De Fryske Marren
Postbus 101, 8500 AC Joure
Herema State 1, 8501 AA Joure
t 14 05 14
e info@defryskemarren.nl
i www.defryskemarren.nl

[redacted]

Joure, 2 november 2026
Verzonden: 2 november 2026

Ons kenmerk : Z.903004
Verzoeknummer : 2026061802033
Behandeld door : [redacted]
Bijlagen : 9

Onderwerp: Besluit: Verlening omgevingsvergunning

Beste [redacted]

U heeft op 18 juni 2026 een omgevingsvergunning aangevraagd voor het wijzigen van de functie naar wonen en het nieuw bouwen van een gesloopte schuur aan de De Hege Bouwen 18, 8566 JC Nijemirdum. In deze brief leest u onze beslissing op deze aanvraag.

Wij verlenen de omgevingsvergunning
De activiteiten die verleend zijn bij deze omgevingsvergunning zijn aangegeven onder 'Verleende activiteiten'. Alle onderdelen die in dit digitale document zijn opgenomen maken integraal onderdeel uit van dit besluit. Lees deze stukken goed door, omdat u misschien nog andere toestemmingen moet vragen, of aan bepaalde voorwaarden moet voldoen. Hierover leest u meer bij de leeswijzer.

Verleende activiteiten
- Afwijken van regels in het omgevingsplan
- Bouwactiviteit (omgevingsplan)

Leeswijzer
In deze brief leest u de belangrijkste zaken waar u rekening mee moet houden, en welke andere toestemmingen u eventueel nog nodig heeft voordat u mag beginnen met uw project.
Ook krijgt u in deze brief een indicatie van de legeskosten en leest u hoe u, of andere belanghebbenden, bezwaar of beroep kunnen instellen tegen dit besluit.
Onder *voorschriften, voorwaarden en aandachtspunten* worden per activiteit de voorschriften, aandachtspunten en voorwaarden benoemd en uitgelegd waaraan u zich moet houden bij het uitvoeren van het project. Bij de *beoordeling en motivering* leest u onze motivering waarom wij tot dit besluit zijn gekomen, en aan welke wet- en regelgeving is getoetst. Tot slot wordt bij *bijbehorende stukken* een overzicht gegeven van de documenten die bij dit besluit horen, deze zijn ook als bijlage aan dit document toegevoegd. Via de bladwijzerbalk van uw PDF-reader kunt u snel naar een bepaald onderdeel van dit document navigeren.

De omgevingsvergunning wordt gepubliceerd
Wij informeren omwonenden en andere belanghebbenden over dit besluit op www.officielebekendmakingen.nl. In uw aanvraagformulier heeft u aangegeven dat u nog niet met de omwonenden hebt gesproken over uw project, wij adviseren u om dit alsnog te doen. Door met elkaar in gesprek te gaan kan bezwaar misschien wel voorkomen worden, waardoor u sneller kunt beginnen met de werkzaamheden.

U mag op eigen risico beginnen met de werkzaamheden
De omgevingsvergunning treedt in werking op de dag nadat deze aan u is toegestuurd. Op die dag begint ook de bezwaar- of beroepstermijn van zes weken waarin u, of andere belanghebbenden, bezwaar of beroep kunnen aantekenen. Als dit het geval is, dan moet u misschien stoppen met de werkzaamheden of uw werkzaamheden ongedaan maken. Een bezwaarmaker kan dit aanvragen via de voorzieningenrechter, meer informatie leest u onder het kopje '*rechtsbescherming*'. Tijdens de werkzaamheden moet u nog een aantal meldingen doen. Dit is aangegeven bij *voorschriften, voorwaarden en aandachtspunten*.

Rechtsbescherming
Bent u het niet eens met dit besluit? Dan kunt u hiertegen bezwaar maken. Daarnaast willen wij u ook uitnodigen om met ons in gesprek te gaan, wij kunnen het besluit dan samen bespreken en eventuele vragen of zorgen met u bespreken.

Bezwaar
Wanneer u bezwaar wilt maken dan moet u een bezwaarschrift indienen bij het college van burgemeester en wethouders van de gemeente De Fryske Marren. Dit moet u doen binnen zes weken na de dag waarop het besluit is verzonden. Het bezwaarschrift stuurt u schriftelijk op naar: college van burgemeester en wethouders van de gemeente De Fryske Marren, Postbus 101, 8500 AC Joure.

Digitaal indienen van het bezwaar is ook mogelijk, ga hiervoor naar https://defryskemarren.nl/bezwaar.

Het bezwaarschrift moet voorzien zijn van een handtekening, en ten minste het volgende bevatten:
- de naam en het adres van de bezwaarmaker
- de dagtekening
- een omschrijving van het besluit waartegen het bezwaar is gericht
- de gronden van het bezwaar

Als u meer tijd nodig heeft, dan kunt u uw bezwaarschrift ook zonder de gronden aanleveren. Dit noemen wij een Pro Forma bezwaarschrift. U dient de gemeente dan te verzoeken om de termijn te verlengen.

Voorlopige voorziening
De omgevingsvergunning is geldig vanaf de dag na de verzenddatum van deze brief, ook als u hiertegen bezwaar heeft ingediend. Om het besluit toch (tijdelijk) ongedaan te maken kunt u een verzoek om voorlopige voorziening indienen. Dit verzoek moet gericht worden aan de voorzieningenrechter van de Rechtbank-Noord Nederland, Afdeling bestuursrecht, Postbus 150, 9700 AD Groningen. Het verzoek om voorlopige voorziening kan ook digitaal worden ingediend via https://mijn.rechtspraak.nl/start. Kies wat voor u van toepassing is, en log vervolgens in met uw DigiD. Voor de behandeling van het verzoek brengt de rechtbank u kosten in rekening.

Als u meer informatie wilt over de procedure, dan kunt u contact opnemen met afdeling juridische zaken van de gemeente De Fryske Marren via info@defryskemarren.nl of 14 0514

Wij brengen u legeskosten in rekening
Voor de behandeling van uw verzoek om omgevingsvergunning worden legeskosten in rekening gebracht. Deze bedragen zijn gebaseerd op de legesverordening die geldig is op het moment dat u de aanvraag heeft ingediend. In onderstaande tabel is een indicatie opgenomen van het te verwachten bedrag.

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

U ontvangt binnenkort een factuur in de vorm van een gemeentelijke belastingaanslag. Hierin is de definitieve berekening opgenomen, en wordt uitgelegd hoe u bezwaar kunt maken tegen de legeskosten. Het is overigens ook aan te raden om contact op te nemen met de behandelend ambtenaar van de omgevingsvergunning. Eventuele misverstanden of onduidelijkheden kunnen dan snel opgehelderd worden.

Intrekken van de omgevingsvergunning
De gemeente kan de omgevingsvergunning intrekken als:
- er niet binnen 52 weken na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning gestart wordt met de werkzaamheden;
- de werkzaamheden langer dan 52 weken stilliggen;
- er afgeweken wordt van de omgevingsvergunning of de hieraan verbonden voorschriften;
- de vergunninghouder hierom verzoekt.

Nadere informatie
Heeft u nog vragen, dan kunt u contact opnemen met de behandelend ambtenaar via het telefoonnummer 14 05 14 of per e-mail aan info@defryskemarren.nl. Voor vragen tijdens de werkzaamheden kunt u terecht bij de toezichthouder in uw gebied. De contactgegevens kunt u vinden bij de voorschriften, voorwaarden en aandachtspunten.

Met vriendelijke groet,

Namens burgemeester en wethouders van De Fryske Marren,

[redacted]
Medewerker cluster vergunningen

[redacted]
02-11-2026

Voorschriften, voorwaarden en aandachtspunten

Bij deze omgevingsvergunning horen de volgende voorschriften, voorwaarden en aandachtspunten. Wij vragen u deze goed door te lezen. Het gaat om de aandachtspunten en acties die u moet doen voor, tijdens en na de werkzaamheden.

Algemene voorschriften

Nr.	Onderwerp	Voorschrift
1.	Uitvoering volgens de voorschriften	Het (bouw)plan en/of de werkzaamheden moeten uitgevoerd worden volgens de voorschriften.
2.	Schade als gevolg van werkzaamheden	Het is verboden om bij de uitvoering van werkzaamheden schade, gevaar of ernstige hinder te veroorzaken. Alle schade of vorderingen tot schadevergoeding, die ontstaan als gevolg van het gebruikmaken van deze omgevingsvergunning, worden betaald door de vergunninghouder.
3.	Omgevingsveiligheid	Het bouwterrein moet af te sluiten zijn van de (openbare) weg en van de erven die tegen het bouwterrein liggen.
4.	Burgerlijk wetboek	In het Burgerlijk Wetboek staan rechten en plichten van burgers vermeld die er mogelijk voor kunnen zorgen dat u geen gebruik kunt maken van uw omgevingsvergunning. Ook kunnen er naast deze omgevingsvergunning nog andere toestemmingen en / of voorzieningen nodig zijn waarover wij u niet hebben kunnen informeren, maar die er wel voor zorgen dat u geen gebruik kunt maken van deze omgevingsvergunning.
5.	Wet natuurbescherming	De Wet Natuurbescherming heeft het doel om planten en dieren te beschermen. Iedereen in Nederland is verplicht rekening te houden met (beschermde) planten en dieren, dit betekent dat u niets mag doen wat beschermde planten en dieren in gevaar kan brengen. Als u bijvoorbeeld een gebouw gaat slopen, mag u nesten en verblijfplaatsen van beschermde dieren en planten niet vernielen. U mag deze dieren en planten ook niet wegjagen of weghalen. In dat geval kunt u contact opnemen met de Provincie Fryslân. Zij kunnen u uitleggen wat u het beste kan doen. Meer informatie vindt u op www.fryslan.frl.
6.	Kabels en leidingen	Als bij de uitvoering van de (bouw)werkzaamheden kabels en/of leidingen van de gemeente moeten worden omgelegd, dan betaalt de vergunninghouder hiervoor de kosten. Het omleggen van kabels en/of leidingen wordt uitgevoerd door de gemeente.
7.	Bouwafval	U moet uw bouwafval op het (bouw)terrein zoveel mogelijk scheiden. U moet asbest, bitumineuze stoffen, hout en board, metsel- en betonpuin, ijzer, zink, lood, koper, glas en met PAKS verontreinigde materialen gescheiden bewaren voordat u het afvoert. Geeft u het afval af aan een sorteerbedrijf? Dan hoeft u het afval niet gescheiden te bewaren. U moet het sloopafval binnen twee maanden afvoeren naar een erkende inzamelaar.
8.	Stof door sloop- en/of bouwwerkzaamheden	Om stofwolken te voorkomen of te beperken, moet u water sproeien op de onderdelen die u sloopt.
9.	Asbesthoudende materialen	U mag pas asbest verwijderen als u hiervoor toestemming hebt gekregen nadat u de sloopmelding hebt gedaan. Kies hiervoor de activiteit, slopen van een bouwwerk of gedeelte daarvan of asbest verwijderen - Melding (Rijk). Asbest dient verwijderd te worden in overeenkomst met het asbestinventarisatierapport en artikel 10 van het asbestverwijderingsbesluit, in combinatie met artikel 4.51a van het arbeidsomstandighedenbesluit.

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

Gemeentelijk toezicht

Nr.	Onderwerp	Voorschrift
1.	Contactgegevens toezichthouder	[redacted] [redacted]@defryskemarren.nl Telefoon: 14 0514 Aanleveren van gegevens via [redacted]@defryskemarren.nl
2.	Aanwezige documenten	De volgende documenten moeten aanwezig zijn op het bouwterrein: • Omgevingsvergunning, inclusief alle bijbehorende stukken; • Overige documenten: alle vergunningen en documenten met voorwaarden of ontheffingen die belangrijk zijn voor het mogen uitvoeren van de activiteiten.
3.	Meldingen	U moet de volgende meldingen indienen bij de toezichthouder tijdens het bouwproces: • Start van de bouw: uiterlijk twee dagen voor aanvang werkzaamheden • Einde bouw, op de eerste werkdag na beëindiging. De start van de bouw moet u melden via [redacted]@defryskemarren.nl.
4.	Aanwijzingen	De toezichthouder kan aanwijzingen geven voor de bouw- en/of sloopwerkzaamheden. Dit doet de toezichthouder om gevaarlijke situaties, schade of overlast voor andere bouwwerken en personen te voorkomen of te stoppen. Ook kan de toezichthouder aanwijzingen geven als er onveilig wordt gewerkt op de bouwlocatie of als iemands gezondheid in gevaar is.

Voorwaardelijke verplichting

Nr.	Onderwerp	Voorschrift
1.	Landschappelijke inpassing	Voor het herbouwen van de gesloopte schuur is er een landschappelijk inpassingsplan aangeleverd. De landschappelijke inpassing bestaat uit het aanplanten van bomen en hagen. Een voorwaarde voor de vergunning is dat er binnen een jaar na verlenen van de vergunning invulling moet worden gegeven aan de landschappelijke inpassing. De landschappelijke inpassing moet in stand worden gehouden.

Beoordeling en motivering

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

Uw verzoek is volledig ingediend

Bij ontvangst van uw verzoek hebben wij gecontroleerd of alle benodigde bijlagen zijn ingediend. Het verzoek bevat voldoende informatie om de effecten van uw project op de fysieke leefomgeving te kunnen beoordelen.

Wij hebben de beslistermijn verlengd

Bij de besluitvorming op dit verzoek is de reguliere voorbereidingsprocedure toegepast. Deze omvat normaliter een beslistermijn van maximaal 8 weken, en staat beschreven in titel 4.1 van de Algemene wet bestuursrecht. Wij hebben gebruik gemaakt van de mogelijkheid om de beslistermijn met maximaal 6 weken te verlengen.

U heeft niet met de omwonenden overlegd

Hoewel het overleggen met omwonenden en andere betrokkenen in deze aanvraag niet verplicht is, willen wij u er toch op wijzen dat dit een positieve bijdrage kan leveren aan het verloop van de werkzaamheden. Door met de buurt te overleggen kunnen eventuele zorgen worden weggenomen en wordt een bezwaar misschien wel voorkomen.

U ontvangt van ons de omgevingsvergunning

Het besluit om u deze omgevingsvergunning te geven, doen wij op basis van de voorschriften, beoordeling, motivering en bijbehorende documenten. Deze gegevens zijn opgenomen in dit document en maken integraal onderdeel uit van het besluit.

Wij hebben gebruik gemaakt van de volgende wet en regelgeving

Meer informatie hierover kunt u vinden op www.wetten.overheid.nl/zoeken.

- § 5.1.3 van de Omgevingswet, om de aanvraag te beoordelen.
- § 5.1.4 van de Omgevingswet, om voorschriften te verbinden aan de omgevingsvergunning.
- § 16.5.2 van de Omgevingswet, waarin de reguliere voorbereidingsprocedure staat beschreven met een termijn van acht weken.
- Artikel 16.64, lid 2 van de Omgevingswet en artikel 4:14 van de Algemene wet bestuursrecht, om de beslistermijn eenmalig uit te stellen met zes weken.
- Artikel 4:15, lid 2 van de Algemene wet bestuursrecht, om de beslistermijn met instemming van de aanvrager te verlengen met 5 weken.
- Artikel 7.4 van de Omgevingsregeling, waarin de aanvrager gestimuleerd wordt om bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning aan participatie te doen.

Overwegingen per activiteit

Activiteit 'Afwijken van de regels van het Omgevingsplan'
Uw aanvraag voor een omgevingsvergunning hebben wij getoetst aan de onderstaande onderdelen.

Uw project is getoetst aan het Omgevingsplan
Wij hebben uw project getoetst aan het Omgevingsplan van De Fryske Marren, onderdeel 'Buitengebied Zuid West 2017', bestemming 'Agrarisch gebied in een besloten landschap', hierna te noemen 'het Omgevingsplan'. Uw project is in strijd met de regels die door het Omgevingsplan gesteld worden. Wij hebben besloten om van het Omgevingsplan af te wijken.

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

- Artikel 5, waarin staat dat de percelen die op de kaart voor een agrarisch gebied in een besloten landschap zijn bestemd voor de uitoefening van een agrarisch bedrijf met een in hoofdzaak grondgebonden agrarische bedrijfsvoering. Uw project voldoet hier niet aan, omdat u de functie wilt omzetten naar een reguliere woonfunctie, zonder het uitvoeren van grondgebonden agrarische bedrijfsactiviteiten.

Wij hebben het algemeen belang, uw belangen en ook de belangen van omwonenden en (eventuele) andere belanghebbenden gewogen. Wij vinden dat deze belangen niet onevenredig worden aangetast. Wij werken daarom mee aan een afwijking van het omgevingsplan.

In artikel 5, onder I, lid 12 van het omgevingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de gronden met de bestemming 'Agrarisch gebied in een besloten landschap' om te zetten naar een reguliere woonfunctie, mits er aan enkele voorwaarden wordt voldaan. Het initiatief voldoet niet helemaal aan deze eisen, omdat de her te bouwen schuur niet binnen de bepalingen van artikel 8 (woondoeleinden) past. Aan de overige eisen die worden gesteld, zoals de eis dat naburige bedrijven niet mogen worden beperkt in hun ontwikkelingsmogelijkheden, wordt wel voldaan.

<u>Evenwichtige toedeling van functies aan locaties</u>
Voor deze aanvraag moet worden beoordeeld of bij verlening onevenredige gevolgen zijn en of er sprake is van een aanvaardbare bescherming van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL). Gelet op de motivering zoals opgenomen in '*Ruimtelijke onderbouwing Hege Bouwen 18 - Nijemirdum (definitieve versie 16-09-2026)*' en die onderdeel uitmaakt van dit besluit, is voldoende aangetoond dat aan deze voorwaarde wordt voldaan.

Op basis van archiefmateriaal en luchtfoto's is op te maken dat de boerderij al meer dan tien jaar overwegend als reguliere woonfunctie wordt gebruikt. Het perceel is in 2022 in eigendom gekomen van de huidige eigenaar die het perceel ook enkel voor wonen gebruikt.

Gelet op het feit dat:

- De bestaande bedrijfswoning wordt omgezet naar een reguliere woonfunctie en hierdoor geen nieuwe woning wordt toegevoegd;
- Regulier wonen binnen de bestaande bebouwing plaatsvindt en hierdoor geen sprake is van toename van verharding;
- Het toestaan van de reguliere woonfunctie niet leidt tot een beperking van de werkzaamheden van omliggende bedrijvigheid;
- Uit archiefonderzoek blijkt dat de boerderij beschermd is tegen milieu-invloeden van de nabijgelegen bedrijfsbestemming aan De Hege Bouwen 43 te Nijemirdum; en

- Het toestaan van regulier wonen vanuit milieuaspecten akkoord is.

Is de gemeente van mening dat voldoende is gemotiveerd dat sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Wij verlenen daarom medewerking aan de benodigde afwijking van het omgevingsplan.

Uw project voldoet aan de gemeentelijke regels over de bodem

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

Uw project voldoet aan de regels van de provinciale omgevingsverordening

Er is voldoende aangetoond dat uw project voldoet aan de regels van de provinciale omgevingsverordening.

Wij hebben gebruik gemaakt van de volgende wet- en regelgeving

Meer informatie hierover kunt u vinden op www.wetten.overheid.nl/zoeken.

- Artikel 5.1, lid 1 onder a van de Omgevingswet, waarin staat dat het verboden is om zonder omgevingsvergunning deze activiteit uit te voeren.
- Omgevingsplan De Fryske Marren, onderdeel 'Buitengebied Zuid West 2017', bestemming 'Agrarisch gebied in een besloten landschap'.
- Artikel 8.0a, lid 2 van het Besluit kwaliteit leefomgeving, om af te wijken van het omgevingsplan.
- Meer informatie over het Omgevingsplan kunt u vinden op www.omgevingswet.overheid.nl/viewer

Conclusie

Voor de activiteit 'Afwijken van de regels van het Omgevingsplan' ontvangt u van ons de gevraagde omgevingsvergunning.

Activiteit 'Bouwen (Omgevingsplan)'

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

Uw project is getoetst aan het Omgevingsplan

Wij hebben uw project getoetst aan het Omgevingsplan van De Fryske Marren, onderdeel 'Buitengebied Zuid West 2017', bestemming 'Agrarisch gebied in een besloten landschap', hierna te noemen 'het Omgevingsplan'. Uw project is in strijd met de regels die door het Omgevingsplan gesteld worden. Wij hebben besloten om van het Omgevingsplan af te wijken.

Uw project voldoet aan de welstandseisen

Dit is vastgesteld naar aanleiding van het advies van de welstandscommissie Hûs en Hiem van 4 augustus 2026, met kenmerk 26080004. Het project is getoetst aan het welstandsgebied '7.12 - Stuwwallandschap' van Welstandsnota De Fryske Marren 2024.

Afwijken van het Omgevingsplan

- Artikel 5, onder C, lid 1.2, waarin staat dat er uitsluitend gebouwen ten behoeve van agrarische bedrijven mogen worden gebouwd. De te herbouwen schuur is voor de woonfunctie en niet ten dienste van agrarische bedrijfsvoering.

Wij hebben het algemeen belang, uw belangen en ook de belangen van omwonenden en (eventuele) andere belanghebbenden gewogen. Wij vinden dat deze belangen niet onevenredig worden aangetast. Wij werken daarom mee aan een afwijking van het omgevingsplan.
De boerderijplaats kenmerkt zich doordat de achtergevel en het boerenerf naar het openbaar toegankelijk gebied van De Hege Bouwen is gekeerd. In dit achtererfgebied stond een schuur die – vanwege de vervallen staat - in 2024 geheel is gesloopt. Het verzoek omvat onder andere de herbouw van deze schuur. Op basis van de beoordeelde tekening wordt een schuur naar dezelfde aard en omvang teruggebouwd.

Op basis van kaartmateriaal en luchtfoto's is vastgesteld dat de gesloopte schuur meer dan 35 jaar aanwezig is geweest op het perceel. De schuur was aanwezig tijdens het ter inzage leggen van het bestemmingsplan "Herziening Bestemmingsplan Buitengebied 2004" en ook op het moment van vaststelling van de geldende "Beheersverordening Buitengebied Zuid West 2017".

Gelet op het feit dat:
- De her te bouwen schuur qua omvang en hoogte even groot is als de gesloopte schuur die decennia lang op de betreffende locatie heeft gestaan;
- De schuur qua situering past binnen het streven naar een bebouwingsconcentratie, compactheid en ruimtelijke samenhang in relatie tot de voormalige boerderij;
- De gesloopte schuur fungeerde als afbakening van het achtererf in relatie tot het openbaar toegankelijk gebied. Door het herbouwen van de schuur wordt deze afbakening hersteld;
- Door de sloop een onlogische open plek met direct zicht op het achterdeel en achtergevel van de (woon)boerderij is ontstaan en dit wordt hersteld met het herbouwen van de schuur; en
- De schuur als bouwmassa een gunstig effect heeft op het weren van geluid van de bedrijfsbestemming aan De Hege Bouwen 43 te Nijemirdum.

Is de gemeente van mening dat voldoende is gemotiveerd dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Wij verlenen daarom medewerking aan de benodigde afwijking van het omgevingsplan.

Wij hebben gebruik gemaakt van de volgende wet- en regelgeving
Meer informatie hierover kunt u vinden op www.wetten.overheid.nl/zoeken.
- Artikel 5.1, lid 1 onder a van de Omgevingswet, waarin staat dat het verboden is om zonder omgevingsvergunning deze activiteit uit te voeren.
- Welstandsgebied '7.12 - Stuwwallandschap' van Welstandsnota De Fryske Marren 2024.
- Omgevingsplan De Fryske Marren, onderdeel 'Buitengebied Zuid West 2017', bestemming 'Agrarisch gebied in een besloten landschap'.
- Artikel 8.0a, lid 2 van het Besluit kwaliteit leefomgeving, om af te wijken van het omgevingsplan.
- Meer informatie over het Omgevingsplan kunt u vinden op www.omgevingswet.overheid.nl/viewer

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

Bijbehorende stukken

Bij deze omgevingsvergunning horen de documenten die in de volgende tabel zijn aangegeven.
Alle onderdelen die in dit digitale document zijn opgenomen maken integraal onderdeel uit van het besluit.

Nr.	Identificatienummer	Titel
1.	D.2006702	Verzoek 2026061802033_004pdf
2.	D.2018035	PL-012
3.	D.2002186	DO1-01-versie-3
4.	D.2002187	DO1-02-versie-3
5.	D.2002185	DO1-03-versie-3
6.	D.1991002	Z_903004 WS3226 welstandsadvies 4-8-2026 {Voldoet met opmerking} 26080004
7.	D.2004475	Ruimtelijke onderbouwing Hege Bouwen 18 - Nijemirdum (definitieve versie 16-09-2026)
8.	D.2006701	260669 HO De Hege Bouwen 18 Nijemirdum
9.	D.2018053	Formeel advies Provincie Fryslân BOPA De Hege Bouwen 18 Nijemirdum

De Hege Bouwen 18 publiceerbaar

Uw verzoek

Ingediend bij	**gemeente De Fryske Marren**
Soort	Aanvraag vergunning
Activiteit(en)	Afwijken van regels in het omgevingsplan
	Bouwactiviteit (omgevingsplan)
Doel	Aanvullen
Status	Aangevuld
Verzoeknummer(s)	20260618 02033 001 (ingediend op 15-07-2026)
	20260618 02033 000 (ingediend op 18-06-2026)
	20260618 02033 002 (ingediend op 11-09-2026)
	20260618 02033 004 (ingediend op 24-09-2026)
	20260618 02033 003 (ingediend op 17-09-2026)

Project

Naam van dit project
De Hege Bouwen 18

Projectomschrijving
Boerderij bestemmen van agrarisch naar woonbestemming met overgangsregeling voor loods.

Locatie

Adres
De Hege Bouwen 18, 8566JC Nijemirdum

Algemeen

U kunt een bijlage toevoegen over het contact met anderen (participatie).

Geen documenten.

Voeg als bijlage toe: gegevens over de grens van de locatie.

Geen documenten.

