroosters	DucoLine23		0,00	n.v.t.			
<u>Verdieping, vergroot</u>																
Slaapkamer	10,71	9,64	9,64		0,00	n.v.t.	9,64	0,43	9,64	22,42	0,00	9,64	overloop	0,00	0,32	n.v.t.
extra toevoer				0,00	0,00	n.v.t.		0,43	raamrooster	DucoLine23		9,64	overloop			
Overloop					9,64		9,64	0,00		n.v.t.	0,00	9,64	toilet	0,00	n.v.t.	n.v.t.
					9,64	slaapkamer						9,64	toilet			
Toilet		7,00			9,64		9,64	0,00		n.v.t.	9,64	0,00		9,64	n.v.t.	n.v.t.
					9,64	overloop						0,00	n.v.t.			

Balans aan- en afvoer: 42,16 [dm³/s] : 42,16 [dm³/s] = 151,76 [m³/h] (af rondingsverschil 0,01 toegestaan.)

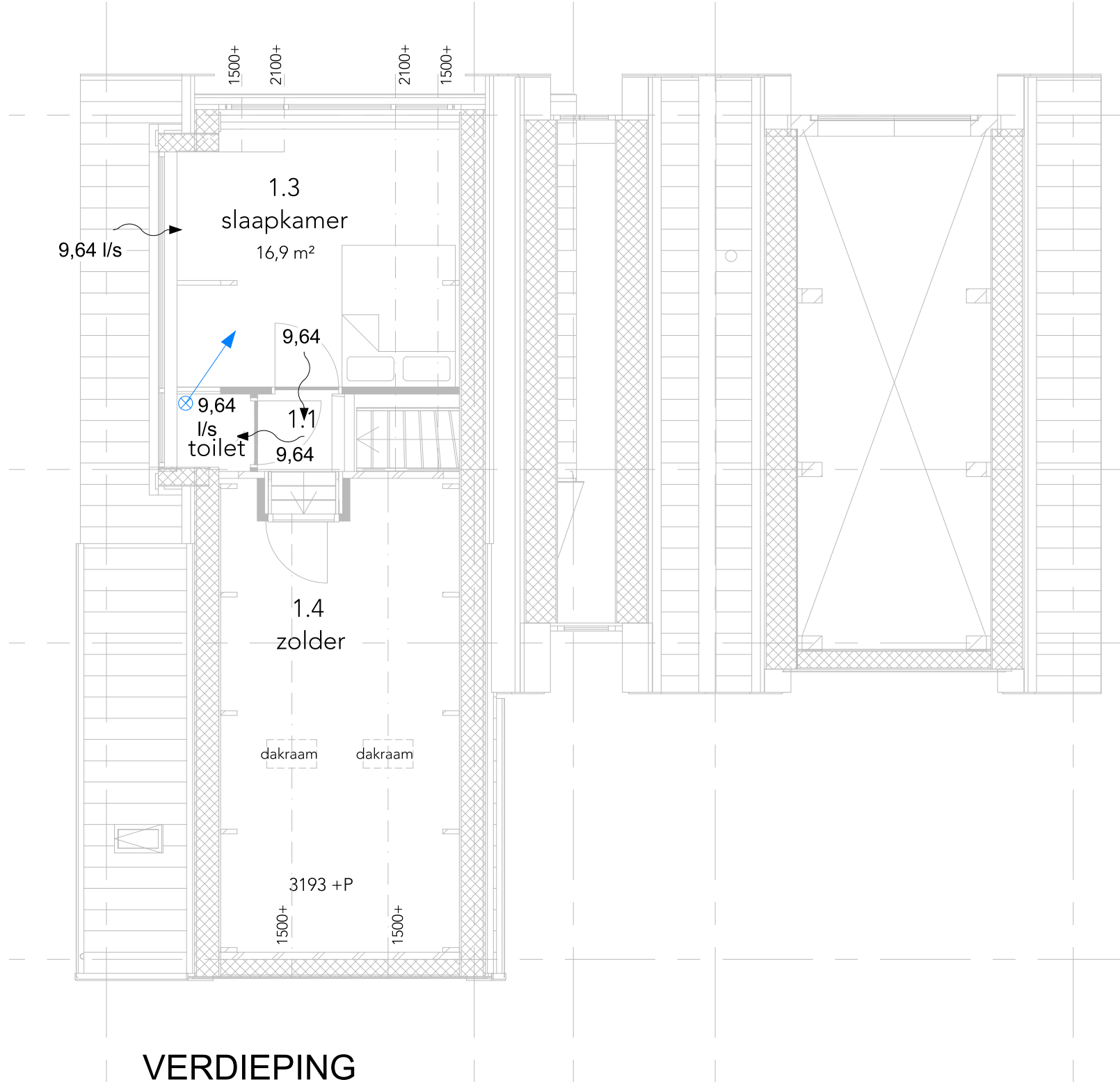
Raamroosters: DucoLine 23 ZR o.g.. Capaciteit: 22,6 dm³/s per m¹.

Doorlaathoogte deurspleet:

Deur:	lengte [m]	q _v [dm ³ /s]	spleet [mm]
Slaapkamer, verd.	0,85	9,64	13,61
Toilet, verd.	0,85	9,64	13,61



BEGANE GROND



Berekening daglichttoetreding vlgs. NEN 2057:2011 en Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl).

Projekt: Verbouw woning Plexat
Bandsloot 23 te Bantega

Opdrachtgever: JOUS architecten

Projektnr.: 25122

Datum: 07-10-25



Equivalente daglichtoppervlakte:	$A_e = A_d \times C_b \times C_u$
Ae:	equivalente daglichtoppervlakte in m ²
Ad:	oppervlakte van de doorlaat van de daglichtopening in m ²
Cb:	de belemmeringsfactor
Cu:	de uitwendige reductiefactor

NB: Verbouw

Oppervlakte bij hoogte 2,10m.

De daglicht-eis voor het verblijfsgebied is niet van toepassing (artikel 2.78); eis m.b.t. verblijfsruimte $A_e \geq 0,5\text{m}^2$, $\alpha \geq 25^\circ$.

PROJOULE ENERGIE- en INSTALLATIEADVIES

5.1.2e

Ruimte:	Door- laten:	Opp. ver- bl. ruimte [m^2]	Eis verbl. ruimte [m^2]	Eis verbl. gebied [m^2]	Ad verbl. r. [m^2]	Hellings- hoek ε [°]	Overst. hoek β [°]	Beleemm. hoek α [°]	Cb:	Cu:	Ae: [m^2]	Ae tot. [m^2]	% van ruimte:	Voldoet verblijfs- ruimte:	Voldoet verblijfs- gebied:
---------	-----------------	------------------------------------	---------------------------------	---------------------------------	----------------------------	------------------------------	----------------------------	-----------------------------	-----	-----	----------------	--------------------	------------------	----------------------------------	----------------------------------

Begane grond, uitbreiding

Tuinkamer/woonruimte		36,13	0,50		14,82							10,94	30,29%	ja	n.v.t.
voorgevel	kozijn:														
	glas				1,19	90	25	25	0,73	1	0,87				
	kozijn:														
	glas				1,19	90	25	25	0,73	1	0,87				
zijgevel	kozijn:														
	glas				1,19	90	25	25	0,73	1	0,87				
	kozijn:														
	glas				1,19	90	25	25	0,73	1	0,87				
achtergevel	kozijn:														
	glas				2,24	90	19	25	0,75	1	1,68				
	glas				1,52	90	12	25	0,76	1	1,16				
	glas				1,52	90	12	25	0,76	1	1,16				
	glas				2,24	90	19	25	0,75	1	1,68				
	kozijn:														
	glas				0,35	90	41	25	0,65	1	0,23				
	kozijn:														
	glas				1,84	90	25	25	0,73	1	1,34				
	kozijn:														
	glas				0,35	90	41	25	0,65	1	0,23				

Verdieping, vergroot

Slaapkamer		10,71	0,50		8,22							5,58	52,08%	ja	n.v.t.
achtergevel	kozijn:														
	glas				0,16	90	65	25	0,33	1	0,05				
	glas				0,72	90	50	25	0,57	1	0,41				
	glas				2,58	90	29	25	0,72	1	1,86				
	glas				0,72	90	50	25	0,57	1	0,41				
	glas				0,16	90	65	25	0,33	1	0,05				
dakkapel	kozijn:														
	glas				3,88	90	27	25	0,72	1	2,79				



Buro
Nederlandse
Ontwikkeling

BOPA / ETFAL-motivering: 'Uitbreiding en verbouwing woonhuis Bandsloot 23 te Bantega'

Opdrachtgever:
Datum opstellen:
Auteur:
Tweede lezer:

5.1.2e

25 juli 2026

5.1.2e

5.1.2e

5.1.2e





Buro
Nederlandse
Ontwikkeling

Uitgever

Buro Nederlandse Ontwikkeling (BNO)
Rademarkt 25
9711 CS Groningen

Contact

050-3056200
info@bno.nu
www.bno.nu

Bedrijfsgegevens

BTW-nummer: NL867440399B01
IBAN: NL90.INGB.0110708768
KvK-nummer: 96033533

© 2025 Buro Nederlandse Ontwikkeling. Alle rechten voorbehouden.

