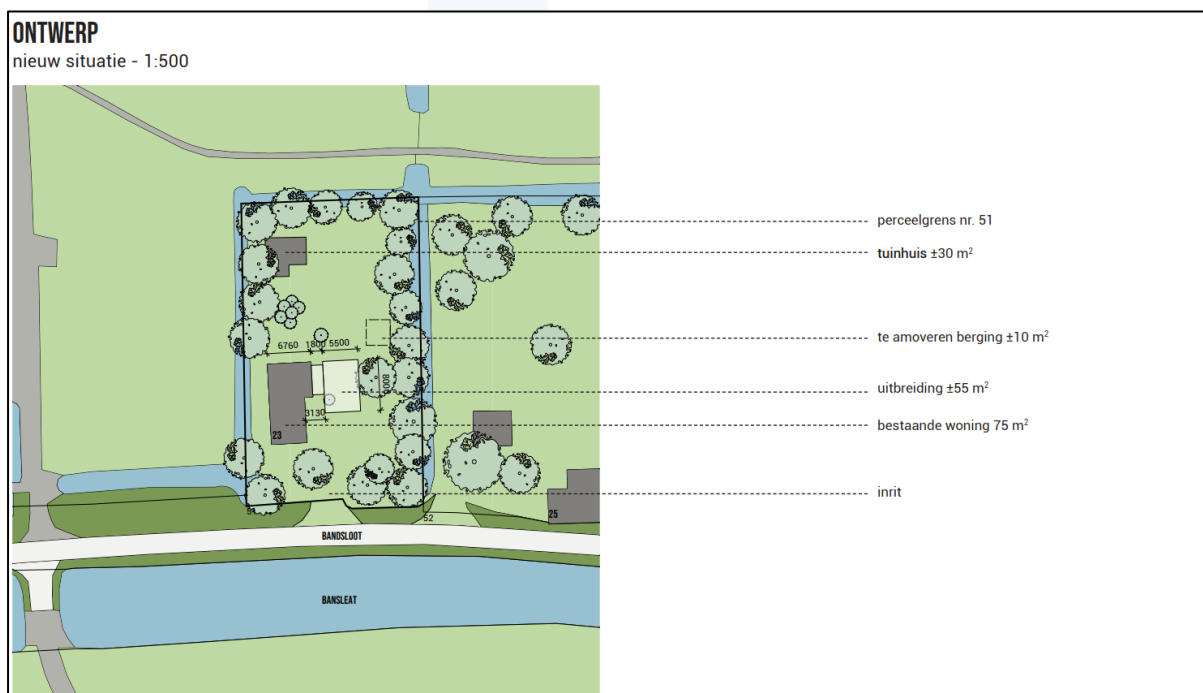


Zoals benoemd maakt de ontwikkeling niet een extra woning of extra wooneenheid mogelijk, en geldt de bestaande parkeerbehoefte nog steeds.

Voor zover wordt uitgegaan van de parkeerbehoefte conform de CROW normen, geldt dat in augustus 2024 de "CROW-publicatie 744 'Parkeerkencijfers: basis voor parkeernormering' is uitgebracht, die de vorige publicatie (381) vervangt. Daarmee is dit de meest actuele basis voor het berekenen van parkeernorming.

Daarbij dient te worden gekeken naar een tweetal aspecten die gebiedsspecifiek zijn: 1) de mate van stedelijkheid en 2) de ligging van de locatie. Voor de mate van stedelijkheid is de adressendichtheid van belang, inhoudende het aantal adressen per km². Wanneer deze onder de < 500 adressen per km² ligt, wordt gesproken van een 'niet stedelijke' locatie, hetgeen in deze aan de orde is. Vervolgens wordt gekeken naar de ligging van de locatie, waarbij de keuze is uit 'centrum', 'schil centrum', 'rest bebouwde kom' en 'buitengebied'. De locatie ligt in deze in het 'buitengebied'.

Op basis van het woonsegment – koophuis, vrijstaand – wordt conform de CROW publicatie een parkeernorm voorgeschreven van minimaal 1,7 en maximaal 2,5. Daarmee lijkt de maximale norm aan te sluiten bij de parkeernormen van de gemeente. Zoals aangegeven maakt de CROW geen onderscheid in het aantal m² van een woning, maar is het segment, de locatie en het gebiedstype van belang voor het autogebruik. Deze blijven onveranderd en op de kavel is voldoende ruimte om te (blijven) voorzien in de parkeernorm.



Afbeelding: de nieuwe situatie laat zien dat de uitbreiding van het hoofdgebouw niet verder naar voren komt dan de bestaande bebouwing, maar juist verder naar achteren ten hoogte van de inrit. Daarmee is en blijft er voldoende ruimte voor parkeergelegenheid op eigen erf.

Conclusie

Gelet op het voorgaande kan worden geconcludeerd dat de voorgenomen ontwikkeling niet leidt tot een toename van de parkeerbehoefte en geen nadelige gevolgen heeft voor de verkeerssituatie ter plaatse. De bestaande parkeervoorzieningen blijven toereikend en voldoen aan zowel de gemeentelijke parkeernormen als de actuele CROW-richtlijnen. Daarmee is het aspect verkeer en parkeren geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

4.14 Duurzaamheid en gezondheid

Wettelijk kader

De aspecten duurzaamheid en gezondheid spelen een belangrijke rol in de Omgevingswet en het Besluit kwaliteit leefomgeving. Dit komt vooral tot uiting in de oogmerken van de wet. Een goed voorbeeld hiervan is te vinden in artikel 8.3a Bkl:

“Artikel 8.3a. (toepassingsbereik en oogmerk)

Deze afdeling is van toepassing op vergunningplichtige bouwactiviteiten als bedoeld in de artikelen 2.25 en 2.26 van het Besluit bouwwerken leefomgeving en is opgenomen met het oog op het waarborgen van de veiligheid, het beschermen van de gezondheid en duurzaamheid en bruikbaarheid.”

In het Omgevingsplan komt dit terug in de Bruidsschat, zoals bijvoorbeeld paragraaf 22.3.2 over energiebesparing. Het Besluit bouwwerken leefomgeving stelt tevens regels betreft gezondheid en duurzaamheid bij nieuwbouw in afdeling 4.3-4.4 Bbl.

Motivering en conclusie

De Nationale en Provinciale Omgevingsvisie benadrukken het belang van een gezonde en duurzame leefomgeving. De voorgenomen ontwikkeling draagt hier in meerdere opzichten aan bij. Door de woning levensloopbestendig te maken, kunnen de bewoners langer zelfstandig blijven wonen, wat aansluit bij de maatschappelijke opgave van vergrijzing en het bevorderen van gezondheid en welzijn. De nieuwe indeling, met een slaapkamer op de begane grond en een transparante entree met meer daglichttoetreding, verbetert het wooncomfort en de kwaliteit van de leefomgeving.

Daarnaast biedt de uitbreiding kansen voor verduurzaming. Bij de verbouwing kunnen energiezuinige installaties, betere isolatie en duurzame bouwmaterialen worden toegepast. Dit verlaagt de milieubelasting en draagt bij aan een toekomstbestendige woning met een lager energieverbruik. Daarmee wordt zowel invulling gegeven aan het streven naar een gezonde woonomgeving als aan de bredere duurzaamheidsdoelen die in beleid zijn vastgelegd.

Concluderend kan worden gesteld dat de ontwikkeling voldoet aan de uitgangspunten van duurzaamheid en gezondheid en daarmee bijdraagt aan een veilige, comfortabele en toekomstbestendige leefomgeving.

Conclusie

De ontwikkeling voldoet aan de vereisten van duurzaamheid en gezondheid door toepassing van energiezuinige en toekomstbestendige bouwmethoden en het verbeteren van de woon- en leefkwaliteit. Hiermee sluit het initiatief aan bij de doelstellingen van de Omgevingswet en het beleid van gemeente en provincie om te komen tot een duurzame en gezonde leefomgeving.

4.15 M.e.r.

Wettelijk kader

In sommige gevallen geldt voor een project een m.e.r.-(beoordelings)plicht. Of een besluit over een project m.e.r.-plichtig of m.e.r.-beoordelingsplichtig is, kan worden afgeleid uit bijlage V bij het Omgevingsbesluit, in samenhang met de artikelen 11.6 en 11.8 van het Omgevingsbesluit.

“Artikel 11.6. (aanwijzen mer-(beoordelings)plichtige projecten)

1 Bijlage V, kolom 2 in samenhang met kolom 1, bevat de projecten, bedoeld in artikel 16.43, eerste lid, onder a, van de wet, die aanzienlijke milieueffecten kunnen hebben en waarvoor bij de voorbereiding van het besluit een milieueffectrapport moet worden gemaakt.

2 Bijlage V, kolom 3 in samenhang met kolom 1, bevat de projecten, bedoeld in artikel 16.43, eerste lid, onder b, van de wet, waarvoor moet worden beoordeeld of zij aanzienlijke milieueffecten kunnen hebben en, als dat het geval is, waarvoor bij de voorbereiding van het besluit een milieueffectrapport moet worden gemaakt.”

Voor de bouw van enkele woningen geldt doorgaans geen m.e.r.-(beoordelings)plicht. Voor grotere stedelijke ontwikkelingen kan wel een m.e.r.-(beoordelings)plicht gelden (bijlage V Omgevingsbesluit, J11).

Motivering en conclusie

De voorgenomen ontwikkeling betreft een uitbreiding en verbouwing van een bestaande woning.

Deze ontwikkeling is kleinschalig van aard en kent geen effecten op kwetsbare natuur of gevoelige functies. Er is geen sprake van een ruimtelijke ontwikkeling met een omvang die vergelijkbaar is met de drempelwaarden zoals eerder door de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State zijn benoemd in relatie tot m.e.r.-plichtige plannen, zoals ontwikkelingen met een bruto vloeroppervlakte vanaf 2.000 woningen of 100 hectare stedelijke uitbreiding.

Ook leidt de ontwikkeling niet tot een grotere verkeersaantrekkende werking en leidt dit dus niet tot een relevante toename van stikstofdepositie of andere milieudruk.

Conclusie

Gelet op de aard, omvang en ligging van de voorgenomen ontwikkeling, en het feit dat geen sprake is van een m.e.r.-(beoordelings)plichtige activiteit zoals opgenomen in bijlage V van het Omgevingsbesluit, is het opstellen van een milieueffectrapport niet aan de orde. De voorgenomen ontwikkeling voldoet daarmee aan de regels ten aanzien van milieueffectrapportage.

4.16 Natuur

Wettelijk kader

Ter bescherming van de natuur zijn in het Bkl diverse regels opgenomen. Het gaat hierbij in de eerste plaats om regels voor de gebiedsbescherming van aangewezen Natura 2000-gebieden, regels voor de soortenbescherming van te beschermen planten diersoorten (waaronder vogels) en regels ter bescherming van houtopstanden. Het gebieds- en soortenbeschermingsregime vloeit voor een belangrijk deel voort uit twee Europese richtlijnen, te weten de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn.

“Artikel 2.18. (provinciale taken voor de fysieke leefomgeving) Omgevingswet

1Bij het provinciebestuur berusten, naast de elders in deze wet en op grond van andere wetten aan dat bestuur toegedeelde taken voor de fysieke leefomgeving, de volgende taken:

g. op het gebied van natuur:

1°. het behoud of herstel van dier- en plantensoorten die van nature in Nederland in het wild voorkomen, van hun biotopen en habitats, en van

in Nederland voorkomende typen natuurlijke habitats, in overeenstemming met de internationaalrechtelijke verplichtingen,

2°. het zorg dragen voor het treffen van maatregelen:

i. voor Natura 2000-gebieden, in overeenstemming met de vogelrichtlijn en de habitatrichtlijn, met uitzondering van Natura 2000-gebieden of gedeelten daarvan in bij algemene maatregel van bestuur aangewezen gevallen, en

ii. voor bijzondere nationale natuurgebieden, die nodig zijn voor het bereiken van de instandhoudingsdoelstellingen voor de onderscheiden gebieden, in bij algemene maatregel van bestuur aangewezen gevallen,

3°. de preventie en beheersing van de introductie en verspreiding van invasieve uitheemse soorten, in bij algemene maatregel van bestuur aangewezen gevallen.”

NatuurNetwerk Nederland (NNN)

Op basis van artikel 2.18, lid 1, sub g Omgevingswet dient de Provincie regels te stellen inzake natuur(gebieden). Deze regels worden vastgelegd in de Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening. Hier valt onder het Natuurnetwerk Nederland (NNN), voorheen bekend als de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Het NNN is een samenhangend netwerk van bestaande en nog te ontwikkelen belangrijke natuurgebieden in Nederland. Dit netwerk is bedoeld om de omstandigheden voor wilde flora en fauna, evenals natuurlijke leefgemeenschappen, duurzaam te verbeteren.

Binnen het NNN geldt het 'nee, tenzij-principe', wat inhoudt dat nieuwe ontwikkelingen alleen zijn toegestaan bij zwaarwegende redenen.

Soortenbescherming

Op basis van artikel 2.18, lid 1, sub g, onder 3 Omgevingswet en paragraaf 7.3.1 Bkl dient de Provincie regels te stellen inzake soortenbescherming. In de artikelen 11.37 en 11.46 van het Besluit activiteiten leefomgeving worden regels gesteld over de aanwijzing van vergunningplichtige gevallen voor soorten onder de Vogel- en Habitatrichtlijn en de handelingen die schadelijk kunnen zijn. De Provincie werkt dit vervolgens doorgaans uit in een 'Faunabeheerplan'.

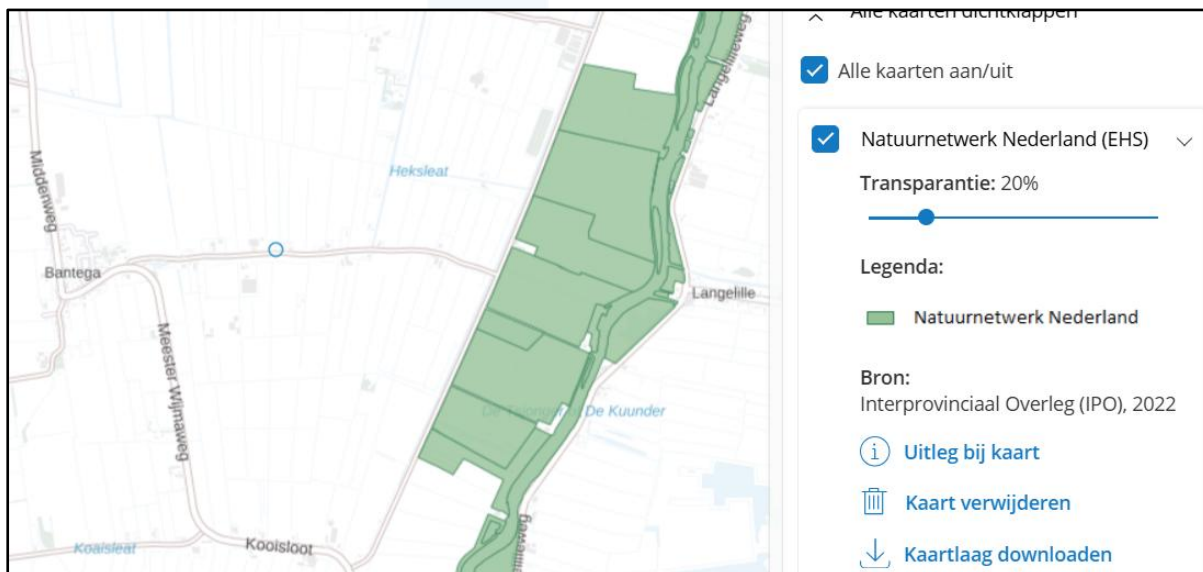
Natura 2000-gebieden

Conform dezelfde systematiek als Natuurnetwerk Nederland, geeft paragraaf 7.3.2 Bkl regels voor Natura 2000-gebieden. De Natura 2000-gebieden zijn voorzien van instandhoudingsdoelstellingen, waaronder op het gebied van stikstofdepositie. Wanneer een gebied gevoelig is voor stikstofdepositie en er sprake is van (dreigende) overschrijding van deze instandhoudingsdoelstellingen, moet bij ontwikkelingen in de omgeving worden onderzocht of deze mogelijk negatieve gevolgen hebben voor het betreffende gebied.