Participatie: anderen betrekken bij uw plannen

Heeft u contact gehad met anderen voor wie uw plannen gevolgen hebben?
Nee

Verzoek

Geef uw verzoek een naam

De Hege Bouwen 18

Toelichting op uw verzoek
geen openbare informatie

Uw referentienummer
geen openbare informatie

Hierbij verklaar ik alle vragen naar waarheid te hebben ingevuld.
Ja

Zijn er gegevens die u later opstuurt? Denk aan bouwtekeningen, foto's, plattegronden, etc. Geef hier aan welke gegevens dat zijn en waarom u die later opstuurt.
geen openbare informatie

Zijn er gegevens die u nu niet opstuurt? Geef aan welke gegevens dat zijn en waarom u die niet opstuurt. Bijvoorbeeld omdat u die eerder heeft opgestuurd.
geen openbare informatie

Uw gegevens

Gegevens van de initiatiefnemer

Voorletters
geen openbare informatie

Tussenvoegsel
geen openbare informatie

Achternaam
geen openbare informatie

Straatnaam
geen openbare informatie

Huisnummer
geen openbare informatie

Huisletter
geen openbare informatie

Huisnummertoevoeging
geen openbare informatie

Postcode
geen openbare informatie

Plaatsnaam
geen openbare informatie

Contactgegevens van de initiatiefnemer

E-mailadres
geen openbare informatie

Telefoonnummer
geen openbare informatie

Vragen en antwoorden

Afwijken van regels in het omgevingsplan

Afwijken van regels in het omgevingsplan

Omschrijf wat u wilt gaan doen.
Zie bijlage Hege Bouwen 18

Beschrijf hoe en in welke mate de voorgenomen activiteiten of het gebruik in strijd zijn met de regels uit het omgevingsplan.
Zie bijlage Hege Bouwen 18

Geef aan waarom u van regels in het omgevingsplan wil afwijken.
Zie bijlage Hege Bouwen 18

Het afwijken van de regels in het omgevingsplan kan gevolgen hebben voor de leefomgeving. Beschrijf deze gevolgen.
Zie bijlage Hege Bouwen 18

Wilt u tijdelijk afwijken van de regels in het omgevingsplan?
Nee

Milieueffectrapportage

Wat geldt er voor de activiteiten van deze aanvraag?
-

Is er al een mer-beoordelingsbeslissing?
-

Wat is de uitkomst van de mer-beoordelingsbeslissing?
-

Bouwactiviteit (omgevingsplan)

Algemeen

Beschrijf de werkzaamheden waarvoor u een vergunning aanvraagt in een paar zinnen.
Herbouw van de wagenloods.

Vink alle werkzaamheden aan die u wilt aanvragen.
Andere veranderingen aan bestaande bouwwerken

Verandert het aantal woningen of wooneenheden door de werkzaamheden?
Nee

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

Geef hier eventueel een toelichting op de geschatte bouwkosten.
-

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

Gebruik

Waarvoor gebruikt u het bouwwerk of het perceel nu?
Iets anders dan wonen

Overige gebruiksfuncties: Geef aan waar u het bouwwerk en/of perceel momenteel voor gebruikt.
Garage en paardeboxen

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

Bruto vloeroppervlakte bouwwerk

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

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

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

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

Bruto inhoud bouwwerk

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

Plaats van het bouwwerk

Waar gaat u bouwen?
Elders

Geef hier eventueel een toelichting op de plaats van het bouwwerk.
In de plattegrond is achter de boerderij een schuur te zien.

Hoogte bouwwerk

Hoeveel bouwlagen heeft het bouwwerk?
1

Parkeervoorzieningen

Heeft of krijgt u parkeervoorzieningen op het eigen terrein?
-

Seizoensgebonden en tijdelijke bouwwerken

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

-

Seizoensgebonden bouwwerk: Het bouwwerk is aanwezig van

-

Seizoensgebonden bouwwerk: Het bouwwerk is aanwezig tot

-

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

-

Hoeveel hele jaren blijft het tijdelijke bouwwerk op de locatie staan?

-

Hoeveel maanden blijft het tijdelijke bouwwerk op de locatie staan?

-

Bodemonderzoek

Is er een bodemonderzoek uitgevoerd?

Ja

Blijkt er uit het bodemonderzoek dat de toelaatbare kwaliteit wordt overschreden?

Nee

Bijlagen

Afwijken van regels in het omgevingsplan

Mededeling mer-beoordelingsplichtig project

Geen documenten.

Overige gegevens noodzakelijk voor toetsing aan het omgevingsplan

Document	Vertrouwelijk
Brief Wetterskip.docx	Nee

Overzichtstekening nieuwe toestand

Geen documenten.

Project-milieueffectrapport

Geen documenten.

Rapport archeologische waarde

Geen documenten.

Situatietekening bestaande toestand

Geen documenten.

Situatietekening nieuwe toestand

Geen documenten.

Bouwactiviteit (omgevingsplan)

Bodemonderzoek

Geen documenten.

Parkeervoorzieningen

Geen documenten.

Situatietekening bestaande toestand

Geen documenten.

Situatietekening nieuwe toestand

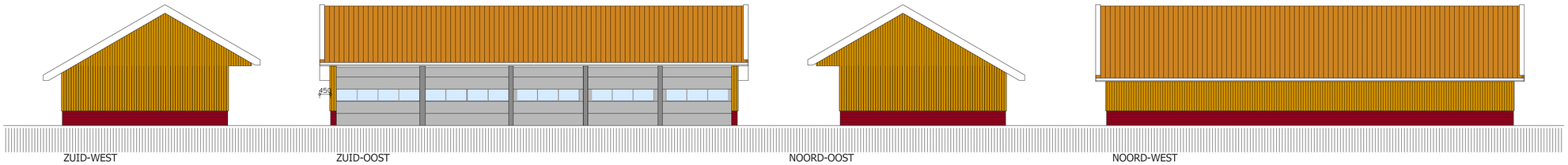
Document	Vertrouwelijk
DO1-01-versie-3.pdf	Nee
DO1-02-versie-3.pdf	Nee
DO1-03-versie-3.pdf	Nee

Uiterlijk van het bouwwerk

Document	Vertrouwelijk
PL-01.PDF	Nee

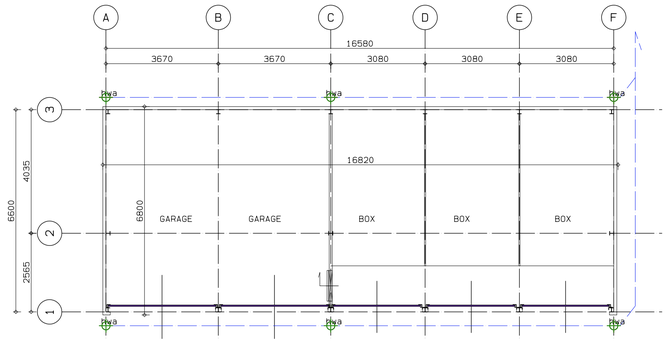
Overige gegevens noodzakelijk voor toetsing aan omgevingsplan

Document	Vertrouwelijk
260669 HO De Hege Bouwen 18, Nijemirdum.pdf	Nee
DEF landschappelijke inpassing Hege Bouwen 18 Nijemirdum (150926) _20260682.pdf	Nee
Hege Bouwen 18 - Nijermirdum (11-6-2026)_20260682.pdf	Nee
Ruimtelijke onderbouwing Hege Bouwen 18 - Nijemirdum (definitieve versie 16-09-2026).pdf	Nee
Z_820803 WS4225 welstandsadvies 14-10-2025 {Voldoet mits} 25020012.pdf	Nee
Z_820803 WS4525 welstandsadvies 4-11-2025 {Voldoet met opmerking} 25020012.pdf	Nee



ZUID-WEST | ZUID-OOST | NOORD-OOST | NOORD-WEST

RENVOOI:
BORSTWERING: RODE KLINKER
GEVELS: STAAL HOUT PROFIEL
GOTEN: STALEN BAKGOOT: WIT
WINDVEER/DEKLIJST: STAAL: WIT
DAKBEDEKKING DAKPAN ORANJE
OVERHEADDEUREN: GRIJS

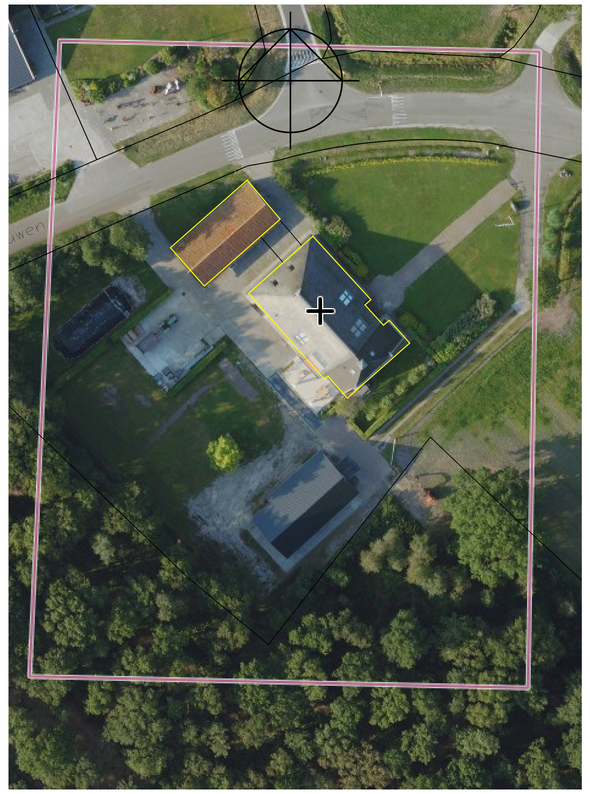


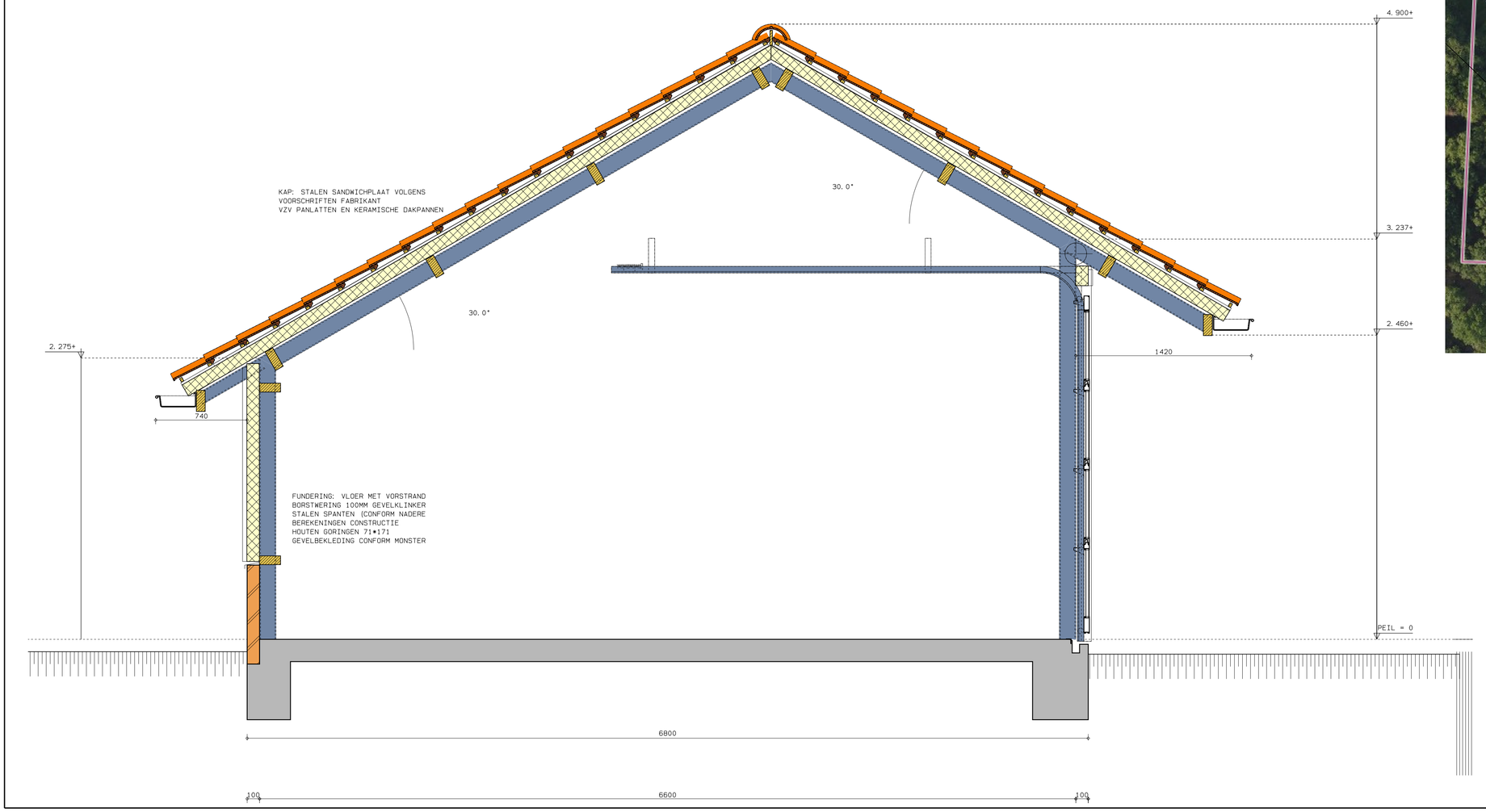


type JL Sonara 25-72 Chevron merk Joriside









ALLE BESTAANDE MAATVOERINGEN, KONSTRUKTIES EN DETAILLERINGEN DOOR AANNEMER VOORAF TE KONTROLEREN. ALLE FUNDERING, BETON-, STAAL-, EN HOUTKONSTRUKTIES VOLGENS NADERE BEREKENINGEN/TEKENINGEN KONSTRUKTEUR.
BOUWWERK GEHEEL CONFORM VOORSCHRIFTEN BESLUIT BOUWWERKEN LEEFOMGEVING (bbl) UIT TE VOEREN, DOOR EN VOOR VERANTWOORDING AANNEMER.
KWALITEITSVERKLARINGEN CONFORM CE-/EKV KEURINGEN, VOLGENS NADERE OPGAAF AANNEMER, ALLE GAS, ELEKTRA-LEIDINGWERK WATER, DRINK- EN WARMWATER VOLGENS NADERE OPGAAF INSTALLATEUR.
ALLE NIEUWE BUITENBEGLAZING VZV HR++ BEGLAZING. ALLE HANG- EN SLUITWERK CONFORM NEN 5087 EN NEN 5096. DE AANNEMER IS VERANTWOORDELIJK VOOR DE MAATVOERING EN KONTROLE VAN ALLE PREFAB AANGELEVERDE ONDERDELEN EN KONSTRUKTIEONDERDELEN OMSCHRIJVINGEN, AANBIEDINGEN EN MAATVOERINGEN WELKE STRIJDIG ZIJN MET DE TEKENINGEN PREVALEREN DE OMSCHRIJVINGEN, AANBIEDINGEN EN MAATVOERINGEN VAN DE AANNEMER

BURO ligthart bouw-tekenburo

info@bouw-tekenburo.nl

buro ligthart | de binnenbaan 2 | 8731 dv wommels | 0515 33 30 75

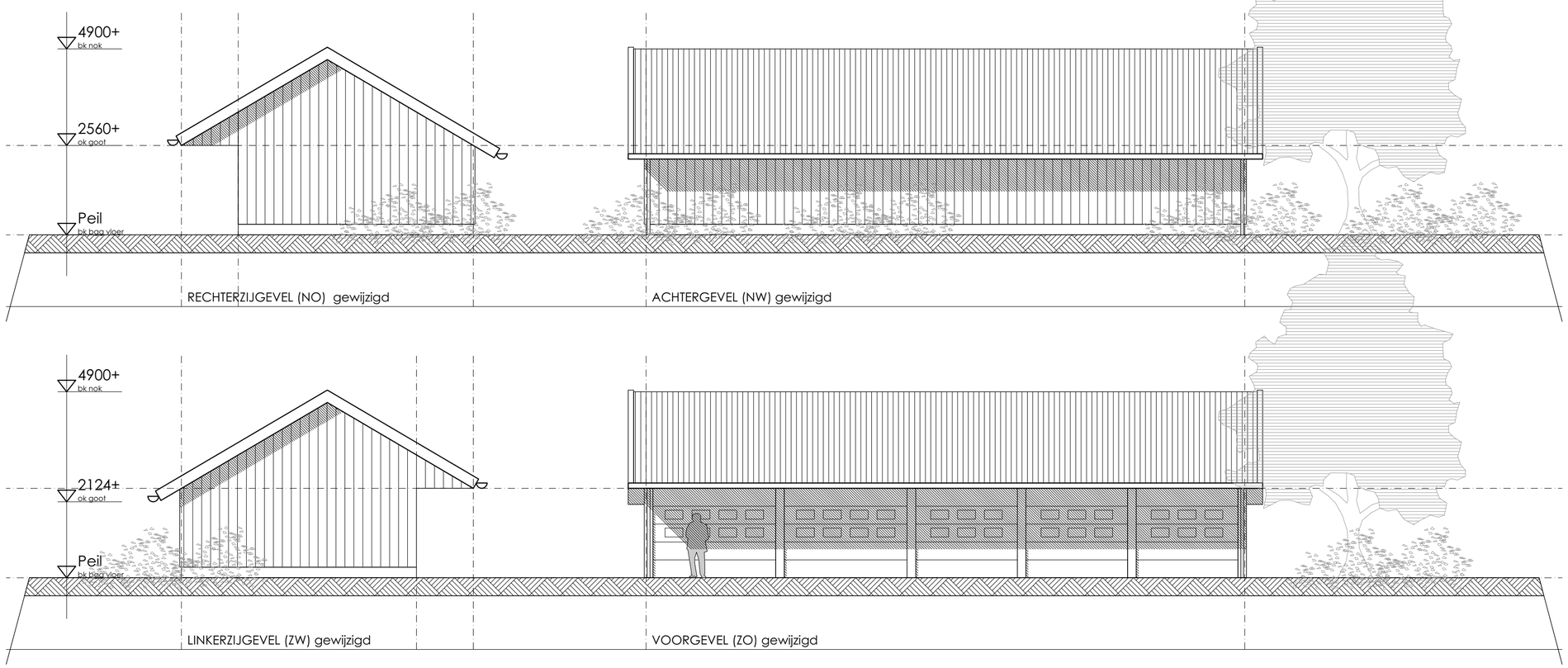
project: HERBOUWEN VAN KAPSCHUUR VOOR:
[redacted]
DE HEGE BOUWEN 18 8566 JC NIJEMIRDUM

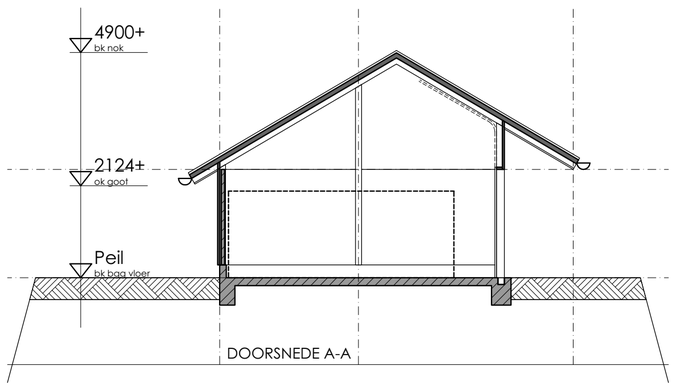
ontwerp

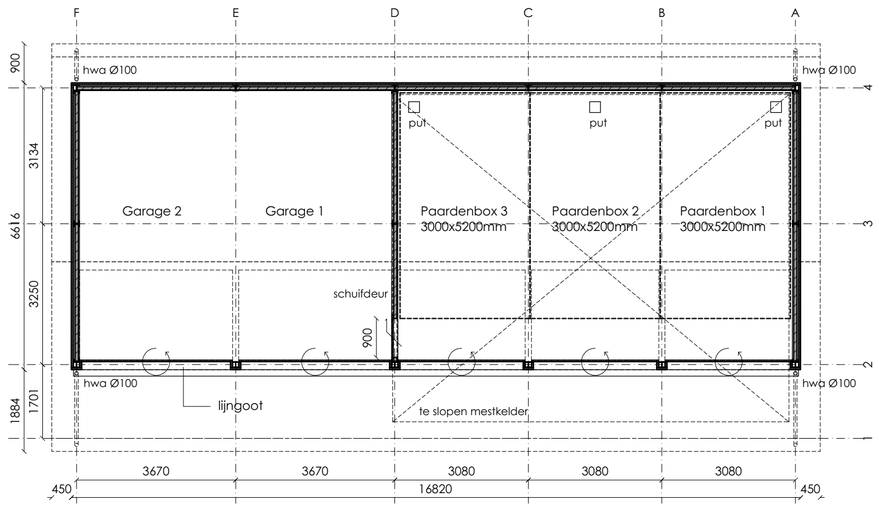
schaal: 1: 100 1: 20 1: 500
get: WBL 11-07-2025
projectnummer: 4154
formaat tekening: A1
gew: 28-10-2026
blad: 01

V:\BURO ligthart projekten\map 4154\4154PL01.DRW

deze tekening blijft eigendom van bouw-tekenburo wietse b ligthart en mag niet zonder toestemming worden vermenigvuldigd of aan derden verstrekt in het werk aangebrachte wijzigingen tov de tekening/omgevingsvergunning zijn niet voor verantwoording wietse b. ligthart bouw-tekenburo







PLATTEGROND gewijzigd

diversen 07 09 2026
diversen 17 07 2026
AvD 19 12 2024

1 100 schaal

DEFINITIEF ONTWERP 1 tekening

plattegrond
gevels
doorsnede

DO1.01 tekening nummer

2410 werknummer

do1-01-003.dwg file

De Hege Bouwen 18 werk

8566 JC Nijemirdum

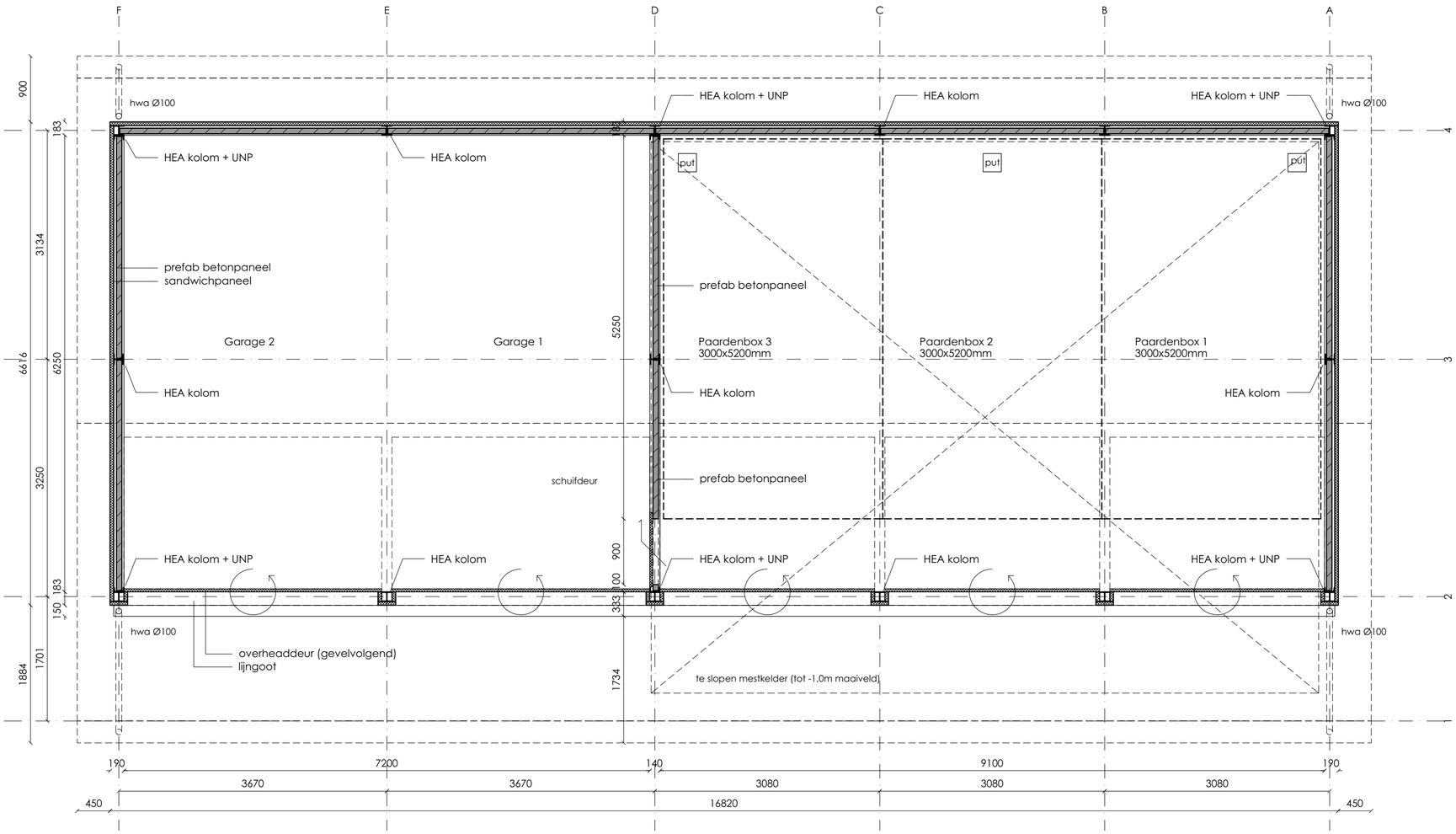
opdrachtgever

De Hege Bouwen 18
8566 JC Nijemirdum

t
e

andré van dijk
architect - AvB

adres: Paviljoenstraat 44
pc: 9001 BS Grou
tel: 06 - 206 129 58
www.andrevandijkarchitect.nl
@andrevandijkarchitect.nl



PLATTEGROND gewijzigd

diversen 07 09 2026
diversen 17 07 2026
AvD 19 12 2024

1 50 schaal

DEFINITIEF ONTWERP 1 tekening

plattegrond

DO1.02 tekening nummer

2410 werknummer

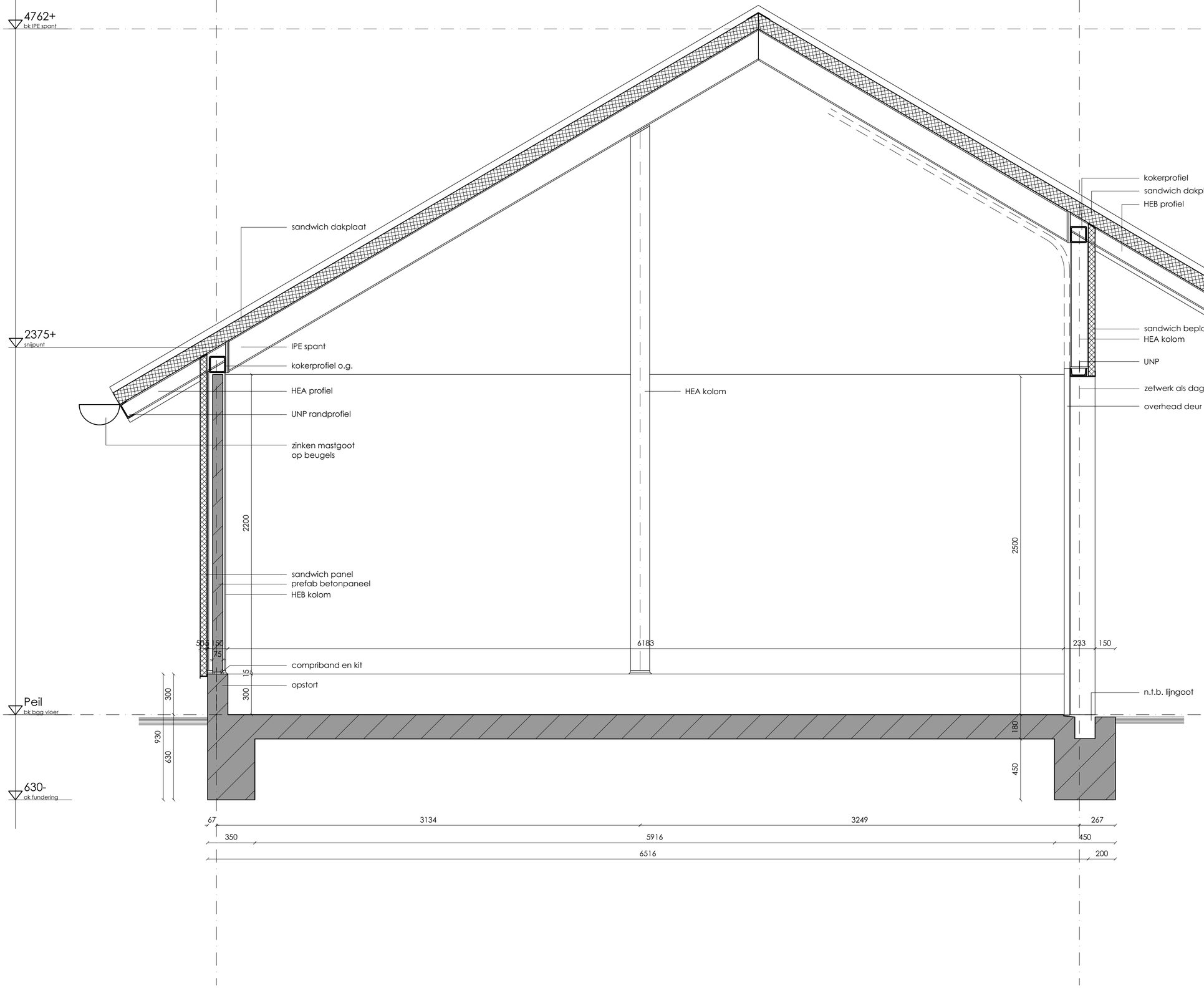
do1-01-003.dwg file

De Hege Bouwen 18 werk
8566 JC Nijemirdum

opdrachtgever
De Hege Bouwen 18
8566 JC Nijemirdum
t
e

andré van dijk
architect - AvB

adres: Paviljoenstraat 44
pc: 9001 BS Grou
tel: 06 - 206 129 58
www.andrevandijkarchitect.nl
avd@andrevandijkarchitect.nl



diversen 07 09 2026
diversen 17 07 2026
AvD 19 12 2024

1 20 schaal

DEFINITIEF ONTWERP 1 tekening

principe doorsnede

DO1.03 tekening nummer

2410 werknummer

do1-01-003.dwg file

De Hege Bouwen 18 werk

8566 JC Nijemirdum

opdrachtgever

De Hege Bouwen 18
8566 JC Nijemirdum

t
e

andré van dijk
architect - AvB

adres: Paviljoenstraat 44
pc: 9001 BS Grou
tel: 06 - 206 129 58
www.andrevandijkarchitect.nl
avd@andrevandijkarchitect.nl

hûsenhiem

Gemeente	**Adviescommissie Omgevingskwaliteit De Fryske Marren**
Ons nummer	26080004
Uw nummer	Z.903004
Adviesdatum	4-8-2026
Locatie	De Hege Bouwen 18, 8566JC Nijemirdum
Adviseur	hûs en hiem
Advies	**Voldoet met opmerking**

Leeuwarden, 4-8-2026

Geacht college,

Met deze brief reageren wij op uw adviesaanvraag.