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1: Inleiding	3
1.1 Aanleiding / voorgenomen ontwikkeling	3
1.2 Wettelijk kader: BOPA	3
1.3 Situering van het projectgebied	5
1.4 Geldend planologisch kader (en strijdigheid)	6
1.5 Leeswijzer	8
Hoofdstuk 2: Projectbeschrijving.....	9
2.1 Huidige situatie	9
2.2 Toekomstige situatie	11
Hoofdstuk 3: Beleidskader	16
3.1 Rijksbeleid.....	16
3.2 Provinciaal beleid	17
3.3 Gemeentelijk beleid.....	18
Hoofdstuk 4: Evenwichtige toedeling van functies aan locaties.....	20
4.1 Instructieregels van het Rijk.....	20
4.2 Veiligheid	21
4.3 Waterbelang.....	23
4.4 Luchtkwaliteit.....	25
4.5 Geluid door bedrijfsmatige activiteiten.....	28
4.6 Geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen	31
4.7 Trillingen	35
4.8 Bodem.....	36
4.9 Geur.....	37
4.10 Ladder voor duurzame verstedelijking	40
4.11 Cultureel erfgoed, landschappelijke en stedenbouwkundige waarden.....	42
4.12 Bevorderen van de toegankelijkheid van de openbare ruimte voor personen	45
4.13 Verkeer en parkeren	45
4.14 Duurzaamheid en gezondheid.....	47
4.15 M.e.r.	48
4.16 Natuur.....	49
4.17 Milieubelastende activiteiten.....	53
4.18 Omgevingsverordening provincie Fryslân	53
Hoofdstuk 5: Uitvoerbaarheid.....	55
5.1 Financiële uitvoerbaarheid	55
5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	55

Hoofdstuk 1: Inleiding

1.1 Aanleiding / voorgenomen ontwikkeling

De woning aan de Bandsloot 23 te Bantega (hierna: *de locatie*), genaamd Plexat, is begin twintigste eeuw gebouwd en heeft sindsdien meerdere verbouwingen ondergaan, waarvan de meest recente dateert uit 1997. Ondanks deze aanpassingen sluit de huidige bouwkundige staat niet meer goed aan bij de wensen en het wooncomfort van de bewoners (hierna: *initiatiefnemer*). Met name de hoogteverschillen tussen de bouwlagen en de zeer beperkte slaapkamer op de verdieping vormen belemmeringen voor toekomstbestendig gebruik van de woning. Om de leefbaarheid te vergroten en het huis duurzaam geschikt te maken voor de komende levensfase, is de wens ontstaan om de woning uit te breiden en te verbouwen.

In het ontwerp is gekozen voor een uitbreiding aan de rechterzijde van de woning, waar onder andere een tuinkamer, extra woonruimte en de mogelijkheid voor een slaapkamer op de begane grond worden gerealiseerd. Tevens wordt de kleine slaapkamer op de verdieping vergroot door de nok naar achteren te verlengen en een verbindend volume toe te voegen (hierna: *voorgenomen ontwikkeling*). Hiermee wordt beoogd een levensloopbestendige woning te creëren die niet alleen tegemoetkomt aan de wensen van de opdrachtgever, maar ook recht doet aan de karakteristiek en schaal van de bestaande bebouwing. Hoewel de uitbreiding een zekere ruimtelijke impact heeft, is het ontwerp zorgvuldig ingepast en draagt het bij aan een toekomstbestendige benutting van het perceel.

De voorgenomen ontwikkeling is deels strijdig met het planologisch kader, zijnde het Omgevingsplan. Om de voorgenomen ontwikkeling toch mogelijk te maken wordt middels een '*Buitenplanse omgevingsplanactiviteit*' (afgekort: BOPA) afgeweken van het Omgevingsplan. Dit document dient ter onderbouwing van de BOPA en motiveert dat de voorgenomen ontwikkeling voldoet aan '*een evenwichtige toedeling van functies aan locaties*' (afgekort: ETFAL).

Vooroverleg

In het voorstadium heeft de initiatiefnemer op 6 december 2024 een principeverzoek ingediend bij de gemeente De Fryske Marren (zaaknummer Z.819065). Op 23 mei 2025 heeft de gemeente aangegeven in beginsel bereid te zijn om medewerking te verlenen aan de voorgenomen ontwikkeling indien wordt voldaan aan een aantal voorwaarden. Deze BOPA dient ter motivering dat is voldaan aan de gestelde voorwaarden en dat de ontwikkeling voldoet aan ETFAL.

1.2 Wettelijk kader: BOPA

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

Toelichting BOPA

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

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

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

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

“buitenplanse omgevingsplanactiviteit: activiteit, inhoudende:

- a. een activiteit waarvoor in het omgevingsplan is bepaald dat het is verboden deze zonder omgevingsvergunning te verrichten en die in strijd is met het omgevingsplan, of*
- b. een andere activiteit die in strijd is met het omgevingsplan;”*

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

“Artikel 5.1. (omgevingsvergunningplichtige activiteiten wet)

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

- a. een omgevingsplanactiviteit,”**

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

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

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

en,

“Artikel 5.21. (artikel 5.18 beoordelingsregels aanvraag omgevingsplanactiviteit)

2 De regels strekken er in ieder geval toe dat:

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

en,

“Artikel 8.0a. (beoordelingsregels omgevingsplanactiviteit algemeen)

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

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

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

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

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

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

a. de regels van hoofdstuk 5;"

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

1.3 Situering van het projectgebied

Op onderstaande afbeelding is de locatie weergegeven door middel van een luchtfoto en de kadastrale gegevens. De locatie is gelegen aan de Bandsloot 23 te Bantega en staat kadastraal bekend onder perceel OTZ00 M 51 Oosterzee. Het perceel heeft een grootte van 1.300 m² en de bestaande woning kent een oppervlakte van 68,9 m² en is afkomstig uit bouwjaar 1900. Het plangebied is direct ontsloten aan de Bandsloot aan de zuidzijde. De locatie bevindt zich in het buitengebied.



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

1.4 Geldend planologisch kader (en strijdigheid)

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

"Artikel 2.4. (omgevingsplan)

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

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

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

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

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

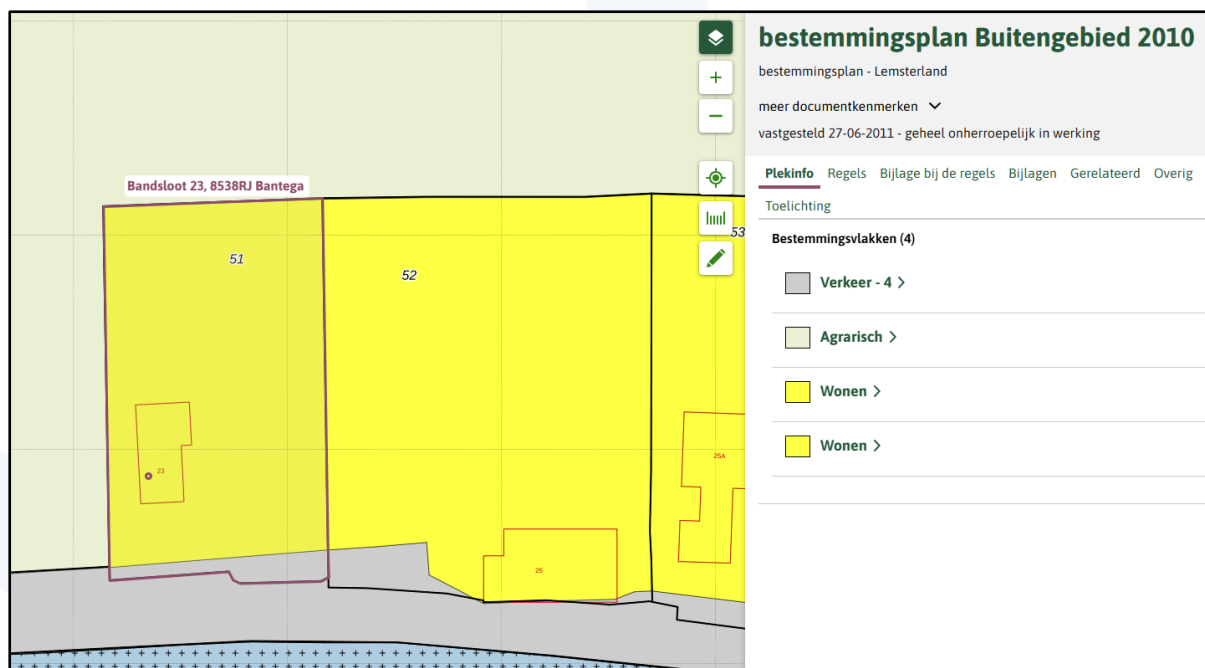
1. Omgevingsplan gemeente De Fryske Marren (07-04-2025);
2. Paraplubestemmingsplan parkeernomen (27-06-2018);
3. Bestemmingsplan Buitengebied 2010 (27-06-2011).

