Wijziging Omgevingsplan gemeente Waadhoeke - Aanwijzen karakteristieke panden Felsumerleane 32 Spannum en Wommelserweg 84 Tzum

(Technische naam t.b.v. publicatie = TAM-omgevingsplan 22a Karakteristieke panden Felsumerleane 32 Spannum en Wommelserweg 84 Tzum)

RHO ADVISEURS

RHO ADVISEURS

DATUM	00-00-2025
IMRO IDN	NL.IMRO.1949.TAMOP22A-VAS1
PROJECT	TAM-omgevingsplan 22a Karakteristieke panden Felsumerleane 32 Spannum en Wommelserweg 84 Tzum
PROJECTLEIDER	Rho Adviseurs
OPDRACHTGEVER	Gemeente Waadhoeke
PROJECTNUMMER	20240486
AUTEUR	Rho Adviseurs
STATUS	vastgesteld

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

Motivering		**5**
Hoofdstuk 1	**Inleiding**	**6**
1.1	Aanleiding	6
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	6
1.3	Geldende juridisch-planologische regeling	7
Hoofdstuk 2	**Beleidskader**	**9**
2.1	Rijksbeleid	9
2.2	Provinciaal beleid	10
2.3	Gemeentelijk beleid	11
Hoofdstuk 3	**Gevolgen voor de fysieke leefomgeving**	**12**
Hoofdstuk 4	**Economische uitvoerbaarheid**	**13**
Hoofdstuk 5	**Maatschappelijke uitvoerbaaheid**	**14**
5.1	Participatie en omgeving	14
5.2	Bestuurlijk vooroverleg	14
5.3	Procedure	14
Hoofdstuk 6	**Juridische vormgeving**	**15**
6.1	Techniek	15
6.2	Toepassingsbereik	15
6.3	Begrippen	15
6.4	Karakteristieke waarde	15
Hoofdstuk 7	**Evenwichtige toedeling van functies aan locaties**	**17**
Regels		**18**
Hoofdstuk 1	**Inleidende regels**	**19**
Artikel 1	Begripsbepalingen	19
Artikel 2	Toepassingsbereik	20
Hoofdstuk 2	**Functies en activiteiten**	**21**
Artikel 3	Waarde - Karakteristiek gebouw	21
Bijlagen regels		**23**

Bijlage 1 **Karakteristieke panden** **25**

Verbeelding **29**

Motivering

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Voor de voormalige gemeenten Franekeradeel en Littenseradiel zijn in de bestemmingsplannen voor het buitengebied karakteristieke panden aangewezen. Tijdens de inventarisatie van deze karakteristieke panden, zijn de panden op de percelen plaatselijk bekend Felsumerleane 32 te Spannum en de Wommelserweg 84 te Tzum abusievelijk niet meegenomen.