Op basis van de ingediende gegevens concludeert de commissie dat het plan past binnen het door de gemeenteraad vastgestelde beleid voor goede omgevingskwaliteit.

Het plan omvat het vervangen van de bestaande berging en is getoetst aan de gebiedsgerichte criteria voor deelgebied 'Stuwwallandschap'. Het welstandsbeleid is gericht op het zoveel mogelijk handhaven van het karakteristieke bebouwingsbeeld.

- De stalen gevelbeplating is door de adviseur van de aanvrager bemonsterd. Het betreft een metalen beplating die poogt er uit te zien als een houten open lattengevel. De commissie zal het materiaal na realisatie in situ evalueren.

Namens de commissie,

[redacted],
voorzitter adviescommissie omgevingskwaliteit

omgevingsvergunning

Hege Bouwen 18 - Nijemirdum

De Fryske Marren

RHO ADVISEURS

RHO ADVISEURS

DATUM	16-09-2026
IMRO IDN	NL.IMRO.1940.20260682-0001
PROJECT	Ruimtelijke onderbouwing Hege Bouwen 18 - Nijemirdum
PROJECTLEIDER	
OPDRACHTGEVER	
PROJECTNUMMER	20260682
AUTEUR	
STATUS	ontwerp

DISCLAIMER

© Rho Adviseurs B.V.

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

AVG

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

Inhoudsopgave

Ruimtelijke onderbouwing **5**

Hoofdstuk 1 **Inleiding** **6**
1.1 Aanleiding 6
1.2 Ligging projectgebied 6
1.3 Leeswijzer 7

Hoofdstuk 2 **Beschrijving van het project en zijn omgeving** **8**
2.1 Huidige situatie projectgebied 8
2.2 Geldende regeling - Omgevingsplan De Fryske Marren 9
2.3 Toekomstige situatie 10
2.4 Beschrijving strijdigheid en aangevraagde activiteiten 13

Hoofdstuk 3 **Procedure, Adviesrecht, Bestuurlijk vooroverleg, Participatie** **14**
3.1 Procedure 14
3.2 Bindend advies gemeenteraad 14
3.3 Bestuurlijk vooroverleg 15
3.4 Participatie 15

Hoofdstuk 4 **Beleidskader** **16**
4.1 Rijksbeleid 16
4.2 Provinciaal beleid en provinciale regels 16
4.3 Waterschapsbeleid 19
4.4 Gemeentelijk beleid 20

Hoofdstuk 5 **Aspecten fysieke leefomgeving en milieu** **23**
5.1 Algemeen 23
5.2 Mer-beoordeling 26
5.3 Bodem 26
5.4 Water 27
5.5 Gezondheid 29
5.6 Spuitzones 29
5.7 Mobiliteit en parkeren 30
5.8 Ecologie: gebiedsbescherming 31
5.9 Duurzaamheid en klimaatadaptatie 32

Hoofdstuk 6	**Economische uitvoerbaarheid**	**34**
Hoofdstuk 7	**Belangenafweging en conclusie**	**35**
Bijlagen		**37**
Bijlage 1	**Tekening situatie**	**39**
Bijlage 2	**Tekeningen schuur**	**41**
Bijlage 3	**Welstandsadvies**	**45**
Bijlage 4	**Wateradvies**	**47**
Bijlage 5	**Landschappelijk inpassingsplan**	**53**

Ruimtelijke onderbouwing

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Initiatiefnemer heeft het voornemen om aan de Hege Bouwen 18 te Nijemirdum een gesloopte schuur te herbouwen en het woongebruik op het perceel planologisch te regelen. In de huidige situatie bevindt zich op het perceel een voormalige boerderij op een voormalig agrarisch bouwperceel die voor regulier wonen wordt gebruikt, zonder dat er nog sprake is van agrarische activiteiten.

Voor de beoogde ontwikkeling heeft de initiatiefnemer een conceptverzoek bij de gemeente De Fryske Marren ingediend om de plannen te beoordelen. De gemeente heeft aangegeven in principe mee te willen werken aan de gewenste ontwikkeling.

De beoogde ontwikkeling is echter niet mogelijk op basis van het Omgevingsplan Gemeente De Fryske Marren. De gemeente wil door middel van een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (hierna: BOPA) afwijken van de planologische regeling. De provincie Fryslân is tevens bereid om een positief advies te geven voor de BOPA, onder de voorwaarde dat een landschappelijk inpassingsplan ter goedkeuring wordt ingediend.

Onderdeel van de aanvraag omgevingsvergunning is een goede onderbouwing om de gevolgen van die activiteit te beoordelen op een ‘evenwichtige toedeling van functies aan locaties’ (ETFAL). Voorliggende onderbouwing voorziet hierin. Tevens wordt de beoogde ontwikkeling getoetst aan het vigerende beleid op, rijks, provinciaal, waterschap en gemeentelijk niveau. Het landschappelijk inpassingsplan vormt tevens onderdeel van deze omgevingsvergunnings aanvraag.

1.2 Ligging projectgebied

Het projectgebied is gelegen in de gemeente De Fryske Marren, in het zuidwesten van de provincie Fryslân, en bevindt zich tussen de kleinschalige kernen Nijemirdum en Sondel, in het gebied Gaasterland. In figuur 1.1 is de ligging van het projectgebied in de omgeving weergegeven.



Figuur 1.1 Ligging projectgebied in de omgeving (bron: Esri Nederland, 2026)

1.3 Leeswijzer

Deze ruimtelijke onderbouwing is opgesteld ten behoeve van de omgevingsvergunning voor de voorgenomen ontwikkeling aan de Hege Bouwen 18 te Nijemirdum. De onderbouwing volgt de onderstaande structuur:

- Hoofdstuk 2 beschrijft de huidige en toekomstige situatie, inclusief het initiatief en de strijdigheid met het omgevingsplan.
- Hoofdstuk 3 gaat in op de gevolgde procedure, bestuurlijke afstemming en participatie.
- Hoofdstuk 4 behandelt het relevante beleidskader en de van toepassing zijnde regelgeving.
- Hoofdstuk 5 toetst het initiatief aan de relevante aspecten van de fysieke leefomgeving.
- Hoofdstuk 6 gaat in op de financiële uitvoerbaarheid van het project.
- Hoofdstuk 7 gaat in op of er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL).

Hoofdstuk 2 Beschrijving van het project en zijn omgeving

2.1 Huidige situatie projectgebied

2.1.1 Situatie projectgebied

Het projectgebied heeft een oppervlakte van 5.007 m^2 en is onderdeel van het kadastrale perceel Gemeente Balk, sectie M, perceelnummer 2864. In het projectgebied staat een woonboerderij en een schuur. Er is in de huidige situatie enkel sprake van woongebruik en er vinden geen agrarische activiteiten plaats. Het overige deel van het kadastrale perceel, dat niet tot het projectgebied behoort, wordt als grasland gebruikt. Figuur 2.1 geeft het vooraanzicht van het perceel vanaf de Hege Bouwen weer. Figuur 2.2 geeft een luchtfoto van de huidige situatie weer.

De woonboerderij betreft een voormalige boerderij welke al meer dan tien jaar een woonfunctie heeft. Aan de zuidzijde van het perceel staat een schuur. In het achtererfgebied van het perceel, aan de noordzijde van de woonboerderij, stond een schuur die in 2024 geheel is gesloopt vanwege de slechte bouwtechnische kwaliteit. De fundering van de gesloopte schuur is behouden.



Figuur 2.1 Vooraanzicht projectgebied (bron: Google Street View, 2025)



Figuur 2.2 Luchtfoto projectgebied (bron: Beeldmateriaal NL, 2026)

2.2 Geldende regeling - Omgevingsplan De Fryske Marren

De voorgenomen ontwikkeling is niet mogelijk op basis van het omgevingsplan De Fryske Marren. Sinds 1 januari 2024 bestaat het omgevingsplan uit verschillende onderdelen, waaronder de voormalige bestemmingsplannen en verordeningen. Hieronder wordt, waar relevant, kort ingegaan op deze onderdelen.

2.2.1 Beheersverordening - Buitengebied Zuid West 2017

Het projectgebied is gelegen in het verordeningsgebied van de Beheersverordening Zuid West 2017 (vastgesteld op 26-09-2017). In het projectgebied zijn de voorschriften en plankaarten van de Herziening Bestemmingsplan Buitengebied 2004 van toepassing.

2.2.2 Herziening Bestemmingsplan Buitengebied 2004

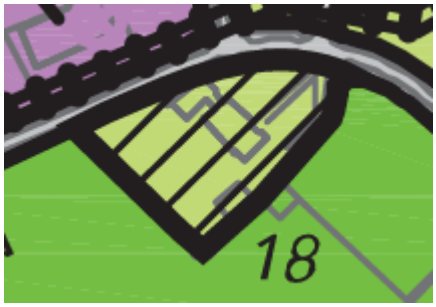
De Herziening Bestemmingsplan Buitengebied 2004 (vastgesteld op 9 februari 2010) geldt in de beheersverordening als het planologisch kader van het projectgebied.

Het projectgebied heeft de bestemming 'agrarisch gebied in een besloten landschap' met de aanduiding 'bouwperceel'. Binnen deze bestemming is het uitoefenen van een agrarisch bedrijf met een in hoofdzaak grondgebonden agrarische bedrijfsvoering toegestaan.

Gebouwen ten behoeve van agrarische bedrijfsvoering, waaronder één bedrijfswoning, mogen alleen binnen de

aanduiding 'bouwperceel' worden gerealiseerd. De bedrijfsgebouwen, de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen moeten achter de naar de weg gekeerde gevel van de bedrijfswoning dan wel in het verlengde daarvan worden gebouwd. Met betrekking tot bebouwing op bouwpercelen is aangegeven dat met toepassing van de nadere eisen of de vrijstellingsbepalingen wordt gestreefd naar een concentratie van de bebouwing, naar compactheid en naar ruimtelijke samenhang. Bij nieuwbouw dient gelet te worden op de relatie met het aanwezige bebouwingspatroon.

Zie onderstaand figuur 2.3 voor een uitsnede van het bestemmingsplan (zwart omlijnd).



Figuur 2.3 Uitsnede bestemmingsplan (bron: regelsopdekaart, 2026)

Onderstaande tabel 2.1 geeft de eisen m.b.t. de maatvoering van gebouwen in het bestemmingsvlak weer. Hieruit volgt onder andere voor bijgebouwen een maximale gezamenlijke oppervlakte van 60m^2 en een maximale goothoogte van 3,5 meter.

Functie van een gebouw	Maximale oppervlakte in m²		Goothoogte in m	Dakhelling in °		Hoogte in m
	per gebouw	gezamenlijk	max.	min.	max.	max.
bedrijfsgebouw	-	-	3,50	15	60	15,00
bedrijfswoning	150	-	4,00	30	60	-
aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij de bedrijfswoning	-	60	3,50	-	60	-
tunnelkassen*	-	500	-	-	-	3,00

Tabel 2.1: Maatvoering gebouwen uit bestemmingsplan (bron: regelsopdekaart, 2026)

2.3 Toekomstige situatie

2.3.1 Ontwikkeling

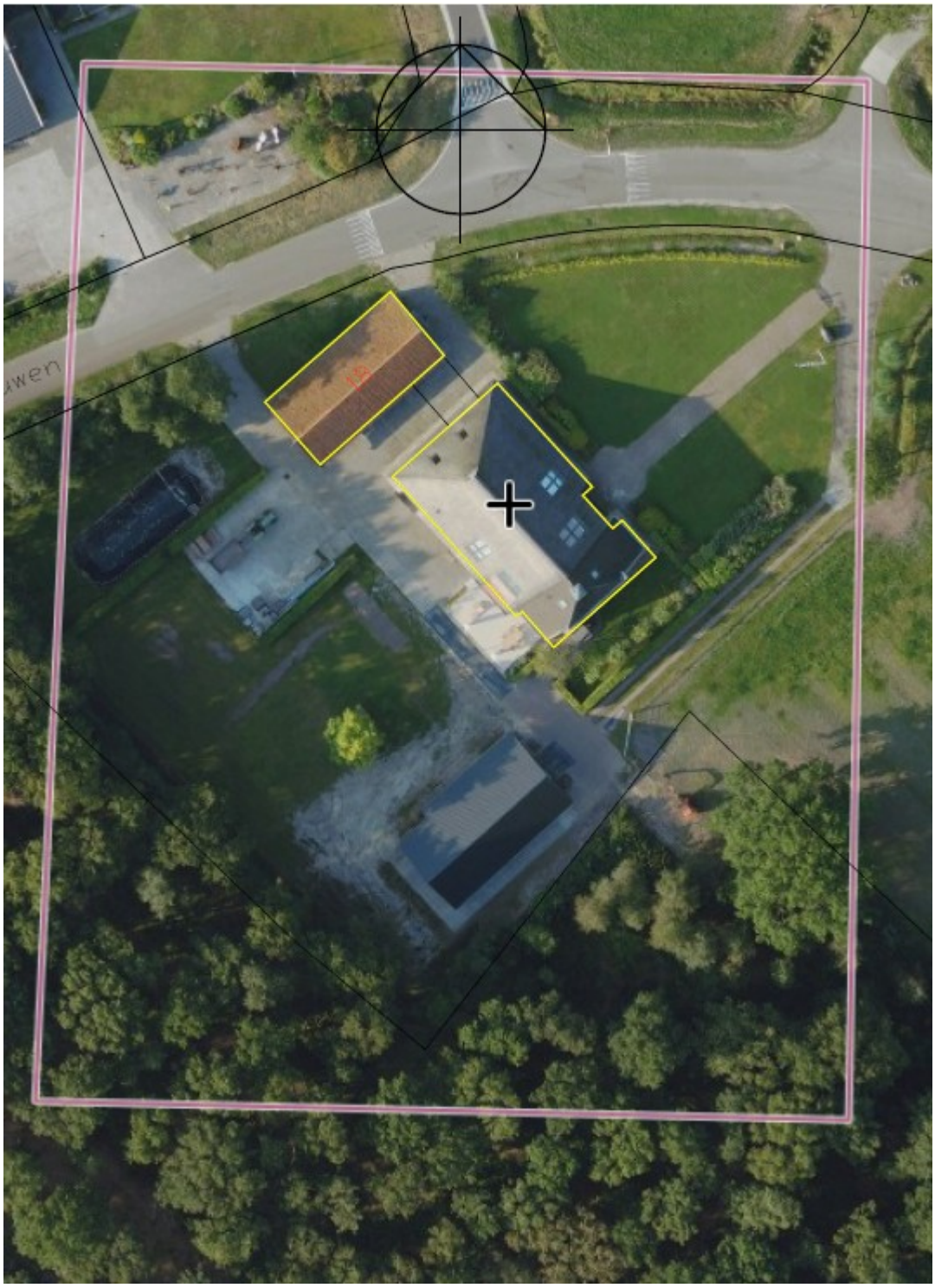
Woongebruik

De voorgenomen ontwikkeling betreft het planologisch regelen van het gebruik van het projectgebied aan de Hege Bouwen 18 te Nijemirdum ten behoeve van wonen en de herbouw van een eerder gesloopte schuur. Het perceel wordt al geruime tijd feitelijk gebruikt als woonlocatie, zonder dat sprake is van agrarische bedrijfsactiviteiten. Met deze ontwikkeling wordt beoogd de voormalige agrarische bedrijfswoning juridisch-planologisch om te zetten naar een reguliere woning door middel van een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA).

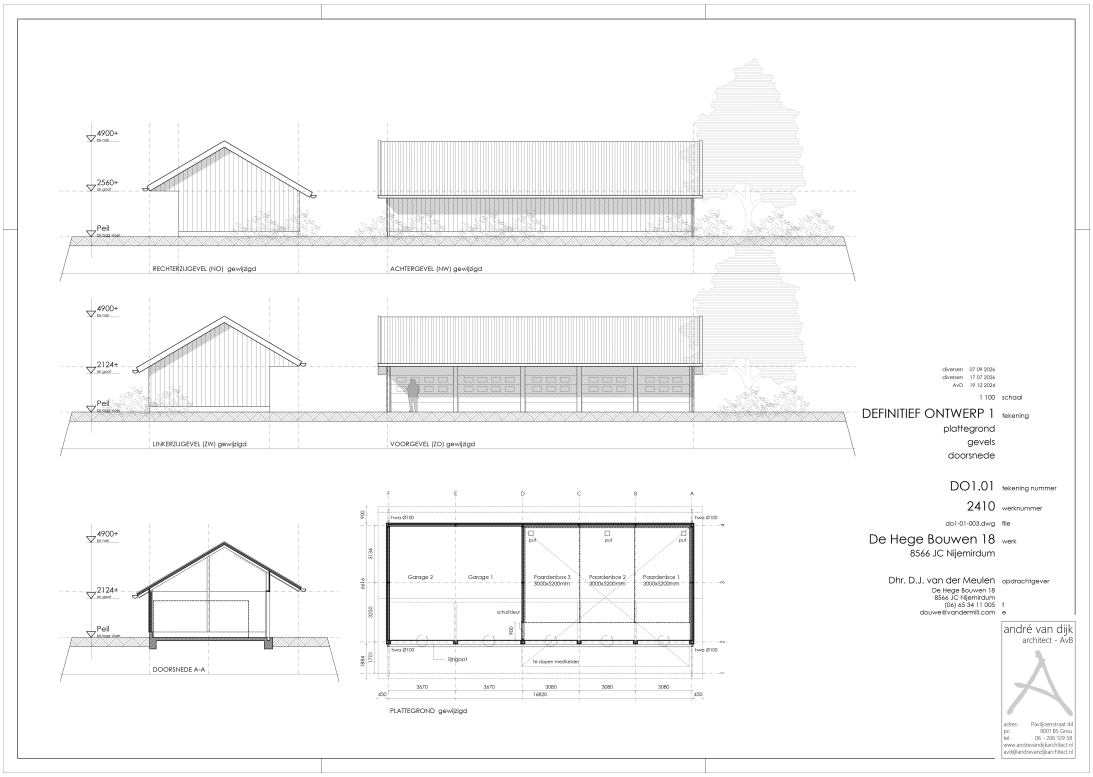
Herbouw schuur

Daarnaast wordt voorzien in de herbouw van de schuur op de oorspronkelijke locatie van de schuur aan de noordzijde van het perceel. Hierbij wordt gebruik gemaakt van de bestaande fundering. De schuur wordt herbouwd in dezelfde aard en omvang als de gesloopte schuur en sluit qua situering en verschijningsvorm aan bij de historische boerderijplaats. Hiermee wordt de ruimtelijke samenhang en compactheid van het erf hersteld en wordt een logische erfafbakening richting het openbaar toegankelijk gebied opnieuw gerealiseerd. In figuur 2.4 is een situatietekening weergegeven, figuur 2.5 geeft de bouwtekeningen weer. De volledige tekeningen zijn toegevoegd in bijlage 1 en 2. Voor de gevels wordt gebruik gemaakt van staal met hout profiel. De borstwering bestaat uit rode klinkers en de dakbedekking uit oranje dakpannen.

De schuur heeft een goothoogte van 2,56 meter en een bouwhoogte van 4,9 meter en bestaat uit één laag met een kap. De totale oppervlakte van de schuur is circa 109 m^2. In de schuur is ruimte voor twee garages en drie paardenboxen.



Figuur 2.4 Situatietekening herbouw schuur (bron: PL-01 (3) (ID 26282), André van Dijk Architect)



Figuur 2.5 Bouwtekeningen herbouw schuur (bron: DO1-01-versie-3, André van Dijk Architect)

2.4 Beschrijving strijdigheid en aangevraagde activiteiten

De voorgenomen ontwikkeling is in strijd met het geldende Omgevingsplan van gemeente De Fryske Marren, aangezien het perceel De Hege Bouwen 18 is bestemd als 'agrarisch gebied in een besloten landschap'. Binnen deze bestemming zijn uitsluitend agrarische bedrijfsactiviteiten toegestaan en mogen gebouwen alleen ten dienste van de agrarische bedrijfsvoering worden gerealiseerd.

Het huidige gebruik van het perceel voor wonen en de herbouw van een schuur ten behoeve van deze woonfunctie passen niet binnen deze planregels. Ook de oppervlakte van de schuur (circa 109 m^2) is groter dan de maximale gezamenlijke toegestane oppervlakte van bijgebouwen (60 m^2) in de geldende regeling. Daarom is voor het regelen van het woongebruik en de herbouw van de schuur een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) vereist.

Hoofdstuk 3 Procedure, Adviesrecht, Bestuurlijk vooroverleg, Participatie

3.1 Procedure

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

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

Beoordeling conceptverzoek
De gemeente De Fryske Marren heeft een conceptverzoek dat is ingediend door de initiatiefnemer voor de beoogde ontwikkeling aan de Hege Bouwen 18 op 19 maart 2026 positief beoordeeld. Hoewel het initiatief in strijd is met het omgevingsplan, heeft de gemeente aangegeven in beginsel bereid te zijn medewerking te verlenen aan het plan via een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA).

Bij de beoordeling zijn de belangen van de initiatiefnemer, het algemeen belang en de belangen van omwonenden afgewogen, waarbij is geconcludeerd dat deze niet onevenredig worden geschaad. De gemeente acht het, mits voorzien van een deugdelijke onderbouwing in het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL) en een landschappelijk inpassingsplan, mogelijk om de voorgenomen ontwikkeling in één BOPA te vergunnen.

3.2 Bindend advies gemeenteraad

De gemeenteraad van De Fryske Marren heeft in het 'Besluit adviesrecht bij buitenplanse omgevingsplanactiviteiten De Fryske Marren' vastgesteld voor welke buitenplanse omgevingsplanactiviteiten een verplicht advies van de raad nodig is.

De aanvraag voor een BOPA heeft betrekking op de herbouw van een gesloopte schuur en het planologisch regelen van het woongebruik op het perceel aan De Hege Bouwen 18. De beoogde ontwikkeling valt niet onder de genoemde aanvragen op de lijst voor verplicht advies, waardoor er geen bindend adviesrecht van de gemeenteraad nodig is.

3.3 Bestuurlijk vooroverleg

Afstemming provincie

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

De provincie is onder voorwaarden bereid om een positief Advies en Instemming te geven voor de BOPA. Een voorwaarde voor medewerking van de Provincie is dat er een landschappelijk inpassingsplan ter goedkeuring wordt ingediend en dat de termijn voor uitvoering en instandhouding met een voorschrift worden geborgd in de omgevingsvergunning. Dit vormt een indieningsvereiste bij de aanvraag. Het landschappelijk inpassingsplan is onderdeel van deze ruimtelijke onderbouwing. Zie bijlage 5 voor het landschappelijk inpassingsplan.

Afstemming overlegpartners

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

3.4 Participatie

De gemeenteraad heeft het 'Besluit verplichte participatie bij buitenplanse omgevingsactiviteiten De Fryske Marren' vastgesteld. Hierin is onder andere bepaald bij welke plannen participatie verplicht is.

De voorgenomen ontwikkeling betreft uitsluitend het planologisch vastleggen van huidige woongebruik en de herbouw van een reeds gesloopte schuur, zonder toevoeging van woningen aan het woningbestand. Daarmee valt het initiatief niet binnen één van de aangewezen categorieën waarvoor participatie verplicht is gesteld. Formeel is de ontwikkeling derhalve niet participatieplichtig. Desondanks heeft de initatiefnemer de plannen kenbaar gemaakt aan de direct omwonenden. Hierbij zijn geen bezwaren met betrekking tot de ontwikkeling gedeeld.

Hoofdstuk 4 Beleidskader

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

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (hierna: NOVI) vastgesteld. De NOVI is de langetermijnvisie van het Rijk op de toekomstige inrichting en ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De NOVI geeft richting en helpt om keuzes te maken, te kiezen voor slimme combinaties van functies en uit te gaan van de specifieke kenmerken en kwaliteiten van gebieden. En er nu mee aan de slag te gaan en beslissingen niet uit te stellen of door te schuiven. Het versterken van de omgevingskwaliteit staat in de NOVI centraal. Dat wil zeggen dat alle plannen met oog voor de natuur, gezondheid, milieu en duurzaamheid gemaakt moeten worden.