De gemeente heeft in reactie op het vooroverleg aangegeven dat het bestemmingsplan 'Buitengebied Noord' (2017) van gemeente de Fryske Marren richtinggevend zal zijn voor de nog te ontwikkelen omgevingsplannen in het buitengebied. Dit bestemmingsplan valt ook onder de gemeente de Fryske Marren, maar ziet op een ander gebiedsdeel ten noorden van de locatie. Derhalve worden deze planregels ook meegenomen in de motivering.

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

Planologische strijdigheid

Zoals weergegeven op onderstaande afbeelding geldt op de locatie de bestemming 'Wonen'. Op een klein deel van het perceel geldt de locatie 'Verkeer - 4', maar dit is enkel aan het deel van het perceel aan de Bandsloot en niet relevant voor de woning.



Afbeelding: weergave van de bestemmingen in het plangebied vanuit het DSO.

Binnen de bestemming 'Wonen' gelden volgens het bestemmingsplan 'Buitengebied 2010' onder meer de volgende bouwregels met betrekking tot woonhuizen (voor zover relevant):

"21.2.2 Hoofdgebouwen

Voor **hoofdgebouwen**, in dit geval **woonhuizen**, gelden de volgende regels:

[...]

- b. de oppervlakte van een woonhuis mag niet meer bedragen dan 100 m², met dien verstande dat:
 1. de oppervlakte niet meer mag bedragen dan de op de plankaart aangegeven oppervlakte, ter plaatse van de aanduiding **maximum bebouwd oppervlak (m²)**;
 2. de oppervlakte meer dan 100 m² mag bedragen indien het aan het woonhuis aangebouwde bedrijfsgedeelte van voormalige boerderijen bij het woonhuis wordt betrokken;"

Gezien het feit dat na de voorgenomen ontwikkeling sprake is van een woning van 137,9 m² levert dit in eerste instantie een strijdigheid met de planregels op.

Daarnaast kent het bestemmingsplan 'Buitengebied 2010' de volgende bouwregels met betrekking tot aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen (voor zover relevant):

"21.2.3 Aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen

Voor **aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen** gelden de volgende regels:

[...]

- b. de gezamenlijke oppervlakte per bouwperceel mag niet meer dan 75 m² bedragen;"

Dit levert in beginsel de tweede planologische strijdigheid op. Met de uitbreiding van de woning is sprake van een aanbouw van 58,9 m². Het bestaande tuinhuis van 30 m² valt aan te merken als bijgebouw en blijft bestaan in de nieuwe situatie. Hierdoor komen deze gezamenlijk op (30 + 58,9 =) 88,9 m². Dit is een zeer geringe overschrijding.

Zoals eerder in deze paragraaf vermeld, moet echter ook worden aangesloten bij het bestemmingsplan 'Buitengebied Noord' (2017). De gemeente heeft aangegeven dat deze planregels richtinggevend zullen zijn bij de ontwikkeling van nieuwe omgevingsplannen. Dit bestemmingsplan kent de volgende bouwregels (voor zover relevant):

“26.2.1 Algemeen

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

[...]

- c. *de oppervlakte van een woning, inclusief bijbehorende bouwwerken, bedraagt niet meer dan 300 m², dan wel niet meer dan de bestaande oppervlakte indien deze meer bedraagt;”*

De voorgenomen ontwikkeling voldoet aan deze voorwaarden, het is derhalve aannemelijk dat ook in het nieuw te ontwikkelen omgevingsplan aan alle eisen zal worden voldaan. Desondanks is het bestemmingsplan ‘Buitengebied 2010’ nu nog in werking en zal middels deze BOPA worden gemotiveerd dat sprake is van een *evenwichtige toedeling van functies aan locaties*.

1.5 Leeswijzer

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

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

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

Hoofdstuk 2: Projectbeschrijving

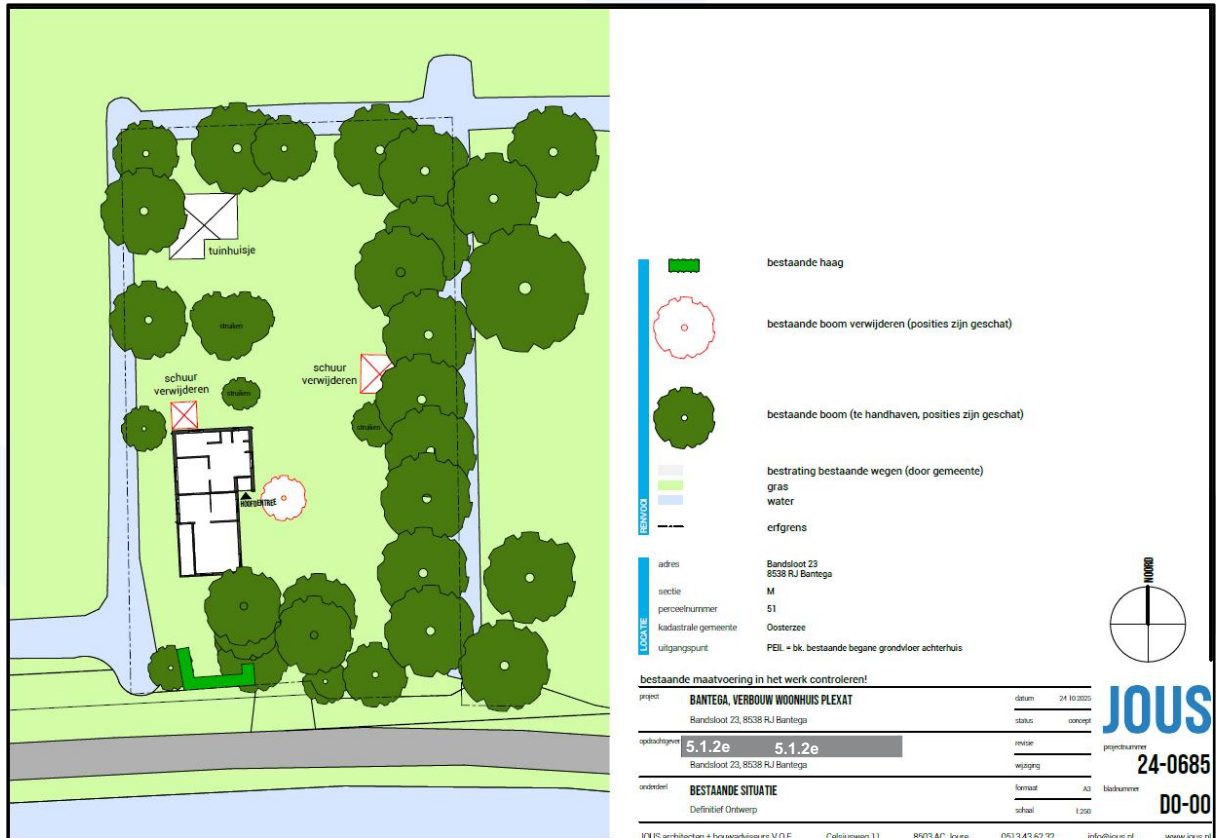
2.1 Huidige situatie

Zoals deels beschreven in hoofdstuk 1 is de planlocatie gelegen aan de Bandsloot 23 te Bantega en staat deze kadastraal bekend onder perceel OTZ00 M 51 Oosterzee. Het perceel heeft een grootte van 1.300 m² en de bestaande woning kent een oppervlakte van 68,9 m². De woning, plaatselijk bekend als 'Plexat', betreft een vrijstaande woning die omstreeks 1900 is gebouwd en sindsdien meerdere malen is verbouwd, waarvan de meest recente ingreep in 1997 heeft plaatsgevonden. De woning sluit niet langer aan bij de hedendaagse woonwensen en eisen voor toekomstbestendig gebruik. Naast de bestaande woning bevinden zich op het perceel een tuinhuis van 30 m² en een berging van 10 m².