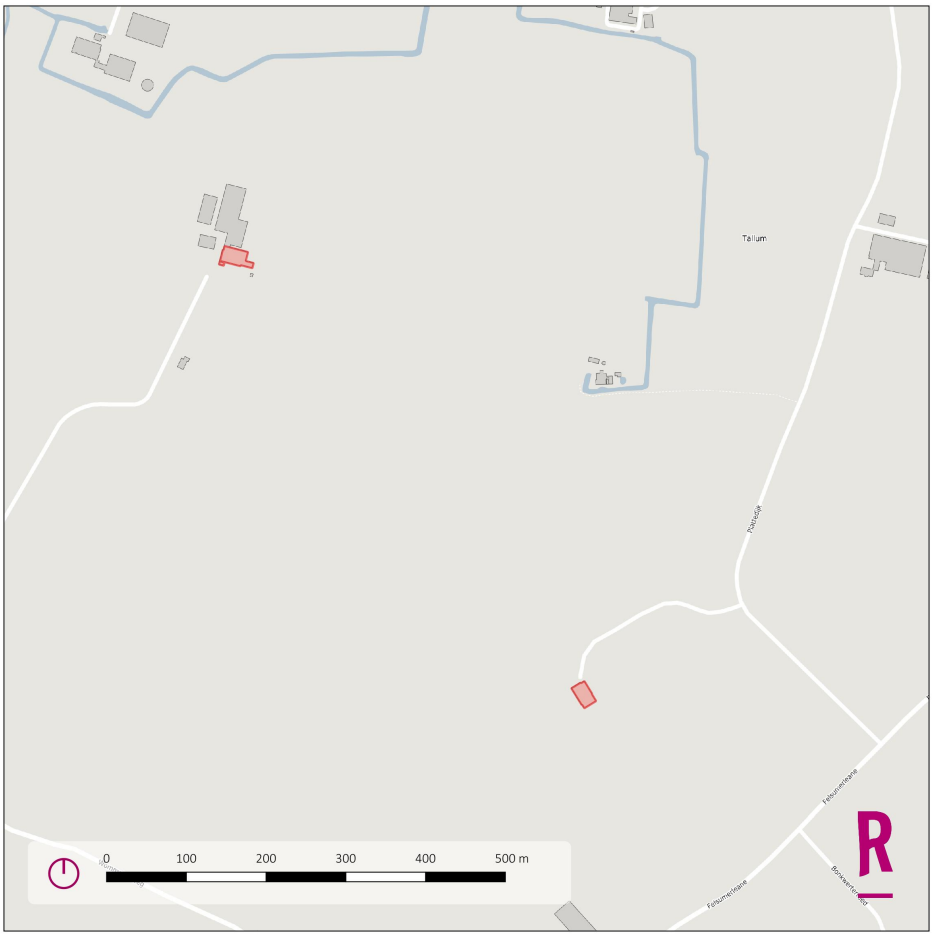
De panden zijn door Steunpunt Monumentenzorg Fryslân beoordeeld en gebleken is dat de panden ter plaatse van de bovengenoemde percelen beschermingswaardig zijn als karakteristiek pand. De panden beschikken in de beoordeling over meer dan 15 punten. Deze grens hanteerde de voormalige gemeente Franekeradeel in het buitengebied om een pand als karakteristiek aan te merken. Deze grens wordt nu wederom aangehouden. Deze bescherming moet nu juridisch worden geborgd. De eigenaren van beide panden hebben de gemeenteraad verzocht om het Omgevingsplan gemeente Waadhoeke hierop aan te passen.

De bestemmingsplannen maken onderdeel uit van het Omgevingsplan gemeente Waadhoeke. Aan de wijziging moet een goede motivering ten grondslag liggen, waaruit moet blijken dat het plan in overeenstemming is met een evenwichtige toedeling van functies aan locaties en dat het plan uitvoerbaar is. Hiervoor is deze motivering opgesteld.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied bestaat uit de percelen plaatselijk bekend Felsumerleane 32 te Spannum en de Wommelserweg 84 te Tzum.

Het plangebied is weergegeven in onderstaande figuur.



Figuur 1: Ligging plangebied (bron: Pdok viewer)