Motivering en conclusie

NatuurNetwerk Nederland (NNN)

De ligging van de locatie ten opzichte van de NNN-gebieden is hieronder inzichtelijk gemaakt (groen). De locatie ligt niet binnen of in de buurt van een NNN-gebied.



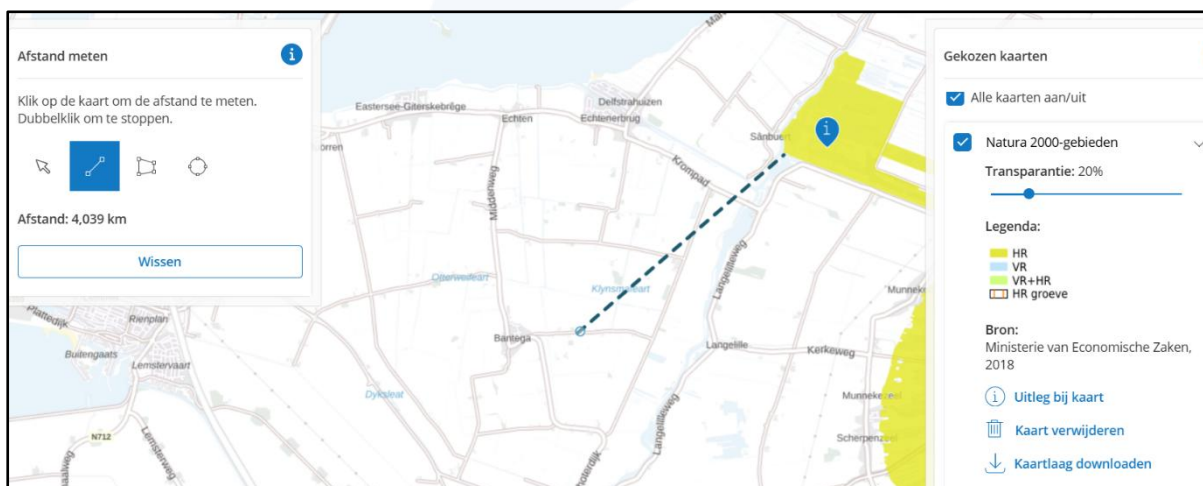
Afbeelding: kaart met daarop weergegeven net NatuurNetwerk Nederland conform de Omgevingsverordening provincie Fryslân.

Soortenbescherming

Ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling is de Beschermde Soortenindicator geraadpleegd. Dit rapport is te vinden in **bijlage 4**. Uit dit rapport volgt dat geen sprake is van bijzondere ecologische beperkingen met betrekking tot de voorgenomen ontwikkeling. Hierdoor is aanvullend ecologisch onderzoek niet noodzakelijk. Wel volgt uit het rapport dat bij het uitvoeren van de daadwerkelijke bouwwerkzaamheden rekening moet worden gehouden met het broedseizoen van eventueel aanwezige vogelsoorten. Daarnaast moet ten tijde van het uitvoeren van de verbouwing rekening worden gehouden met mogelijke aanwezigheid van gebouwbewonende soorten zoals vleermuizen. Er zijn geen bomen aanwezig op dat deel van het perceel die moeten worden gekapt ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling.

Natura 2000-gebieden

Zoals weergegeven op onderstaande afbeelding bevindt de locatie zich niet in een Natura 2000-gebied. Het dichtstbij gelegen Natura 2000-gebied is Rottige Meenthe & Brandemeeren en bevindt zich op ruim 4 km afstand. Gezien de ruime afstand tot het Natura 2000-gebied en de beperkte omvang van de bouwwerkzaamheden is het zeer onaannemelijk dat de voorgenomen ontwikkeling een probleem op zal leveren in het kader van stikstof. Daarnaast is (zoals reeds besproken in paragraaf 4.13) geen sprake van een toenemende verkeersaantrekkende werking of nieuwe activiteiten ten opzichte van de huidige situatie.



Afbeelding: weergave van de locatie ten opzichte van nabijgelegen Natura 2000-gebieden.

Spuitzones

Voor het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen zijn in het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) geen specifieke instructieregels opgenomen. De beoordeling van mogelijke effecten van het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen vindt daarom plaats in het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL). Daarbij dient te worden beoordeeld of ter plaatse van gevoelige functies sprake blijft van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en of omliggende agrarische bedrijven niet onevenredig worden beperkt in hun gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden.

In de jurisprudentie wordt bij de beoordeling van de gevolgen van gewasbeschermingsmiddelen veelal uitgegaan van een locatiespecifieke beoordeling. Daarbij wordt onder meer gekeken naar de aard van de teelt, de wijze van spuiten, de feitelijke afstanden, de aanwezigheid van bestaande gevoelige functies en eventuele maatregelen die de blootstelling aan drift van gewasbeschermingsmiddelen kunnen beperken. Hoewel in de rechtspraak een afstand van circa 50 meter regelmatig als relevant beoordelingspunt terugkomt, geldt daarvoor geen algemeen verbindende wettelijke norm.

Het eerder opgestelde voorontwerp *Paraplubestemmingsplan gewasbeschermingsmiddelen en spuitvrije zones* is niet vastgesteld en maakt geen onderdeel uit van het geldende juridische kader. Inmiddels is het *Vorbereidingsbesluit sierteelt Omgevingsplan gemeente De Fryske Marren* in werking getreden. Dit voorbereidingsbesluit richt zich op het voorkomen van nieuwe of uitbreidende sierteelt en bevat geen vaste afstandsnormen of spuitvrije zones ten opzichte van gevoelige functies. Voor de beoordeling van de voorgenomen ontwikkeling blijft daarom een locatiespecifieke ruimtelijke afweging bepalend.

Motivering spuitzones

De woning aan de Bandsloot 23 betreft een bestaande gevoelige functie. De voorgenomen ontwikkeling ziet uitsluitend op de uitbreiding van de bestaande woning en leidt niet tot de toevoeging van een nieuwe gevoelige functie.

De woning grenst aan gronden met een agrarische bestemming. Van belang is echter dat sprake is van een reeds lang bestaande situatie. De bestaande woning vormt reeds een gevoelige functie ten opzichte van de omliggende agrarische gronden. De voorgenomen ontwikkeling brengt hierin geen verandering.

De uitbreiding van de woning wordt gerealiseerd aan de zijde die is afgekeerd van het aangrenzende agrarische perceel en richt zich naar de naastgelegen woonbestemming. Hierdoor neemt de afstand tussen het agrarisch perceel en het nieuwe bouwdeel toe. De uitbreiding leidt daarmee niet tot een grotere blootstelling aan drift van gewasbeschermingsmiddelen dan in de bestaande situatie.

Daarnaast wordt geen nieuwe gevoelige functie toegevoegd en worden de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van de omliggende agrarische gronden niet verder beperkt. De bestaande woning blijft maatgevend voor de ruimtelijke beoordeling; de uitbreiding brengt hierin geen wijziging.

Gelet op het voorgaande blijft ter plaatse sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en leidt de voorgenomen ontwikkeling niet tot een onevenredige beperking van de omliggende agrarische bedrijfsvoering.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling leidt niet tot de toevoeging van een nieuwe gevoelige functie en brengt de woning niet dicht bij de aangrenzende agrarische gronden. De uitbreiding wordt juist aan de van het agrarisch perceel afgekeerde zijde gerealiseerd, waardoor geen sprake is van een toename van de blootstelling aan gewasbeschermingsmiddelen. Evenmin worden de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende agrarische bedrijven beperkt.

Gelet op het voorgaande blijft ter plaatse sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en vormt het aspect gewasbeschermingsmiddelen (spuitzones) geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.17 Milieubelastende activiteiten

Wettelijk kader

Een milieubelastende activiteit is een activiteit die nadelige gevolgen kan veroorzaken voor het milieu. In hoofdstuk 3 van het Besluit activiteiten leefomgeving worden de milieubelastende activiteiten en vergunningplichtige gevallen aangewezen. Het Rijk stelt daarnaast via afdeling 8.5 van het Besluit kwaliteit leefomgeving rijksregels op over de omgevingsvergunning voor milieubelastende activiteiten. Waar dit niet geregeld is door het Rijk, kunnen decentrale overheden aanvullende regels stellen in een omgevingsplan.

De realisatie van (enkele) woningen wordt doorgaans niet gekwalificeerd als milieubelastende activiteit. Het gaat om grotere projecten, voorbeelden hiervan uit het Besluit activiteiten leefomgeving zijn: complexe bedrijven, nutssector en industrie, agrarische sector, dienstverlening, transport, recreatie, mijnbouw, defensie etc.

Motivering en conclusie

De voorgenomen ontwikkeling betreft een uitbreiding en verbouwing van een bestaande woning. Er is geen sprake van activiteiten waarbij op substantiële schaal stoffen vrijkomen, worden opgeslagen of verwerkt, noch van productie- of verwerkingsprocessen die vallen onder milieubelastende activiteiten zoals gedefinieerd in het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal).

Conclusie

De uitbreiding en verbouwing van een bestaande woning zijn niet aan te merken als een milieubelastende activiteiten in de zin van het Bkl of het Bal. De voorgenomen ontwikkeling voldoet hiermee aan de regelgeving inzake milieubelastende activiteiten en vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

4.18 Omgevingsverordening provincie Fryslân

Conform de Omgevingsverordening gelden op deze locatie (en gelet op het vrij algemene karakter van deze bepalingen op nagenoeg het gehele grondgebied van de Provincie) de volgende waarden:

Gebiedsaanwijzingen:

- Buiten Bestaand Stedelijk Gebied;
- Overstromingskans grasland.

Omgevingswaarden:

- Overstromingskans grasland.

Activiteiten:

- Activiteit in de omgevingsverordening Fryslân;
- Beheren en aantasten van natuur;
- Belasten van het milieu;
- Bodem saneren;
- Grondwater onttrekken;
- Ontgronden;
- Vellen en beheren van een houtopstand;
- Verrichten van flora en fauna activiteit.



Locaties:

- Buiten Bestaand stedelijk gebied;
- Overstromingskans grasland;
- Provincie Fryslân;
- Provincie Fryslân zonder Schiermonnikoog en Vlieland;
- Provincie Fryslân zonder Waddeneilanden;
- Provincie Fryslân zonder komgrens.

Geen van de bovengenoemde bepalingen is relevant voor de voorgenomen ontwikkeling. Daarnaast is de Omgevingsverordening erg ruim geformuleerd, waardoor de waarden wel worden weergegeven op de locatie.

Hoofdstuk 5: Uitvoerbaarheid

5.1 Financiële uitvoerbaarheid

De voorgenomen ontwikkeling betreft een uitbreiding en verbouwing van een bestaande woning. De ontwikkeling wordt op eigen risico en kosten van de initiatiefnemer gerealiseerd. Er zijn geen gemeentelijke investeringen of financiële bijdragen vereist. Daarmee komen alle kosten voor rekening van de initiatiefnemer en is de financiële uitvoerbaarheid van het plan voldoende gewaarborgd.

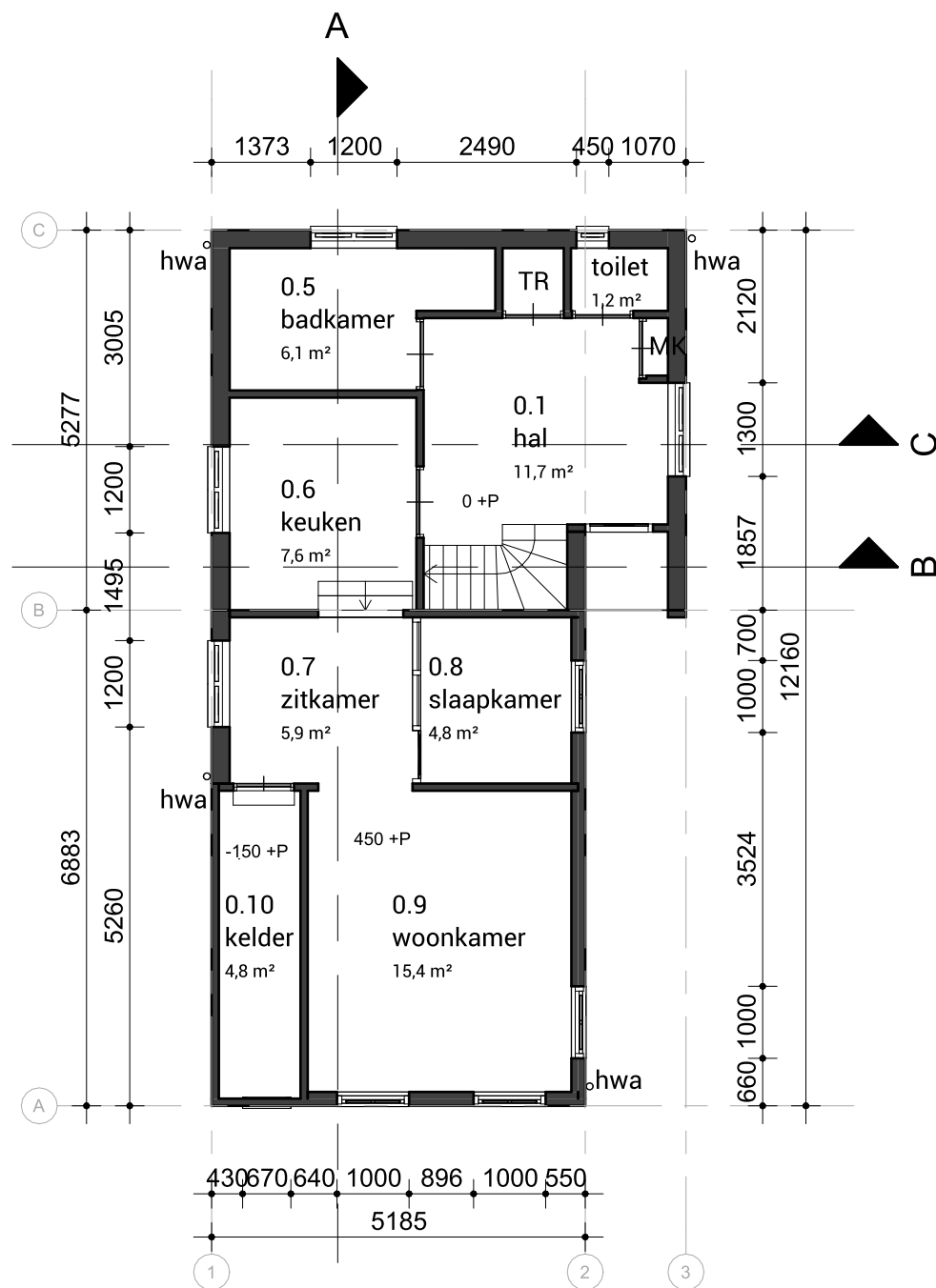
5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De voorgenomen ontwikkeling betreft een uitbreiding en verbouwing van een bestaande woning. Door de situering en beperkte schaalgrootte wordt geen afbreuk gedaan aan het woon- en leefklimaat in de omgeving. Qua participatie zijn er nagenoeg geen belanghebbenden in de omgeving (uitgestrekt landelijk gebied). Aan de oostzijde van de locatie bevinden zich wel direct burens (Bandsloot 25). De initiatiefnemer is bij deze burens langs geweest om de plannen te presenteren en deze burens hebben geen bezwaren kenbaar gemaakt. De ontwikkeling vindt daarnaast volledig plaats op privégronden en de kans op hinder voor omwonenden is zeer beperkt.