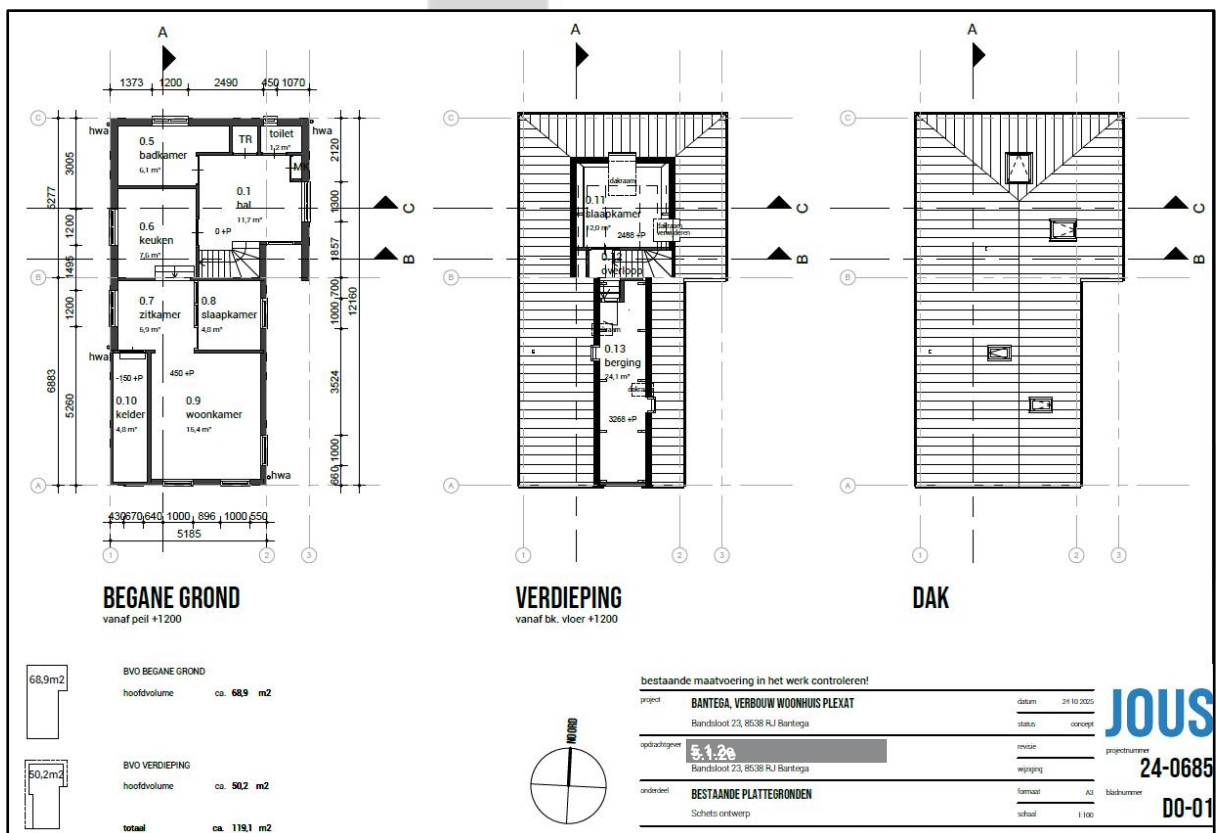
Op onderstaande afbeeldingen is de huidige situatie weergegeven. De uitgebreide tekeningen van het (voor)ontwerp zijn te vinden in **bijlage 1**.



Afbeelding: weergave van de locatie, luchtfoto vanuit het DSO.



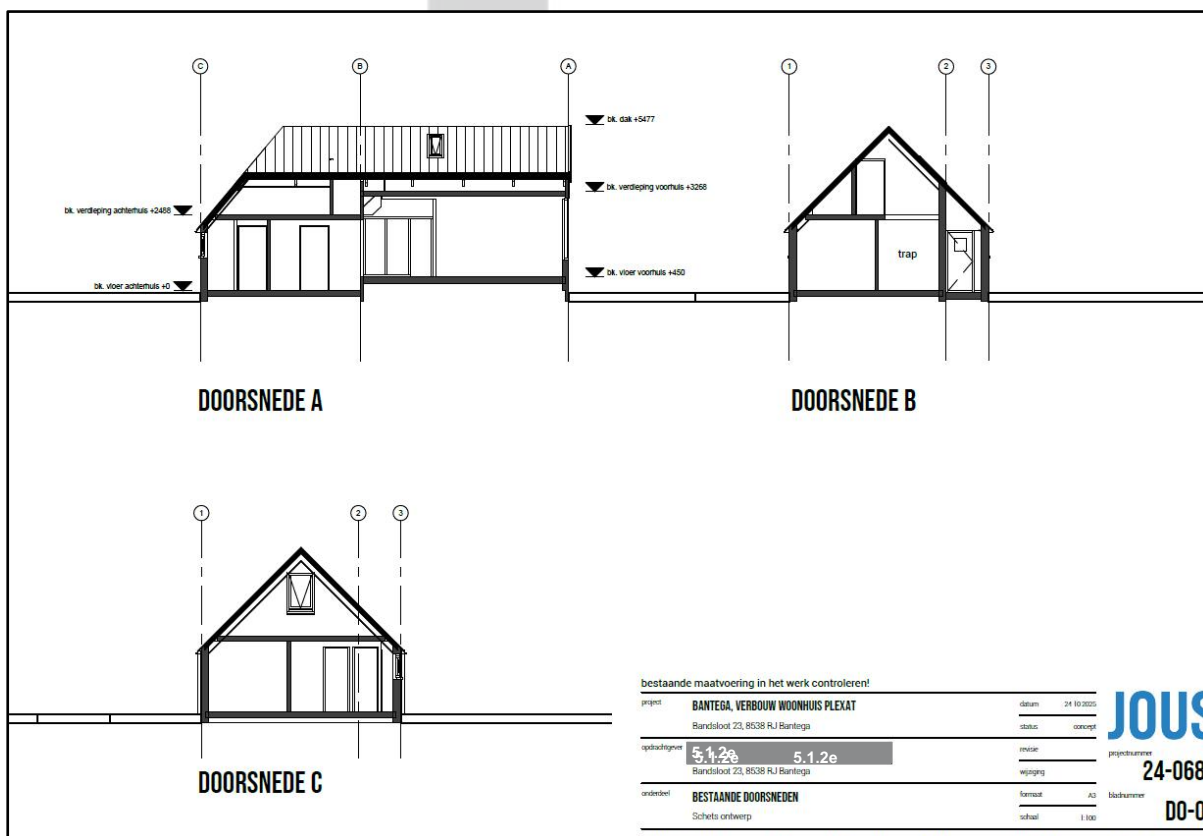
Afbeelding: weergave van de bestaande situatie.



Afbeelding: weergave van de bouwtekeningen van de huidige woning.



Afbeelding: weergave van de gevelaanzichten van de bestaande woning.



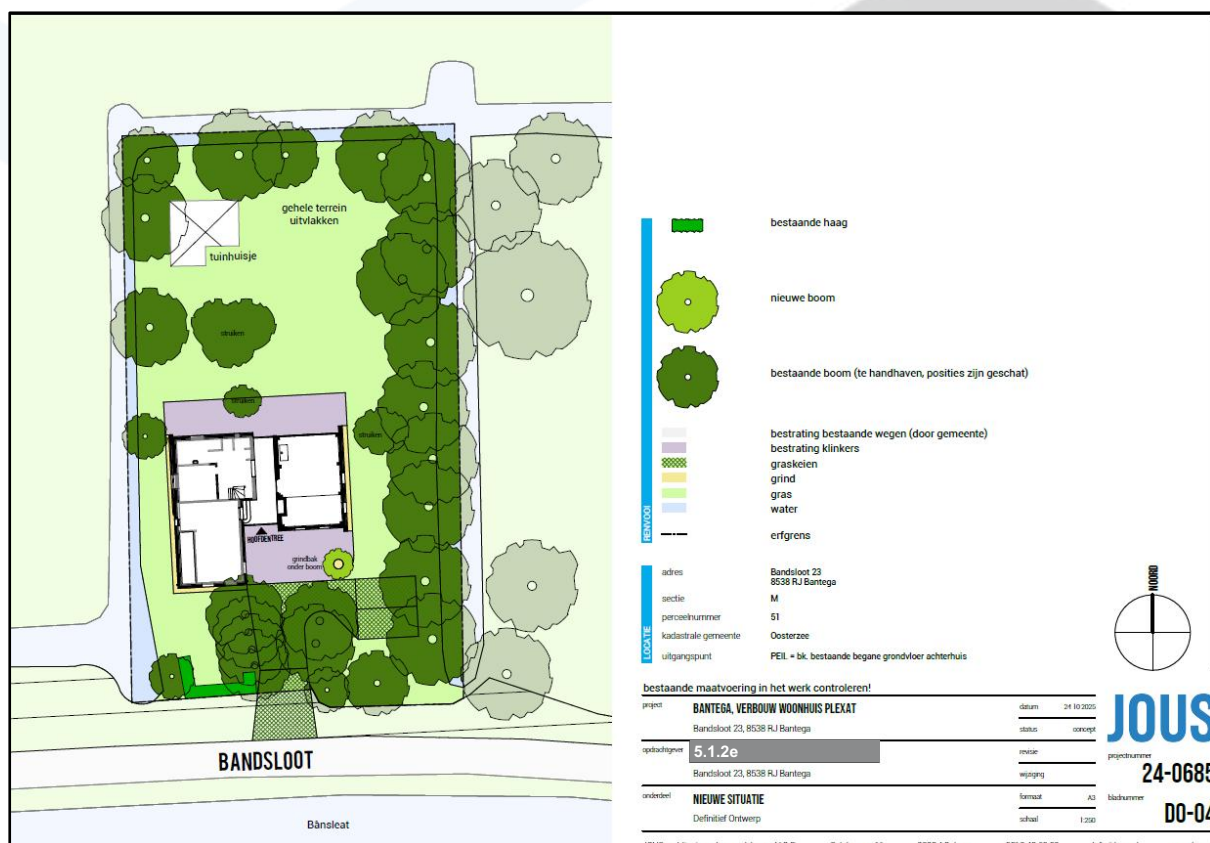
Afbeelding: weergave van de bestaande dwarsdoorsnedes.