De Rijksoverheid heeft 16 gebieden aangewezen waar de ruimtelijke opgaven van overheden zo groot en gestapeld zijn, dat ze vragen om gezamenlijke regie van de Rijksoverheid en de regio. Deze gebieden worden de NOVEX-gebieden genoemd. Om de opgaven effectief aan te pakken, bundelen de Rijksoverheid, regio, provincies, waterschappen en gemeenten hun krachten en werken ze gebiedsgericht samen.

Toetsing en conclusie Rijksbeleid

De beoogde ontwikkeling is niet gelegen in een NOVEX-gebied en valt daarmee buiten de specifieke eisen van dit rijksbeleid. De voorgenomen ontwikkeling sluit aan op de uitgangspunten van de NOVI doordat er geen nieuwe functies of verstedelijking worden toegevoegd, maar het bestaande gebruik van een voormalige boerderij als woonlocatie planologisch wordt verankerd. Tevens wordt met de herbouw van een reeds gesloopte schuur de bestaande erfstructuur hersteld, waarmee de kenmerken en identiteit van het gebied worden gerespecteerd. Hiermee wordt invulling gegeven aan de NOVI-inrichtingsprincipes ‘kenmerken en identiteit staan centraal’ en ‘combineren boven enkelvoudig ruimtegebruik’, terwijl er geen sprake is van afwenteling van effecten op de omgeving. De ontwikkeling is daarmee in overeenstemming met de uitgangspunten van de NOVI.

4.2 Provinciaal beleid en provinciale regels

4.2.1 Provinciale omgevingsvisie

Provinciale Staten van Fryslân hebben op 23 september 2020 de Omgevingsvisie De Romte Diele vastgesteld. Deze visie geeft richting aan de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving tot 2050. Centraal staat de ambitie van een vitaal, veerkrachtig, karakteristiek en gezond Fryslân. Daarbij wordt ingezet op brede welvaart en een goede balans tussen beschermen en benutten van de leefomgeving.

Belangrijke thema's in de visie zijn:

- Het versterken van het samenhangende netwerk van steden en dorpen, met ruimte voor wonen, werken en voorzieningen;
- Het zorgvuldig benutten en hergebruiken van bestaande bebouwing en locaties, waarbij nieuwe ontwikkelingen zoveel mogelijk binnen bestaand stedelijk gebied plaatsvinden;
- Het behoud en versterken van de karakteristieke Friese landschappen en dorpen, met aandacht voor cultuurhistorie en leefbaarheid;
- Het inspelen op maatschappelijke opgaven zoals de energietransitie, klimaatadaptatie en demografische ontwikkelingen.

De provincie kiest daarbij voor versterking van bestaande structuren en voor inpassing van nieuwe functies binnen de bestaande ruimtelijke en landschappelijke context.

Toetsing en conclusie
In de Provinciale Omgevingsvisie Fryslân staat de ambitie centraal om te komen tot een vitaal, veerkrachtig, karakteristiek en gezond Fryslân. Voor het landelijk gebied wordt ingezet op zorgvuldig ruimtegebruik, het benutten en hergebruiken van bestaande bebouwing en het behoud van landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten. Nieuwe ontwikkelingen dienen aan te sluiten bij de bestaande identiteit van het gebied en bij te dragen aan de ruimtelijke kwaliteit.

De voorgenomen ontwikkeling sluit aan bij deze uitgangspunten doordat sprake is van het planologisch vastleggen van het huidige woongebruik en de herbouw van een reeds gesloopte schuur op een voormalig boerenerf. Hiermee blijft de ruimtelijke karakteristiek van het landschap behouden en door de herbouw van de schuur wordt de samenhang van het erf versterkt. De ontwikkeling draagt daarmee bij aan een zorgvuldig en toekomstbestendig gebruik van het landelijk gebied, in lijn met de provinciale ambitie om kwaliteit boven kwantiteit te stellen. Geconcludeerd wordt dat de voorgenomen ontwikkeling past binnen de uitgangspunten en ambities van de provinciale Omgevingsvisie.

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

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

Toetsing
Voor locaties 'buiten bestaand stedelijk gebied' geldt dat nieuwe functies zorgvuldig moeten worden ingepast en dat het gebruik van bestaande bebouwing en structuren voorop staat. De voorgenomen ontwikkeling betreft geen uitbreiding van functies, maar het planologisch vastleggen van de huidige woonfunctie en de herbouw van een eerder aanwezige schuur op een bestaand erf. Daarmee wordt geen nieuwe verstedelijking mogelijk gemaakt en blijft het ruimtebeslag nagenoeg ongewijzigd. De ontwikkeling sluit aan bij de provinciale inzet op zorgvuldig ruimtegebruik en hergebruik van bestaande bebouwing in het landelijk gebied en de uitgangspunten van artikel 2.24 over het hergebruik van vrijkomende (niet-) agrarische bebouwing. Het landschappelijk inpassingsplan, vereist door de provincie, zorgt voor het behoud en de versterking van ruimtelijke kenmerken en

kwaliteiten van (de omgeving van) het plangebied.

Daarnaast is het projectgebied gelegen in een gebied met de aanduiding 'overstromingskans grasland'. Deze aanduiding richt zich op het beperken van risico's bij overstroming en het voorkomen van nieuwe kwetsbare ontwikkelingen. De voorgenomen ontwikkeling leidt niet tot een significante toename van bebouwd oppervlak. Hiermee worden geen aanvullende risico's geïntroduceerd voor waterveiligheid en blijft de bestaande situatie in stand. Met het Wetterskip zal worden afgestemd hoe met het aspect water dient te worden omgegaan. In paragraaf 5.4 wordt nader ingegaan op het aspect water.

4.2.3 Omgevingsprogramma Erf-Goed 2025-2028

Het Omgevingsprogramma Erf-Goed 2025-2028 geeft invulling aan het provinciale erfgoedbeleid voor de fysieke leefomgeving. Het programma richt zich op het behoud, de bescherming en het benutten van gebouwd erfgoed, archeologisch erfgoed en cultuurlandschappelijk erfgoed. Daarbij wordt erfgoed beschouwd als een belangrijke omgevingskwaliteit en als inspiratiebron voor nieuwe ontwikkelingen. Uitgangspunt is dat ruimtelijke ontwikkelingen aansluiten bij de kenmerken en identiteit van een gebied en zorgvuldig worden ingepast in het bestaande landschap. Daarnaast wordt ingezet op het behoud van erfgoedwaarden boven en onder de grond, waarbij archeologische waarden tijdig in de planvorming worden betrokken.

Toetsing

De voorgenomen ontwikkeling betreft het planologisch vastleggen van een bestaande woonfunctie en de herbouw van een eerder aanwezige schuur op een bestaande boerderijplaats. Hiermee wordt aangesloten bij de bestaande erfstructuur en blijft de ruimtelijke samenhang van het erf behouden. Daarnaast wordt ten behoeve van de ontwikkeling een landschappelijk inpassingsplan opgesteld, waarmee wordt geborgd dat de ontwikkeling zorgvuldig wordt ingepast in de landschappelijke en cultuurhistorische context van de omgeving. Dit sluit aan bij het uitgangspunt uit het Omgevingsprogramma Erf-Goed om nieuwe ontwikkelingen aan te laten sluiten bij de kenmerken en identiteit van een gebied.

De locatie staat op de cultuurhistorische kaart (CHK) aangeduid als 'boerderijplaats'. Historische boerderijplaatsen zijn, naast cultuurhistorisch- ook archeologisch van belang (Grutsk op 'e Romte). Bij plannen die op een historische boerderijplaats plaatsvinden moet de archeologische waarde ervan worden getoetst bij ingrepen groter dan 100 m^2 en dieper dan 30 cm beneden het maaiveld. Afstemming met de provincie is belangrijk: de begrenzing van historische boerderijplaatsen is afkomstig van de CHK2. De daadwerkelijk archeologisch relevante zone binnen deze vlakken is echter vaak (veel) kleiner: het beperkt zich vaak tot de oorspronkelijke bebouwing en oudere voorgangers daarvan. Daarom is er in de praktijk vaak meer mogelijk dan op voorhand lijkt. Op termijn zullen de archeologisch relevante zones van de boerderijplaatsen ook op de FAMKE te zien zijn.

Ook in dit geval is de archeologisch relevante zone van de boerderijplaats kleiner dan de CHK2-begrenzing: na een korte historische analyse blijkt dat de schuur buiten de historische bebouwing valt. De schuur die al reeds is gesloopt, wordt zichtbaar op kaarten vanaf de jaren 1970. De schuur staat los van de stelp.

De trefkans op archeologische resten samenhangend met de historische boerderij is daarmee klein, waardoor de oorspronkelijke verwachtingswaarde en onderzoeksvoorwaarden zoals weergegeven op de FAMKE hier vigerend

zijn. Die stellen dat er onderzoek moet plaatsvinden bij ingrepen groter dan 5.000 m^2 en dieper dan 30 cm-mv. De oppervlakte van het plangebied valt daar ruim onder: er zijn dus geen bezwaren ten aanzien van archeologie. Wel blijft de zorgplicht voor het cultureel erfgoed bestaan: dat betekent dat als er tijdens de graafwerkzaamheden archeologische waarnemingen worden gedaan, hiervan onmiddellijk melding moet worden gemaakt bij onze minister van OC&W (de Rijksdienst voor het cultureel erfgoed). Om praktische redenen mag deze melding ook bij de gemeente of de provincie worden gedaan.

De nieuwe schuur heeft dezelfde oriëntatie als eerdere bebouwing op deze locatie. Het is een logische locatie om een nieuwe schuur op deze wijze achter deze historische stelp te plaatsen. Herbouw van de schuur op deze locatie stuit dan ook niet op bezwaren vanuit cultureel erfgoed.

Het perceel ligt binnen Deelgebied landschapstype: Gaasterland - stuwwallandschap. De functiewijziging en de herbouwen van een schuur heeft geen negatieve effecten op de kenmerkende landschapselementen.

4.3 Waterschapsbeleid

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

Regionaal Waterprogramma 2022/2027

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

De principes die worden gehanteerd zijn:

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

Het hoofddoel is dat de provincie Fryslân in 2050 zoveel mogelijk waterrobuust en klimaatbestendig is ingericht. In het programma zijn programmalijnen voor klimaatadaptatie, waterveiligheid, voldoende water en waterkwaliteit opgenomen. De uitwerking vindt plaats door de waterschappen.

Toetsing

Er is bij de voorgenomen ontwikkeling geen strijd met het waterschapsbeleid. In paragraaf 5.4 wordt ingegaan hoe met het aspect water in het projectgebied wordt omgegaan. Hieruit blijkt dat er geen siginificante toename van oppervlakte verharding optreedt en dat daarom compenserende maatregelen niet noodzakelijk zijn.

4.4 Gemeentelijk beleid

4.4.1 Omgevingsvisie De Fryske Marren

De Omgevingsvisie De Fryske Marren beschrijft de langetermijnambities van de gemeente voor de fysieke leefomgeving. Centraal staat het zorgvuldig omgaan met de beschikbare ruimte, het versterken van de identiteit van kernen en het landelijk gebied en het bevorderen van een gezond en leefbaar woon- en leefklimaat. Voor het landelijk gebied zet de gemeente in op behoud en versterking van ruimtelijke kwaliteit, het benutten van bestaande bebouwing en het voorkomen van ongewenste verstedelijking. Ontwikkelingen dienen aan te sluiten bij de aard en schaal van de omgeving en bij te dragen aan de bestaande kwaliteiten van het gebied.

Toetsing

De voorgenomen ontwikkeling betreft het planologisch vastleggen van het huidige woongebruik en de herbouw van een reeds gesloopte schuur op het perceel aan de Hege Bouwen 18. Het initiatief leidt niet tot een toename van het aantal woningen en maakt naast het woongebruik enkel de realisatie van een schuur mogelijk. Hiermee wordt het bestaande gebruik geborgd en de ruimtelijke samenhang van het erf hersteld. Zodoende wordt aangesloten bij het gemeentelijke uitgangspunt om bestaande functies en bebouwing in het landelijk gebied zorgvuldig te benutten. Door de situering en schaal van de ontwikkeling blijft de landschappelijke en ruimtelijke identiteit van de omgeving behouden en wordt het woon- en leefklimaat niet onevenredig aangetast.

4.4.2 Woonvisie 2019-2023

De Woonvisie 2019-2023 is op 27 maart 2019 vastgesteld door de gemeenteraad. In deze woonvisie beschrijft de gemeente De Fryske Marren het beleid op het gebied van wonen voor de periode 2019 tot 2023. De woonvisie vormt de basis voor woningbouw in de gemeente en voor samenwerkingsafspraken op het terrein van het wonen, zoals de prestatieafspraken met de woningcorporaties en huurdersorganisaties. Daarnaast biedt de woonvisie uitgangspunten om zorgvuldig om te gaan met (landelijk gelegen) woonlocaties.

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

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

Toetsing

De voorgenomen ontwikkeling betreft het planologisch vastleggen van het huidige woongebruik op een locatie die reeds langdurig als zodanig in gebruik is. Het initiatief leidt niet tot de toevoeging van nieuwe woningen en heeft geen invloed op de woningvoorraad of woningbouwprogrammering binnen de gemeente. Door het juridisch-planologisch borgen van het bestaande gebruik wordt bijgedragen aan de kwaliteit en continuïteit van de woonomgeving, zonder dat sprake is van uitbreiding of functieverzwaring. Daarmee sluit de voorgenomen ontwikkeling aan bij de uitgangspunten van de woonvisie om zorgvuldig om te gaan met woonlocaties, met name in het landelijk gebied.

4.4.3 Volkshuisvestingsprogramma De Fryske Marren 2024-2028 & Uitvoeringsagenda

Volkshuisvestingsprogramma De Fryske Marren 2024-2028

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

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

Uitvoeringsagenda Volkshuisvestingsprogramma de Fryske Marren 2024-2028

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

Toetsing

Aangezien er geen nieuwe woning wordt toegevoegd en uitsluitend het huidige woongebruik planologisch wordt vastgelegd, vormt het volkshuisvestingsbeleid van De Fryske Marren geen belemmering voor de uitvoering van het initiatief.

4.4.4 Groenvisie

De gemeente De Fryske Marren heeft in juni 2023 de Groenvisie 2023–2027 vastgesteld. In deze visie staat het behoud en de verbetering van de kwaliteit van groen centraal, met aandacht voor biodiversiteit, klimaatadaptatie en een gezonde en leefbare woonomgeving. De gemeente streeft naar een evenwichtige verhouding tussen groen en bebouwing, waarbij bestaand groen zoveel mogelijk wordt behouden en waar mogelijk versterkt. Ontwikkelingen dienen zorgvuldig te worden ingepast in hun groene en landschappelijke context en mogen geen afbreuk doen aan aanwezige groenstructuren.

Toetsing

De voorgenomen ontwikkeling betreft het planologisch regelen van het huidige woongebruik en de herbouw van een reeds gesloopte schuur. Het initiatief leidt niet tot aantasting van waardevolle groenstructuren en brengt geen grootschalige wijzigingen in het aanwezige groen met zich mee. De bestaande erf- en groenstructuur blijft behouden en vormt het uitgangspunt voor de verdere inrichting van het terrein.

Ten behoeve van een zorgvuldige ruimtelijke en landschappelijke inpassing is voor de ontwikkeling een landschappelijk inpassingsplan opgesteld. In dit inpassingsplan is uitgewerkt op welke wijze het erf en de bebouwing worden ingepast in de bestaande groene en landschappelijke context, passend bij de uitgangspunten van de Groenvisie. Hiermee wordt geborgd dat de ontwikkeling zorgvuldig omgaat met het aanwezige groen en aansluit bij de gemeentelijke ambitie om de kwaliteit van de groene leefomgeving te behouden en te versterken.

4.4.5 Welstandsnota De Fryske Marren

De gemeente De Fryske Marren hanteert een welstandsnota waarin eisen zijn opgenomen ten aanzien van de uiterlijke verschijningsvorm van bouwwerken. Doel van het welstandsbeleid is het behouden en versterken van de ruimtelijke en landschappelijke kwaliteit, waarbij bij nieuwe ontwikkelingen aansluiting wordt gezocht bij het karakter en de identiteit van het gebied. Voor het projectgebied gelden de gebiedsgerichte welstandscriteria voor het deelgebied Stuwwallandschap, waarbij het beleid is gericht op het zoveel mogelijk handhaven van een kleinschalig en karakteristiek bebouwingsbeeld.

Toetsing

Het bouwplan is voorgelegd aan de Adviescommissie Omgevingskwaliteit De Fryske Marren, uitgevoerd door Hûs en Hiem. In het welstandsadvies (zie bijlage 3) van 11 november 2025 is geconcludeerd dat het plan past binnen het door de gemeenteraad vastgestelde beleid voor goede omgevingskwaliteit. De stalen gevelbeplating van de schuur is door een adviseur bemonsterd. De welstandscommissie zal het materiaal na de realisatie van de schuur in situ evalueren.

4.4.6 Parkeernota De Fryske Marren

Om de bereikbaarheid, leefbaarheid en economische vitaliteit te waarborgen moet de vraag naar en het aanbod van autoparkeerplaatsen in elke situatie in balans zijn. Dit betekent dat er in voldoende mate moet worden of zijn voorzien in parkeerruimte. In de Parkeernota zijn de beleidsregels opgenomen die vastleggen wanneer in voldoende mate in parkeerruimte wordt voorzien. Met de beleidsregels wil de gemeente er voor zorgen dat er bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen een goed evenwicht is tussen bereikbaarheid en leefbaarheid enerzijds en ruimte voor economische ontwikkeling anderzijds.

Toetsing

Parkeren maakt integraal onderdeel uit van een ontwikkeling en dient op eigen terrein te worden ingepast. In de parkeernota is aangegeven dat het parkeerkencijfer voor een vrijstaande koopwoning in het buitengebied 2,4 parkeerplaats is. Dit is inclusief 0,3 parkeerplaats voor het aandeel bezoek. In het projectgebied is voldoende ruimte om te voorzien in parkeerruimte.

<u>Conclusie</u>

De voorgenomen ontwikkeling voldoet aan de uitgangspunten van de bovengenoemde gemeentelijke beleidskaders.

Hoofdstuk 5 Aspecten fysieke leefomgeving en milieu

5.1 Algemeen

Een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit kan alleen worden vergund met het oog op een 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties' (ETFAL). De aard, omvang en locatie van de activiteiten bepalen welke milieu- en omgevingsaspecten onderzocht moeten worden als onderdeel van de onderbouwing bij de omgevingsvergunning.

De instructieregels van het Rijk staan in hoofdstuk 5 van het Bkl. Deze gelden voor omgevingsplannen en zijn van overeenkomstige toepassing op de BOPA. Hieronder wordt de toetsing van het project aan het beoordelingskader beschreven. Op de relevante onderdelen van het beoordelingskader wordt uitgebreider ingegaan en is verwezen naar desbetreffende paragraaf.

5.1.1 Afweging instructieregels Bkl

Voor de volgende thema's wordt in tabel 5.1 voor de ontwikkeling aangegeven of zij relevant zijn of niet:

Tabel 5.1 Instructieregels Bkl

Thema	**Paragraaf Bkl**	**Van toepassing**
Dienstenrichtlijn	5.1a	Nee, er worden geen diensten mogelijk gemaakt.
Omgevingsveiligheid	5.1.2	Nee, het projectgebied bevindt zich niet in of in de nabijheid van een risicogebied volgens het Register Externe Veiligheid (REV).
Water	5.1.3	Ja. Zie paragraaf 5.4
Luchtkwaliteit	5.1.4.1	Nee. De ontwikkeling betreft geen aanleg of wijziging van een autoweg, autosnelweg of tunnel voor het wegverkeer. Ook ligt het projectgebied niet binnen een aangewezen aandachtsgebied en de ontwikkeling creëert geen toename van verkeersgeneratie en daarmee geen verslechtering van de luchtkwaliteit.

Geluid door activiteiten	5.1.4.2	Nee, het plan betreft uitsluitend een functiewijziging van het perceel en de realisatie van een niet-geluidgevoelig gebouw. De omliggende bedrijven worden in de huidige situatie reeds beperkt door de aanwezige woning, waarop de geldende milieuregelgeving (voorheen Activiteitenbesluit, nu bruidsschat/Bkl) van toepassing is. Met het vervallen van het Activiteitenbesluit zijn de daarin opgenomen geluidregels opgenomen in het tijdelijk deel van het omgevingsplan (bruidsschat) De Fryske Marren (par. 22.3.4). De functiewijziging leidt daarom niet tot aanvullende beperkingen voor omliggende bedrijven. Daarnaast is het, gezien de ruime afstand tot omliggende bedrijven, aannemelijk dat ter plaatse van de woning wordt voldaan aan de geldende geluidwaarden uit de bruidsschat en het Bkl. Bovendien maakt de functiewijziging en de realisatie van de schuur geen nieuwe activiteit met relevante geluiduitstraling mogelijk.
Geluid door (spoor)wegen en industrieterreinen	5.1.4.2a	Nee, er wordt geen nieuw geluidgevoelig gebouw gerealiseerd.
Geluid rond luchthavens	5.1.4.3	Nee. Het projectgebied ligt niet binnen de geluidscontouren van een luchthaven.
Trillingen	5.1.4.4	Nee. Het projectgebied ligt niet in de nabijheid van activiteiten waarbij structureel trillingen vrijkomen en voorziet hier zelf ook niet in.
Slagschaduw van windturbines	5.1.4.4a	Nee. Er is geen sprake van windturbines in of nabij het projectgebied.
Bodemkwaliteit	5.1.4.5	Ja, zie paragraaf 5.3
Geur	5.1.4.6	Nee, de realisatie van de schuur betreft geen geurgevoelig gebouw. De bestaande woning betreft wel een geurgevoelig gebouw, echter is bij de voorgenomen ontwikkeling enkel sprake van een functiewijziging. In directe nabijheid van het projectgebied zijn geen geurveroorzakende activiteiten. Het hobbymatig houden van drie paarden valt niet in het toepassingsbereik van het toetsingskader geur (Omgevingsplan gemeente De Fryske Marren, artikel 22.96)
Cultureel erfgoed	5.1.5	Nee, in het projectgebied bevinden zich geen (rijks)monumenten. De ontwikkeling heeft vanwege de beperkte schaal en aard geen effect op cultuurhistorische waarden van de omgeving.
Ladder voor duurzame verstedelijking	5.1.5.4	Nee. De grenswaarde van 12 woningen wordt niet gehaald, het initiatief is daarmee niet ladder-plichtig.

Landschappelijke kwaliteiten Kust, PKB-Waddenzee en Waddengebied	§ 5.1.5. Beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed	Nee, het projectgebied ligt niet binnen of nabij de kust, PKB-Waddenzee en Waddengebied.
Nationale belangen binnen de fysieke leefomgeving	5.1.6 5.1.7	Nee. De ontwikkeling is niet in strijd met nationale belangen.
Aanwijzing woningbouw-categorieën	5.1.7a	Nee. Voor dit project is het niet nodig om regels te stellen over te realiseren woningbouwcategorieën.
Toegankelijkheid openbare ruimte	5.1.8	Nee. De ontwikkeling voorziet niet in aanpassingen van de openbare ruimte.

5.1.2 Aanvullend voor ETFAL

Daarnaast zijn er thema's die vanuit het oogpunt van ETFAL relevant zijn om bij de belangenafweging te betrekken.

Tabel 5.2 Thema's in het kader van ETFAL

Thema	**Wettelijk kader**	**Van toepassing**
Gezondheid	5.1.4 Bkl	Ja. Zie 5.5.
Gezondheids risico's vanwege veehouderijen	*	Nee, er bevinden zich geen veehouderijen in de nabije omgeving van het projectgebied.
Spuitzones vanwege gewasbeschermings-middelen	*	Ja. Zie paragraaf 5.6.
Mobiliteit en parkeren	*	Ja. Zie paragraaf 5.7
Natuurbescherming NNN	7.3 Bal	Ja. Zie paragraaf 5.8.
Ecologie: gebiedsbescherming	11.1 Bal	Ja. Zie paragraaf 5.8.
Ecologie: soortenbescherming	11.2 Bal	Nee, er vinden geen sloopwerkzaamheden plaats waardoor er geen (negatieve) effecten optreden voor flora & fauna.
Ecologie: houtopstanden	11.3 Bal	Nee, er worden geen houtopstanden gekapt (zie landschappelijk inpassingsplan in bijlage 5).
Welstand	Bruidsschat	Ja. Zie paragraaf 4.4.5.
Bezonning/ schaduwhinder	*	Nee. Er is geen sprake van bezonning- of schaduwhinder; de schuur gaat niet significant de hoogte in.
Windhinder	*	Nee. Er is geen sprake van windhinder; de schuur gaat niet significant de hoogte in.
Lichthinder	*	Nee. Er is geen sprake van lichthinder.

Duurzaamheid en klimaatadaptatie	*	Ja. Zie 5.9.

* In het kader van ETFAL in de belangenafweging betrokken.

5.2 Mer-beoordeling

5.2.1 Wettelijk kader

In het Omgevingsbesluit (Ob) is aangegeven welke activiteiten mer-(beoordelings)plichtig zijn. Voor mer-beoordelingsplichtige activiteiten moet worden onderzocht of deze aanzienlijke milieueffecten kunnen hebben. Hiervoor moeten de kenmerken van een plan, de locatie van een plan en soort en kenmerken van de verschillende milieueffecten in beeld worden gebracht.

5.2.2 Toetsing

De activiteit van de beoogde ontwikkeling valt niet onder de mer-plichtige of mer-beoordelingsplichtige projecten zoals opgenomen in het Omgevingsbesluit (Ob).

5.2.3 Conclusie

De beoogde ontwikkeling is niet mer-(beoordelings)plichtig, omdat met dit project geen sprake is van een nieuw stedelijk ontwikkelingsproject.

5.3 Bodem

5.3.1 Wettelijk kader

Waarden voor de toelaatbare kwaliteit van de bodem voor het realiseren van een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie worden opgenomen in het definitieve omgevingsplan. Deze waarden kunnen per gebied of per gebruiksfunctie verschillen. Bij een overschrijding van een vastgestelde waarde is het bouwen van een bodemgevoelig gebouw alleen toegelaten als de in het omgevingsplan voorgeschreven sanerende of andere beschermende maatregelen worden getroffen.

Een bodemgevoelig gebouw is:
a. en gebouw of een gedeelte van een gebouw dat de bodem raakt, voor zover aannemelijk is dat personen meer dan twee uur per dag aaneengesloten aanwezig zullen zijn; of
b. een woonschip of woonwagen.

Daarnaast zijn er specifieke regels over bodem opgenomen in het Aanvullingsbesluit Bodem en de activiteiten opgenomen in het Besluit activiteiten leefomgeving, waaronder regels over nazorg van de bodem na saneren, regels over graven in de bodem en regels over activiteiten op een locatie met historische bodemverontreiniging zonder onaanvaardbaar risico.