De ontwikkeling aan de Bandsloot 23 te Bantega past binnen de ambities van de Omgevingsvisie van de gemeente de Fryske Marren. De ontwikkeling voldoet aan de vereisten van duurzaamheid en gezondheid door toepassing van energiezuinige en toekomstbestendige bouwmethoden en het verbeteren van de woon- en leefkwaliteit. Hiermee sluit het initiatief aan bij de doelstellingen van de Omgevingswet en het beleid van gemeente en provincie om te komen tot een duurzame en gezonde leefomgeving.

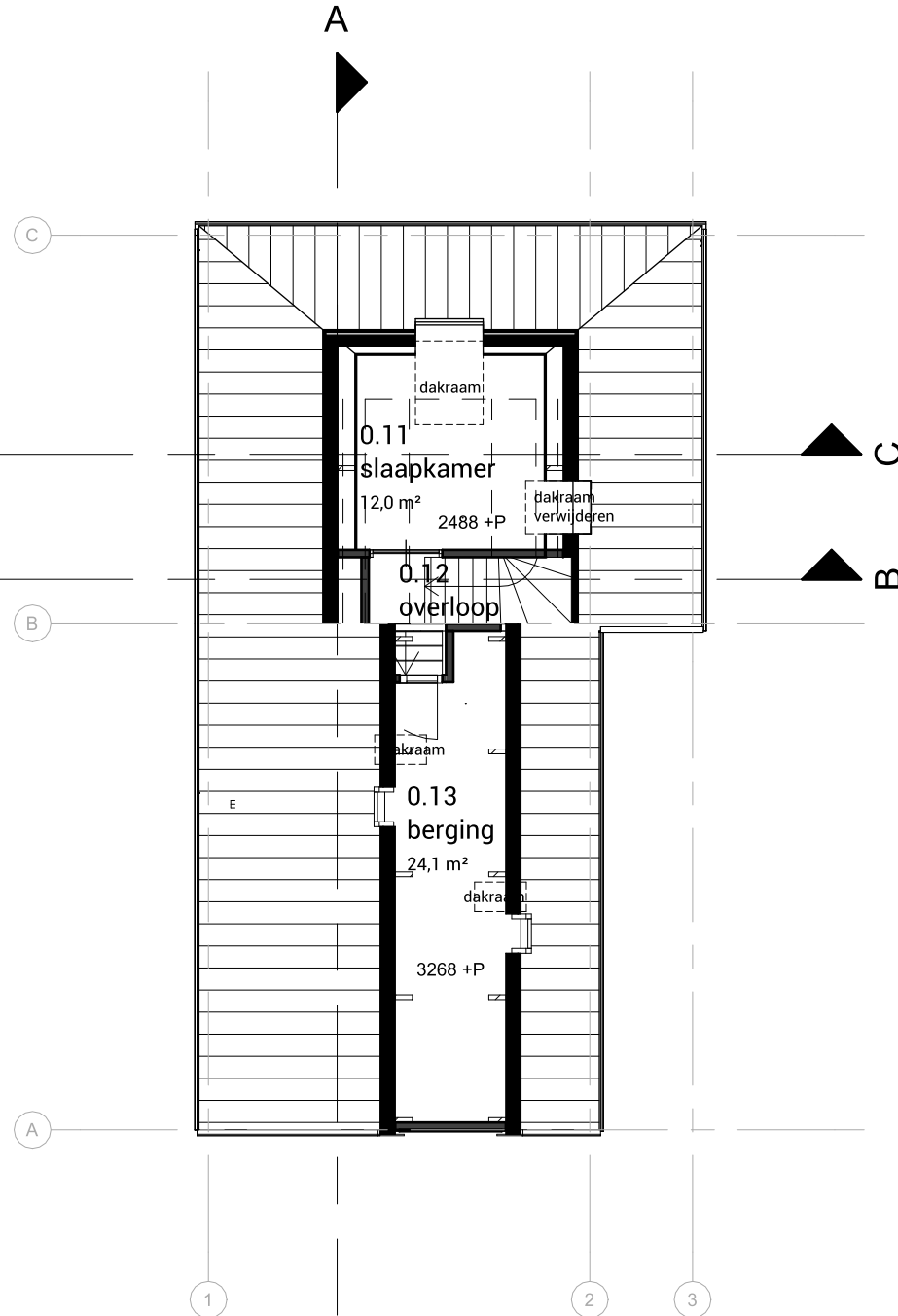
Bijlage 1



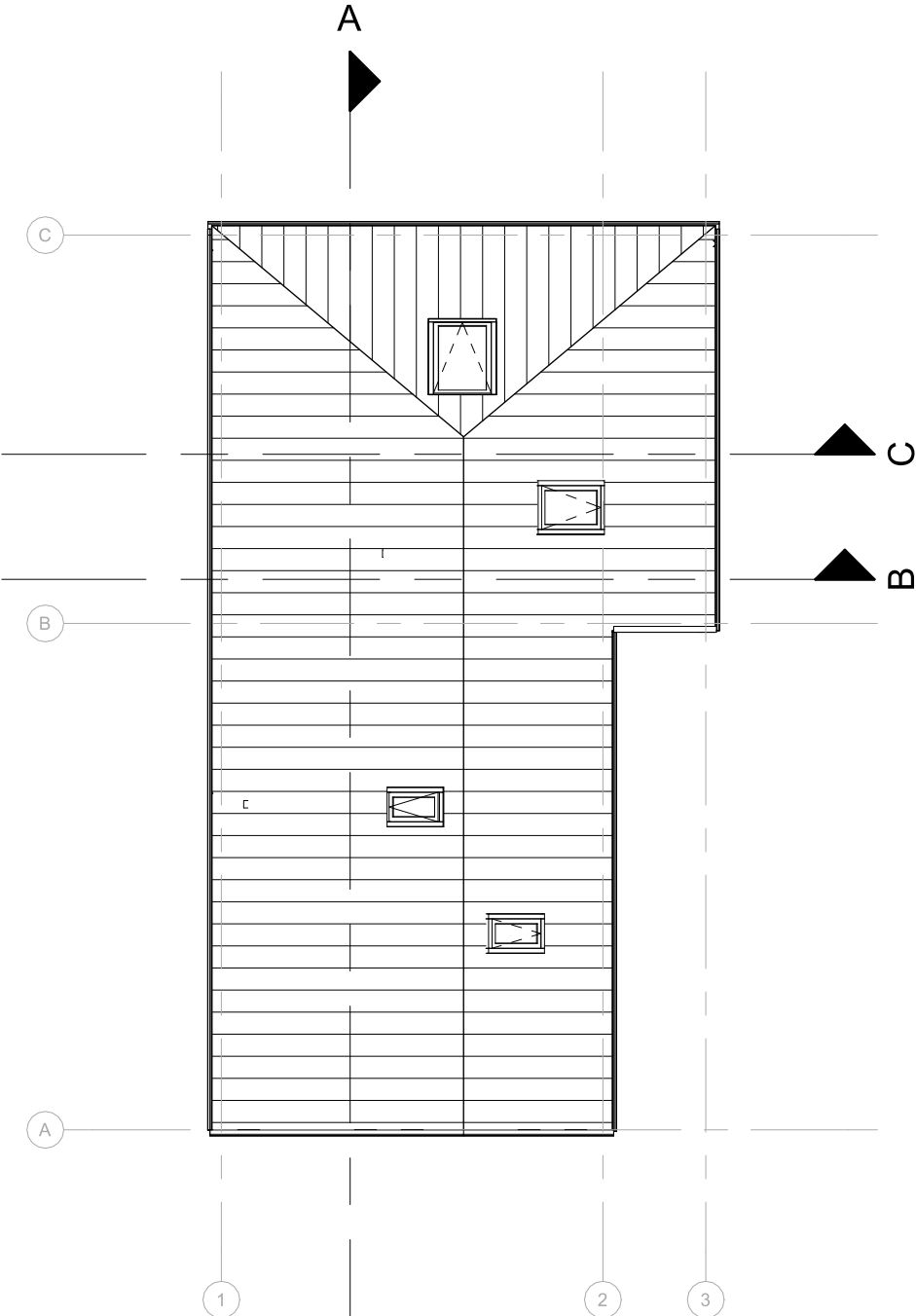
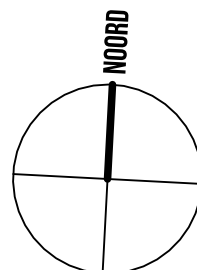


BEGANE GROND
vanaf peil +1200

68,9m2	BVO BEGANE GROND	
	hoofdvolume	ca. 68,9 m2
50,2m2	BVO VERDIEPING	
	hoofdvolume	ca. 50,2 m2
	totaal	ca. 119,1 m2



VERDIEPING
vanaf bk. vloer +1200

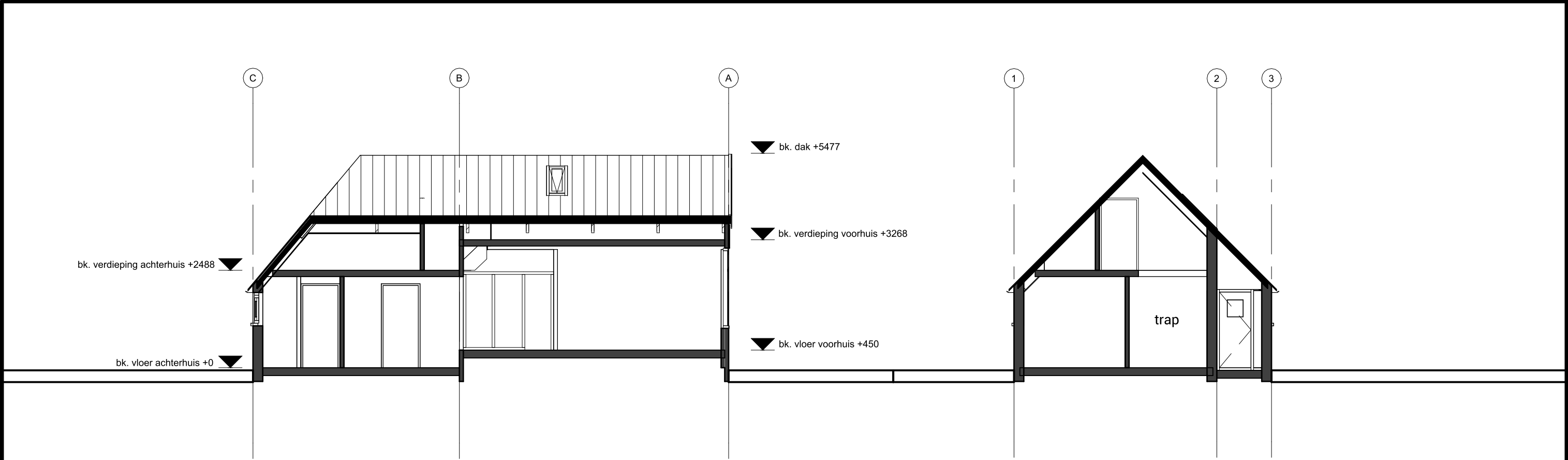


DAK

bestaande maatvoering in het werk controleren!

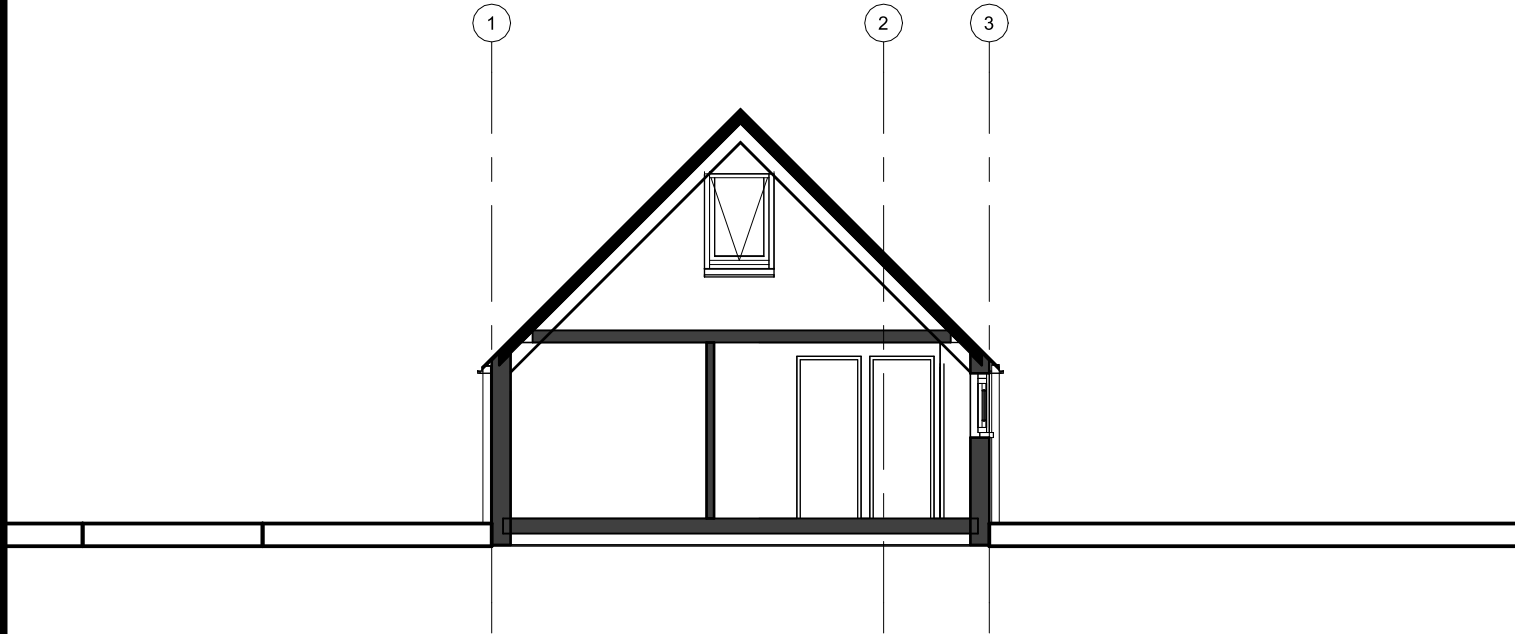
project	BANTEGA, VERBOUW WOONHUIS PLEXAT	datum	24 10 2025
	Bandsloot 23, 8538 RJ Bantega	status	concept
opdrachtgever		revisie	
	Bandsloot 23, 8538 RJ Bantega	wijziging	
onderdeel	BESTAANDE PLATTEGRONDEN	formaat	A3
	Schets ontwerp	schaal	1:100