2.2 Toekomstige situatie

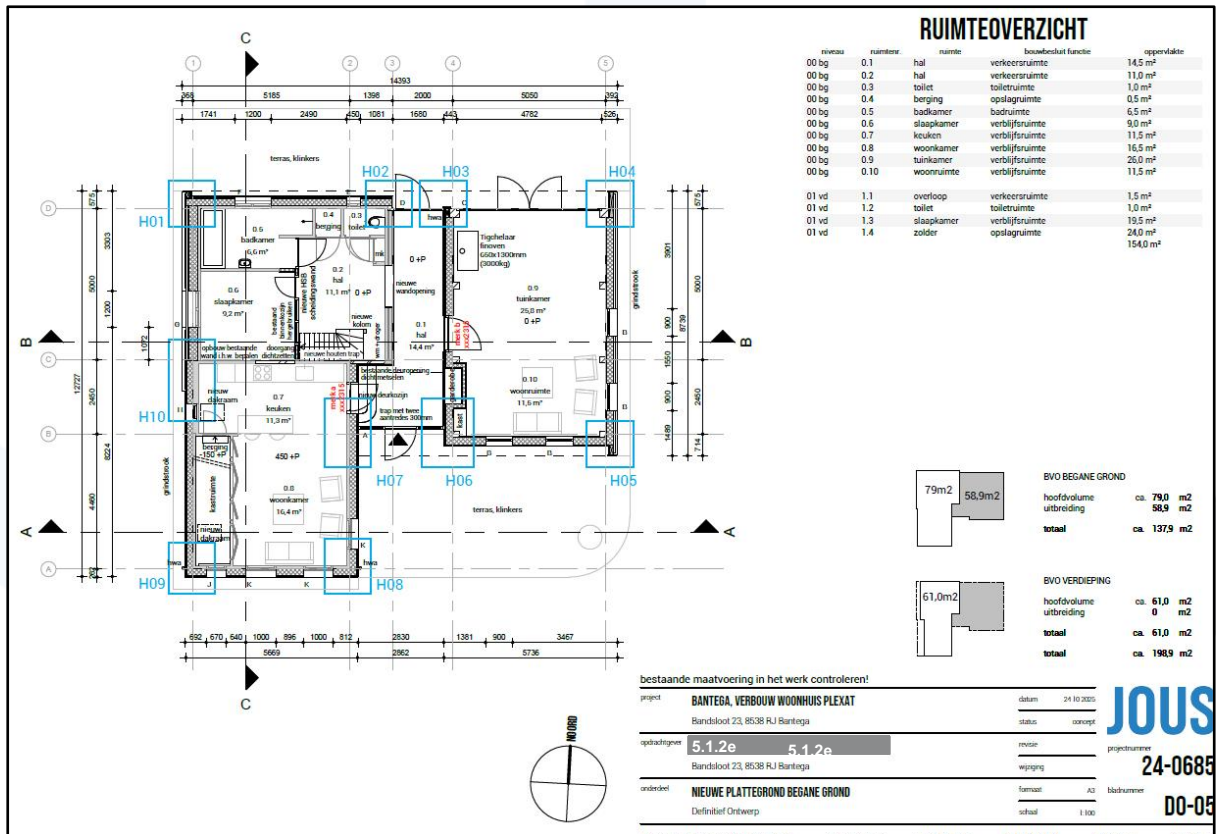
Met de voorgenomen ontwikkeling wordt de woning uitgebreid en gemoderniseerd. De uitbreiding vindt plaats aan de rechterzijde van de woning, waar onder meer een tuinkamer en extra woonruimte worden gerealiseerd (in totaal 58,9 m²). Tevens wordt de mogelijkheid gecreëerd om een slaapkamer op de begane grond te situeren, waarmee de woning

levensloopbestendig wordt gemaakt. Door de noklijn naar achteren te verlengen wordt de slaapkamer op de verdieping vergroot en met een verbindend volume wordt de relatie tussen het bestaande en het nieuwe bouwdeel versterkt. De nieuwe entree wordt transparant vormgegeven, waardoor er zichtlijnen ontstaan richting het achterliggende landschap. De uitbreiding leidt tot een aanzienlijke verbetering van het wooncomfort, vergroot de gebruiksoppervlakte en draagt bij aan een zorgvuldige inpassing van de woning in haar omgeving. De bestaande woning wordt daarnaast beter voorzien van isolatie, waardoor het bestaande gebouw een oppervlakte van 79 m² zal krijgen (voorheen 68,9 m²).

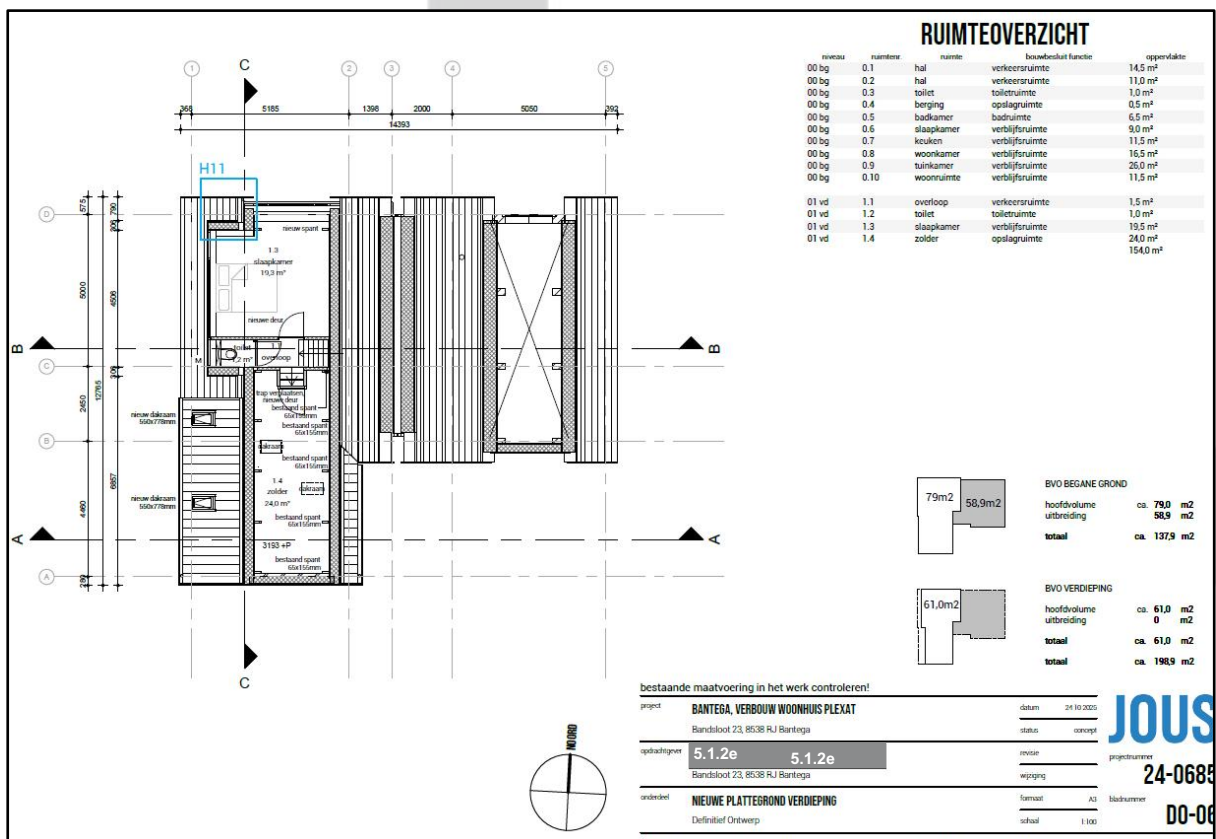
Het tuinhuis van 30 m² zal blijven bestaan in de nieuwe situatie, de berging van 10 m² zal echter worden verwijderd. Op onderstaande afbeelding is de voorgenomen ontwikkeling weergegeven, uitgebreide tekeningen zijn tevens te vinden in **bijlage 2**.