5.3.2 Toetsing

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in het juridisch-planologisch mogelijk maken van het projectgebied als woongebied. De bestaande woonboerderij betreft hierbij een bodemgevoelig gebouw. Om te beoordelen of de bodem geschikt is voor de beoogde ontwikkeling wordt een verkennend bodemonderzoek volgens de NEN 5727 standaard uitgevoerd. De resultaten hiervan worden te zijner tijd toegevoegd aan de vergunningsaanvraag. Er worden geen belemmeringen verwacht.

5.3.3 Conclusie

Voor de beoogde ontwikkeling wordt een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. De resultaten hiervan worden toegevoegd aan de vergunningsaanvraag.

5.4 Water

5.4.1 Wettelijk kader

Bij een omgevingsvergunning voor een BOPA wordt rekening gehouden met de gevolgen voor het beheer van watersystemen. Daarbij moet het verantwoordelijke Waterschap worden betrokken. Het projectgebied ligt binnen het beheersgebied van Wetterskip Fryslân, verantwoordelijke voor het waterkwantiteits- en waterkwaliteitsbeheer.

Bij ontwikkelingen moet 'weging van het waterbelang' plaatsvinden. De 'weging van het waterbelang' heeft met ingang van de Omgevingswet de watertoets vervangen. De digitale watertoets wordt nog wel gebruikt. De 'weging van het waterbelang' zorgt ervoor dat bij alle ruimtelijke projecten in een vroeg stadium aandacht wordt besteed aan veiligheid, kwaliteit en kwantiteit van het water. Gezien het belang van het water wordt het wateraspect ook sturender bij ontwikkelingen.

Voor een aantal specifieke rijksbelangen stelt het Bkl aanvullende instructieregels. Dit zijn:

- bescherming van primaire waterkeringen (artikel 5.38 Bkl);
- behoud waterveiligheid kust (artikel 5.40 Bkl);
- behoud waterveiligheid grote rivieren (artikel 5.46 Bkl);
- IJsselmeergebied (artikel 5.49 Bkl).

De waterschapsverordening bevat regels specifiek gericht op het watersysteem en waterstaatswerken binnen het beheergebied van een waterschap. Hieraan wordt de BOPA-activiteit getoetst. Mogelijk zijn er ook watergerelateerde instructieregels opgenomen in de provinciale omgevingsverordening waarmee rekening gehouden moet worden.

In de aanvraag moet worden beschreven welke mogelijke gevolgen een BOPA-activiteit heeft voor het aspect water en welke maatregelen zullen worden getroffen om deze gevolgen zoveel mogelijk te beperken.

5.4.2 Toetsing

Voor de gewenste ontwikkeling is het digitale wateradvies doorlopen, zie bijlage 4. Hieruit blijkt dat de normale procedure gevolgd dient te worden, omdat het project invloed heeft op het water of de wateraspecten (zoals dijken, gemalen, stuwen of persleidingen) in de omgeving. De resultaten van het digitale wateradvies worden hieronder samengevat.

Toename verharding

Het is niet toegestaan zonder watervergunning neerslag versneld tot afvoer te laten komen indien daarbij meer dan 200 m^2 onverharde grond in stedelijk gebied en 1.500 m^2 in landelijk gebied wordt bebouwd of verhard. Er geldt een vrijstelling van de vergunningsplicht wanneer wordt voldaan aan de compensatieregels genoemd in het wateradvies.

Er is bij de voorgenomen ontwikkeling geen sprake van een toename van verharding groter dan 1.500 m^2 omdat de schuur op een bestaande fundering wordt gebouwd, waardoor er geen vergunningsplicht voor een watervergunning is bij de beoogde ontwikkeling. Er hoeven geen compensatiemaatregelen te worden getroffen voor toename van verharding.

Klimaatadaptatie

Er vindt voldoende waterberging plaats in en rondom het projectgebied. De watergang langs de Hege Bouwen, ter hoogte van de nieuw te bouwen schuur, is enkele jaren geleden gedempt. Door het dempen van de sloot ontstonden problemen met de waterafvoer. Daarom is door de initiatiefnemer op advies van het Wetterskip de waterafvoer aangepast. Hiervoor is een buis geplaatst parallel aan de schuur. Op de plek van de gedempte watergang is een afvoergoot met afwatering op deze nieuwe buis geplaatst. Door deze aanpassing in in de huidige situatie voldoende capaciteit voor waterafvoer. In de te realiseren schuur is geen waterleiding en daarom ook geen rioolaansluiting aanwezig. De hemelwaterafvoer wordt aangesloten op de eerdergenoemde waterafvoer.

Daarnaast wordt op basis van het landschappelijk inpassingsplan beplanting toegevoegd aan het projectgebied. Deze beplanting is inheems en past in het open landschap en de zandgrond met kleileem ter plekke van het projectgebied. Het behoud en versterken van groenstructuren en infiltratie van regenwater dragen bij aan het beperken van wateroverlast en hittestress en verhogen de klimaatbestendigheid van de locatie.

5.4.3 Conclusie

Het plan is kenbaar gemaakt bij Wetterskip Fryslân. Compenserende maatregelen zijn niet noodzakelijk, omdat de verharding niet significant toeneemt. De voorgenomen ontwikkeling voldoet aan de uitgangspunten van het wateradvies.

5.5 Gezondheid

5.5.1 Wettelijk kader

Een doel van de Omgevingswet is het beschermen van de gezondheid. Naast het beschermen van de gezondheid kunnen ruimtelijke ontwikkelingen ook bijdragen aan het bevorderen ervan. Dit kan bijvoorbeeld door ruimte te creëren voor groen, beweging, ontmoetingsplekken, gezonde mobiliteit en aanpassingen voor extreem weer. In het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) zijn voor het bevorderen van gezondheid geen instructieregels opgenomen. Gemeenten hebben de vrijheid om zelf beleid te maken dat gericht is op het bevorderen van gezondheid bij nieuwe ontwikkelingen.

5.5.2 Toetsing

De bescherming van de gezondheid wordt beoordeeld aan de hand van diverse omgevingsaspecten, waaronder bodemkwaliteit, luchtkwaliteit, geluidhinder, geurhinder en omgevingsveiligheid. Uit de toetsing van deze thema's blijkt dat de ontwikkeling geen negatieve effecten op de gezondheid heeft. Voor geen van de aspecten worden normen overschreden en er zijn dan ook geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling. Het is niet noodzakelijk om aanvullende maatregelen te treffen ter bescherming van de gezondheid.

Daarnaast neemt, op basis van het landschappelijk inpassingsplan, de hoeveelheid beplanting in het projectgebied toe. Deze beplanting kan bijvoorbeeld extra verkoeling bieden en zorgt voor een hogere biodiversiteit, wat een gezonde leefomgeving kan bevorderen.

5.5.3 Conclusie

Gezondheid is in het initiatief voldoende geborgd.

5.6 Spuitzones

5.6.1 Wettelijk kader

Op agrarische percelen is gebruik van gewasbeschermingsmiddelen mogelijk. Het College voor de toelating van gewasbeschermingsmiddelen en biociden (Ctgb) beoordeelt of gewasbeschermingsmiddelen en biociden veilig zijn voor mens, dier en milieu voordat ze worden toegelaten. Dat betekent echter niet dat nadelige gezondheidseffecten voor omwonenden volledig kunnen worden uitgesloten. Er zijn nog veel onduidelijkheden over de mogelijke relatie tussen blootstelling aan gewasbeschermingsmiddelen en de kans op gezondheidsschade. Op grond van het Bkl gelden weliswaar geen specifieke instructieregels, maar bij de evenwichtige toedeling van functies aan locaties moet in elk geval rekening worden gehouden met het belang van de volksgezondheid. In dat kader dienen ook de mogelijke gezondheidsgevolgen door het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen te worden beoordeeld.

Uit vaste rechtspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State volgt dat een afstand van 50 meter tussen gevoelige functies (zoals woningen) en agrarische gronden waar gewasbeschermingsmiddelen kunnen worden gebruikt, niet onredelijk wordt geacht. Uit diezelfde jurisprudentie volgt dat het mogelijk is om deze afstand te verkleinen indien daaraan een deugdelijke, locatiespecifieke motivering ten grondslag ligt. Bij

deze locatiespecifieke beoordeling dient niet alleen te worden gekeken naar het bestaande, feitelijke gebruik van de agrarische gronden. Uitgangspunt vormen de maximale mogelijkheden (rekening houdend met eventuele omschakeling naar andere teeltvormen en intensivering van het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen.

5.6.2 Toetsing

De omgeving van het projectgebied is overwegend agrarisch. Op basis van de gegevens van boerenbunder.nl volgt dat de omliggende percelen hoofdzakelijk in gebruik zijn als grasland (blijvend). Op het perceel aan de noordwestzijde van het projectgebied (kadastraal perceel BAL00 M 2996) wordt sinds 2009 maïs verbouwd. Maïs kan bespoten worden, waardoor rekening moet worden gehouden met de afstand van het projectgebied tot dit perceel op basis van jurisprudentie (50 meter).

Maïs behoort tot de categorie lage teelten. Het spuitwerk vindt bij deze teelt op of nabij grondniveau plaatsvindt. Bij een dergelijke teelt is de kans op drift van gewasbeschermingsmiddelen aanzienlijk kleiner dan bij hoge teelten (zoals fruitteelt), waarbij de spuitvloeistof op grotere hoogte wordt verneveld. Hierdoor is de feitelijke blootstelling op korte afstand beperkt. Daarnaast is in het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) vastgelegd dat bij gebruik van gewasbeschermingsmiddelen bij de teelt van gewassen in de open lucht een driftreducerende techniek moet worden gebruikt.

Op basis van de meest recente tekeningen wordt er een afstand bewaard van ongeveer 65 meter tussen het deel van het projectgebied waar mensen langdurig in verblijven en het agrarische perceel aan de overzijde. Hiermee wordt voldaan aan de minimale afstand van 50 meter. Het projectgebied wordt grotendeels omzoomd door opgaande beplanting. Deze beplanting heeft een driftbeschermende werking voor het projectgebied. Op basis van de huidige bestemming van het projectgebied is het al mogelijk om de gronden te gebruiken voor gevoelige functies (bedrijfswoningen). Verdere maatregelen met betrekking tot spuitzonering zijn daardoor niet noodzakelijk.

5.6.3 Conclusie

Gelet op het soort teelt, de aangescherpte eisen voor het gebruik van gewasbeschermingmiddelen, de inrichting van het projectgebied en de afstand van de gevoelige functies tot het agrarische perceel vormen spuitzones geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

5.7 Mobiliteit en parkeren

5.7.1 Wettelijk kader

Mobiliteit en parkeren moeten als omgevingsaspecten in het belang van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties worden beoordeeld. De Omgevingswet en het Bkl bevatten hiervoor geen specifieke instructieregels. Gemeente De Fryske Marren hanteert de 'Nota beleidsregels parkeren De Fryske Marren'.

5.7.2 Toetsing

Parkeren

Het onderdeel parkeren is reeds getoetst in paragraaf 4.4.6. Hieruit blijkt dat het projectgebied voldoende ruimte heeft om te voldoen aan de parkeernormen.

Mobiliteit

Het projectgebied wordt ontsloten via de Hege Bouwen, welke via de Beuckenwijkstraat in verbinding staat met de provinciale weg Suderséwei (N359). Bovendien sluit de provinciale weg aan op rijksweg A6, die circa 9 kilometer ten westen van het projectgebied is gesitueerd. Op basis van de kengetallen CROW voor verkeersgeneratie in woongebieden is de verkeersgeneratie van het projectgebied 9,1 motorvoertuigen per etmaal per werkdag. Feitelijk is er geen toename van verkeersgeneratie, omdat de verkeersgeneratie in de huidige situatie hetzelfde is.

5.7.3 Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein. De ontwikkeling leidt niet tot een toename in verkeersbewegingen. Het aspect mobiliteit en parkeren vormt daarmee geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

5.8 Ecologie: gebiedsbescherming

Natura 2000-gebieden

Een BOPA-activiteit kan gevolgen hebben voor een Natura 2000-gebied. Denk hierbij aan de depositie van stikstof in een Natura 2000-gebied, maar ook aan andere gevolgen, bijvoorbeeld door geluid en licht die door de activiteit worden veroorzaakt. Onderzoek zal moeten uitwijzen of de BOPA-activiteit significante gevolgen heeft voor een Natura 2000-gebied.

NatuurNetwerk Nederland (NNN)

Een BOPA-activiteit kan gevolgen hebben voor NNN-gebieden. De gebieden die het NNN vormen zijn aangewezen in de provinciale omgevingsverordening. In de provinciale omgevingsverordening worden de wezenlijke kenmerken en waarden vastgesteld van deze gebieden. Deze wezenlijke kenmerken en waarden moeten worden beschermd, in stand worden gehouden, verbeterd en ontwikkeld. Hiertoe zijn in de provinciale omgevingsverordening instructieregels opgenomen.

Bij het beoordelen van de gevolgen van de BOPA-activiteit op NNN-gebieden zal moeten worden aangetoond dat:

- de kwaliteit en oppervlakte van het Natuurnetwerk niet achteruitgaan;
- de samenhang tussen de gebieden van het Natuurnetwerk wordt behouden;
- en als binnen het Natuurnetwerk activiteiten worden toegelaten, die nadelige gevolgen kunnen hebben voor de wezenlijke kenmerken of waarden van het Natuurnetwerk, deze gevolgen tijdig worden gecompenseerd, zodanig dat de kwaliteit, oppervlakte en samenhang van het Natuurnetwerk behouden blijven.

5.8.1 Toetsing

NatuurNetwerk Nederland

De werkzaamheden vinden plaats op het bestaande erf en veroorzaken geen ruimtelijke ingrepen in of aan de rand van omliggende NNN-gebieden. Hierdoor worden geen effecten verwacht op samenhang, verbindingen of leefgebied. Ook verstoring door geluid of trillingen en areaalverlies zijn uitgesloten.

Natura 2000-gebieden
Binnen het geldende omgevingsplan zijn in de huidige situatie agrarische activiteiten toegestaan. Dergelijke activiteiten gaan doorgaans gepaard met een aanzienlijk hogere stikstofuitstoot dan een woonbestemming, met name door emissies van ammoniak uit mest. De voorgenomen functiewijziging zorgt ervoor dat agrarische activiteiten, en daarmee de kans op hogere stikstofuitstoot, niet langer zijn toegestaan.

Daarnaast vinden bouwactiviteiten plaats ten behoeve van de realisatie van de schuur. Gezien de beperkte omvang van de ontwikkeling, het tijdelijke karakter van de emissies en de afstand van ruim 6 kilometer tot het stikstofgevoelige Natura 2000-gebied Oudegaasterbrekken, Fluessen en omgeving, zijn geen relevante stikstofeffecten op Natura 2000 te verwachten. Om die reden wordt een stikstofonderzoek niet noodzakelijk geacht.

5.8.2 Conclusie
Het onderdeel gebiedsbescherming van het aspect ecologie vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling,

5.9 Duurzaamheid en klimaatadaptatie

5.9.1 Wettelijk kader
De Omgevingswet biedt geen specifiek toetsingskader voor duurzaamheid. Wel is duurzaamheid een belangrijk thema waar gemeenten bij het opstellen van hun omgevingsplan rekening mee moeten houden. Duurzaamheid is een breed begrip dat verschillende aspecten omvat, zoals de energietransitie, mobiliteit en hergebruik van materialen. Voor klimaatadaptatie gelden de nationale afspraken, met als doel dat Nederland in 2050 klimaatbestendig en waterrobuust is. Nieuwe ontwikkelingen kunnen bijdragen aan dit doel.

5.9.2 Toetsing
De voorgenomen ontwikkeling draagt op verschillende manieren bij aan duurzaamheid. In de eerste plaats betreft het initiatief het planologisch regelen van een reeds bestaande situatie, waarbij een agrarische functie wordt omgezet naar een woonfunctie. Er is hierbij geen sprake van een toename van bebouwing. Dit sluit aan bij het principe van zorgvuldig en duurzaam ruimtegebruik, waarbij het benutten van bestaande bebouwing en erven vooropstaat.

Daarnaast wordt een gesloopte schuur herbouwd op de oorspronkelijke locatie. Er is geen sprake van uitbreiding van het bouwvolume ten opzichte van de gesloopte schuur, waardoor het ruimtegebruik gelijk blijft. Voor de nieuwe schuur wordt o.a. gebruik gemaakt van een stalen gevel (houtprofiel) en keramische dakpannen. Staal is een circulair bouwmateriaal dat zonder kwaliteitsverlies volledig recyclebaar is, een lange levensduur heeft en in de toekomst opnieuw kan worden toegepast. Keramische dakpannen kenmerken zich eveneens door een lange levensduur en een onderhoudsarme toepassing, waardoor de vervangingsfrequentie laag is en de milieubelasting over de levensduur beperkt blijft. De combinatie van deze materialen draagt bij aan een duurzame en toekomstbestendige bouwwijze.

Ten aanzien van klimaatadaptatie geldt dat de ontwikkeling geen grootschalige verharding of functieverandering introduceert die leidt tot extra belasting van het watersysteem of toename van hittestress. Het bestaande erf

blijft in hoofdopzet behouden. In het landschappelijk inpassingsplan is de inrichting van het erf aan de noordzijde uitgewerkt, waarbij aandacht wordt besteedt aan maatregelen zoals behoud en versterking van groenstructuren, infiltratie van regenwater en een natuurlijke erfafwerking. Dergelijke maatregelen dragen bij aan het beperken van wateroverlast en hittestress en verhogen de klimaatbestendigheid van de locatie.

5.9.3 Conclusie

Er is rekening gehouden met het thema duurzaamheid en klimaatadaptatie en het thema vormt daarmee geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

Hoofdstuk 6 Economische uitvoerbaarheid

In dit hoofdstuk wordt getoetst of de betreffende ontwikkeling economisch niet evident onuitvoerbaar is. Dit houdt in dat:

1. de ruimtelijke ontwikkeling niet evident financieel onuitvoerbaar mag zijn en
2. als de ruimtelijke ontwikkeling kostenverhaalplichtige activiteiten omvat, het verhalen van kosten verzekerd moet zijn.

Financiële uitvoerbaarheid

Voor wat betreft de financieel-economische uitvoerbaarheid dient te worden beoordeeld of de ontwikkeling financieel haalbaar is. Als op voorhand duidelijk is dat de toegedachte functie om financiële redenen op langere termijn niet zal worden gerealiseerd, behoort de functie niet mogelijk te worden gemaakt.

In dit kader geldt dat de initiatiefnemer deze ruimtelijke ontwikkeling voor eigen rekening en risico realiseert. Daarmee is aan de eerste vereiste voldaan.

Kostenverhaal

Wie een woning, bedrijfspand of ander gebouw bouwt of verbouwt, moet hiervoor in veel gevallen een bijdrage betalen aan het bevoegd gezag. Deze bijdrage kan bestaan uit de kosten van het opstellen van plannen, nadeelcompensatie, het aanleggen van openbare voorzieningen en het inrichten van de openbare ruimte. Dit wordt kostenverhaal genoemd.

De voorgenomen ontwikkeling valt niet aan te merken als een kostenverhaalplichtige activiteit als bedoeld in artikel 8.13 van het Omgevingsbesluit. Er is geen sprake van het realiseren van nieuwe bouwmogelijkheden, maar van het planologisch vastleggen van een bestaande woonfunctie en de herbouw van een reeds aanwezige schuur zonder vergroting van het bouwvolume. Daarmee wordt geen activiteit mogelijk gemaakt die onder de in artikel 8.13 aangewezen categorieën valt. Kostenverhaal is in dit geval derhalve niet verplicht.

Hoofdstuk 7 Belangenafweging en conclusie

Afweging

In dit hoofdstuk wordt gemotiveerd dat er sprake is van een ETFAL. Een ETFAL betekent dat er balans bestaat tussen het beschermen en benutten ten gevolge van de verschillende functies die locaties binnen een gebied kunnen vervullen. Het bevoegd gezag moet beoordelen of bij realisering van de aangevraagde activiteit(en) sprake is van een ETFAL. Om dit te kunnen beoordelen, moeten alle voor de fysieke leefomgeving relevante aspecten (voor zover die betrekking hebben op de aangevraagde activiteit) zorgvuldig worden onderzocht en afgewogen. Dat is in de voorgaande hoofdstukken gebeurd. Voor de beoordeling van de ETFAL zijn alle voor de fysieke leefomgeving relevante aspecten, voor zover betrekking hebbend op de gevraagde activiteit, zowel kwalitatief als kwantitatief nader onderzocht in deze motivering.

De beoogde ontwikkeling is getoetst aan het relevante beleidskader (zie hoofdstuk 4). Hieruit blijkt dat het initiatief past binnen de beleidsdoelen van het rijk, de provincie, het waterschap en de gemeente.

In hoofdstuk 5 zijn de relevante omgevingsaspecten onderzocht en getoetst aan de instructieregels van het Bkl. Op basis van de onderzochte relevante aspecten kan worden geconcludeerd dat er wordt voldaan aan de ETFAL.

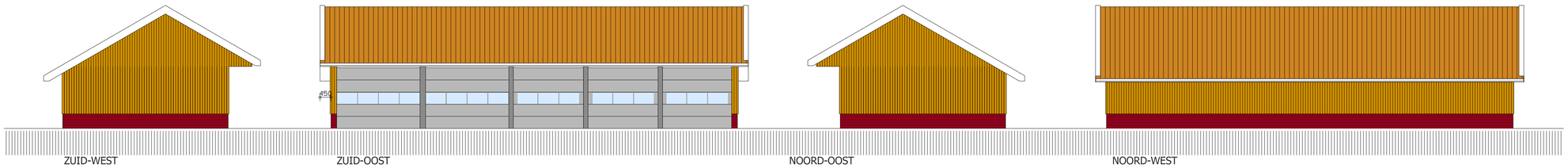
Tot slot is de economische uitvoerbaarheid van het project aangetoond (hoofdstuk 6).

Conclusie

In voorliggende onderbouwing is getoetst aan de verplichte beoordelingscriteria voor het verlenen van een omgevingsvergunning bij een buitenplanse omgevingsplanactiviteit. Op basis van de relevante onderdelen is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Daarnaast wordt het landschappelijk inpassingsplan toegepast, waardoor de herkenbaarheid van het stuwwallenlandschap en de oude ensemble-waarde van het erf worden versterkt.

Bijlagen

Bijlage 1 Tekening situatie



ZUID-WEST | ZUID-OOST | NOORD-OOST | NOORD-WEST

RENVOOI:
BORSTWERING: RODE KLINKER
GEVELS: STAAL HOUT PROFIEL
GOTEN: STALEN BAKGOOT: WIT
WINDVEER/DEKLIJST: STAAL: WIT
DAKBEDEKKING DAKPAN ORANJE
OVERHEADDEUREN: GRIJS

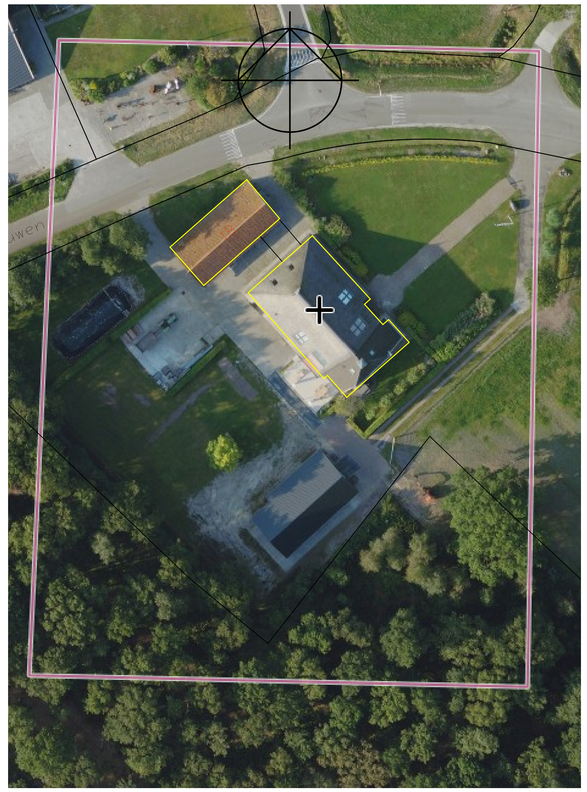


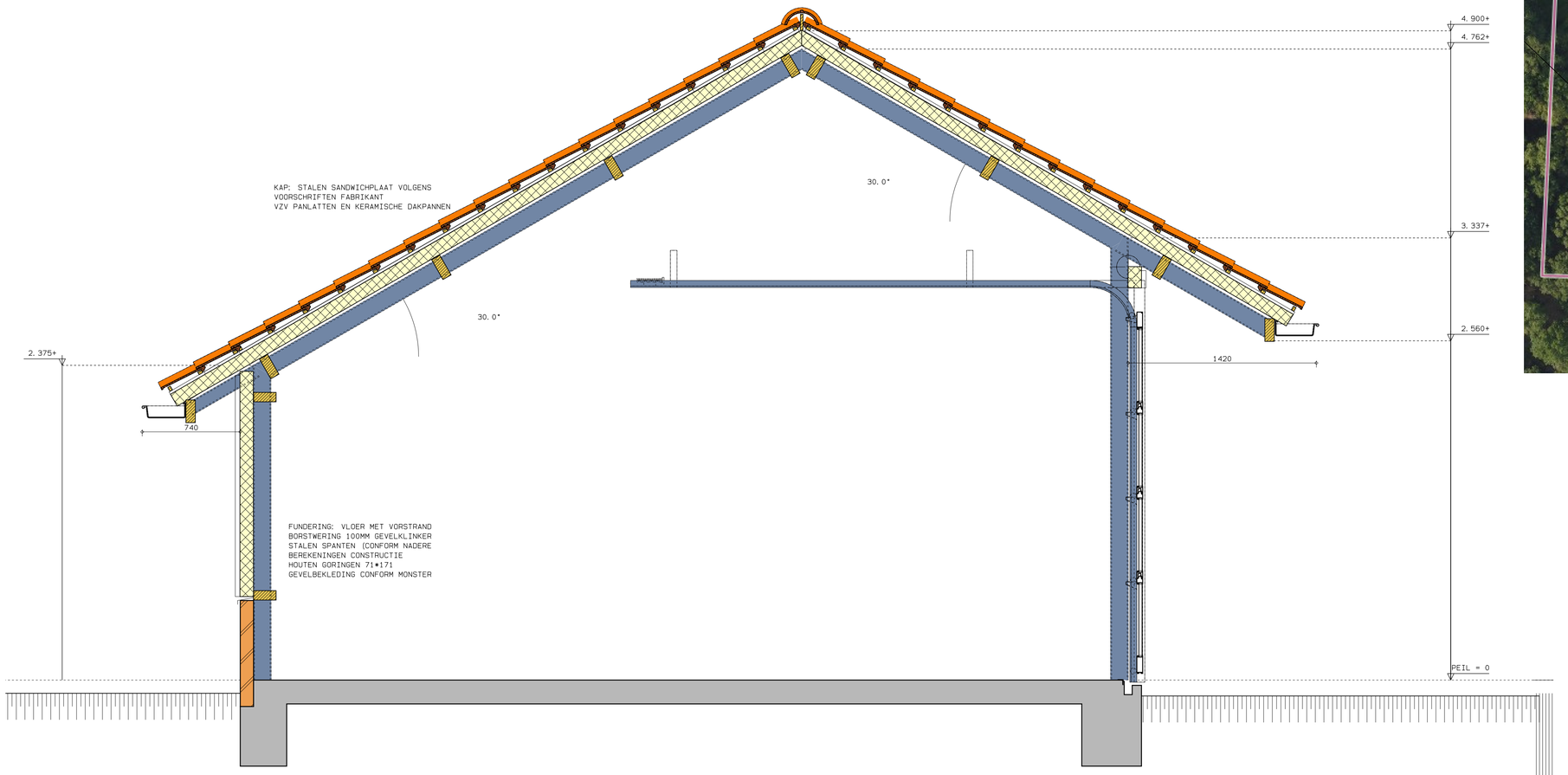


type JL Sonara 25-72 Chevron merk Joriside









ALLE BESTAANDE MAATVOERINGEN, KONSTRUKTIES EN DETAILLERINGEN DOOR AANNEMER VOORAF TE KONTROLEREN. ALLE FUNDERING, BETON-, STAAL-, EN HOUTKONSTRUKTIES VOLGENS NADERE BEREKENINGEN/TEKENINGEN KONSTRUKTEUR.
BOUWWERK GEHEEL CONFORM VOORSCHRIFTEN BESLUIT BOUWWERKEN LEEFOMGEVING (bbl) UIT TE VOEREN, DOOR EN VOOR VERANTWOORDING AANNEMER.
KWALITEITSVERKLARINGEN CONFORM CE-/EKV KEURINGEN, VOLGENS NADERE OPGAAF AANNEMER, ALLE GAS, ELEKTRA-LEIDINGWERK WATER, DRINK- EN WARMWATER VOLGENS NADERE OPGAAF INSTALLATEUR.
ALLE NIEUWE BUITENBEGLAZING VZV HR++ BEGLAZING. ALLE HANG- EN SLUITWERK CONFORM NEN 5087 EN NEN 5096. DE AANNEMER IS VERANTWOORDELIJK VOOR DE MAATVOERING EN KONTROLE VAN ALLE PREFAB AANGELEVERDE ONDERDELEN EN KONSTRUKTIEONDERDELEN OMSCHRIJVINGEN, AANBIEDINGEN EN MAATVOERINGEN WELKE STRIJDIG ZIJN MET DE TEKENINGEN PREVALEREN DE OMSCHRIJVINGEN, AANBIEDINGEN EN MAATVOERINGEN VAN DE AANNEMER