1.3 Geldende juridisch-planologische regeling

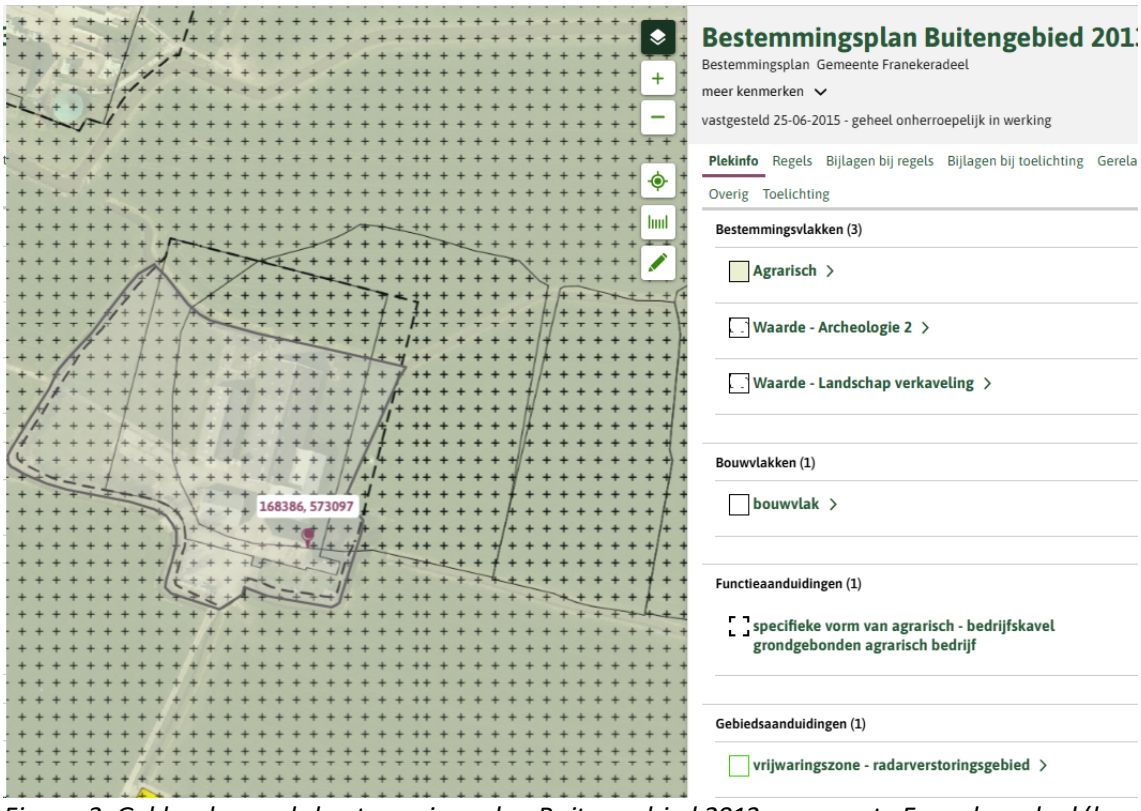
Voor het plangebied is het Omgevingsplan gemeente Waadhoeke van toepassing. Deze geldt per 1 januari 2024, bij inwerkingtreding van de Omgevingswet, van rechtswege.

De juridisch- planologische regelingen uit de volgende bestemmingsplannen maken onderdeel uit van het omgevingsplan en zijn van toepassing op het plangebied:

- Felsumerleane 32, Spannum: het *bestemmingsplan Bûtengebiet*, gemeente Littenseradiel (vastgesteld op 29 september 2015) voor het perceel Felsumerleane 32 met de bestemming 'Wonen - Agrarisch' (artikel 36), dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3' en de aanduidingen 'luchtvaartverkeerzone - invliegfunnel' en 'vrijwaringszone - radaverstoringsgebied' met de maatvoeringen 'maximum hoogte luchtvaartverkeerzone invliegfunnel: 151 m', 'maximum hoogte vrijwaringszone radarverstoringsgebied: 80 m'.
- Wommelserweg 84, Tzum: het *bestemmingsplan Buitengebied 2013*, gemeente Franekeradeel (vastgesteld op 7 november 2013 en partieel hervastgesteld op 25 juni 2015), met de bestemmingen 'Agrarisch', dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 2' (op een deel van het karakteristieke pand) en 'Waarde - Landschap verkaveling', de aanduidingen 'specifieke vorm van agrarisch - bedrijfskavel grondgebonden agrarisch bedrijf' en 'vrijwaringszone - radarverstoringsgebied'.



Figuur 2: Geldende regels bestemmingsplan Bûtengebiet, gemeente Littenseradiel (bron: Regels op de kaart), Felsumerleane 32 Spannum



Figuur 3: Geldende regels bestemmingsplan Buitengebied 2013, gemeente Franekeradeel (bon: Regels op de kaart), Wommelserweg 84, Tzum

Hoofdstuk 2 Beleidskader

2.1 Rijksbeleid

De Omgevingswet zoals deze op 1 januari 2024 in werking is getreden werkt door in vier algemene maatregelen van bestuur. Dit zijn het Omgevingsbesluit, het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal), het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) en het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl).