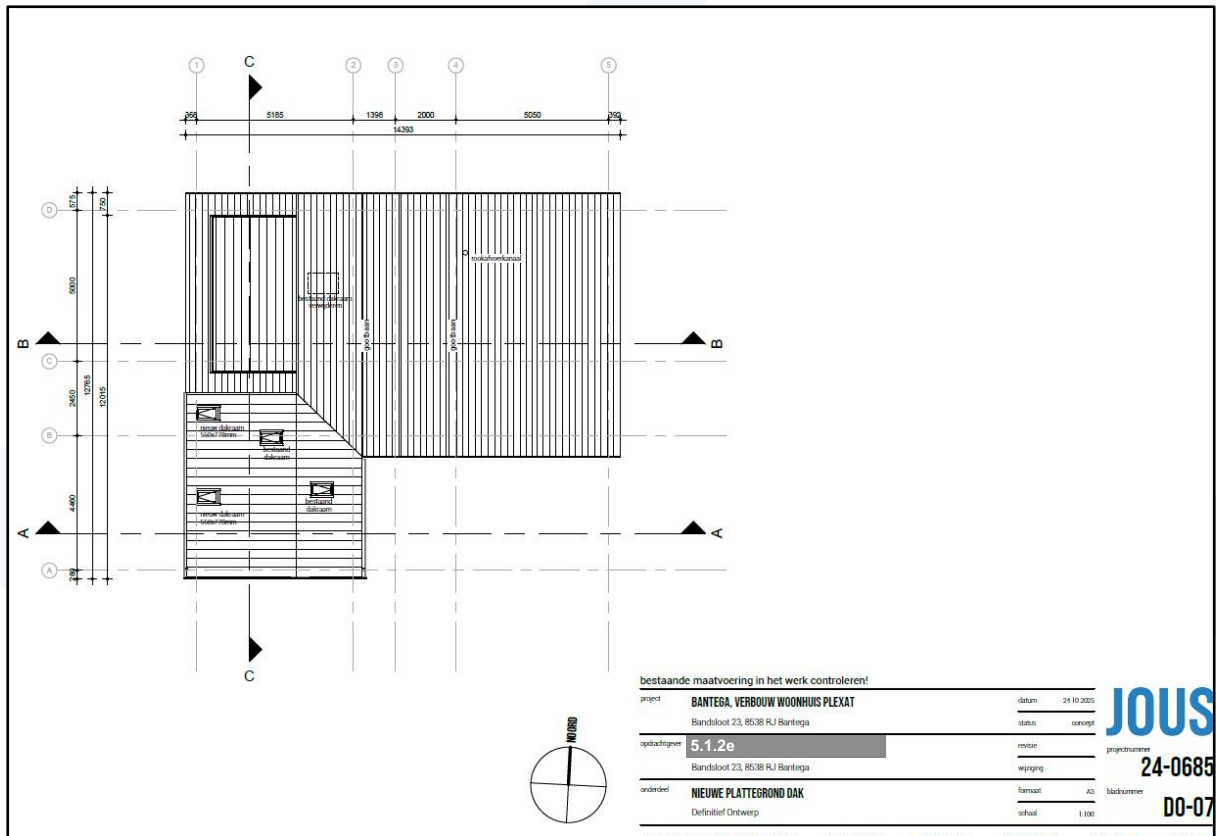
Afbeelding: weergave van de nieuwe situatie.



Afbeelding: weergave van de bouwtekeningen van de begane grond in de nieuwe situatie.



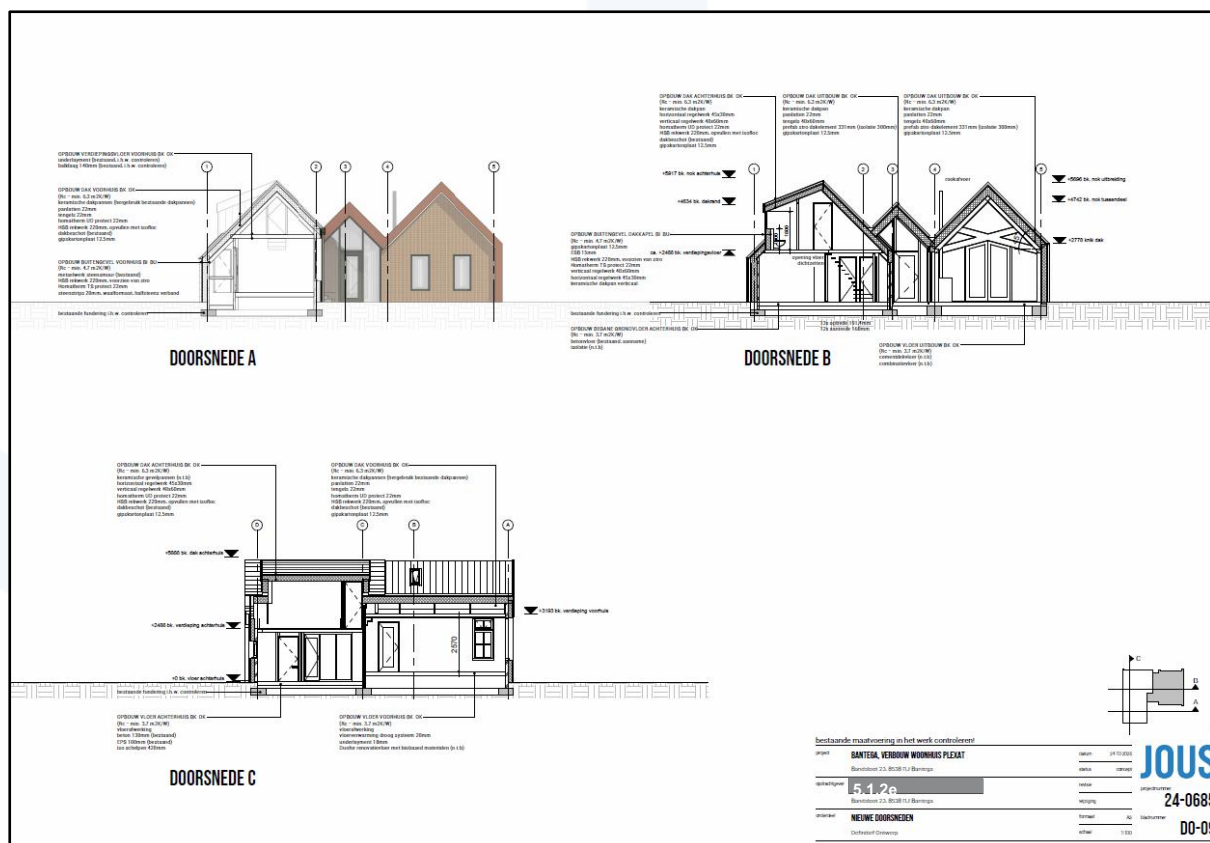
Afbeelding: weergave van de bouwtekeningen van de 1^e verdieping in de nieuwe situatie.



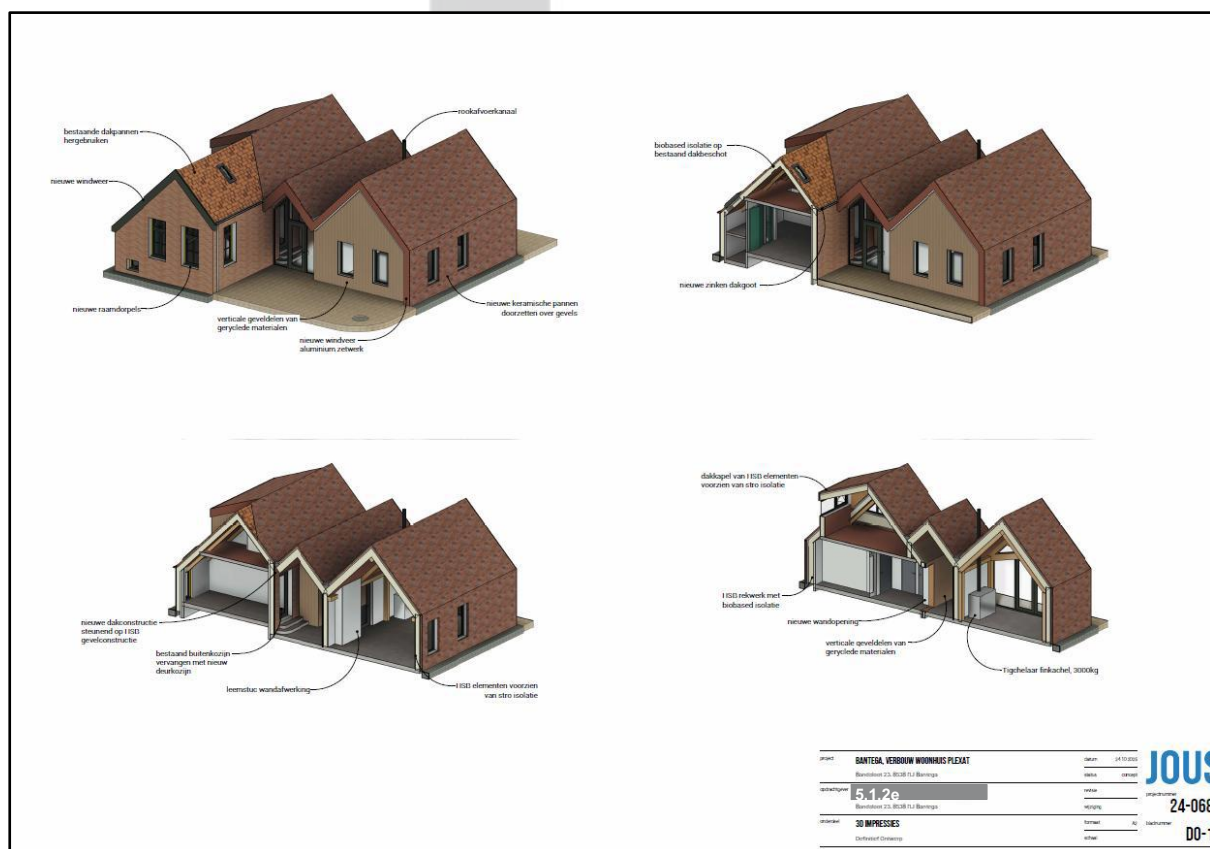
Afbeelding: weergave van de bouwtekeningen van het dak in de nieuwe situatie.