BURO ligthart
bouw-tekenburo
info@bouw-tekenburo.nl

project: HERBOUWEN VAN KAPSCHUUR VOOR:
[redacted]
DE HEGE BOUWEN 18 8566 JC NIJEMIRDUM

ontwerp

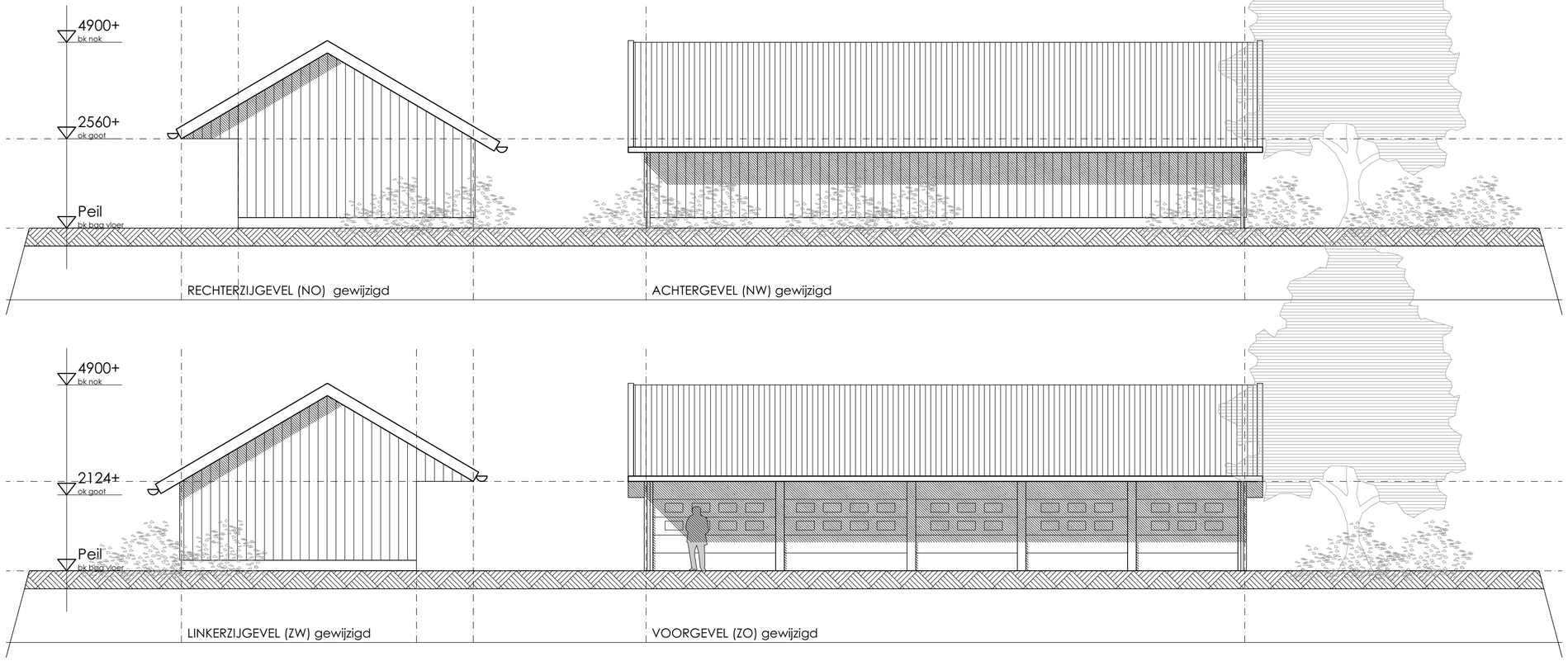
schaal: 1:100 1:20 1:500
projectnummer: 4154
formaat tekening: A1
blad: 01
get: WBL 11-07-2025
gew:

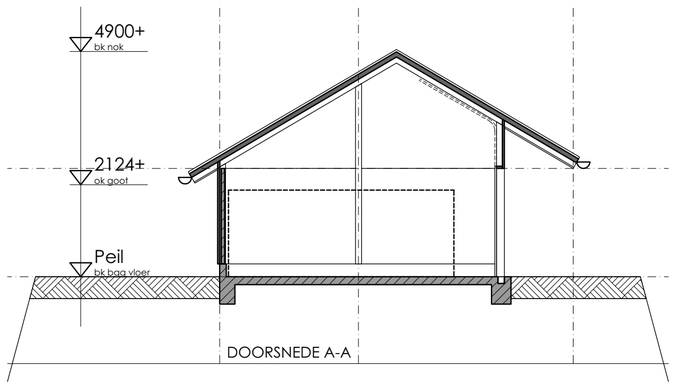
buro ligthart | de binnenbaan 2 | 8731 dv wommels | 0515 33 30 75

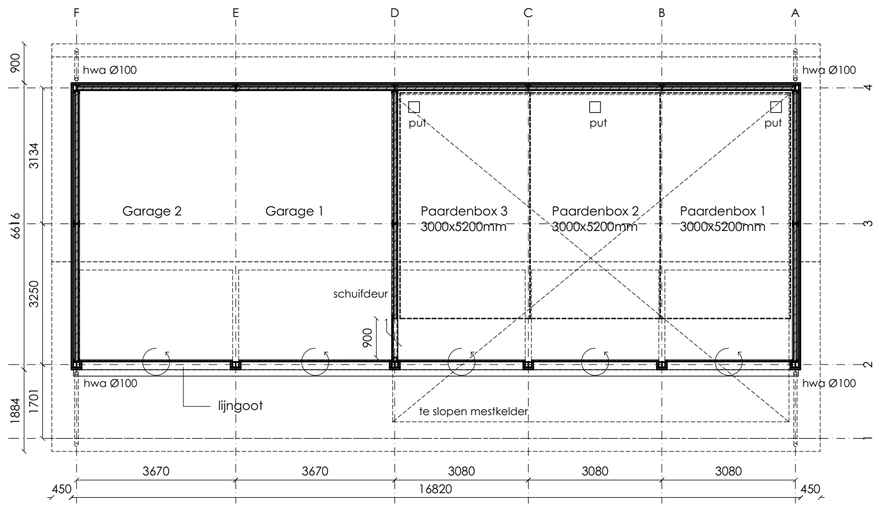
deze tekening blijft eigendom van bouw-tekenburo wietse b. ligthart en mag niet zonder toestemming worden vermenigvuldigd of aan derden verstrekt in het werk aangebrachte wijzigingen tov de tekening/omgevingsvergunning zijn niet voor verantwoording wietse b. ligthart bouw-tekenburo

\\nas024ligthart\Data\DataBoekhouding\BURO ligthart projekten\map 4154\4154\PL-01.DRW

Bijlage 2 Tekeningen schuur







PLATTEGROND gewijzigd

diversen 07 09 2026
diversen 17 07 2026
AvD 19 12 2024

1 100 schaal

DEFINITIEF ONTWERP 1 tekening

plattegrond
gevels
doorsnede

DO1.01 tekening nummer

2410 werknummer

do1-01-003.dwg file

De Hege Bouwen 18 werk

8566 JC Nijemirdum

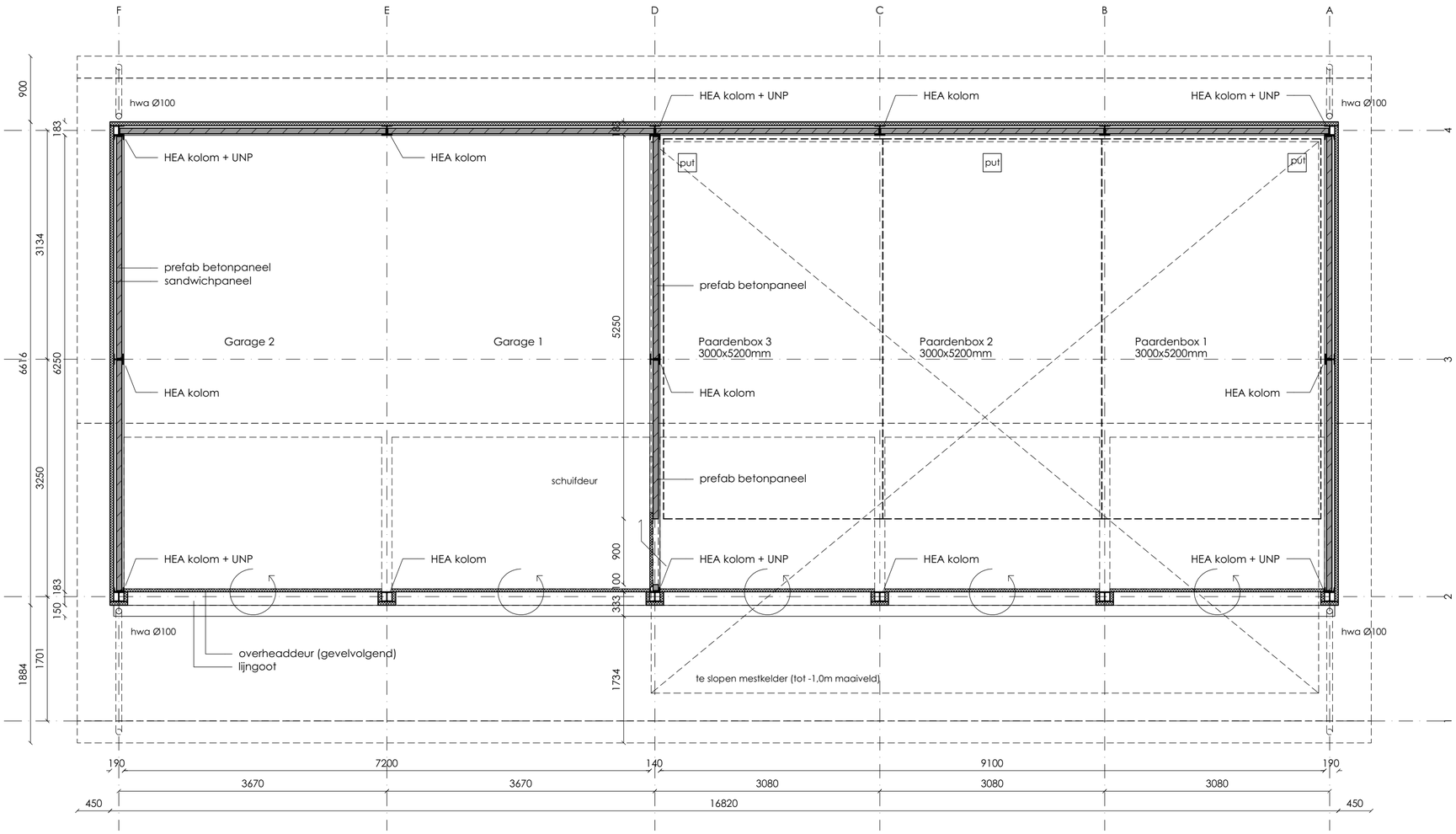
opdrachtgever

De Hege Bouwen 18
8566 JC Nijemirdum

t
e

andré van dijk
architect - AvB

adres: Paviljoenstraat 44
pc: 9001 BS Grou
tel: 06 - 206 129 58
www.andrevandijkarchitect.nl
avd@andrevandijkarchitect.nl



PLATTEGROND gewijzigd

diversen 07 09 2026
diversen 17 07 2026
AvD 19 12 2024

1 50 schaal

DEFINITIEF ONTWERP 1 tekening

plattegrond

DO1.02 tekening nummer

2410 werknummer

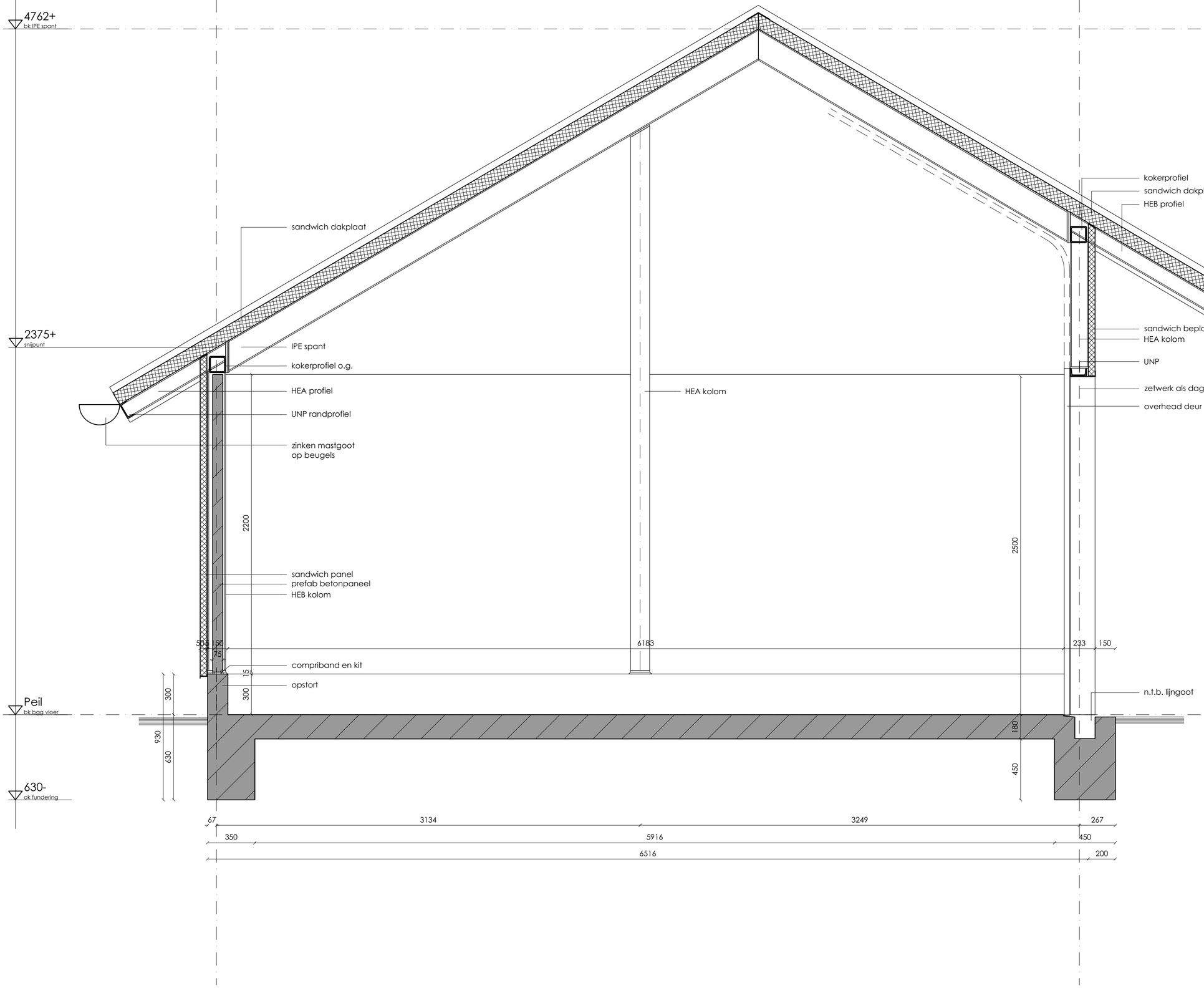
do1-01-003.dwg file

De Hege Bouwen 18 werk
8566 JC Nijemirdum

opdrachtgever
De Hege Bouwen 18
8566 JC Nijemirdum
t
e

andré van dijk
architect - AvB

adres: Paviljoenstraat 44
pc: 9001 BS Grou
tel: 06 - 206 129 58
www.andrevandijkarchitect.nl
avd@andrevandijkarchitect.nl



diversen 07 09 2026
diversen 17 07 2026
AvD 19 12 2024

1 20 schaal

DEFINITIEF ONTWERP 1 tekening

principe doorsnede

DO1.03 tekening nummer

2410 werknummer

do1-01-003.dwg file

De Hege Bouwen 18 werk

8566 JC Nijemirdum

opdrachtgever

De Hege Bouwen 18
8566 JC Nijemirdum

t
e

andré van dijk
architect - AvB

adres: Paviljoenstraat 44
pc: 9001 BS Grou
tel: 06 - 206 129 58
www.andrevandijkarchitect.nl
@andrevandijkarchitect.nl

Bijlage 3 Welstandsadvies

hûsenhiem

Gemeente	**Adviescommissie Omgevingskwaliteit De Fryske Marren**
Ons nummer	25020012
Uw nummer	Z.820803
Adviesdatum	4-11-2025
Locatie	De Hege Bouwen 18, 8566JC Nijemirdum
Adviseur	hûs en hiem
Advies	**Voldoet met opmerking**

Leeuwarden, 4-11-2025

Geacht college,

Met deze brief reageren wij op uw adviesaanvraag.

Op basis van de ingediende gegevens concludeert de commissie dat het plan past binnen het door de gemeenteraad vastgestelde beleid voor goede omgevingskwaliteit.

Het plan omvat het vervangen van de bestaande berging en is getoetst aan de gebiedsgerichte criteria voor deelgebied 'Stuwwallandschap'. Het welstandsbeleid is gericht op het zoveel mogelijk handhaven van het karakteristieke bebouwingsbeeld.

- De stalen gevelbeplating is door de adviseur van de aanvrager bemonsterd. Het betreft een metalen beplating die poogt er uit te zien als een houten open lattengevel. De commissie zal het materiaal na realisatie in situ evalueren.

Namens de commissie,

[redacted],
adviseur omgevingskwaliteit

Bijlage 4 Wateradvies

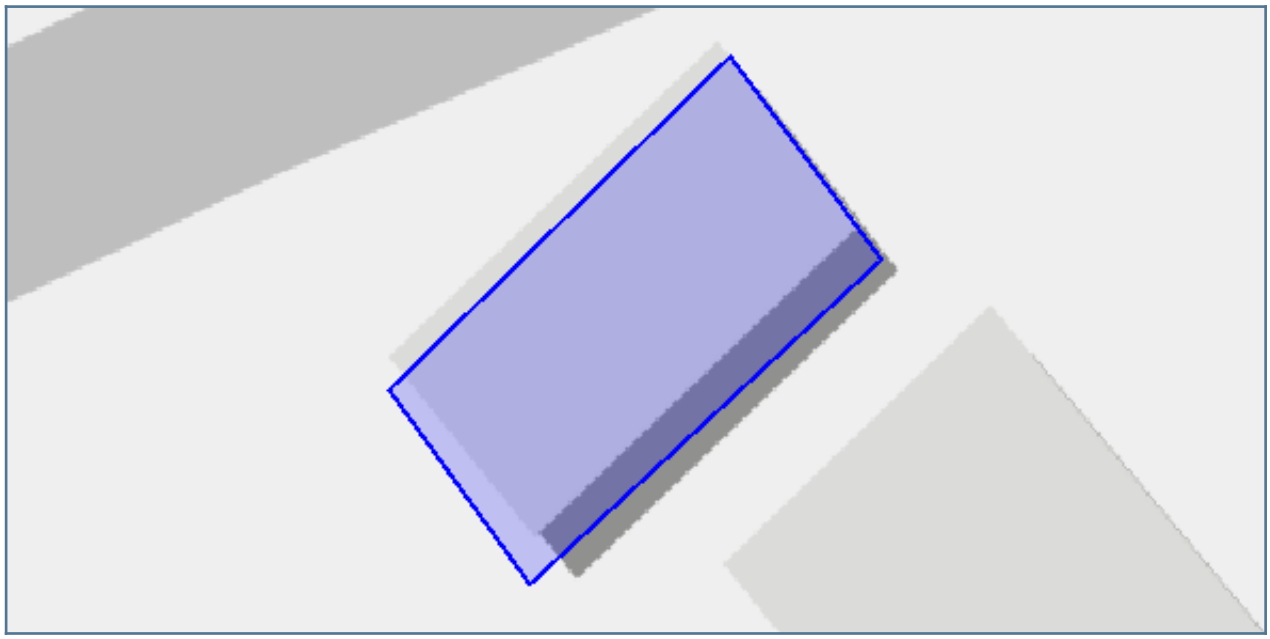
Het Wateradvies

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

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?	nee
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

###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

Bijlage 5 Landschappelijk inpassingsplan

HEGE BOUWEN 18 NIJEMIRDUM

LANDSCHAPPELIJKE INPASSING

september 2026

RHO ADVISEURS

RHO ADVISEURS

DATUM: september 2026

PROJECT: 20260682 ruimtelijke onderbouwing en landschappelijke inpassing

Nijemirdum - Hege Bouwen 18

OPDRACHTGEVER: [redacted]

PROJECTLEIDER: [redacted]

OPSTELLER: [redacted]

RHO ADVISEURS - Leeuwarden
Druifstreek 72-C
8911 LH LEEUWARDEN

T: 058-2564055
E: [redacted]@rho.nl
W: rho.nl

INHOUD

1 INLEIDING 4

1.1 Het initiatief

1.2 Leeswijzer

2. RUIMTELIJKE ANALYSE 6

2.1 Omschrijving locatie en omgeving

2.2 Impressie locatie en omgeving

2.3 Landschap

2.4 Historische ontwikkeling

2.5 Bodem en geomorfologie

2.6 Hoogteligging en water

3. KERNKWALITEITEN EN ONTWERPUITGANGSPUNTEN 13

4.1 Kernkwaliteiten

4.2 Ontwerpuitgangspunten

4. LANDSCHAPPELIJK INPASSINGSPLAN 16

1. INLEIDING

1. INLEIDING

1.1 HET INITIATIEF

Initiatiefnemer wil aan Hege Bouwen 18 te Nijemirdum (hierna: het perceel) een gesloopte schuur herbouwen en het woongebruik op het perceel regelen. In de huidige situatie bevindt zich op het perceel een voormalige boerderij op een voormalig agrarisch bouwperceel die voor regulier wonen wordt gebruikt.
Deze ontwikkeling is niet toegestaan volgens het Omgevingsplan van de gemeente De Fryske Marren, omdat een woon-functie in strijd is met de agrarische bedrijfsbestemming van het perceel. Een schuur mag alleen ten behoeve van agrarische bedrijfsvoering gerealiseerd worden.

De nieuw te bouwen schuur heeft een verzorgde detaillering en sluit aan op de bestaande/ oorspronkelijke bebouwing, qua typologie, vorm, architectuur en kleur- en materiaalgebruik. De nieuw te bouwen schuur en sluit aan bij het vorm- en materiaalgebruik van de bestaande/ oorspronkelijke bebouwing. De gevel bestaat uit staal, in een lattenstructuur.

De gemeente De Fryske Marren heeft schriftelijke principe-toestemming gegeven, maar heeft daarbij aangegeven dat hiervoor een ruimtelijke onderbouwing en een landschappelijk inpassingsplan opgesteld dient te worden.
Voorliggende notitie gaat nader in op deze landschappelijke inpassing.