Voor de aanwijzing van de karakteristieke panden moet beoordeeld worden aan welke instructieregels uit het Bkl moet worden voldaan. In het Bkl staan regels over omgevingswaarden, instructieregels, beoordelingsregels en monitoring. Deze regels gelden voor gemeenten, provincies en waterschappen bij het opstellen van omgevingsplannen en verordeningen.

De instructieregels van het Rijk ten aanzien van cultureel erfgoed en werelderfgoed staan in artikel 5.130 respectievelijk 5.131 van het Bkl. In artikel 5.130 wordt bepaald dat in een omgevingsplan rekening moet worden gehouden met het belang van het behoud van cultureel erfgoed, met inbegrip van bekende of aantoonbaar te verwachten archeologische monumenten. Met het oog hierop worden er in ieder geval regels gesteld ter bescherming van daarvoor in aanmerking komend cultureel erfgoed, waarbij rekening wordt gehouden met de volgende beginselen:

a. het voorkomen van ontsiering, beschadiging of sloop van op grond van het omgevingsplan beschermde monumenten en archeologische monumenten;
b. het voorkomen van verplaatsing van op grond van het omgevingsplan beschermde monumenten of een deel daarvan, tenzij dit dringend is vereist voor het behoud van die monumenten;
c. het bevorderen van het gebruik van monumenten, zo nodig door wijziging van die monumenten, rekening houdend met de monumentale waarden;
d. het voorkomen van aantasting van:
1. de omgeving van rijksmonumenten, voorbeschermde rijksmonumenten en monumenten die op grond van het omgevingsplan zijn beschermd, voor zover die monumenten door die aantasting worden ontsierd of beschadigd; en
2. het karakter van in het omgevingsplan beschermde stads- of dorpsgezichten of beschermde cultuurlandschappen door de sloop van bestaande gebouwen, de bouw van nieuwe gebouwen of andere belangrijke veranderingen; en
e. het conserveren en in stand houden van archeologische monumenten, bij voorkeur in situ.

In artikel 5.131 staat dat in een omgevingsplan rekening wordt gehouden met het belang van het behoud van de uitzonderlijke universele waarde van werelderfgoed.

Wat onder cultureel erfgoed wordt verstaan is opgenomen in bijlage A (begrippen) van de Omgevingswet. Het gaat hierbij om monumenten, archeologische monumenten, stads- en dorpsgezichten, cultuurlandschappen en, voor zover dat voorwerp is of kan zijn van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties in het omgevingsplan, ander cultureel erfgoed als bedoeld in artikel 1.1 van de Erfgoedwet. De Erfgoedwet bevat de wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed en archeologie in Nederland. Het is op

basis hiervan verplicht om de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie mee te nemen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

Het gaat bij de aanwijzing van de karakteristieke panden niet om gemeentelijke monumenten. In de gemeente is één gemeentelijk monument aanwezig: de fabrieksschoorsteen in Winsum. De instructieregels werken echter ook door voor deze karakteristieke panden omdat ze onderdeel uitmaken van het cultureel erfgoed. Bij het opstellen van de regels wordt rekening gehouden met de beginselen met betrekking tot monumenten zoals bedoeld in het Bkl. Cultureel erfgoed is onderdeel van de omgevingskwaliteit, net als de architectonische kwaliteit van bouwwerken, stedenbouwkundige kwaliteit en de kwaliteit van natuur en landschap. Een goede omgevingskwaliteit is één van de maatschappelijke doelstellingen van de Omgevingswet. De gewaardeerde panden worden dan ook voorzien van een beschermingsregime. Voor deze wijziging van het omgevingsplan wordt verder zoveel mogelijk aangesloten op de regeling zoals nu opgenomen voor de karakteristieke panden die al onderdeel zijn van het omgevingsplan.

2.2 Provinciaal beleid

Op 9 oktober 2024 is de Omgevingsverordening Fryslân 2022 in werking getreden. In de verordening zijn regels opgenomen die ervoor moeten zorgen dat de provinciale ruimtelijke belangen doorwerken in de gemeentelijke ruimtelijke plannen.