JOUS
projectnummer
24-0685
bladnummer
DO-01



DOORSNEDE A

DOORSNEDE B



DOORSNEDE C

bestaande maatvoering in het werk controleren!

project

BANTEGA, VERBOUW WOONHUIS PLEXAT

Bandsloot 23, 8538 RJ Bantega

opdrachtgever

Bandsloot 23, 8538 RJ Bantega

onderdeel

BESTAANDE DOORSNEDEN

Schets ontwerp

datum

24 10 2025

status

concept

revisie

wijziging

formaat

A3

schaal

1:100

JOUS

projectnummer

24-0685

bladnummer

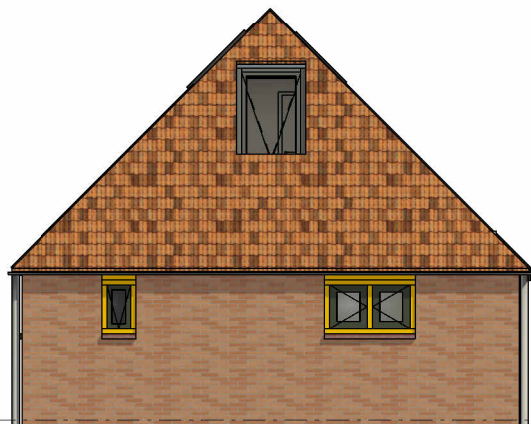
DO-03



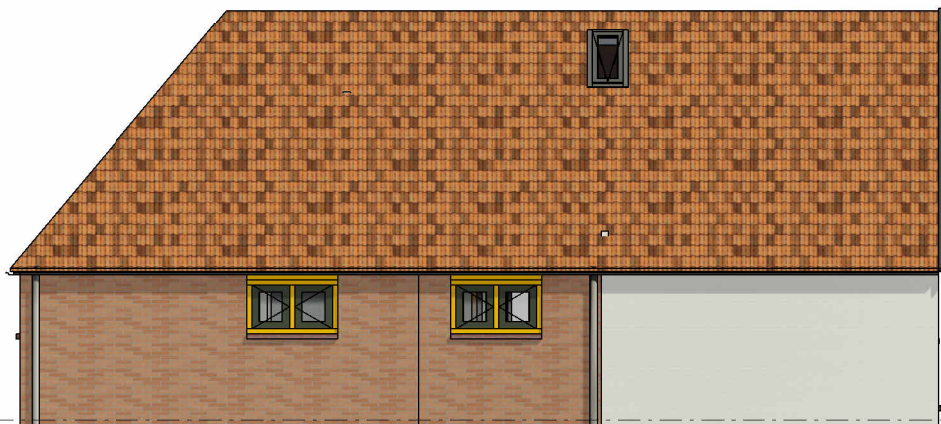
ZUIDGEVEL



OOSTGEVEL



NOORDGEVEL



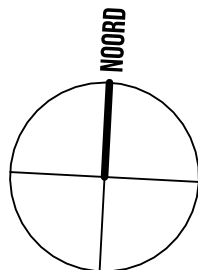
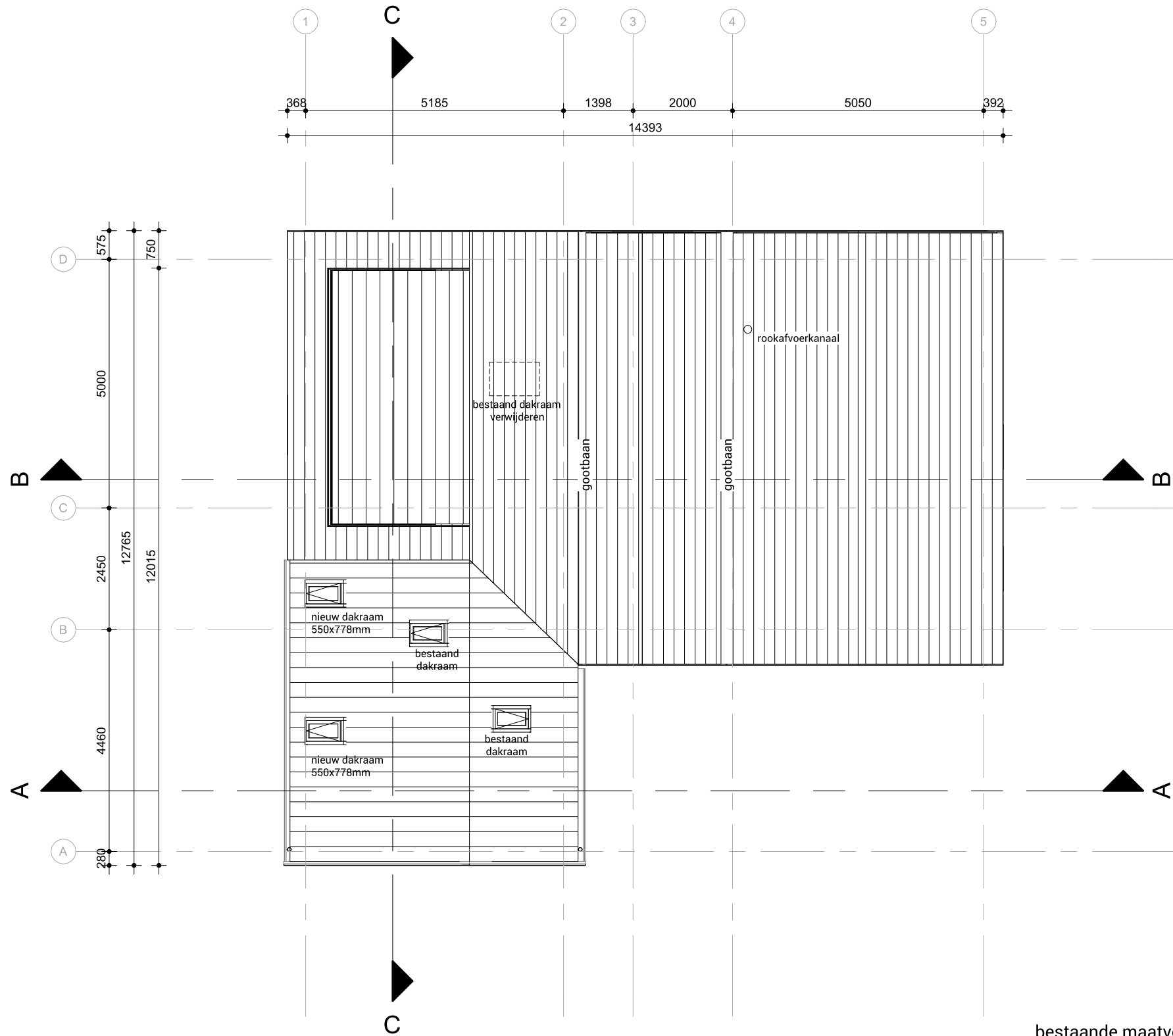
WESTGEVEL

bestaande maatvoering in het werk controleren!

project	BANTEGA, VERBOUW WOONHUIS PLEXAT	datum	24 10 2025	JOUS projectnummer 24-0685 bladnummer DO-02
	Bandsloot 23, 8538 RJ Bantega	status	concept	
opdrachtgever	Bandsloot 23, 8538 RJ Bantega	revisie		
		wijziging		
onderdeel	BESTAANDE GEVELAANZICHTEN	formaat	A3	
	Schets ontwerp	schaal	1:100	

Bijlage 2





bestaande maatvoering in het werk controleren!

project	BANTEGA, VERBOUW WOONHUIS PLEXAT Bandsloot 23, 8538 RJ Bantega	datum	24 10 2025
		status	concept
opdrachtgever	Bandsloot 23, 8538 RJ Bantega	revisie	
		wijziging	
onderdeel	NIEUWE PLATTEGROND DAK Definitief Ontwerp	formaat	A3
		schaal	1:100

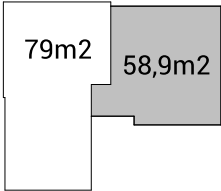
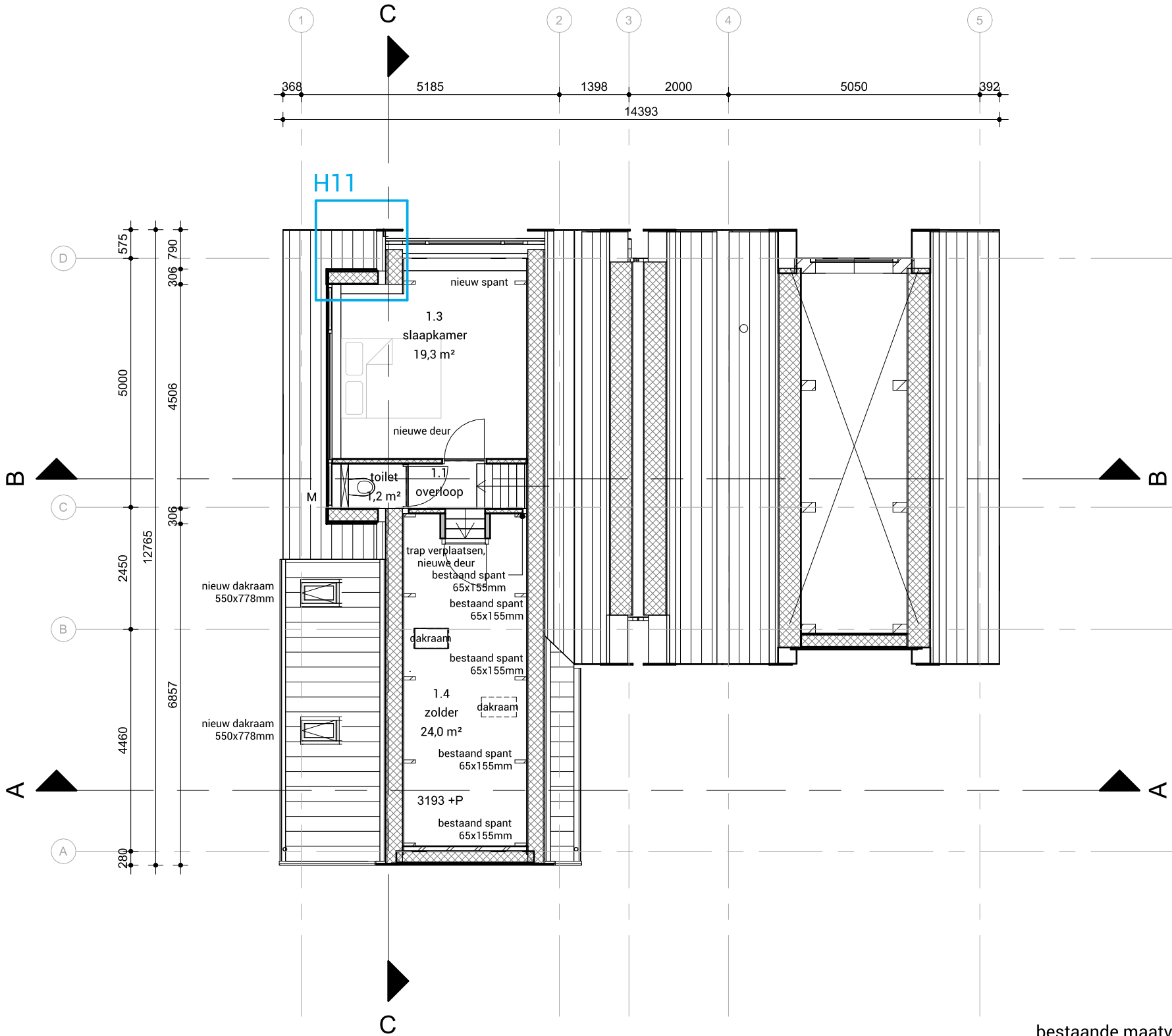
JOUS

projectnummer
24-0685

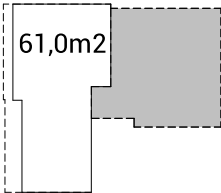
bladnummer
DO-07

RUIMTEOVERZICHT

niveau	ruimtenr.	ruimte	bouwbesluit functie	oppervlakte
00 bg	0.1	hal	verkeersruimte	14,5 m²
00 bg	0.2	hal	verkeersruimte	11,0 m²
00 bg	0.3	toilet	toiletruimte	1,0 m²
00 bg	0.4	berging	opslagruimte	0,5 m²
00 bg	0.5	badkamer	badruimte	6,5 m²
00 bg	0.6	slaapkamer	verblijfsruimte	9,0 m²
00 bg	0.7	keuken	verblijfsruimte	11,5 m²
00 bg	0.8	woonkamer	verblijfsruimte	16,5 m²
00 bg	0.9	tuinkamer	verblijfsruimte	26,0 m²
00 bg	0.10	woonruimte	verblijfsruimte	11,5 m²
01 vd	1.1	overloop	verkeersruimte	1,5 m²
01 vd	1.2	toilet	toiletruimte	1,0 m²
01 vd	1.3	slaapkamer	verblijfsruimte	19,5 m²
01 vd	1.4	zolder	opslagruimte	24,0 m²
				154,0 m²



BVO BEGANE GROND		
hoofdvolume	ca. 79,0	m2
uitbreiding	58,9	m2
totaal	ca. 137,9 m2	



BVO VERDIEPING		
hoofdvolume	ca. 61,0	m2
uitbreiding	0	m2
totaal	ca. 61,0 m2	
totaal	ca. 198,9 m2	