1.2 LEESWIJZER

De opbouw van deze landschappelijke inpassing is als volgt:

- Hoofdstuk 2: Hier wordt ingegaan op de ruimtelijke analyse van de locatie en van de omgeving. De huidige situatie wordt beschreven aan de hand van de bodem, geomorfologie, hoogteligging, water, historie en landschap.
- Hoofdstuk 3: In dit hoofdstuk worden de kernkwaliteiten van de omgeving en de plangebied benoemd. Ook de ontwerpuitgangspunten voor de inpassing in het landschap worden hier besproken;
- Hoofdstuk 4: In dit hoofdstuk komt het landschappelijk inpassingsplan aan de orde. Hier wordt ook aandacht besteedt aan de soortenkeuze voor de beplanting.



materiaalgebruik schuur De Hege Bouwen 18 (bron: buro Ligthart)



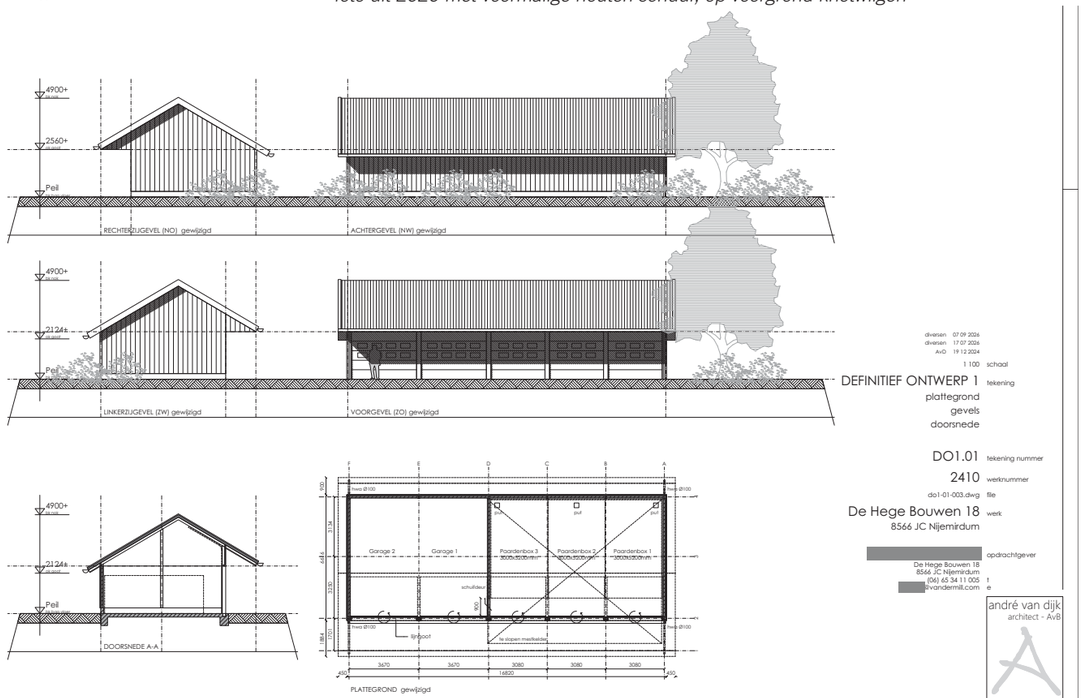
foto uit 2010 met voormalige bakstenen schuur, op voorgrond knotwilgen



foto uit 2020 met voormalige houten schuur, op voorgrond knotwilgen



locatie schuur Hege Bouwen 18



de gewenste schuur aan De Hege Bouwen 18 (bron: [redacted], dd 07-09-26)

2. RUIMTELIJKE ANALYSE

2.1 DE LOCATIE EN OMGEVING

Het plangebied ligt in de provincie Fryslân, in de gemeente De Fryske Marren. Het ligt op minder dan 2 kilometer van het IJsselmeer en ongeveer 3 kilometer van Balk. De Hege Bouwen sluit aan op de doorgaande route tussen Oudemirdum en Sondel. Het westelijk deel van Hege Bouwen loopt parallel aan de hoofdroute Hoitebuorren/ Lyklamawei/ Beuckenswijkstraat. Ter plekke van het plangebied buigt deze af naar de Lyklamawei.

Het plangebied ligt in de bocht van Hege Bouwen. Zowel Nij Amerika als het fietspad It Gaestdykje sluiten in deze bocht aan op Hege Bouwen. Vanaf deze beide wegen is dan ook zicht op de bebouwing en het erf van Hege Bouwen 18.

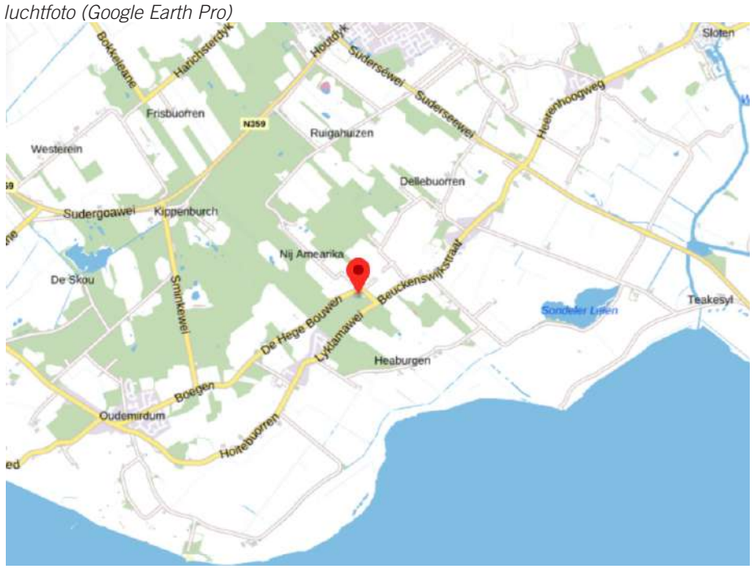
Het plangebied ligt op ongeveer 750 meter van de bebouwing van Nijemirdum.
Aan de zuidwest zijde van het plangebied is een bosgebied aanwezig. Tegenover de bebouwing van Hege Bouwen 18 ligt het erf en de bebouwing van Hege Bouwen 43.
Ten zuidwesten bevindt zich de bebouwing van Hege Bouwen 20.

Het fraaie hoofdgebouw aan Hege Bouwen 18 stamt uit 1750. Deze is in de loop der tijd gemoderniseerd.

Rond het voorterrein is enkel jaren geleden een beukenhaag aangeplant. Hier stonden voorheen knotwilgen.



luchtfoto (Google Earth Pro)



ligging in omgeving



ligging Hege Bouwen 18 Nijemirdum

FOTO'S PLANGEBIED EN OMGEVING



Hege Bouwen 18 Nijemirdum



voorterrein en zicht op It Gaestdijk



zicht op Hege Bouwen 43 vanaaf voorterrein



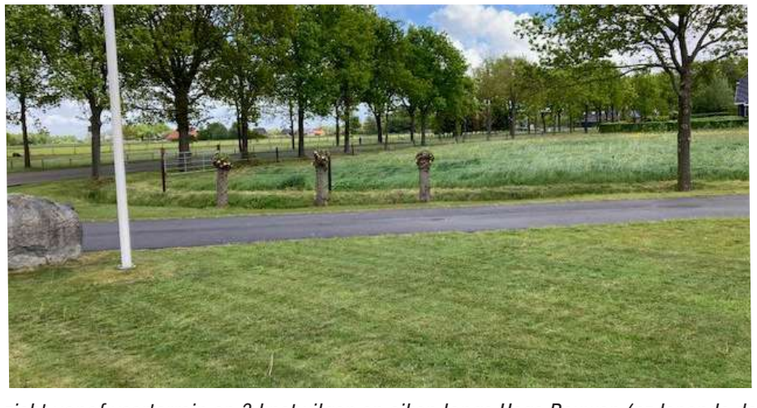
beukenhaag op voorterrein Hege Bouwen 18



zicht op Hege Bouwen 18 vanaf Hege Bouwen (noordzuid lopende deel) (Google)



elzen met greppel aan westzijde



zicht vanaf voorterrein op 3 knotwilgen en eiken langs Hege Bouwen (nz lopende deel)



locatie nieuw te bouwen schuur



links locatie nieuw te bouwen schuur met gras en goot

2.2 BODEM, GEOMORFOLOGIE, HOOGTELIGGING EN WATER

BODEM EN GEOMORFOLOGIE

Het plangebied ligt op een langgerekte strook Laarpodzolgronden met lemig fijn zand (cHn23). Aan weerszijden bevinden zich ook Laarpodzolgronden, maar deze bestaan uit leemarm en zwak lemig zand.

GEOMORFOLOGIE

Geomorfologisch gezien ligt het plangebied op een langgerekte Stuwwal (B11), ontstaan door de druk en stuwende werking die het landijs op bevroren ondergrond onder en voor het ijsfront uitoefende. Aan weerszijden van de Stuwwal zijn Grondmorenewelvingen (L11) aanwezig, met flauwe welvingen naast lagere delen.

HOOGTELIGGING

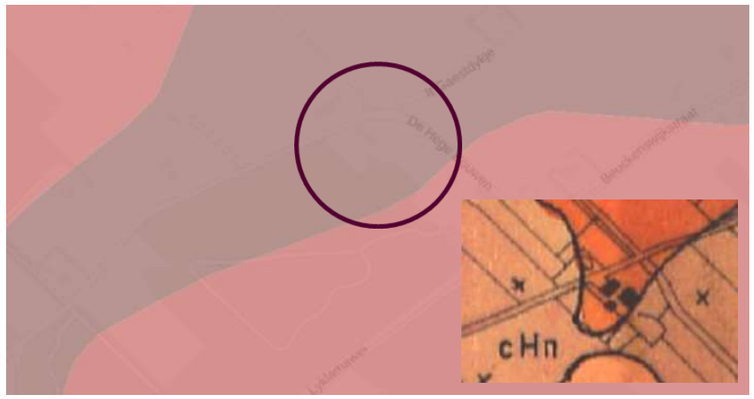
Ten zuidwesten en noordoosten van het plangebied zijn hogere gronden aanwezig varierend van hoogte van 11 tot 3 meter +NAP. Het plangebied ligt relatief laag ten opzichte van deze hogere gronden van de stuwwal (2.60 +NAP). De gronden met een blauwe kleur liggen nog een stuk lager; -o.50 - -1.0 NAP.

Op de onderste kaart is fraai te zien dat het bosgebied, maar ook de weilanden rond Hege Bouwen 18 uit een een noordwest- zuidoost gerichte smalle slagen bestaan met lagergelegn greppels. Deze zorgen voor een goede afwatering. In het bosgebied wijst dit op hakhoutbeheer in een rabattenstructuur.

WATER

Het plangebied kent een grondwatertrap van VI. Het gebied ten zuidoosten hiervan kent een grondwatertrap van VII. Dit zijn diepe grondwatertrappen (lage waterstand).
De gemiddeld kleinste diepte (GLG) is hier 54 cm. De gemiddeld grootste diepte (GLG) is 191 cm.

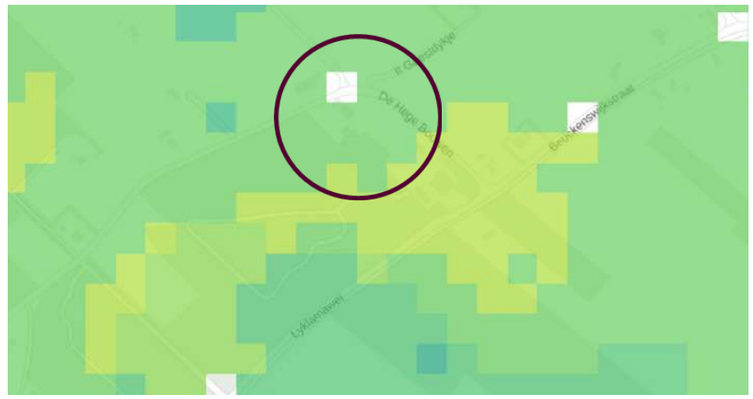
Op de figuur onder is te zien dat de wegen begeleid worden door schouwsloten. Deze staan op de leggerkaart van Wetterskip Fryslân en moeten in stand worden gehouden. Tussen de nieuwe schuur en de weg is geen sloot aanwezig.



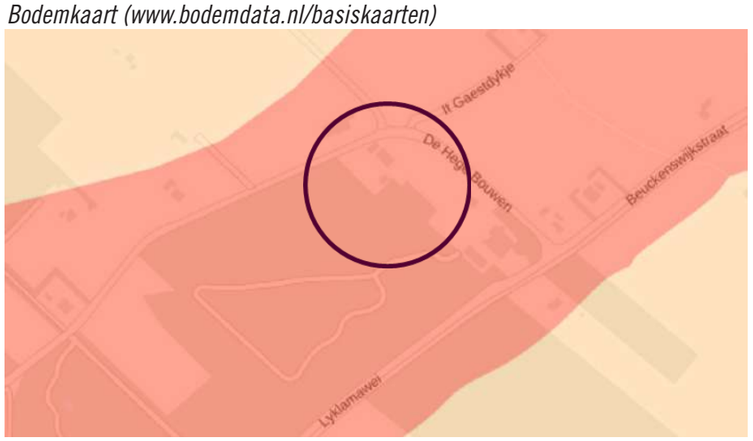
Bodemkaart (www.bodemdata.nl/basiskaarten)



Hoogteligging (AHN Nederland)



Grondwatertrappen (bodemdata.nl/ basiskaarten)



Geomorfologische kaart (www.bodemdata.nl/basiskaarten)



Hoogteligging, ingezoomd op plangebied (AHN Nederland)



Leggerwatergangen Wetterskip Fryslân (arcgis.com); paars: schouwwateren (legger)

2.3 HISTORISCHE ONTWIKKELING

De bebouwing van het plangebied is al in 1750 gerealiseerd. Op de kaart van rond 1865 is deze bebouwing van Hege Bouwen dan ook al te zien. Het heeft de naam Jagthuis en ligt midden in het bos. Aan de overzijde van het jagthuis is een open plek in het bos. Deze gronden behoorden mogelijk toe aan Hege Bouwen 18.

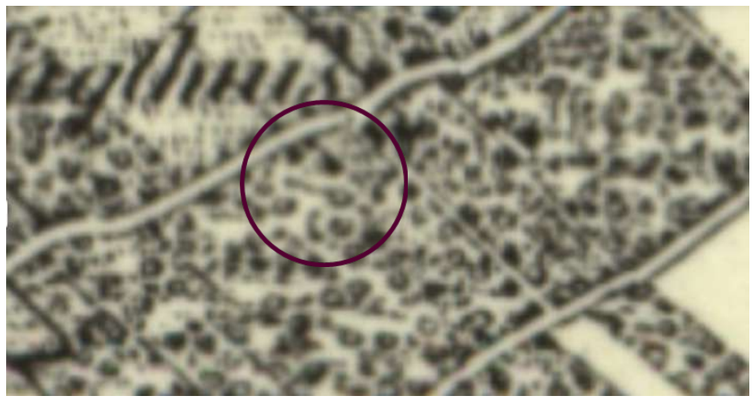
Op de kaart van rond 1920 is fraai te zien dat het bos uit lange smalle slagen bestond. Mogelijk heeft dit met de afwatering van het bosgebied te maken of met het bosbeheer op hakhoutstroken. Het Jagthuis heeft een rechtstreekse ontsluiting op de hoofdroute tussen Nije Mirdum en Sondel.

Rond 1950 is een groot deel van het bos verdwenen en omgevormt tot weiland in een smalle slagenverkaveling.

De kaart van 1985 laat zien dat er een flinke schaalvergroting plaatsvindt; de smalle noordwest-zuidoost lopende kavels verdwijnen.
Afgezien van het wegenverloop verandert er niet heel veel in het gebied.

Op de kaart van rond 2005 is te zien dat het kruispunt is veranderd in een grote bocht waarop twee straten uitkomen.
De weg die aan de zuidwest zijde van de bebouwing op nr 20 liep, is doorgetrokken ten noordoosten van de bebouwing.
Tegenover Hege Bouwen wordt in 1994/ 1995 het agrarische bedrijf aan de Hege Bouwen 43 gebouwd.

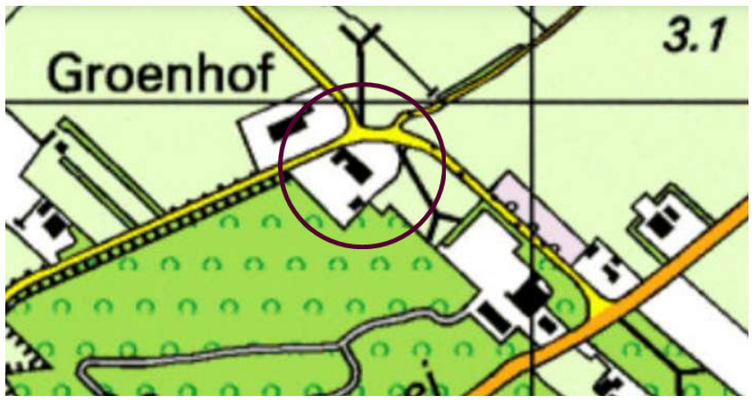
De kaart van 2025 laat zien dat de schuur los staat van het hoofdgebouw.Het houtsingel tussen nrs 18 en 20 is verdwenen. De woning van het bouwblok ten zuidoosten van het plangebied is verplaatst van de Lyklamawei naar de Hege Bouwen. Dit nieuwe woonhuis op nr 20 is na 2010 gebouwd.



Rond 1865



1950



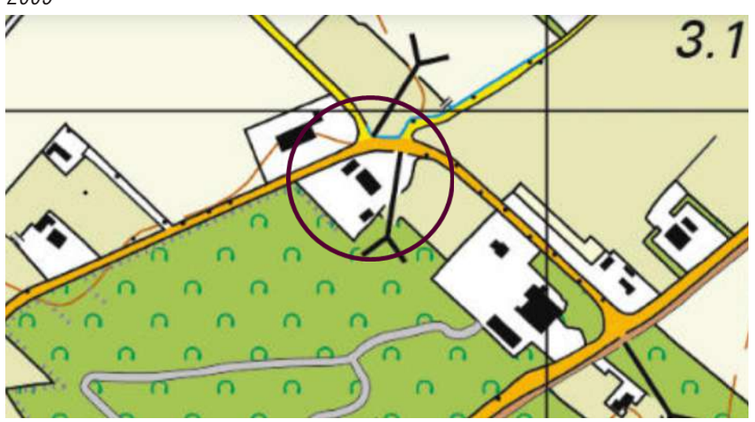
2005



1920



1985



2025

2.4 LANDSCHAP

De projectlocatie ligt volgens de provinciale beleidsnotitie **Grutsk op ‘e Romte** (herzien in 2025) in het **deelgebied Gaasterlân.** De naam Gaasterlân komt van het Friese woord voor de zandige hoogten (keileemhoogten), de ‘gaasten’. Deze zijn bij de uitbreiding van het landijs in de voorlaatste IJstijd opgestuwd tot hoogtes van, plaatselijk, twaalf meter boven NAP. In deze periode lag ter hoogte van Gaasterlân het uiteinde van een kolossale landijstong die grond (keileem) voor zich uitschoof. Het centrale deel van Gaasterlân heeft de vorm van een licht gekantelde schotel waarvan de zuidrand hoger is gelegen (+/- 12,5 +NAP) dan de noordrand (+/- 3,5 +NAP). Vanwege deze (noord)westelijk gerichte helling van het terrein vindt de afwatering plaats naar het noordwesten en het noordoosten.
De gaasten bestaan grotendeels uit keileemruggen en dekzand. De keileemruggen zijn in de latere ijstijd door zandverstuivingen afgevlakt en is het centrale deel tussen de ruggen opgevuld met dekzand.

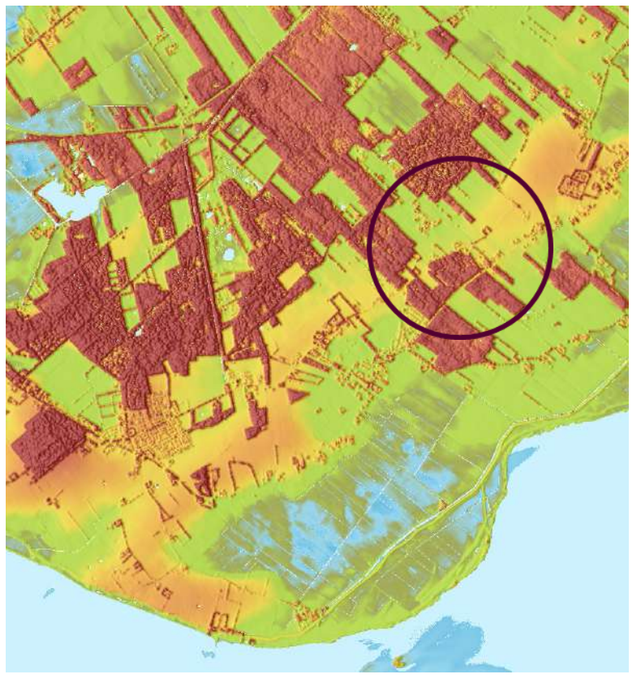
Het deelgebied Gaasterlân bestaat uit een gebied van klei-op-veen
in het westen (bij Stavoren) en, oostelijk hiervan, uit een langgerekt gebied van stuwwallen en een aantal gaasten.

Het plangebied ligt binnen Gaasterlân in het **stuwwallenlandschap.** De hoogste delen van de keileemruggen werden vanaf de middeleeuwen bewerkt als bouwland. In het stuwwallengebied is de verkaveling divers en blokvormig, afgewisseld met opstrekkende verkaveling.
De oude boerderijplaatsen liggen op de smalle hogere ruggen als linten en op de bredere ruggen verspreid. Dit is nu nog terug te zien in het hoogteverloop van het gebied.
De bewoning heeft zich ontwikkeld tot wat de Friese es- en gaast-dorpen wordt genoemd. Deze dorpen kennen lintbebouwing op de smalle ruggen en meer verspreide bebouwing of onregelmatiger linten op bredere ruggen. Oudemirdum is zo’n esdorp (ook wel brinkdorp genoemd), Nijemirdum is meer een lintdorp.

De kernkwaliteiten van het ‘stuwwallenlandschap met landgoe-deren’ zijn de bossen, landgoederen en het reliëf van de stuwwallen en essen / gaasten. Het is kleinschalig en besloten.
De stuwwallen die zijn ontstaan door gletsjers in de IJstijd kenmerken zich naast reliëf ook een laag keileem. Dit is een



Landschapstypenkaart Grutsk op ‘e romte


hoogtelkaart AHN


detail Landschapstypenkaart Grutsk op ‘e romte

ondoordringbare laag van samengeperste stenen. Na het smelten van de ijskappen is deze laag keileem bedekt met een laag dekzand. In de basis hebben we hier dus te maken met een zandgrond.
Doordat dit een voedselarme grondsoort betrof, is er eeuwenlang gebruik gemaakt van mest en plaggen om de grond vruchtbaar genoeg te maken voor de landbouw. Zo zijn de de essen ontstaan. Er is hier dus een mix van natuurlijk en menselijk gevormd reliëf in het landschap te zien.

Het macroreliëf van dit gebied is uniek in Friesland, zo ook het contrast hiervan met de erom heen liggende vlakke meren-, laagveen- en kleigebieden en de overgangszones daartussen.

Landschappelijke kenmerken:
- Reliëf.
- Groenstructuur op de hogere zandgronden met grotere en kleinere boscomplexen, houtwallen, beplanting rond erven en overig opgaand groen.
- Besloten bosgebieden met rabatstructuren en watergangen.
- Blok- en opstrekkende slagenverkaveling.
- Ondoordringbare keileelaag.
- Esdorpen, stinzen en staten en lineair gelegen boerderijplaatsen.

BELEID

Omgevingsvisie De Fryske Marren (2022)

De kernwaarden van Gaasterland zijn beslotenheid (bos), kleinschalig, afwisselend, rijk aan historische bebouwing en aan oude bomen en lanen. Het zandgebied reikt vanaf Gaasterland naar Joure. Het zandgebied is binnen De Fryske Marren het hoogst gelegen en het langst bewoond.
Binnen dit zandgebied heeft Gaasterland een uitgesproken karakter. Gaasterland kenmerkt zich door de grote diversiteit aan landschappen binnen een klein gebied. Er zijn glooiende hellingen met verspreid boerderijen, bossen en landgoederen met dorpse kernen.

Het plangebied ligt aan de rand van ‘Bos en landgoederen zone‘ (het bosgebied op de stuwwal, in een licht glooiend gebied) en ‘Weidelandschap stuwwal en essen‘ (gras- en akkerland op de stuwwal).

Te versterken waarden:
- Het unieke landschap behouden én ontwikkelen.
- De beleving van het contrast tussen open en beslotenheid (zichtlijnen van bos naar open gebied, zichtlijnen naar de essen, en naar het IJsselmeer).
- De beleving van de hoogteverschillen.
- De kleine schaal en afwisseling van het gebied.
- De ecologische waarden.
- De rust op veel plekken in Gaasterland.
- behoud en ontwikkeling van natuurwaarden.
- Behoud uniek recreatieve bos- en natuurgebieden met versterking recreatieve en landschappelijke waarden
- Ensemble waarde gebouwen en cultuurhistorische waarden landgoederen en bossen behouden.
- Weidelandschap stuwwal en essen: Monumentale gebouwen, ensemble waarde hoofdgebouwen en bijgebouwen, bijbehorende boerderijen.
- Stimuleren van duurzame ontwikkeling van agrarische bedrijven.

Landschapsbiografie Súdwesthoeke

Bosperceel Watergat/ Lycklamabos heeft een fijnmazige rabattenstructuur, welke nog aanwezig is. Onder andere de Groene Laan doorkruist dit bosperceel.

Welstandsbeleid

Er zijn gebiedsgerichte criteria voor deelgebied ‘Stuwwallandschap.’ Het welstandsbeleid is gericht op het zoveel mogelijk handhaven van het karakteristieke bebouwingsbeeld.

Nije Plaets van Fryslân’ (Gaasterlân)

De Nije Plaets Is een methode die is ontwikkeld om de ruimtelijke ontwikkeling in Fryslân te faciliteren, om de ruimtelijk-landschappelijke inpassing van bijvoorbeeld agrarische bedrijfsbebbouwing in een vroeg stadium te waarborgen. De Nije Plaets Gaasterlân gaat hier uit van het plaatsen van parkbomen in de voortuin, zoals linde of beuk. De hoofdsoort is eik.



Omgevingsvisiekaart De Fryske Marren (2022)

3. KERNKWALITEITEN EN UITGANGSPUNTEN

3.1 KERNKWALITEITEN

Vanuit de landschappelijke analyse zijn de kenmerken en kwaliteiten van de omgeving van het plangebied en van het plangebied zelf naar voren gekomen.

Landschappelijke kernkwaliteiten van het stuwwallenlandschap in Gaasterland zijn:
- Zandgrond met keileem.
- Reliëfrijk gebied, hogere ligging.
- Besloten (bos) tot halfopen landschap.
- Kleinschalig landschap.
- Afwisselend lanschap.
- Rijk aan historische bebouwing; oude landgoederen en boerderijen (erven).
- Ensemble waarde monumentale hoofd- en bijgebouwen.
- Cultuurhistorische waarden landgoederen en bossen.
- Essen en gaasten in de omgeving.
- Rijk aan oude bomen en lanen.
- Smalle, opstrekkende verkavelingsstructuur.
- Rabattenstructuur in het bosgebied.
- Overgangen tussen dichte en open gebieden zijn ecologisch waardevol.
- Houtwallen (en tuunwallen) in de omgeving.

Kernkwaliteiten van het plangebied:
- Fraai, oud hoofdgebouw.
- Ensemble-waarde erf.
- Ligging erf tegen besloten bosgebied.
- Reliëfrijk gebied, hogere ligging.
- Zandgrond met leem.
- Noordwest-zuidoost structuur.
- Ligging in binnenbocht Hege Bouwen.
- Zicht op erf vanaf Nije Amerika en It Gaestdykje.

3.2 UITGANGSPUNTEN

Vanuit de kernkwaliteiten van zowel het landschap als vanuit het plangebied zelf worden de uitgangspunten voor een goede landschappelijke inpassing van de schuuur aan de Hege Bouwen 18 Nijemirdum opgesteld. Deze worden hieronder puntsgewijs benoemd:

Algemeen/ landschap

- Nieuwe ontwikkelingen respecteren en ondersteunen de kernkwaliteiten van de omgeving en dragen bij aan het zichtbaar en herkenbaar houden van de landschappelijke karakteristiek.
- Bestaande verkaveling en landschappelijke structuur benutten; streef naar behoud en versterking van de herkenbaarheid van het slagenlandschap.
- Aansluiten bij het beeld van omsloten erven aan Hege Bouwen.
- Het contrast tussen verdichte groene erven en het meer open omringende landschap behouden.
- De overgangen tussen dichte en open gebieden ecologisch versterken door een zogenaamde ‘mantel‘ van struken en kruidenlaag langs bosranden aan te leggen.