Voor de aanwijzing van karakteristieke panden zijn er geen specifieke regels opgenomen in de Omgevingsverordening die door moeten werken in het omgevingsplan.
Bij nieuwe ontwikkelingen moet rekening worden gehouden met de omgevingskwaliteiten (artikel 2.1, omgevingskwaliteiten als basis). Deze omgevingskwalititeiten bevatten op grond van de verordening aspecten zoals cultureel erfgoed, beeldkwalitet van bouwwerken en stedenbouwkundige kwaliteit, kwaliteit van natuur, cultuurhistorie en landschap inclusief openheid, donkerte, stilte en rust, kwaliteit van het watersysteem, kwaliteit van het verkeers- en vervoerssysteem, kwaliteit van de bodem, het netwerk van dorpen en steden met voldoende voorzieningen en verschillende woon- en werkmilieus, milieuhygiëne en een gezonde en veilige leefomgeving.

De gewaardeerde (delen) van de karakteristieke panden maken onderdeel uit van de omgevingskwaliteiten. Steunpunt Monumentenzorg Fryslân wordt ondersteund door de provincie Fryslân in samenwerking met de rijksoverheid. Steunpunt Monumentenzorg heeft als doelstelling het bevorderen van de kwaliteit van de integrale zorg voor onroerend cultureel erfgoed in de provincie Fryslân.

In de Omgevingsvisie *Fryslân - De romte diele* is de ambitie voor de provincie voor 2030-2050 uitgesproken. Hierbij wordt gewerkt met 9 principes die richting geven bij het maken van keuzes. Enerzijds zijn de principes inhoudelijk van aard, zoals zuinig ruimtegebruik, omgevingskwaliteit als ontwerpbasis, koppelen van ambities, gezondheid en veilig. Anderzijds zijn er samenwerkingsprincipes, zoals rolbewust, decentraal wat kan, het ja, mits principe, aansluiting zoeken en sturen op proces, ruimer op inhoud.
Om de ambities te realiseren met de basis op orde zijn. Dit betekent dat wordt ingezet op het behoud en ontwikkeling van het Friese erfgoed.

In de omgevingsvisie is aangegeven dat de onderwerpen van het Friese erfgoed de volgende zijn:

a. gebouwd erfgoed, zoals rijksmonumenten, karakteristieke bouwwerken, stads- en dorpsgezichten;
b. archeologisch erfgoed;
c. cultuurlandschappelijk en groen erfgoed.

In het Ontwerp Programma Erfgoed 2025 - 2028 (zoals vastgesteld op 10 september 2024) wordt verder gebouwd aan deze ambities. De omgevingsvisie is gekoppeld aan de structuurvisie *Grutsk op 'e Romte*. Hierin zijn de landschappelijke en cultuurhistorische structuren en elementen van provinciaal belang beschreven. Het programma bouwt hierop door.

2.3 Gemeentelijk beleid

Binnen de gemeente Waadhoeke is geen specifiek beleid ten aanzien van de bescherming van karakteristieke panden aanwezig. Wel is de gemeente bezig met de ontwikkeling van de omgevingsvisie Waadhoeke, waarbij één van de speerpunten voor de gemeente is: een gemeente met een waardevol landschap waarin de landbouw in balans is met de natuur. Een onderwerp binnen dit speerpunt is het behoud en versterking van landschap en erfgoed. De gewaardeerde (delen) van de karakteristieke panden als onderdeel van dit erfgoed worden beschermd door voorliggend wijzigingsbesluit. Daarbij wordt aangesloten op de bestaande regelingen zoals nu aanwezig in de bestemmingsplannen buitengebied.