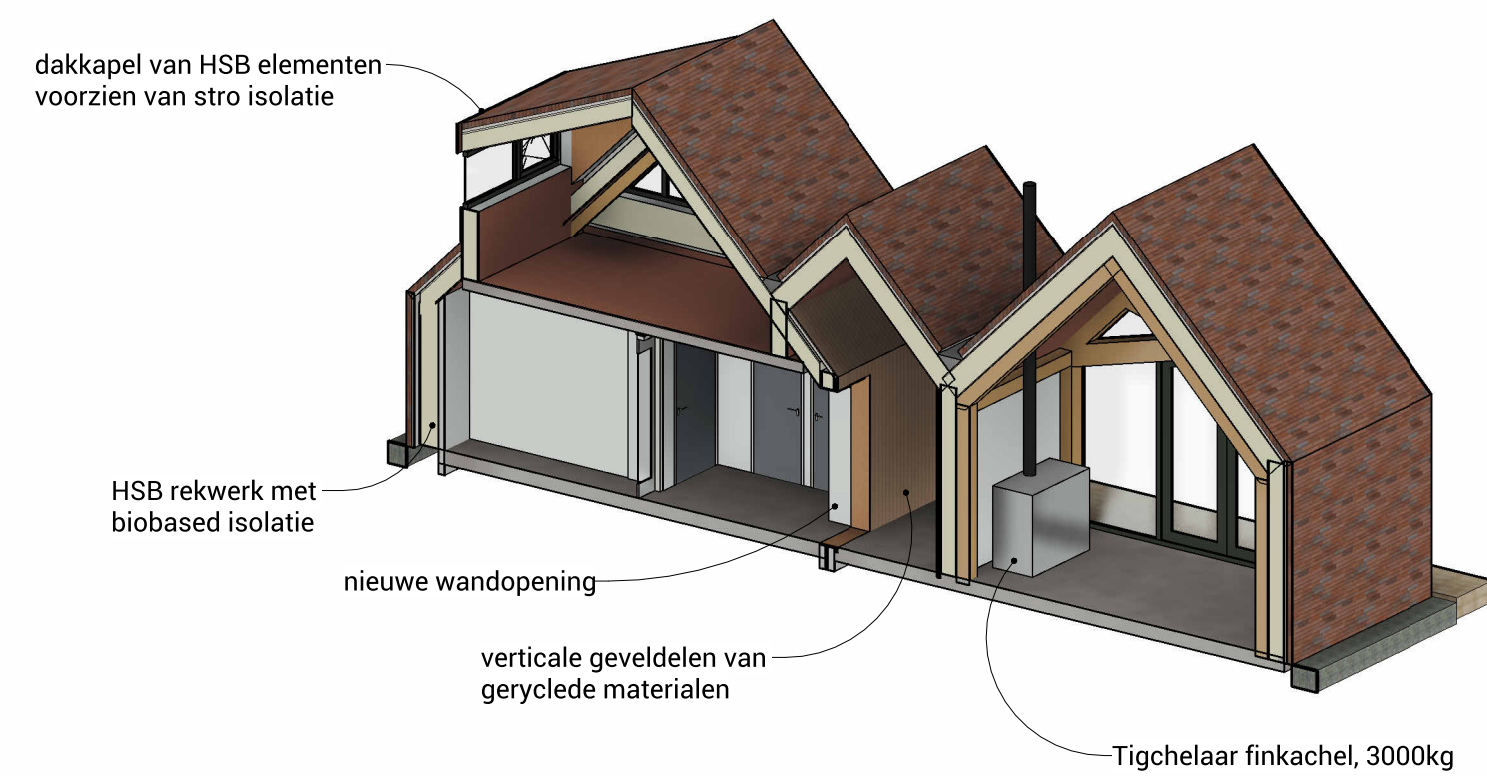
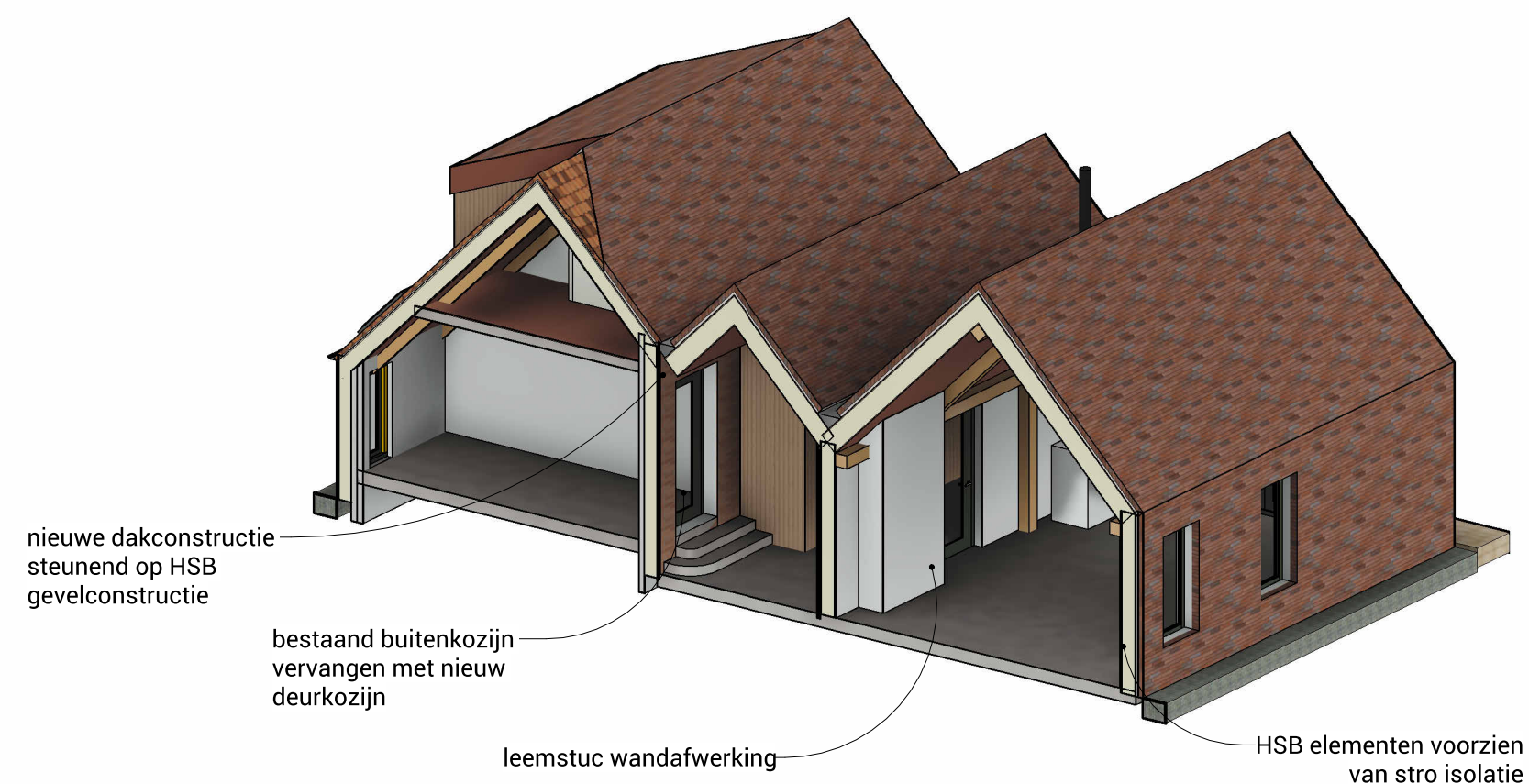
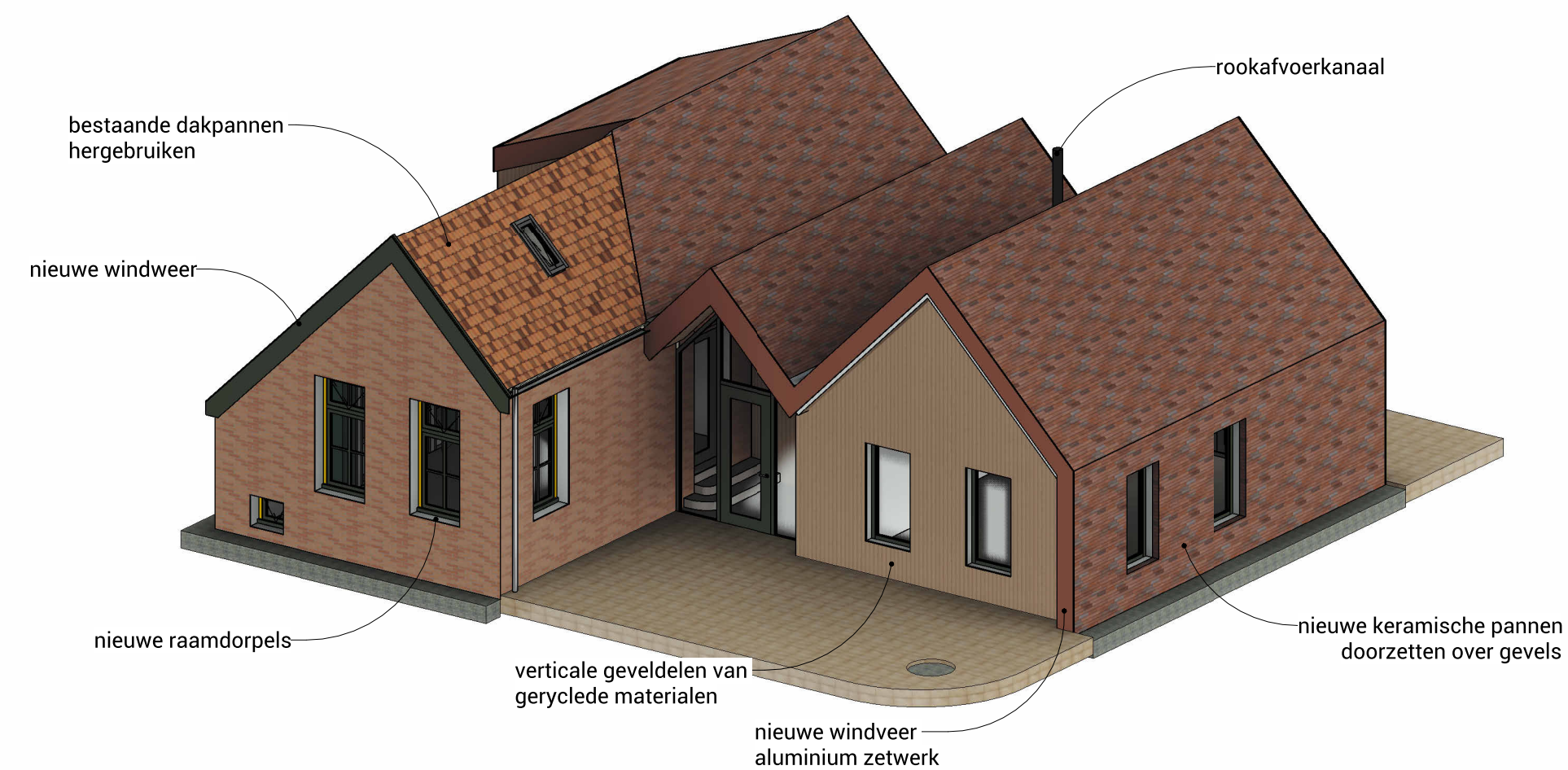
bestaande maatvoering in het werk controleren!

project	BANTEGA, VERBOUW WOONHUIS PLEXAT	datum	24 10 2025
	Bandsloot 23, 8538 RJ Bantega	status	concept
opdrachtgever		revisie	
	Bandsloot 23, 8538 RJ Bantega	wijziging	
onderdeel	NIEUWE PLATTEGROND VERDIEPING	formaat	A3
	Definitief Ontwerp	schaal	1:100

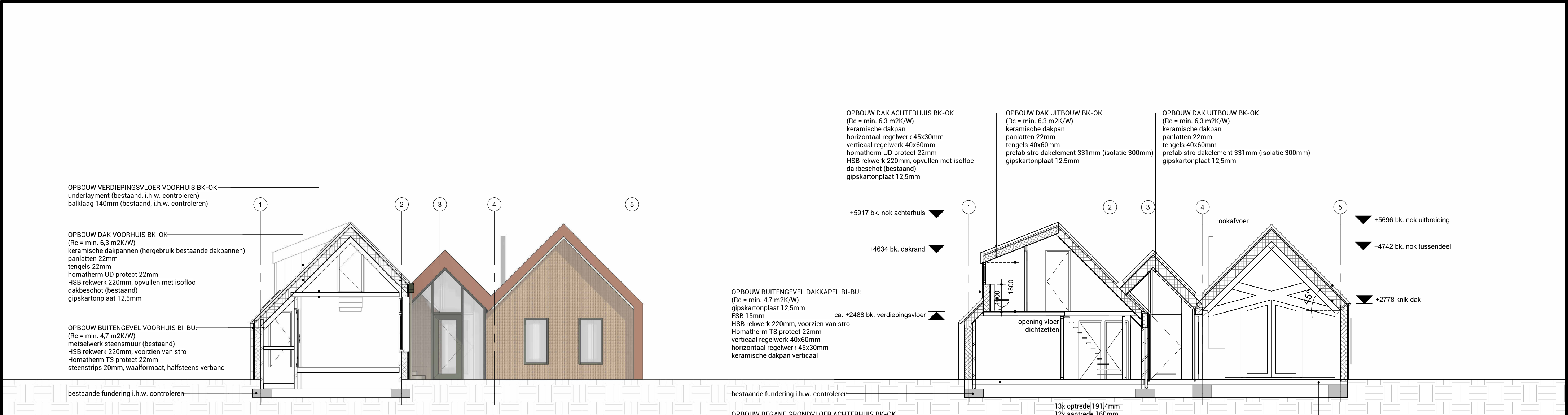
JOUS

projectnummer
24-0685

bladnummer
DO-06

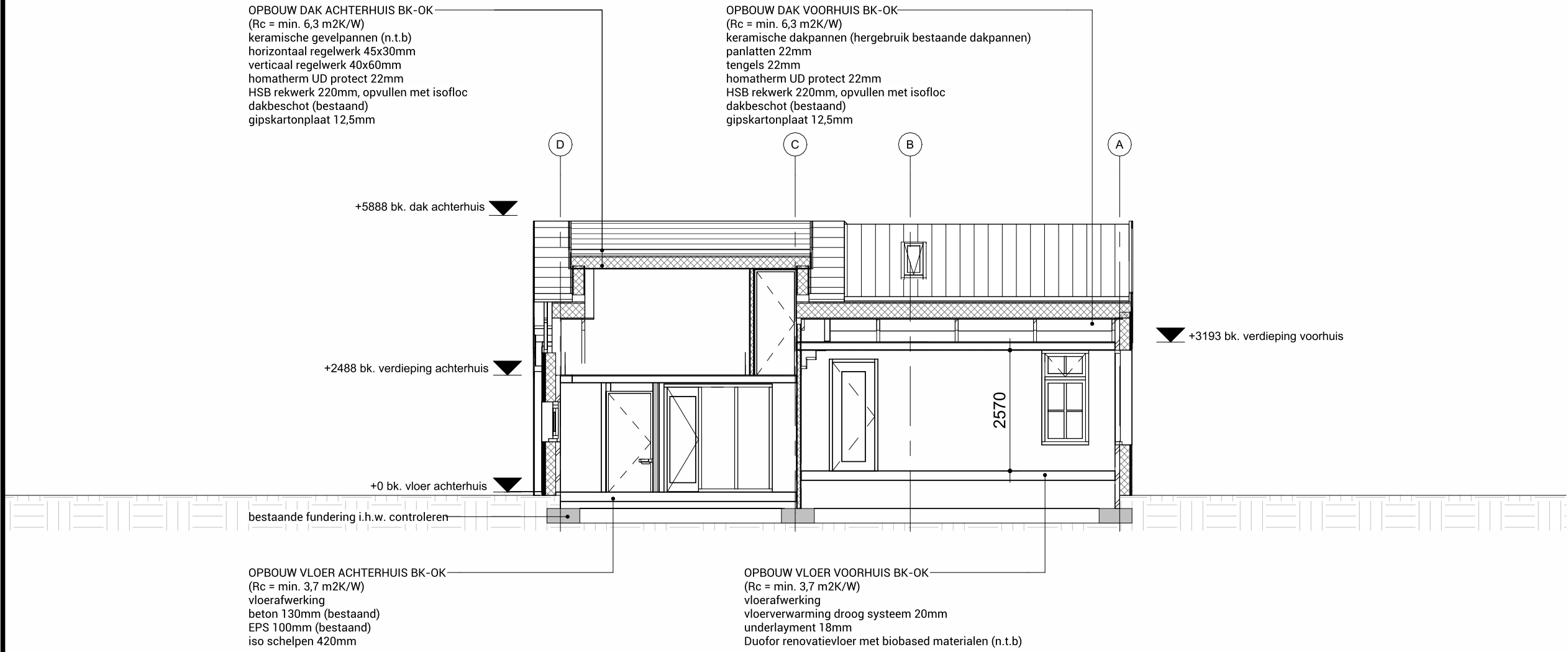


project	BANTEGA, VERBOUW WOONHUIS PLEXAT	datum	24 10 2025	JOUS projectnummer 24-0685
	Bandsloot 23, 8538 RJ Bantega	status	concept	
opdrachtgever		revisie		
	Bandsloot 23, 8538 RJ Bantega	wijziging		
onderdeel	3D IMPRESSIES	formaat	A2	DO-12 bladnummer
	Definitief Ontwerp	schaal		
JOUS architecten + bouwadviseurs V.O.F. Celsiusweg 11 8503 AC Joure 0513 43 62 32 info@jous.nl www.jous.nl				

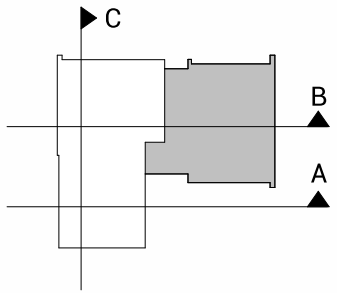


DOORSNEDE A

DOORSNEDE B



DOORSNEDE C



bestaande maatvoering in het werk controleren!