Het voorterrein

- Zorg voor een representatief voorterrein waarbij ‘de trotse zijde’ van het erf aan de weg ligt (bron: ’de Nije Plaets van Fryslân’ (Gaasterlân)
- Geef het voorterrein een zo groen mogelijk uiterlijk met zo min mogelijk verharding.
- Geen hoge schuttingen of hekwerken toepassen.

Beplanting/ Groen

- Behoud van bestaande beplanting.
- Nieuwe beplanting is inheems en past in het stuwwallenlandschap.
- Sluit aan op het besloten en bosrijke karakter door waar mogelijk extra groen aan te planten.
- De erven in het stuwwallandschap hebben veelal rondom erfbeplanting. Dit zo mogelijk hier ook creëeren.
- Nieuwe beplanting volgt de weg, de vorm van het erf en zo mogelijk de oorspronkelijke slagen-verkaveling.
- Het voorterrein openhouden van opgaande (struik en boom)beplanting in verband met het zicht op de boerderij. Hooguit toepassing van een enkele solitaire boom en lage haag/ heg.
- Vanaf de omgeving wordt het zicht op de nieuwe bebouwing gefilterd door bij het boerenerf behorende erfbeplanting.
- Inspelen op klimaatverandering en verhogen biodiversiteit.
- Parkbomen in de voortuin, zoals linde of beuk (Uit ’de Nije Plaets van Fryslân’ (Gaasterlân).

Water

- Er wordt niet meer grond verhard ten opzichte van de huidige situatie. Er vindt voldoende waterberging plaats in en rondom het plangebied (middels sloten, greppels en een goot).
- De sloten en greppels behouden, herstellen en zo mogelijk met elkaar verbinden.

Verharding

- Zo min mogelijk verharding en inritten naar de kavel toepassen.
- De rijroute zo mogelijk in klinkers.
- Toepassing van grasbetonklinks bij bijvoorbeeld de parkeerplaats is vanuit waterberging en groen beeld wenselijk. Echter het verwijderen van de aanwezige verharding (beton waarop asfalt is aangebracht) is voor de initiatiefnemer niet wenselijk, omdat deze ruimte mogelijk als mestopslag gebruikt gaat worden.

Nieuwe bebouwing

- Versterken van het ensemble; compact bouwen op het bestaande erf.
- De nieuw te bouwen schuur is qua locatie op dezelfde plek gesitueerd als de oorspronkelijke schuur.
- De nieuwe te bouwen schuur is geörienteerd op de bebouwing van het erf.

4. LANDSCHAPPELIJKE INPASSING

LANDSCHAPPELIJK INPASSINGSPLAN



CONCEPT landschappelijke inpassing Hege Bouwen 18 Nijemirdum

TOELICHTING OP DE LANDSCHAPPELIJKE INPASSING

De herkenbaarheid van het stuwwallenlandschap met een (half)besloten karakter wordt met deze landschappelijke inpassing versterkt. De herbouw van de schuur zorgt er voor dat het erf weer haar oude emsemble-waarde terug krijgt.

Beplanting

De landschappelijke groene inpassing van de Hege Bouwen 18 bestaat uit:

- Handhaving van de bestaande bomen (elzen) aan de westzijde van de boerderij/ straatzijde.
- Handhaving van het bestaande beukenhagen op het perceel.
- Handhaving drietal wilgen aan westzijde.
- Handhaving brede bepantingsstrook op perceelsgrens aan westzijde, nabij Hege Bouwen 20.
- Toepassing van inheemse boom- en struiksoorten, passend op zandgrond met kleileem.
- Tussen de weg Hege Bouwen en de nieuwe schuur en achter de elzenrij komt een gemengde haag met een drietal bomen (soorten zie lijst hieronder - eik, els of esdoorn). Ook achter de rij elzen komt een gemengde haag. Gemengde hagen zorgen voor een hoge biodiversiteit.
- Aan de voorzijde wordt een solitaire boom geplaatst (linde, beuk, eik of iep).

Beplantingssoorten

De nieuwe bomen zullen inheems zijn, passen in het open landschap en op de zandgrond met kleileem ter plekke. Hieronder een lijst met inheemse boom- en struweelbeplanting die thuis horen in het stuwwallenlandschap: De beplanting wordt gekozen uit onderstaande lijst:

Bomen

- Zomereik - Quercus robur
- Beuk - Fagus sylvatica
- Winterlinde - Tilia cordata
- Zomerlinde - Tilia platyphyllos
- Fladderiep - Ulmus laevis
- Zwarte els - Alnus glutinosa
- Veldesdoorn - Acer campestre.

Struweelsoorten voor de gemengde haag

- Beuk - Fagus sylvatica
- Hazelaar - Corylus avellana (belangrijke voedselbron voor insecten als bijen).
- Sleedoorn - Prunus spinosa (belangrijke voedselbron en waardplant voor vlinders).
- Eenstijlige Meidoorn - Crateagus mongyna (stuifmeelbron en voedselbron voor vogels).
- Kornoelje (rode) - Cornus sanguinea
- Vuilboom (wegedoorn) - Rhamnus cathartica
- Lijsterbes (wilde) - Sorbus aucuparia
- Hondsroos - Rosa canina
- Egelantier - Rosa rubiginosa
- Gelderse roos - Viburnum opulus.

De beplantingsstrook tussen nrs 18 en 20 is gebaseerd op de houtsingel die hier vroeger stond (zie figuur 2005 p 10) is op dit moment robuust en dicht. Mochten er ‘gaten vallen’ in deze strook (doordat er struiken doodgaan bijvoorbeeld) dan worden deze aangevuld met passende soorten die hiervoor genoemd zijn.

Water

Er vindt voldoende waterberging plaats in en rondom het projectgebied.
De watergang langs de Hege Bouwen, ter hoogte van de nieuw te bouwen schuur, is enkele jaren geleden gedempt. Initiatiefnemer heeft contact gehad met het Wetterskip over het opnieuw uitgraven van een greppel of sloot ter plekke. Het Wetterskip heeft geadviseerd hier een goot aan te leggen, welke afgevoerd wordt richting Nij America en Luts. Initiatiefnemer heeft deze inmiddels aangelegd.

Verharding

Er is zo min mogelijk verharding op het erf aanwezig. De bestaande drie entrees blijven behouden. De erfverharding bestaat uit asfalt.
Het klinkerpad naar de voortuin blijft behouden en wordt eventueel versmald.

Bebouwing

De nieuw te bouwen schuur krijgt een asymetrische kap.
De bebouwing wordt opgetrokken uit staal met een plank-/ latten profiel voor een moderne maar tegelijkertijd tevens traditionele uitstraling. (Welstandsorganisatie Hus en Hiem heeft de nieuw te bouwen schuur reeds goedgekeurd.)

LEEUWARDEN - GRONINGEN - DEVENTER - MIDDELBURG - EINDHOVEN - ROTTERDAM

RHO ADVISEURS

WMR



Historisch onderzoek
De Hege Bouwen 18 in Nijemirdum

WMR Rinsumageest B.V.
Tuskenmarren 1a
9105 AR RINSUMAGEAST
T : (0511) 42 50 50
I : www.wmr.nl
E : milieu@wmr.nl

Dhr. D. van der Meulen
De Hege Bouwen 18
8566 JC NIJEMIRDUM

Projectnummer : 260669
Behandeld door : [redacted]
Onderwerp : Historisch vooronderzoek Nijemirdum

Rinsumageast, 23 september 2026

Geachte [redacted]

Hierbij ontvangt u een historisch onderzoek voor de locatie aan De Hege Bouwen 18 in Nijemirdum.

Aanleiding en doel onderzoek
Aanleiding van het historisch bodemonderzoek is de voorgenomen aanvraag van een omgevingsvergunning en de bestemmingswijziging van de locatie. Het doel van het onderzoek is het verzamelen van milieu-hygiënische informatie over de locatie. Tevens wordt beoordeeld of aanvullend bodemonderzoek noodzakelijk is en of bij de uitvoering specifieke arbeidshygiënische maatregelen nodig zijn.

Type vooronderzoek
Het onderzoek is uitgevoerd op basis van de NEN 5725: 2023 Bodem - Waterbodem - Strategie voor het uitvoeren van milieuhygiënisch vooronderzoek.

Locatiegegevens
Het onderzoek richt zich op een deel van het perceel Balk, M, 2864. In figuur 1 is een overzicht van de onderzoekslocatie opgenomen. In tabel 1 zijn de locatiegegevens samengevat.



Figuur 1: Overzicht onderzoekslocatie in het rood omkaderd

Op al onze aanbiedingen, aanvaarding van opdrachten, mededelingen en overeenkomsten zijn onze algemene leveringsvoorwaarden van toepassing, welke bij de Kamer van Koophandel te Leeuwarden zijn gedeponeerd onder nummer 3932. Een exemplaar zenden wij u desgewenst kosteloos toe.

Tabel 1: Overzicht locatiegegevens

Adres locatie	De Hege Bouwen 18, Nijemirdum
Kadastrale gegevens	Gemeente Balk, sectie M, nr. 2864 (deels)
Oppervlakte locatie	Circa 5.000 m^2

De kadastrale gegevens zijn opgenomen in bijlage 1.

Bodemopbouw en geohydrologie
De regionale bodemopbouw in de omgeving van de onderzoekslocatie is afgeleid uit ondergrondgegevens van het Dinoloket (boring B15E0267). De resultaten tot 9,7 m -mv zijn in tabel 2 weergegeven.

Tabel 2: Bodemopbouw omgeving onderzoekslocatie

Diepte (m -mv)	Lithologie (textuur)	Lithostratigrafie
0,0 - 1,57	Leem	Formatie van Drente
1,57 - 1,75	Zand	Formatie van Drente
1,75 - 8,47	Leem	Formatie van Drente
8,47 - 9,7	Zand	Formatie van Drachten

Uit het grondwaterbeschermingsplan van de provincie Fryslân blijkt dat de locatie niet in een grondwaterbeschermingsgebied ligt. De grondwaterstroming van het freatisch grondwater is niet bekend. De grondwaterstroming wordt in de regel met name bepaald door lokale watergangen en voorkeursstromingen (als gevolg van o.a. vijvers en sloten).

Verwachting t.a.v. bodemkwaliteit
De volgende bronnen zijn geraadpleegd:
- Opdrachtgever
- Dinoloket
- Bodemkwaliteitskaart (https://zichtopgrond.nl/)
- Topotijdreis
- Nazca
- Google Earth/Street Smart
- Topotijdreis
- Kadaster en BAG-viewer

Huidige situatie
Het projectgebied heeft een oppervlakte van circa 5.000 m^2 en is onderdeel van het kadastrale perceel Gemeente Balk, sectie M, perceelnummer 2864. In het projectgebied staat een woonboerderij en een schuur. Er is in de huidige situatie enkel sprake van woongebruik en er vinden geen agrarische activiteiten plaats. Het overige deel van het kadastrale perceel, dat niet tot het projectgebied behoort, wordt als grasland gebruikt. De woonboerderij betreft een voormalige boerderij welke al meer dan tien jaar een woonfunctie heeft. Aan de zuidzijde van het perceel staat een schuur. In het achtererfgebied van het perceel, aan de noordzijde van de woonboerderij, stond een schuur die in 2024 geheel is gesloopt vanwege de slechte bouwtechnische kwaliteit. De fundering van de gesloopte schuur is behouden. Het voornemen bestaat om op deze fundering in de toekomst opnieuw een schuur te realiseren.

Historische gegevens
Uit historische kaarten van Topotijdreis blijkt dat vanaf circa 1974 aan de zuidzijde van de woonboerderij een bijgebouw of hok aanwezig is. In de daaropvolgende jaren is deze bebouwing meerdere malen vervangen. De bijgebouwen zijn onder andere gebruikt als paardenhok. Omstreeks 2008 is het destijds aanwezige hok vervangen door een nieuw bijgebouw. Dit gebouw is tot circa 2020 aanwezig geweest. In de periode van 2020 tot 2023 heeft vervolgens een ander hok op deze locatie gestaan. Vanaf circa 2024 is het huidige hok aanwezig.

Op al onze aanbiedingen, aanvaarding van opdrachten, mededelingen en overeenkomsten zijn onze algemene leveringsvoorwaarden van toepassing, welke bij de Kamer van Koophandel te Leeuwarden zijn gedeponeerd onder nummer 3932. Een exemplaar zenden wij u desgewenst kosteloos toe.

Voor zover uit het beschikbare historische kaartmateriaal kan worden afgeleid, hebben de bijgebouwen voornamelijk een agrarische dan wel hobbymatige functie gehad. Op basis van het historische kaartmateriaal zijn geen aanwijzingen aangetroffen voor bedrijfsmatige activiteiten die op voorhand aanleiding geven om een bodemverontreiniging ter plaatse te verwachten.

Ten noorden van de woonboerderij was eveneens vanaf circa 1974 een schuur aanwezig. Deze schuur is door de jaren heen grotendeels ongewijzigd gebleven. In 2013 is het dak van de schuur vernieuwd. Eind 2024 is de schuur gesloopt. De bestaande fundering is hierbij behouden gebleven. Voor zover bekend hebben op het perceel geen voormalige bodembedreigende activiteiten plaatsgevonden. Ook zijn geen ondergrondse of bovengrondse opslagtanks, slootdempingen of andere bodemverdachte activiteiten bekend. Daarnaast zijn geen eerdere bodemonderzoeken bekend waaruit de aanwezigheid van een ernstige bodemverontreiniging naar voren is gekomen.

Asbest
Op de locatie zijn geen aanwijzingen voor puinhoudende ophooglagen of andere activiteiten waarbij asbesthoudende materialen in of op de bodem terecht kunnen zijn gekomen. Op basis hiervan zijn er geen aanwijzingen voor de aanwezigheid van asbest in de bodem en wordt de locatie als niet asbestverdacht aangemerkt.

Voorgaande onderzoeken
Van de onderzoekslocatie en de directe omgeving zijn geen voorgaande bodemonderzoeken bekend.

PFAS
In opdracht van de Fumo is onderzoek verricht naar het voorkomen van PFAS in de provincie Fryslân. Het onderzoek is uitgevoerd door Antea Group (23 januari 2020, projectnummer 0457469.100). Uit dit onderzoek blijkt dat de aangetroffen gehalten aan PFAS binnen de onderzochte gebieden voldoen aan de daarvoor geldende achtergrondwaarden.

In het kader van het vooronderzoek is tevens beoordeeld of ter plaatse van de onderzoekslocatie of in de directe omgeving activiteiten (brand/blusincidenten, industriële PFAS-toepassingen, afvalverwerking of overige activiteiten) hebben plaatsgevonden die aanleiding geven tot een verdenking op een bodemverontreiniging met PFAS. Uit de beschikbare historische informatie zijn geen activiteiten, calamiteiten of andere lokale bronnen naar voren gekomen die aanleiding geven om de onderzoekslocatie als verdacht voor PFAS aan te merken.

Bodemkwaliteitskaart grond
Op basis van de bodemkwaliteitskaart (https://zichtopgrond.nl/)) is de toepassing, voor zowel de boven- als ondergrond op de locatie, klasse ‘Landbouw/natuur’. Daarbij zijn de bovengrond (0-0,5 m -mv) en de ondergrond (0,5-2,0 m -mv) als afzonderlijke bodemlagen onderscheiden.

Conclusie
Op basis van de resultaten van het historisch vooronderzoek wordt de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem voldoende bekend geacht voor de aanvraag van een omgevingsvergunning en de bestemmingswijziging van de locatie. Er zijn geen aanwijzingen voor voormalige bodembedreigende activiteiten, slootdempingen, boven- of ondergrondse tanks of andere verdachte activiteiten die aanleiding geven om bodemverontreiniging te verwachten. Ook zijn voor de onderzoekslocatie en de directe omgeving geen voorgaande bodemonderzoeken bekend waaruit een verontreiniging naar voren komt. Daarnaast geldt volgens de bodemkwaliteitskaart voor zowel de boven- als ondergrond de klasse Landbouw/natuur.

Op basis van deze informatie wordt de onderzoekslocatie als onverdacht voor bodemverontreiniging beschouwd. Er zijn geen concrete aanwijzingen voor de aanwezigheid van een ernstige of sterke bodemverontreiniging en evenmin voor asbest in de bodem. De beschikbare milieuhygiënische informatie wordt daarom als afdoende beschouwd voor het verkrijgen van de vergunningen. Aanvullend bodemonderzoek wordt niet noodzakelijk geacht.

Op al onze aanbiedingen, aanvaarding van opdrachten, mededelingen en overeenkomsten zijn onze algemene leveringsvoorwaarden van toepassing, welke bij de Kamer van Koophandel te Leeuwarden zijn gedeponeerd onder nummer 3932. Een exemplaar zenden wij u desgewenst kosteloos toe.

Wij vertrouwen erop uw opdracht hiermee naar verwachting te hebben uitgevoerd. Mocht u naar aanleiding van dit rapport nog vragen hebben, dan verzoeken wij u contact op te nemen met ondergetekende.

Met vriendelijke groet,
[redacted] Rinsumageest bv

[redacted]

[redacted]
Sectorhoofd milieutechniek

Bijlagen: 1. Kadastrale gegevens

Tuskenmarren 1a
9105 AR Rinsumageast
T: (0511) 42 50 50
E: info@wmr.nl

WMR.NL

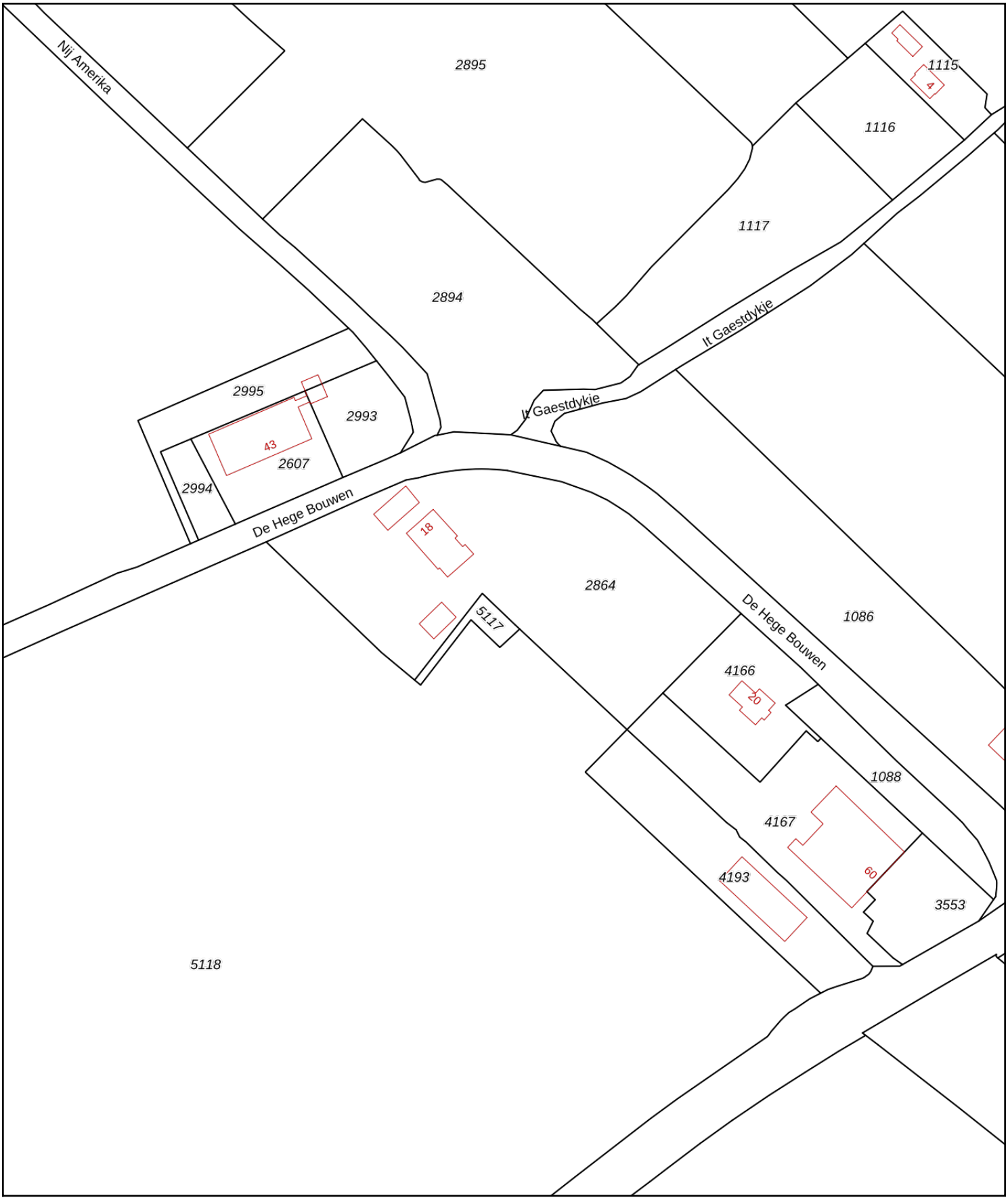
Op al onze aanbiedingen, aanvaarding van opdrachten, mededelingen en overeenkomsten zijn onze algemene leveringsvoorwaarden van toepassing, welke bij de Kamer van Koophandel te Leeuwarden zijn gedeponeerd onder nummer 3932. Een exemplaar zenden wij u desgewenst kosteloos toe.

BIJLAGE 1

Kadastrale gegevens

Kadastrale kaart

Uw referentie:



Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 2000

Kadastrale gemeente	Balk
Sectie	M
Perceel	2864

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 23 september 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

kadaster

BETREFT
Balk M 2864

UW REFERENTIE
wmr

GELEVERD OP
23-09-2026 - 15:37

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11254170551

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
23-09-2026 - 10:22

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
23-09-2026 - 10:22

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Balk M 2864 Kadastrale objectidentificatie: 047160286470000
Locatie	De Hege Bouwen 18 8566 JC Nijemirdum Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen
BAG identificatie	0653010000157704
Kadastrale grootte	9.920 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	167896 - 541917
Omschrijving	Wonen Erf - Tuin
Koopsom	€ [redacted] Met meer onroerend goed verkregen
Koopjaar	2022
Ontstaan uit	Balk M 1091

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken	Er zijn geen beperkingen bekend

Overige aantekening	Ondergronds bouwwerk
Betrokken (rechts)persoon	Gemeente Gaasterlân-Sleat In de naamgeving zijn diakritische tekens niet volledig opgenomen
Afkomstig uit stuk	POS 350 LWD

kadaster

BETREFT
Balk M 2864

UW REFERENTIE
wmr

GELEVERD OP
23-09-2026 - 15:37

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11254170551

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
23-09-2026 - 10:22

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
23-09-2026 - 10:22

RECHTEN

1	**Eigendom (recht van)**
Aandeel	1/2
Afkomstig uit stuk	Hyp4 83542/189 Overdracht (eigendom en/of beperkt recht)
Ingeschreven op	02-02-2022 om 09:00
Naam gerechtigde	
Adres	
Geboortedatum	18-05-1968
Geboorteplaats	BERGEN (NH) Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen
Burgerlijke staat	Gehuwd (ten tijde van verkrijging)
Betrokken persoon	 Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen

1	**Eigendom (recht van)**
Aandeel	1/2
Afkomstig uit stuk	Hyp4 83542/189 Overdracht (eigendom en/of beperkt recht)
Ingeschreven op	02-02-2022 om 09:00
Naam gerechtigde	
Adres	De Hege Bouwen 18 8566 JC NIJEMIRDUM
Geboortedatum	24-10-1961
Geboorteplaats	UTINGERADEEL Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen
Burgerlijke staat	
Betrokken persoon	 Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen

De bewaarder van het Kadaster verklaart dat deze informatie hetzelfde is als de informatie uit de Basisregistratie Kadaster.
Voor het gebruik van deze gegevens gelden regels die staan in de Databankenwet (artikel 2, lid 1).
Hebt u hier vragen over? Neem contact op met onze klantenservice.

Provinsje Fryslân

College van burgemeester en wethouders
van de gemeente De Fryske Marren
Postbus 101
8500 AC JOURE

Leeuwarden, 29 oktober 2026
Verzonden,

Ons kenmerk	:	02576126
Domein/Team	:	Omgevingszaken
Behandeld door	:	Omgevingszaken / (058) 292 59 25 of [redacted]@fryslan.frl
Uw kenmerk	:	
Bijlage(n)	:	
Onderwerp	:	PF-2025/297449: formeel advies BOPA De Hege Bouwen 18 Nijemirdum

Geacht college,

Wij hebben op 20 oktober 2026 uw verzoek ontvangen om een formeel advies te geven op een concept-BOPA. Het verzoek heeft betrekking op het opnieuw opbouwen van een in 2024 gesloopte schuur en het wijzigen van de functie naar wonen aan De Hege Bouwen 18 te Nijemirdum.

Uw verzoek is geregistreerd onder zaaknummer PF-2025/297449.

Proces
Conform de 'Lijst met aangewezen buitenplanse omgevingsactiviteiten' (Lijst A&I), die op 13 mei 2025 door ons is vastgesteld en op 27 juni 2025 in werking is getreden is Advies & Instemming nodig voordat u de BOPA definitief kunt verlenen.

Overwegingen
De ontwikkeling is op grond van artikel 2.24 Omgevingsverordening Fryslân toegestaan. De schuur is vanwege de bouwtechnische kwaliteit reeds gesloopt en wordt op de bestaande fundering in dezelfde aard en omvang herbouwd. De landschappelijke inpassing wordt geborgd in de omgevingsvergunning.
Op de cultuurhistorische kaart (CHK) heeft het perceel de aanduiding 'boerderijplaats'. De provinciaal archeoloog heeft de begrenzing van de boerderijplaats beoordeeld en komt tot de conclusie dat de archeologisch relevante zone het plangebied niet raakt, waardoor

Bezoekadres: Tweebaksmarkt 52 8911 KZ Leeuwarden
Postadres: Postbus 20120 8900 HM Leeuwarden
Telefoon: 058 - 292 59 25
E-mail: [redacted]@fryslan.frl
K.v.K. nummer: 01178978
BTW nummer: NL001032823B02
IBAN: NL86 RABO 0141 2384 61
BIC: RABONL2U
fryslan.frl

onderzoek niet nodig is. De cultuurhistorische en archeologische waarden komen niet in het geding.

Besluit
Wij zijn van oordeel dat er, gelet op de provinciale belangen in Hoofdstuk 2 (Ruimtelijk omgevingsbeleid) van de Omgevingsverordening, positief geadviseerd kan worden op de concept-BOPA De Hege Bouwen 18 te Nijemirdum. Het is niet nodig de omgevingsvergunning BOPA voor instemming aan ons voor te leggen.

Met deze brief kunt u de procedure vervolgen.

Hoogachtend,

Namens het college van Gedeputeerde Staten,

[redacted]

[redacted]
Teammanager Omgevingszaken

Digitaal verzegeld door Zynyo B.V.
Datum: 02-11-2026 14:07 CET
Document ID:
2091d0f9-2d6e-4670-b2dc-5297ff8bf533