Hoofdstuk 3 Gevolgen voor de fysieke leefomgeving

De wijziging van het omgevingsplan zorgt voor een aanvulling op de bestaande regels. De wijziging betreft het toewijzen van de functie 'Waarde karakteristiek - gebouw' op de locaties Felsumerleane 32, te Spannum en Wommelserweg 84 te Tzum. De wijziging vloeit voort uit de waardering van (een deel) van de gebouwen door Steunpunt Monumentenzorg Fryslân. Het gevolg hiervan is dat de gebouwen strenger worden beschermd, door een vergunnningplicht op te nemen voor het slopen van karakteristieke delen van het gebouw (voor het slopen was eerder geen vergunning nodig). De wijziging van het omgevingsplan heeft daarom geen gevolgen voor de fysieke leefomgeving.

In voorliggende planvorming zijn geen nadere onderzoeken nodig om de uitvoerbaarheid te onderbouwen.

Hoofdstuk 4 Economische uitvoerbaarheid

De wijziging van het omgevingsplan moet economisch uitvoerbaar zijn. Dit houdt in dat:

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

Bij de wijziging van het omgevingsplan is sprake van het toekennen van een karakteristieke waarde aan deze bestaande panden en betreft het geen ruimtelijke ontwikkeling met nieuwbouw activiteiten.

Wie een woning, bedrijfspand of ander gebouw bouwt of verbouwt, moet hiervoor in veel gevallen een bijdrage betalen aan het bevoegd gezag. Deze bijdrage is onder andere voor de kosten van het opstellen van plannen, het aanleggen van openbare voorzieningen en het inrichten van de openbare ruimte. Dit wordt kostenverhaal genoemd.
Er is geen sprake van een kostenverhaalplichtige activiteit. Kostenverhaalplichtige activiteiten zijn bijvoorbeeld de bouw van één of meer gebouwen met een woonfunctie en de verbouwing van één of meer aangesloten met andere gebruiksfuncties dan een woonfunctie tot gebouwen met een woonfunctie, met het ten minste tien woonfuncties betreft (artikel 8.13, Omgevingsbesluit).

Hoofdstuk 5 Maatschappelijke uitvoerbaaheid

5.1 Participatie en omgeving

In het vaststellingsbesluit van het omgevingsplan moet worden aangegeven hoe burgers, bedrijven, maatschappelijke organisaties en andere bestuursorganen bij de voorbereiding
van het omgevingsplan zijn betrokken.

De eigenaren van beide panden hebben de gemeenteraad verzocht om het Omgevingsplan gemeente Waadhoeke hierop aan te passen om de aanwijzing tot karakteristiek pand juridisch te borgen (zie ook paragraaf 1.1). De aanwijzing geeft de eigenaren mogelijkheden om de gewaardeerde elementen te behouden.

5.2 Bestuurlijk vooroverleg

Onder de Omgevingswet is informeel vooroverleg over plannen mogelijk. Het vooroverleg voor 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.

Steunpunt Monumentenzorg Fryslân heeft de beoordeling van de panden uitgevoerd. Gelet op de aard en impact van het plan is verder vooroverleg niet noodzakelijk.

5.3 Procedure

Ontwerpfase

De ontwerp wijziging van het omgevingsplan, ontwerp TAM-omgevingsplan *22a Karakteristieke panden Felsumerleane 32 Spannum en Wommelserweg 84,* heeft gedurende zes weken van 17 april 2025 tot en met 28 mei 2025 ter inzage heeft gelegen. Een ieder kreeg de gelegenheid voor het indienen van zienswijzen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Vaststellingsfase

Het TAM-omgevingsplan 22a Karakteristieke panden Felsumerleane 32 Spannum en Wommelserweg 84 is op ..... vastgesteld.

Het TAM-omgevingsplan wordt vervolgens gepubliceerd en gedurende een termijn van zes weken ter inzage gelegd in het kader van de beroepsmogelijkheid bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Een wijziging van het omgevingsplan treedt in werking op de dag waarop 4 weken zijn verstreken sinds de dag na bekendmaking van het vaststellingsbesluit. Er mag bij het besluit tot vastelling een later tijdstip worden bepaald, daarvan is bij de vaststelling geen gebruik gemaakt.