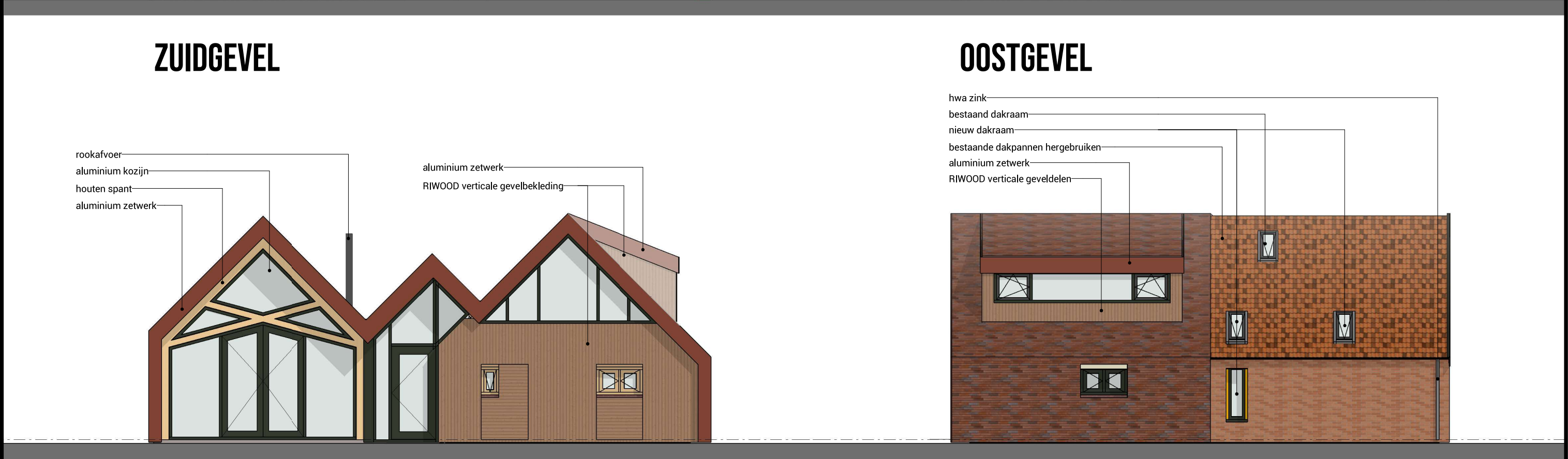
project	BANTEGA, VERBOUW WOONHUIS PLEXAT	datum	24 10 2025
	Bandsloot 23, 8538 RJ Bantega	status	concept
opdrachtgever		revisie	
	Bandsloot 23, 8538 RJ Bantega	wijziging	
onderdeel	NIEUWE DOORSNEDEN	formaat	A3
	Definitief Ontwerp	schaal	1:100

JOUS
projectnummer
24-0685
bladnummer
DO-09



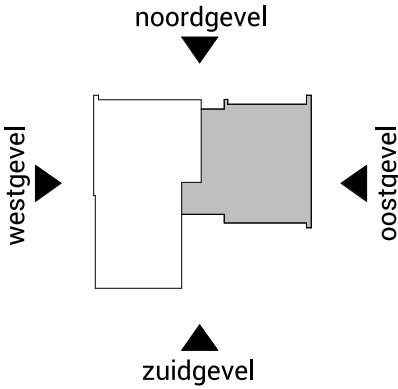
ZUIDGEVEL

OOSTGEVEL



NOORDGEVEL

WESTGEVEL



bestaande maatvoering in het werk controleren!

project	BANTEGA, VERBOUW WOONHUIS PLEXAT	datum	24 10 2025
	Bandsloot 23, 8538 RJ Bantega	status	concept
opdrachtgever	5.1.2e	revisie	
	Bandsloot 23, 8538 RJ Bantega	wijziging	
onderdeel	NIEUWE GEVELAANZICHTEN	formaat	A3
	Definitief Ontwerp	schaal	1:100

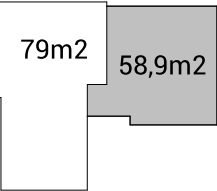
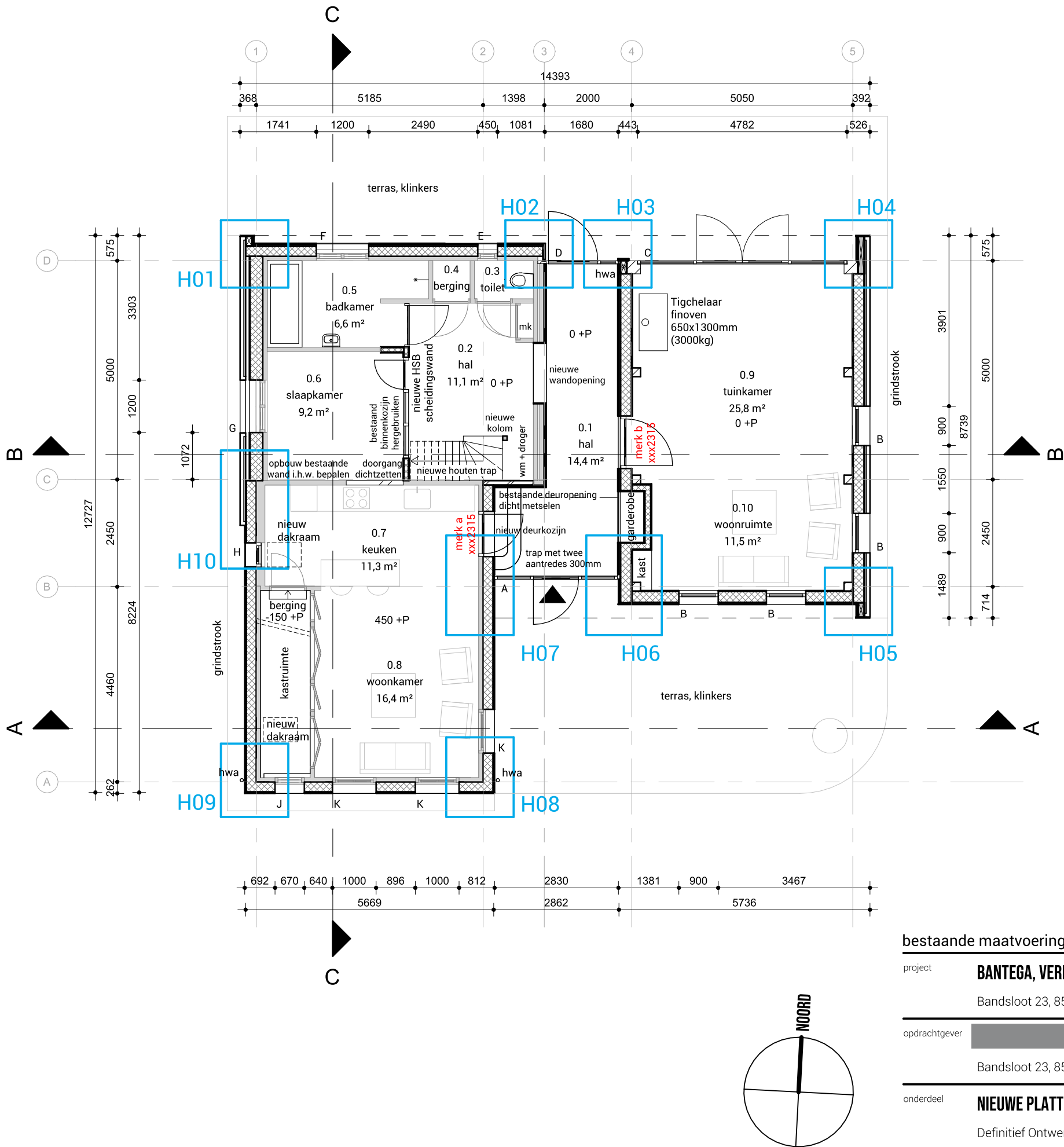
JOUS

projectnummer
24-0685

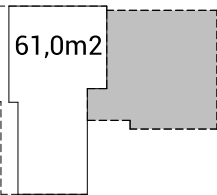
bladnummer
DO-08

RUIMTEOVERZICHT

niveau	ruimtenr.	ruimte	bouwbesluit functie	oppervlakte
00 bg	0.1	hal	verkeersruimte	14,5 m²
00 bg	0.2	hal	verkeersruimte	11,0 m²
00 bg	0.3	toilet	toiletruimte	1,0 m²
00 bg	0.4	berging	opslagruimte	0,5 m²
00 bg	0.5	badkamer	badruimte	6,5 m²
00 bg	0.6	slaapkamer	verblijfsruimte	9,0 m²
00 bg	0.7	keuken	verblijfsruimte	11,5 m²
00 bg	0.8	woonkamer	verblijfsruimte	16,5 m²
00 bg	0.9	tuinkamer	verblijfsruimte	26,0 m²
00 bg	0.10	woonruimte	verblijfsruimte	11,5 m²
01 vd	1.1	overloop	verkeersruimte	1,5 m²
01 vd	1.2	toilet	toiletruimte	1,0 m²
01 vd	1.3	slaapkamer	verblijfsruimte	19,5 m²
01 vd	1.4	zolder	opslagruimte	24,0 m²
				154,0 m²



BVO BEGANE GROND	
hoofdvolume	ca. 79,0 m²
uitbreiding	58,9 m²
totaal	ca. 137,9 m²



BVO VERDIEPING	
hoofdvolume	ca. 61,0 m²
uitbreiding	0 m²
totaal	ca. 61,0 m²
totaal	ca. 198,9 m²

bestaande maatvoering in het werk controleren!

project	BANTEGA, VERBOUW WOONHUIS PLEXAT	datum	24 10 2025
	Bandsloot 23, 8538 RJ Bantega	status	concept
opdrachtgever		revisie	
	Bandsloot 23, 8538 RJ Bantega	wijziging	
onderdeel	NIEUWE PLATTEGROND BEGANE GROND	formaat	A3
	Definitief Ontwerp	schaal	1:100

JOUS

projectnummer
24-0685

bladnummer
DO-05

Bijlage 3



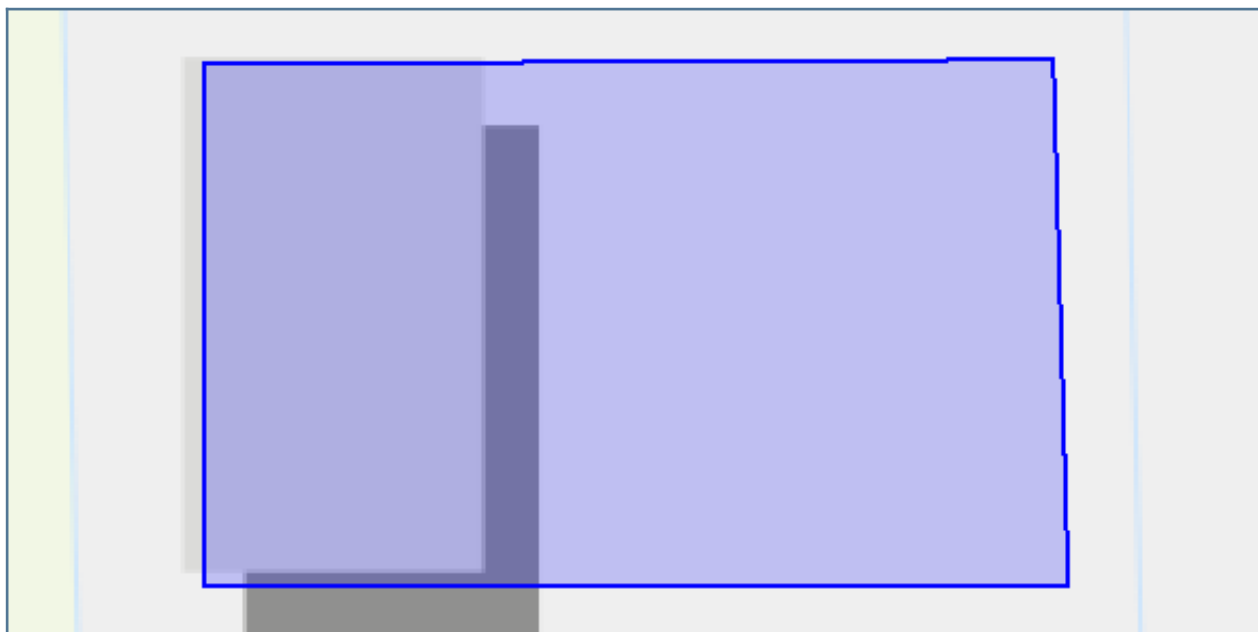
Het wateradvies

Het wateradvies helpt u om aan de hand van de locatie van uw ruimtelijke plan en een aantal vragen te toetsen of u de belangen van het Waterschap raakt. Indien dit het geval is krijgt u tekst en uitleg over het vervolg proces.

Op basis van de check is onderstaande nodig

1. Normale procedure
2. Advies aanbrengen toename verharding
3. Advies hoofdwater

Op basis van onderstaande locatie



Vragen en antwoorden uit de check

Gaat het plan uitsluitend over de functiewijziging van bestaande bebouwing zonder fysieke aanpassing van bebouwing en ruimte?	nee
Verwacht je een toename van verharding in het plan?	ja
Is er sprake van een toename van lozing van verontreinigd water op het oppervlaktewater?	nee
Wordt het oppervlaktewaterpeil in het plangebied ook gewijzigd?	nee
Wordt er oppervlaktewater gegraven en/of gedempt?	nee
Ga je tijdelijk of permanent op de ingetekende locatie grondwater onttrekken?	nee
Raak je de laag primaire waterkeringen?	nee
Raak je de laag regionale en/of lokale waterkeringen?	nee
Raak je de laag hoofdwateren?	ja
Raak je de laag rioolwaterpersleidingen?	nee
Raak je de laag Grondwaterbeschermingsgebied?	nee
Raak je de laag Kaderichtlijn water?	nee
Raak je de laag vrij voor de boezem?	nee
Raak je de laag waterzuiveringsobject?	nee

Details

1. Normale procedure

Voor je plan moet je de normale procedure met advies volgen. We verzoeken je het plan kenbaar te maken bij Wetterskip Fryslân via de knop 'Direct aanvragen'.