Afbeelding: weergave van de gevelaanzichten in de nieuwe situatie.



Afbeelding: weergave van de doorsneden in de nieuwe situatie.



Afbeelding: weergave van de 3D impressies in de nieuwe situatie.

Hoofdstuk 3: Beleidskader

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

Artikel 3.1. (vaststellen omgevingsvisie)

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

Artikel 3.2. (inhoud omgevingsvisie)

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

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

3.1 Rijksbeleid

Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) benoemt vier prioriteiten die richtinggevend zijn voor ontwikkelingen in de fysieke leefomgeving. De voorgenomen ontwikkeling aan de Bandsloot 23 te Bantega sluit aan bij deze prioriteiten.

Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie

De NOVI benadrukt de noodzaak om de gebouwde omgeving te verduurzamen en aan te passen aan klimaatverandering. In de voorgenomen ontwikkeling wordt de woning zodanig uitgebreid dat er ruimte ontstaat voor het toepassen van duurzame bouwmaterialen en het verbeteren van de energieprestatie. Denk hierbij aan betere isolatie, efficiëntere installaties en mogelijkheden voor hernieuwbare energie. Door zorgvuldig om te gaan met de bestaande bouwmassa en uit te breiden binnen het huidige perceel, wordt bovendien bijgedragen aan een compacte en efficiënte benutting van de ruimte. Dit voorkomt onnodige verharding of versnippering van het landschap en ondersteunt daarmee de klimaatdoelstellingen van de NOVI.

Duurzaam economisch groeipotentieel

De NOVI streeft naar een balans tussen economische ontwikkeling en duurzaamheid. Hoewel de voorgenomen ontwikkeling in de eerste plaats een particulier initiatief betreft, draagt zij indirect bij aan dit streven. Door de woning toekomstbestendig te maken, blijft de locatie langdurig geschikt voor bewoning en wordt kapitaalvernietiging voorkomen die zou ontstaan bij sloop en nieuwbouw. Dit past binnen de circulaire gedachte van het hergebruiken en verbeteren van bestaande gebouwen, waarmee op een duurzame wijze waarde wordt toegevoegd aan de bestaande woningvoorraad.

Sterke en gezonde steden en regio's

Een belangrijk uitgangspunt van de NOVI is het bevorderen van leefbare en gezonde woonomgevingen, zowel in steden als in het landelijk gebied. De uitbreiding van de woning voorziet in een gezonde en comfortabele woonomgeving die is afgestemd op de levensloop van de bewoners. Door een slaapkamer en voorzieningen op de begane grond te realiseren, wordt zelfstandig wonen ook op hogere leeftijd mogelijk gemaakt. Dit draagt bij aan de sociale

samenhang in de regio, doordat bewoners langer in hun vertrouwde omgeving kunnen blijven wonen. Daarnaast ontstaat door de transparante entree en oriëntatie op de achtertuin meer contact met het omliggende landschap, wat bijdraagt aan een gezonde leefomgeving met veel visuele en fysieke verbinding met groen.

Toekomstbestendig landelijk gebied

De locatie bevindt zich in het landelijk gebied, waarvoor de NOVI inzet op een vitaal en aantrekkelijk landschap met ruimte voor wonen, werken en recreatie in samenhang met natuur en cultuurhistorie. De uitbreiding sluit aan bij de bestaande korrel en schaal van de woning en wordt zorgvuldig ingepast, waardoor de landschappelijke kwaliteit behouden blijft. De nieuwe volumes zorgen voor meer samenhang tussen woning en perceel en versterken de oriëntatie op het landschap. Hiermee wordt recht gedaan aan de ruimtelijke kwaliteit en karakteristiek van de omgeving. Door het levensloopbestendig maken van de woning wordt bovendien de continuïteit van bewoning in het landelijk gebied ondersteund, wat bijdraagt aan de vitaliteit van het buitengebied.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling is in lijn met de vier prioriteiten van de Nationale Omgevingsvisie. Door de combinatie van verduurzaming, versterking van de economische basis, verbetering van de leefkwaliteit en zorgvuldig ruimtegebruik wordt invulling gegeven aan de nationale beleidsdoelstellingen. Het initiatief kan daarmee als passend binnen het beleid van de NOVI worden beschouwd.

3.2 Provinciaal beleid

Provinciale Omgevingsvisie

De Provinciale Omgevingsvisie Fryslân (POVI) geeft richting aan de gewenste ontwikkeling van de fysieke leefomgeving in de provincie. De voorgenomen ontwikkeling aan de Bandsloot 23 te Bantega sluit aan bij de daarin benoemde beleidsdoelen.

Fryslân klimaatadaptief inrichten

De provincie streeft ernaar om Fryslân weerbaarder te maken tegen de gevolgen van klimaatverandering, bijvoorbeeld door zorgvuldig ruimtegebruik en het versterken van de kwaliteit van de leefomgeving. Bij de uitbreiding van de woning is gekozen voor een compacte uitbreiding binnen het bestaande erf, waardoor het open landschap niet extra wordt belast. Daarnaast biedt de verbouwing ruimte voor verbeterde isolatie en energie-efficiënte maatregelen, wat bijdraagt aan een robuustere en toekomstbestendige woning. Daarmee wordt invulling gegeven aan de provinciale ambitie om woningen klimaatadaptief en duurzaam te maken.

Energietransitie met kracht voortzetten

De provincie wil dat gebouwen en woningen bijdragen aan de energietransitie, onder meer door verduurzaming en het toepassen van hernieuwbare energiebronnen. Hoewel de ontwikkeling primair gericht is op wooncomfort, maakt zij het mogelijk om bij de verbouwing duurzame installaties, betere isolatie en energiebesparende maatregelen te integreren. Hiermee wordt de woning toekomstbestendig en draagt zij bij aan de bredere provinciale doelstellingen rondom energietransitie en CO₂-reductie.

Fryslân vitaal, leefbaar en bereikbaar houden

De leefbaarheid van dorpen en buitengebieden is een speerpunt van de provincie. Door de woning uit te breiden en levensloopbestendig te maken, wordt het voor de bewoners mogelijk om langer zelfstandig in hun vertrouwde omgeving te blijven wonen. Dit sluit aan bij de demografische opgave van vergrijzing en draagt bij aan de vitaliteit van het dorp Bantega en de

omliggende regio. De uitbreiding voorziet in een woonprogramma dat toekomstgericht is en inspeelt op de veranderende woonbehoefte, zonder dat hiervoor nieuwe woningbouwlocaties in het buitengebied hoeven te worden ontwikkeld.

Toekomstbestendig landelijk gebied

De provincie benadrukt het belang van behoud van de landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten van het Friese landelijk gebied. Het ontwerp van de uitbreiding houdt rekening met de schaal en korrel van de bestaande woning en versterkt de relatie met het achterliggende landschap door middel van zichtlijnen en oriëntatie naar de tuin. Hierdoor blijft het karakter van de omgeving behouden en wordt de landschappelijke kwaliteit zelfs versterkt. De ontwikkeling draagt daarmee bij aan de vitaliteit van het landelijk gebied, terwijl tegelijkertijd zorgvuldig wordt omgegaan met de beschikbare ruimte.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling past binnen de doelstellingen van de Provinciale Omgevingsvisie Fryslân. Door klimaatadaptief en toekomstbestendig in te richten wordt voldaan aan de beleidsdoelen van de provincie.

3.3 Gemeentelijk beleid

Gemeentelijke Omgevingsvisie

De Omgevingsvisie van de gemeente De Fryske Marren beschrijft de lange termijn-ambities voor de inrichting en het gebruik van de fysieke leefomgeving. Centraal staat het streven naar een duurzame, leefbare en economisch vitale gemeente, met behoud van de ruimtelijke kwaliteit en het unieke karakter van de regio. De voorgenomen ontwikkeling aan de Bandsloot 23 te Bantega sluit aan bij deze ambities.