Wat moet ik doen?

Wij vragen je om het plan bij ons in te dienen. Dit kun je doen via de knop 'Direct aanvragen' in het overzicht, in te loggen en hiermee de procedure af te ronden.

Uit de door jou ingevulde gegevens blijkt dat je plan grote invloed heeft op het water of de wateraspecten (zoals dijken, gemalen, stuwen of persleidingen) in de omgeving.

Onder 'details' van de samenvatting aanvraag staat aangegeven waar je per onderdeel rekening mee moet houden. Dit moet je verwerken in je ruimtelijk plan of besluit. We nemen contact met je op wanneer er nog een aanvulling nodig is op dit wateradvies.

Daarnaast moet je in je plan een onderdeel opnemen over de 'toename verharding'. Kijk bij 'Achtergrondinformatie' wat wij van je verwachten.

Waar moet ik op letten?

Voor sommige werkzaamheden heb je een watervergunning nodig. Bijvoorbeeld als je een sloot wilt dempen, afvalwater wilt lozen op oppervlaktewater of grondwater wilt onttrekken. Soms is het doen van een melding voldoende. Via Omgevingsloket online www.omgevingsloket.nl kun je nagaan of je een watervergunning nodig hebt of een melding moet doen (vergunningcheck). Je kunt hier ook meteen de vergunning aanvragen of de melding doen.

Achtergrondinformatie

Het wateradvies

###Watertoets De watertoets zorgt ervoor dat in alle ruimtelijke plannen aandacht wordt besteed aan veiligheid, kwaliteit én kwantiteit van water. Als richtlijn bij het beoordelen van ruimtelijke plannen werken we met de Leidraad Watertoets. Hierin staat voor alle wateraspecten uitgangspunten omschreven waar je rekening mee moet houden. Ook is er informatie te vinden over de te nemen maatregelen. Je kunt de leidraad vinden via deze link: www.wetterskipfryslan.nl/vergunningen-wetten-en-regels/online-watertoets-voor-nieuwe-plannen

Toename verharding

Wij willen je verzoeken om in de waterparagraaf de volgende passage op te nemen over het onderdeel toename verharding. Door ruimtelijke ontwikkelingen neemt de hoeveelheid verhard oppervlak toe met als gevolg een versnelde afvoer van hemelwater. Het is nodig om deze versnelde afvoer te compenseren om de waterberging in een gebied in stand te houden. Dit geldt ook voor toevoegen van oppervlakteverharding die wel past binnen het bestemmingsplan, maar waarvan de grond al meer dan vijf jaar braak ligt en waar in het verleden niet voor gecompenseerd is.

Het is niet toegestaan zonder watervergunning neerslag versneld tot afvoer te laten komen indien daarbij meer dan 200 m² onverharde grond in stedelijk gebied en 1500 m² in landelijk gebied wordt bebouwd of verhard. Er geldt een vrijstelling van de vergunningsplicht wanneer wordt voldaan aan de compensatieregels genoemd in dit wateradvies. De meest voorkomende manier van compenseren is het graven van extra oppervlaktewater. Bij het graven van extra oppervlaktewater hanteren wij de volgende compensatienorm:

- Boezem 5%, dit heeft alleen betrekking op de Friese boezem;
- Polder 10%,
- Vrij afstromend, alternatieve maatregelen.

Uiteraard is het toepassen van alternatieve maatregelen in het plan ook mogelijk. Afhankelijk van de maatregel kunnen andere normen gelden dan hier vermeld. Zie de 'Leidraad watertoets' voor meer informatie over compenserende maatregelen of neem contact op met ons. Indien er niet wordt gecompenseerd door extra oppervlaktewater te graven waarbij bovenstaande percentages worden gehanteerd of indien er geen overeenstemming plaatsvindt in de watertoetsprocedure over alternatieve maatregelen dan dient een watervergunning bij het waterschap te worden gevraagd.

Bekijk ook de 'Leidraad Watertoets' voor meer informatie over maatregelen die je kunt treffen om te compenseren. Als je niet compenseert dan moet je een watervergunning aanvragen voor het snel afvoeren van regenwater.

Klimaat

Om ook in de toekomst prettig te kunnen wonen, werken en recreëren moeten steden en dorpen ingericht worden met het oog op de toekomst. Zo is het mogelijk om het bebouwd gebied beter bestand te maken tegen hevige regenbuien, periodes van droogte en hitte en de gevolgen van een mogelijke overstroming. Meer informatie hierover kun je vinden op de [Friese klimaatatlas](#)

Privacyverklaring

Nadere informatie over de verwerking van je gegevens en je rechten vind je op <https://www.wetterskipfryslan.nl/over-de-site/privacyverklaring>

2. Advies aanbrengen toename verharding

Je gaat verharding aanbrengen.

Wat moet ik doen?

We verzoeken je om het plan bij ons aan te vragen, via de blauwe knop 'Direct aanvragen' in het overzicht op de vorige pagina

Waar moet ik op letten?

Neemt het aantal vierkante meters toe ten opzichte van de bestaande bebouwing en bedraagt deze toename meer dan 200 m² in de bebouwde kom (stedelijk gebied) of 1500 m² buiten de bebouwde kom (landelijk gebied) dan geldt de vergunningsplicht. Dit geldt ook voor toevoegen van oppervlakteverharding die wel past binnen het bestemmingsplan, maar waarvan de grond al meer dan vijf jaar braak ligt en waar in het verleden niet voor gecompenseerd is.

Achtergrondinformatie

Meer informatie hierover kun je vinden in de Leidraad Watertoets (onder andere paragraaf 4.3.6) https://www.wetterskipfryslan.nl/documenten/vergunningen-wetten-en-regels/leidraad-watertoets_2013.pdf

3. Advies hoofdwater

Je raakt een hoofdwater.

Wat moet ik doen?

We verzoeken je om het plan bij ons aan te vragen, via de blauwe knop 'Direct aanvragen' in het overzicht op de vorige pagina

Waar moet ik op letten?

Onze hoofdwateren hebben een belangrijke aan-, af- en doorvoerfunctie en we verzoeken je hier rekening mee te houden zie: <https://www.wetterskipfryslan.nl/kaarten/leggerkaart>. Aan weerszijden van een hoofdwatergang ligt een beschermingszone 5 meter. De beschermingszone is nodig voor de bereikbaarheid voor beheer en onderhoud aan de hoofdwatergang. Werkzaamheden binnen de beschermingszone van hoofdwatergangen betreffen een vergunningsplichtige activiteit <https://www.wetterskipfryslan.nl/vergunningen-wetten-en-regels/vergunning-check-meteen-of-maak-een-afspraken>.

Achtergrondinformatie

Meer informatie hierover kun je vinden in de Leidraad Watertoets (onder andere paragraaf 4.3.1) https://www.wetterskipfryslan.nl/documenten/vergunningen-wetten-en-regels/leidraad-watertoets_2013.pdf

Bijlage 4



Aanvraagdatum : 30-09-2025

Rapportnummer : 296745

Rapport Beschermde SoortenIndicator (BeSI)

Op 30-09-2025 heeft u de Beschermde SoortenIndicator (BeSI) geraadpleegd. Dit rapport geeft u inzicht in mogelijk nadelige effecten van uw werkzaamheid op beschermde plant- en diersoorten op de door u aangegeven locatie.

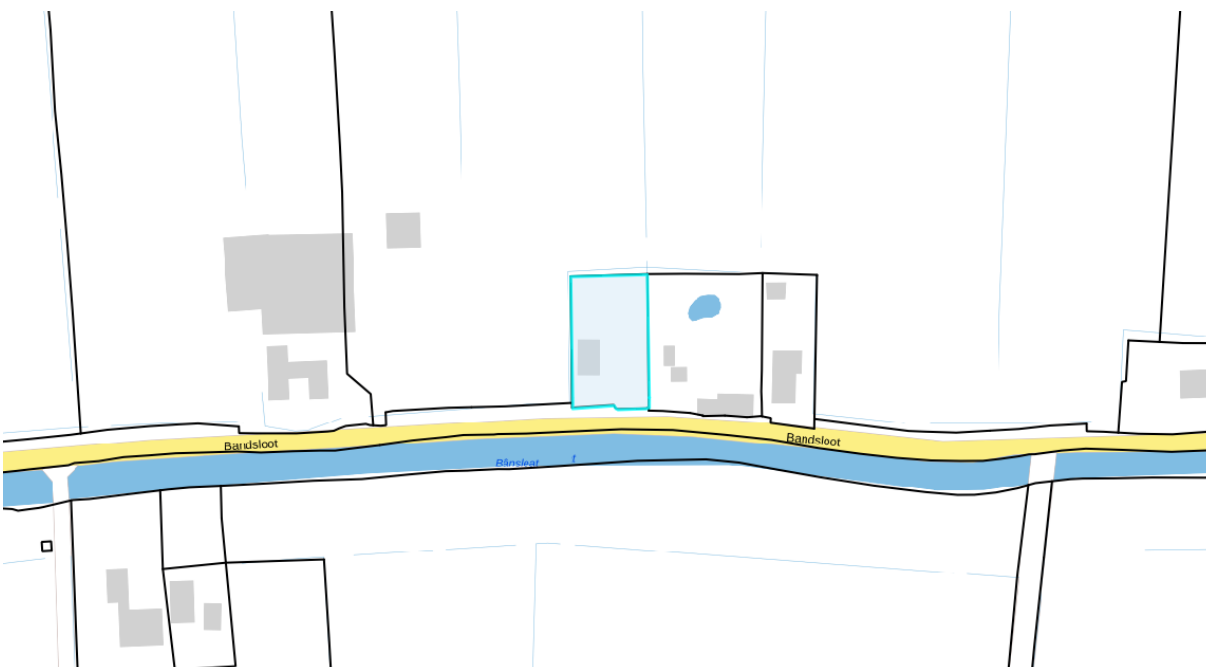
Werkzaamheid

De werkzaamheid die u heeft aangegeven uit te willen voeren is:

Aanbouw, uitbouw of bijgebouw bouwen of vervangen

Locatie

De locatie waar u deze werkzaamheid uit wil voeren, heeft u als volgt aangegeven:



Locatie: 183618,40 / 539776,70 Oppervlakte: 1299 m2

De beschermde plant- en diersoorten die mogelijk nadelige effecten ondervinden van de uit te voeren werkzaamheid op de door u aangegeven locatie worden hieronder beschreven, inclusief een advies over hoe u met de soort rekening kunt houden. Bij iedere soort wordt vermeld of het een 1) vogel, 2) een zoogdier, 3) een andere diersoort dan vogel of zoogdier of 4) een plant is. Het BeSI-rapport heeft een signalerende functie. Informatie over de mogelijke vergunningsplicht van uw werkzaamheid krijgt u door de [Vergunningcheck](#) te doen. Dit rapport kunt u daarbij gebruiken om de vragen over natuur te beantwoorden.

In de bijlage van het rapport worden de genoemde soorten uitgesplitst naar beschermingsregels.

Rapport Beschermde SoortenIndicator (BeSI)

Antwoorden op vragen uit de Vergunningcheck

Welke beschermde dieren en/of planten kunnen aanwezig zijn op de locatie van uw werkzaamheid?

Vogels	Ja
Zoogdieren	Ja
Andere diersoorten dan vogels of zoogdieren	Nee
Planten	Nee

Zie de volgende pagina's voor meer informatie over de leefgebieden van deze wettelijk beschermde dieren en planten en een advies over hoe u met deze soorten rekening kunt houden.

Vogels

Kunnen er op de locatie van uw werkzaamheid vogels aanwezig zijn waarvan het nest het hele jaar beschermd is?	Ja
Kunnen er op de locatie van uw werkzaamheid vogels aanwezig zijn waarvan het nest alleen tijdens het broedseizoen beschermd is?	Nee

Lees altijd de adviezen van de mogelijk aanwezige vogelsoorten. Sommige provincies hebben voor bepaalde soorten uitzonderingen.

Zoogdieren

Kies alle zoogdieren die aanwezig kunnen zijn op de locatie van uw werkzaamheid.

Vleermuizen	Ja
Eekhoorns	Nee
Steenmarters	Ja
Andere marterachtige dan steenmarters	Nee
Andere zoogdieren	Nee

Rapport Beschermde SoortenIndicator (BeSI)

Soorten en adviezen

Vogels

Boerenwaluw

Beschrijving leefgebied:

De boerenwaluw leeft op het boerenland, vaak in de buurt van water en vangt zijn voedsel in de lucht. Het voedsel bestaat uit enorme hoeveelheden kleine vliegende insecten. De boerenwaluw broedt o.a. in boerschuren, in loodsen en onder bruggen.

Advies voor deze soort:

Werk buiten het broedseizoen; de periode waarin het nest wordt gebouwd of waarin eieren en/of jongen aanwezig zijn. Voor de boerenwaluw is dat van begin april (soms eind maart) tot half september (soms eind september). In Flevoland, Limburg en Overijssel zijn nesten jaarrond beschermd. In andere provincies ook, tenzij in de omgeving voldoende geschikte plekken zijn om een nieuw nest te bouwen. Om dat vast te stellen is vaak vooraf extra onderzoek nodig. Kijk voor meer informatie over jaarrond beschermde nesten in de (beleids)regels van de provincie.

Huismus

Beschrijving leefgebied:

De huismus komt meestal voor in de buurt van mensen en leeft dan vooral in struiken, het liefst met stekels die het hele jaar groen blijven, loofbomen en klimplanten. De huismus broedt in gebouwen, bijvoorbeeld onder dakpannen, en soms in klimop.

Advies voor deze soort:

Werk buiten het broedseizoen; de periode waarin het nest wordt gebouwd of waarin eieren en/of jongen aanwezig zijn. Voor de huismus is dat van maart tot half augustus (soms tot eind september). De huismus is zeer honkvast en is het hele jaar rondom het nest aanwezig. Daarom zijn de nesten jaarrond beschermd. Haal nesten nooit weg. Houd daarnaast bij werkzaamheden rekening met het behoud van het leefgebied van de huismus. Bijvoorbeeld door struiken of klimplanten rondom de nesten te laten staan. Raadpleeg voor meer informatie het kennisdocument over deze soort op de website van BIJ12.

Spreeuw

Beschrijving leefgebied:

De spreeuw leeft in allerlei gebieden, meestal in de buurt van bebouwing en graslanden, soms in bossen en dan vooral aan de (bos)randen. De spreeuw broedt onder andere in holtes van bomen, in schoorstenen van gebouwen en in nestkasten.

Advies voor deze soort:

Werk buiten het broedseizoen; de periode waarin het nest wordt gebouwd of waarin eieren en/of jongen aanwezig zijn. Voor de spreeuw is dat van half maart tot begin juli (soms tweede helft juli). Nesten zijn jaarrond beschermd, tenzij in de omgeving voldoende geschikte plekken zijn om een nieuw nest te bouwen. Om dat vast te stellen is vaak vooraf extra onderzoek nodig. Kijk voor meer informatie over jaarrond beschermde nesten in de (beleids)regels van de provincie. In Limburg geldt een uitzondering, daar zijn nesten alleen in het broedseizoen beschermd.