Behoud van dorps- en waterscape

Bantega heeft een kenmerkend dorpskarakter, waarin woningen in harmonie staan met het omringende water en landschap. De bestaande woning aan de Bandsloot vormt een integraal onderdeel van deze structuur. De uitbreiding is zorgvuldig gepositioneerd aan de rechterzijde van de woning en sluit aan bij de schaal en het volume van het bestaande huis. Door terughoudend te bouwen en het ontwerp aan te laten sluiten bij de bestaande architectuur, blijft het dorpsgezicht visueel intact. Zo wordt het dorps karakter behouden, terwijl tegelijkertijd een moderne en comfortabele leefomgeving wordt gecreëerd.

Historische waarde en erfgoed

De Plexat is een woning uit het begin van de twintigste eeuw en heeft daarmee een historische waarde die bijdraagt aan de identiteit van Bantega. De voorgenomen verbouwing en uitbreiding respecteren deze historische context door de oorspronkelijke bouwstijl, gevelritmiek en daklijn te behouden en te versterken. Materialen en detaillering sluiten aan bij de bestaande woning, waardoor de historische uitstraling van het pand niet wordt aangetast. Dit draagt bij aan de beleidsdoelstelling van de gemeente om cultureel waardevolle panden in de kern te behouden en te integreren in toekomstige ontwikkelingen.

Duurzaamheid en toekomstbestendig wonen

Een belangrijke doelstelling van de gemeentelijke omgevingsvisie is het bevorderen van duurzame en toekomstbestendige woonvormen. Door de woning uit te breiden met onder andere een slaapkamer op de begane grond en een vergrote slaapkamer op de verdieping, wordt de woning geschikt gemaakt voor verschillende levensfasen van de bewoners. Hierdoor kan langer zelfstandig wonen worden gefaciliteerd, wat bijdraagt aan sociale duurzaamheid en vermindering van de vraag naar nieuwbouwlocaties buiten het dorp. Bovendien biedt de

uitbreiding mogelijkheden om energiezuinige en duurzame oplossingen toe te passen, zoals betere isolatie en optimaal gebruik van daglicht.

Ruimtelijke kwaliteit en zorgvuldig inpassingsbeleid

De voorgenomen uitbreiding vindt volledig plaats binnen het bestaande perceel van 1.300 m², zonder onevenredige aanslag op de omliggende open ruimte. Het ontwerp houdt rekening met de bestaande maat en schaal van de woning en voegt een verbindend volume toe dat de samenhang tussen bestaande en nieuwe ruimten versterkt. Door het zorgvuldig inpassen van extra bouwmassa en het respecteren van het groen en de open structuur van het perceel, wordt de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving versterkt in plaats van aangetast.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling draagt op meerdere niveaus bij aan de gemeentelijke omgevingsvisie. Het plan respecteert en versterkt het dorpskarakter, stimuleert duurzaam en levensloopbestendig wonen, en waarborgt de ruimtelijke kwaliteit van het perceel en de omgeving. Hiermee wordt niet alleen voorzien in de woonwensen van de initiatiefnemer, maar wordt ook bijgedragen aan de lange termijnvisie van de gemeente voor een toekomstbestendig, herkenbaar en leefbaar Bantega.

Hoofdstuk 4: Evenwichtige toedeling van functies aan locaties

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

4.1 Instructieregels van het Rijk

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

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

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

Tabel 4.1: Thema's Bkl

Thema	Paragraaf Bkl	Paragraaf Motivering
Veiligheid	5.1.2	4.2
Waterbelangen	5.1.3	4.3
Luchtkwaliteit	5.1.4.1	4.4
Geluid door activiteiten	5.1.4.2	4.5
Geluid van wegen, spoorwegen en industrieterreinen	5.1.4.2a	4.6
Trillingen	5.1.4.4	4.7
Bodemkwaliteit	5.1.4.5	4.8
Geur	5.1.4.6	4.9
Ladder voor duurzame verstedelijking	5.1.5.4	4.10
Cultureel erfgoed en werelderfgoed	5.1.5.5	4.11
Toegankelijkheid openbare ruimte	5.162	4.12
Locatie- of projectgebonden instructieregels		
Thema	Paragraaf Bkl	Paragraaf motivering
Slagschaduw van windturbines	5.1.4.4a	n.v.t.
Landsverdediging	5.1.7.2	n.v.t.
Rijksvaarwegen	5.1.7.4	n.v.t.
Landelijke fiets- en wandelroutes	5.1.7.6	n.v.t.
Hyperscale datacenters	5.1.7.7	n.v.t.
Voorkomen belemmeringen hoofdspoorweginfrastructuur en rijkswegen	5.163	n.v.t.
Lozen industrieel afvalwater in openbaar vuilwaterriool	5.165	n.v.t.
Bebouwingscontour houtkap	5.165b	n.v.t.

4.2 Veiligheid

Wettelijk kader

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

Plaatsgebonden risico

"Artikel 5.6. (plaatsgebonden risico)

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

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

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

Groepsrisico

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

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

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

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

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

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

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

2 Beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en beperkt kwetsbare en kwetsbare locaties zijn de gebouwen en locaties, bedoeld in [bijlage VI](#).

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

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

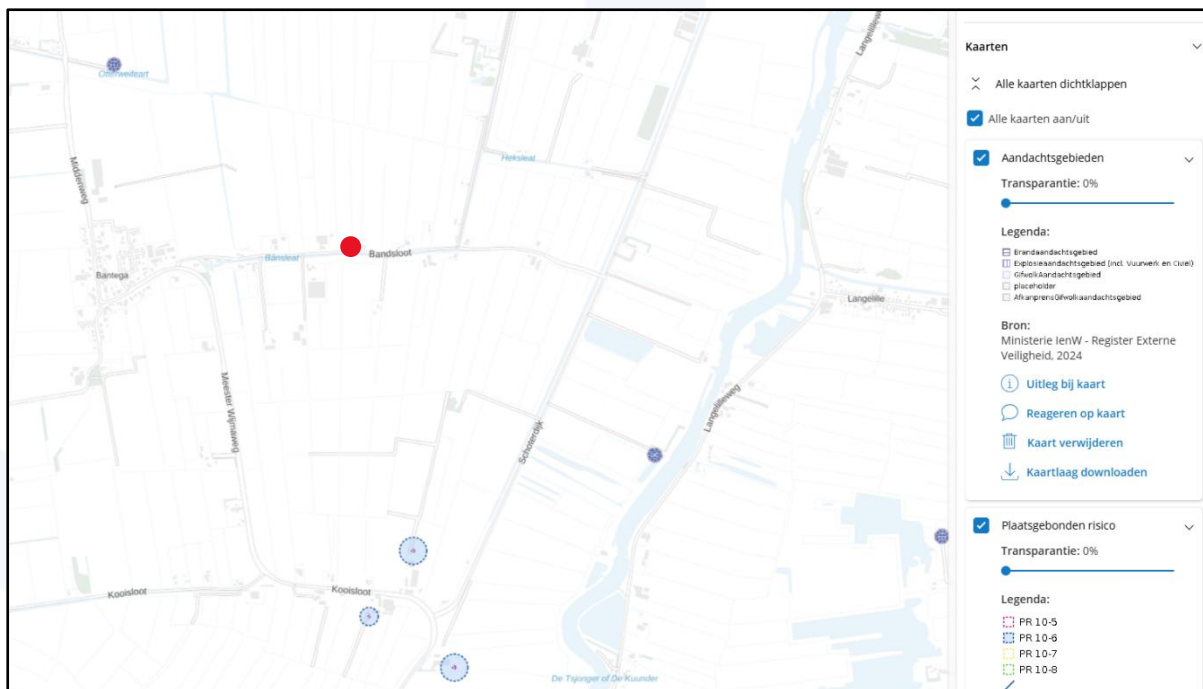
Naast vorengenoemde regels over veelvoorkomende situaties zijn de volgende aspecten van belang:

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

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

Motivering en conclusie

Er is een risico-inventarisatie uitgevoerd met behulp van de risicokaart om te bepalen of er in of nabij het projectgebied risicovolle objecten of transportaders, zoals gasleidingen, aanwezig zijn. Hieronder is een uitsnede van de risicokaarten opgenomen.



Afbeelding: openbare kaarten inzake 'aandachtsgebieden' en het 'plaatsgebonden risico'. Te zien is dat de locatie zich niet bevindt in een aandachtsgebied of in de buurt van een PR.

Zoals weergegeven op bovenstaande afbeelding bevindt de locatie zich niet in een aandachtsgebied of in de buurt van een activiteit met een plaatsgebonden risico. Het aspect externe veiligheid vormt derhalve geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

Conclusie

De locatie bevindt zich niet in een aandachtsgebied of in de buurt van een activiteit met een plaatsgebonden risico. Het aspect externe veiligheid vormt derhalve geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.3 Waterbelang

Wettelijk kader

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

"Artikel 5.37. (weging van het waterbelang)

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

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