Rapport Beschermde SoortenIndicator (BeSI)

Zoogdieren

Gebouwbewonende vleermuizen

Beschrijving leefgebied:

Gebouwbewonende vleermuizen leven in alle typen landschappen. Deze vleermuizen verblijven in gebouwen, onder andere achter betimmering en daklijsten, in spouwmuren, of onder dakpannen.

Advies voor deze soort:

Spleten en openingen in gebouwen waarin vleermuizen leven, zijn beschermd. Voorkom het verlichten van gevels waarin vliegopeningen zitten en het dichtmaken van invliegopeningen en holle ruimtes in muren en daken. Behoud bomenrijen, bosjes en water omdat ze dienen als vliegroute en jachtterrein. Voor meer info over de gewone dwergvleermuis en de gewone grootoorvleermuis: zie de kennisdocumenten op de website van BIJ12. Let op! Dit sluit het voorkomen van andere vleermuissoorten niet uit. Check daarnaast ook altijd natuurvriendelijkisoleren.nl.

Steenmarter

Beschrijving leefgebied:

De steenmarter leeft in Nederland op verschillende soorten plekken, maar is vooral te vinden in de buurt van dorpen, boerderijen en (zelfs in) grote steden. De steenmarter is vooral 's nachts actief.

Advies voor deze soort:

Vermijd werkzaamheden in de kwetsbare periode. Voor de steenmarter is dit de periode dat de jongen worden geboren en bij de moeder blijven. Deze periode loopt van maart tot en met juli. In Friesland geldt voor de steenmarter het hele jaar een vrijstelling bij ruimtelijke ontwikkeling. In Limburg geldt van 15 augustus tot en met eind februari een vrijstelling bij ruimtelijke ontwikkeling of bestendig beheer en onderhoud. Deze vrijstelling geldt niet voor het doden van steenmarters. Kijk voor meer informatie in de (beleids)regels van de provincie.

Aanvraagdatum : 30-09-2025

Rapportnummer : 296745

Rapport Beschermde SoortenIndicator (BeSI)

Hoe BeSI is gerealiseerd wordt beschreven in de onderstaande twee documenten:

1. Kwaliteitsborging Beschermde SoortenIndicator
2. Toelichting kansenskaarten beschermde soorten

[Bekijk deze documenten](#)

Disclaimer:

In de Omgevingswet is vastgelegd dat iedere Nederlander zorgdraagt voor levende dieren en planten en hun directe omgeving. Dit noemen we de zorgplicht voor natuur. De Beschermde SoortenIndicator (BeSI) helpt u om aan deze zorgplicht te voldoen.

In principe houdt BeSI rekening met alle Vogelrichtlijn-, Habitatrichtlijn- en andere wettelijk beschermde soorten. Ook wordt rekening gehouden met Rode-lijst soorten met een status 'Bedreigd' of 'Ernstig bedreigd'. De voorwaarde die hierbij altijd geldt, is dat het mogelijk moet zijn om te berekenen hoe groot de kans is dat een soort voorkomt (kansenskaart).

BeSI houdt alleen rekening met beschermde en bedreigde planten en dieren. Mogelijk gelden er ook andere natuurbeschermingsregels. Indien u daar meer informatie over wilt, [Klik dan hier](#)

Het BeSI-rapport heeft alleen een signalerende functie van de mogelijk nadelige effecten van uw werkzaamheid op beschermde en bedreigde planten en dieren op de door u aangegeven locatie. Het BeSI-rapport is dus geen bindend advies.

Het BeSI-rapport geeft geen informatie over een mogelijke vergunningsplicht van uw werkzaamheid. Het geeft ook geen enkel oordeel over de inhoud of status van een vergunningsplichtig voorgenomen werkzaamheid. Raadpleeg hiervoor de vergunningcheck uit het Omgevingsloket.

Het BeSI-rapport wordt gemaakt op basis van de huidige beschikbare informatie over beschermde en bedreigde planten en dieren. Als u later dan drie maanden na het maken van het BeSI-rapport start met uw werkzaamheid, dan wordt geadviseerd een nieuw actueel rapport te maken.

Bewaar het door u gemaakte BeSI-rapport goed. Het kan zijn dat ernaar wordt gevraagd, bijvoorbeeld door de gemeente waar u de werkzaamheid uitvoert.

Aanvraagdatum : 30-09-2025

Rapportnummer : 296745

Rapport Beschermde SoortenIndicator (BeSI)

Soorten uitgesplitst naar beschermingsregels

Vogelrichtlijn

Boerenzwaluw

- Hirundo rustica
- Kansenkaart in gebruik sinds: 30-11-2022

Huismus

- Passer domesticus
- Kansenkaart in gebruik sinds: 29-11-2022

Spreeuw

- Sturnus vulgaris
- Kansenkaart in gebruik sinds: 28-11-2022

Habitatrichtlijn

Gebouwbewonende vleermuizen

- Gebouwbewonende vleermuizen
- Kansenkaart in gebruik sinds: 24-03-2023

Overige wettelijk beschermde of rode lijst soorten

Steenmarter

- Martes foina
- Kansenkaart in gebruik sinds: 30-11-2022

Bijlage 5



Milieuhygiënisch vooronderzoek

Verkenning locatie Perceel Bantsloot 23 te Bantega

B26-0138 | 17 april 2026.....



Milieuhygiënisch vooronderzoek

Verkenning locatie Perceel Bantsloot 23 te Bantega

Buro Nederlandse Ontwikkeling

Viaductstraat 3 - 19
9725 BG, Groningen

Documentcode	Versie	Status
B26-0138.	01	Definitief

Opgesteld door	Functie	Datum	Paraaf
Mevrouw. 5.1.2e	Adviseur bodem	17 april 2026	5.1.2e
Geverifieerd door	Functie	Datum	
De heer. ing 5.1.2e	Adviseur bodem	17 april 2026	

Samenvatting, conclusies en aanbevelingen

Uit het onderzoek blijkt het volgende:

In opdracht van Buro Nederlandse Ontwikkeling is er een milieuhygiënisch vooronderzoek uitgevoerd ter plaatse van een perceel gelegen aan de Bantsloot 23 te Bantega.

Locatie	De locatie is gelegen nabij de Bandsloot te Bantega.
---------	--

Aanleiding en doel	De aanleiding voor het uitvoeren van het onderzoek wordt gevormd door de voorgenomen uitbreiding van de woonlocatie. Het doel van het onderzoek is inzicht verkrijgen in de te verwachten milieuhygiënische kwaliteit van de bodem ter plaatse van de deellocaties binnen het projectgebied. Aan de hand van de resultaten van het vooronderzoek wordt een hypothese opgesteld ten aanzien van de te verwachten milieuhygiënische bodemkwaliteit en eventueel vrijkomende grond ter plaatse van de locatie.
--------------------	---

Vooronderzoek landbodem NEN5725:2023

In de onderhavige rapportage zijn de onderdelen uit NEN5725 voor de locatie uitgewerkt. Op basis van de verzamelde informatie dienen, zoals beschreven is in NEN5725, een aantal onderzoeksvragen beantwoord te worden.

Aanleiding G: tijdelijk uitnemen van grond en het inschatten van arbeidshygiënische risico's.

Te beantwoorden onderzoeksvragen:

Welke bodemkwaliteitsklasse is toegekend aan de bodem in de bodemkwaliteitskaart en welke lagen zijn hierbij te onderscheiden?

Volgens de bodemkwaliteitskaart van de gemeente Fryske Marren en Súdwest-Fryslân valt de onderzoekslocatie binnen de bodemfunctieklasse "Landbouw/natuur". De bodemkwaliteitszone betreft "B3, Bebouwd gebied vanaf 1970 en buitengebied".

De bodemkwaliteitskaart onderscheidt de volgende lagen en bijbehorende kwaliteitszones:

- Ontgraving en-toepassingskaart bovengrond (0,0 – 0,5 m.-mv): zone Landbouw/Natuur.
- Ontgraving en-toepassingskaart ondergrond (0,5 – 2,5 m.-mv): zone Landbouw/Natuur.

Hieruit blijkt dat zowel de boven- als ondergrond op de locatie behoren tot de kwaliteitsklasse Landbouw/Natuur, passend binnen de vastgestelde bodemfunctieklasse voor dit gebied.

Zijn er potentiële bronnen van bodembelasting?

Ter plaatse van het onderzoeksgebied zijn geen potentiële bronnen van bodembelasting bekend.

Is de bodem asbestverdacht?

In het gebied zijn er geen verdachte bronnen aanwezig, welke asbestverdachte materialen met zich mee kunnen brengen.

Is er een vermoeden dat er op basis van beschikbare informatie, werkzaamheden plaatsvinden binnen een geval van ernstige bodemverontreiniging?

Er zijn geen aanwijzingen dat op of nabij de onderzoekslocatie milieubelastende of bodembedreigende activiteiten hebben plaatsgevonden. Ook zijn er geen ontgravingen of ongewone voorvallen bekend die aanleiding geven om aan te nemen dat de bodemkwaliteit is gewijzigd.

Is de bodem sterk verontreinigd (boven interventiewaarde)?

Binnen de onderzoekslocatie zijn geen puntbronnen van verontreiniging bekend. Er zijn ook geen aanwijzingen dat ter plaatse sprake is van een (sterke) bodemverontreiniging boven de interventiewaarde. Op basis van de beschikbare informatie wordt daarom niet verwacht dat binnen de onderzoekslocatie verontreiniging boven de interventiewaarde aanwezig is.

Is de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem afdoende bekend of is bodemonderzoek noodzakelijk?

De bodemkwaliteit ter plaatse van de locatie is voldoende bekend. Er zijn geen potentiële bronnen aanwezig welke hebben geleid tot verslechtering van de bodem. Voor de geplande werkzaamheden wordt geen grondafvoer voorzien. Er worden geen arbeidshygiënische risico's verwacht tijdens de uitvoering van de graafwerkzaamheden.

Conclusie en aanbevelingen

Op basis van de verzamelde informatie wordt geconcludeerd dat er geen potentiële bronnen van bodembelasting/bodembedreigende en milieubelastende activiteiten of ontwikkelingen aanwezig zijn die in potentie hebben geleid tot een sterke verontreiniging van de bodem. Aan de hand hiervan wordt de onderzoekslocatie beschouwd als onverdacht met betrekking tot het voorkomen van bodemverontreiniging.

Er worden op basis van de geplande werkzaamheden en de beschikbare informatie ter plaatse van de locatie, geen bijzonderheden verwacht. Voor de locatie kan de bodemkwaliteitskaart worden aangehouden voor de te verwachten grondkwaliteit ter plaatse.

Indien er tijdens de graafwerkzaamheden zintuiglijk waarnemingen worden gedaan die duiden op de aanwezigheid van verontreiniging van de bodem (zoals olie-water reactie, aanwezigheid puin/asbestverdacht materiaal) is het mogelijk alsnog noodzakelijk bodemonderzoek uit te voeren.

Inhoudsopgave

1	Inleiding	4
2	Vooronderzoek Noorddijkerweg	6

1

Inleiding

In opdracht van Buro Nederlandse Ontwikkeling is er een milieuhygiënisch vooronderzoek bodem uitgevoerd ter plaatse van de locatie Bantsloot 23 te Bantega.

Aanleiding en doel

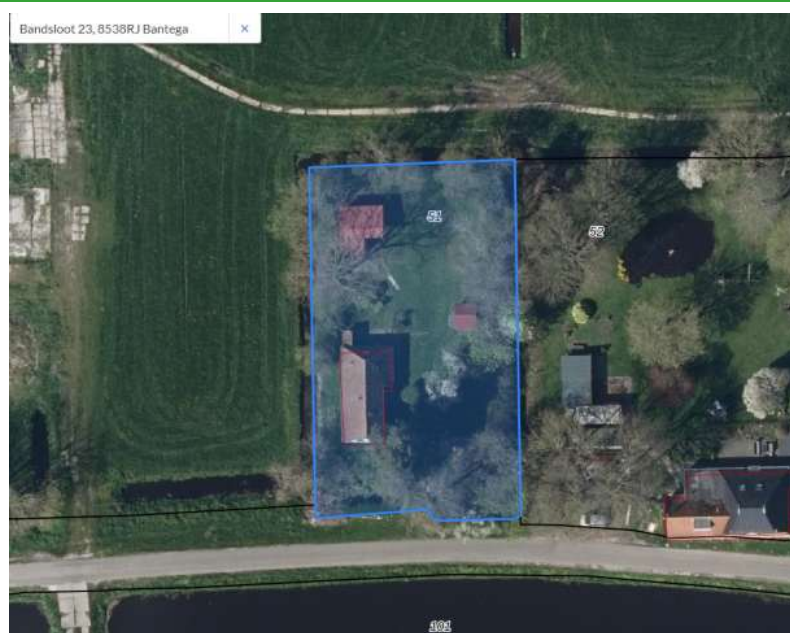
De aanleiding voor het uitvoeren van het onderzoek wordt gevormd door de voorgenomen uitbreiding van de woonlocatie. Het doel van het onderzoek is inzicht krijgen in de te verwachten milieuhygiënische kwaliteit van de bodem ter plaatse de locatie Bantsloot 23 te Bantega. Aan de hand van de resultaten van het vooronderzoek wordt er een hypothese opgesteld ten aanzien van de te verwachten milieuhygiënische bodemkwaliteit.

Locatie

De betreffende locatie betreft een perceel met woonlocatie (wonen met tuin), zie figuur 1.1. De locatie is kadastraal bekend als gemeente Oosterzee, sectie M, nummers 51. In de toekomst zijn graafwerkzaamheden op het betreffende perceel gepland ter voorbereiding van uitbreiding van de woonlocatie. Er is geen grondafvoer voorzien.

Figuur 1.1: Situering locatie

Locatie: Bron opdrachtgever



Uit te voeren werkzaamheden



Algemeen

Het vooronderzoek is uitgevoerd conform NEN5725:2023 (Bodem – Landbodemonderzoek – Strategie voor het uitvoeren van milieuhygiënisch vooronderzoek). Hierbij is de volgende aanleiding uit NEN5725 (bodem) van toepassing:

- **Aanleiding G:** tijdelijk uitnemen van grond en het inschatten van arbeidshygiënische risico's.

Aan de hand van de genoemde aanleiding worden een aantal onderzoeksvragen beantwoord. Hiervoor wordt een terreinverkenning uitgevoerd en worden de volgende bronnen geraadpleegd:

- bodemkwaliteitskaart, bodembeheerplan (inclusief PFAS);
- landelijk bodeminformatiesysteem (www.bodemloket.nl);
- regionaal bodeminformatiesysteem Nazca Fryslân;
- website <https://pdok.nl/viewer>;
- kadaster;
- historische kaarten (www.topotijdreis.nl);
- data en informatie ondergrond (www.dinoloket.nl);
- terreininspectie.

Indien uit de beschikbare en verkregen informatie blijkt dat ter plaatse van de deellocaties sprake is (geweest) van bodembedreigende milieubelastende activiteiten, zullen een hypothese en een onderzoeksstrategie ten behoeve van het bodemonderzoek conform NEN5740:2023 worden opgesteld. In hoofdstuk 2 worden de verschillende aspecten uit NEN5725:2023 behandeld.

De onderzoekslocatie is niet in eigendom van MORV adviseurs of de uitvoerende organisatie dan wel in eigendom van gerelateerde zusterbedrijven.