Hoofdstuk 6 Juridische vormgeving

6.1 Techniek

Een (wijziging) omgevingsplan moet technisch voldoen aan de Omgevingswet standaarden STOP/TPOD. De wetgever heeft tot 1 januari 2026 gemeenten echter de mogelijkheid geboden om een omgevingsplan onder de Omgevingswet op te stellen op basis van de RO standaarden 2012 en te publiceren via www.ruimtelijkeplannen.nl. Met een overbruggingsfunctie van het Informatiehuis Ruimte wordt het omgevingsplan getoond in het Digitaal Stelsel Omgevingswet (DSO) (regels op de kaart). Dit is het zogenaamde TAM-omgevingsplan. Het omgevingsplan conform TAM maakt dus juridisch wel onderdeel uit van het omgevingsplan, maar wordt technisch ontsloten via de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl.

6.2 Toepassingsbereik

Met deze wijziging van het omgevingsplan wordt de bestaande juridisch planologische regeling *aangevuld* met een regeling voor de karakteristieke panden op de locaties Felsumerleane 32 te Spannum en Wommelserweg 84 te Tzum.

Deze wijziging van het omgevingsplan vervangt dus niet de regels die onderdeel uitmaken van het (tijdelijk deel) van het Omgevingsplan gemeente Waadhoeke. De bruidsschat (inclusief vangnetregeling) en de gemeentelijke verordeningen die onderdeel uitmaken van het omgevingsplan worden niet gewijzigd. Wel is aangegeven dat wanneer deze regels een strijdigheid opleveren met de regels uit dit wijzigingsbesluit, de regels uit het wijzigingsbesluit voorgaan.

6.3 Begrippen

De begripsbepalingen uit de bijlage van de Omgevingswet zijn van rechtswege van toepassing op het wijzigingsbesluit en hoeven dus niet bij de begrippen te worden opgenomen. De begripsbepalingen uit het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl), Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) en Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) en de Omgevingsregeling zijn niet van van rechtswege van toepassing op het TAM-omgevingsplan. Daarom is in de begrippen hierop aangesloten door deze van toepassing te verklaren.

Aanvullende begripsbepalingen zijn niet nodig. De begrippen uit de onderliggende regelingen blijven van toepassing op de locaties.

6.4 Karakteristieke waarde

In het bestemmingsplan *Buitengebied 2013* van de voormalige gemeente Franekeradeel en het bestemmingsplan *Bûtengebiet* van de voormalige gemeente Littenseradiel is voor het aanwijzen van karakteristieke panden de functieaanduiding 'karakteristiek' gebruikt. Aan deze aanduiding is een juridische regeling gekoppeld.

Dit TAM-omgevingsplan voorziet in een aanvullende regeling voor twee karakteristieke panden. Aan de

aanduiding 'karakteristiek' kan onder de RO standaarden 2012 geen directe koppeling worden gemaakt met de juridische regeling. De doorklikmogelijkheden zijn beperkt tot 'enkel- en dubbelbestemmingen' en 'gebiedsaanduidingen'. Om toch zoveel mogelijk aan te sluiten bij het doel van de Omgevingswet is gekozen om de karakteristieke panden aan te wijzen met een dubbelbestemming 'Waarde - Karakteristiek gebouw'. Het is op deze manier mogelijk op basis van de RO standaarden 2012 een directe koppeling te maken tussen de digitale verbeelding en de juridische regeling (doorklikmogelijkheid verbeelding met regels). Dit vergroot de raadpleegbaarheid van dit TAM-omgevingsplan.

De dubbelbestemming 'Waarde - Karakteristiek gebouw' sluit aan op de regelingen zoals opgenomen in de bestemmingsplannen buitengebied. Het verschil is dat de vergunningplicht voor het (gedeeltelijk) verwijderen nu onder de vergunningplicht voor slopen is opgenomen. In de bestemmingsplannen buitengebied is deze opgenomen in de vergunningplicht voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden.

Een vergunningplicht geldt niet wanneer het normaal onderhoud betreft en/of sprake is van inpandige wijzigingen. De waardering van de karakteristieke gebouwen heeft namelijk geen betrekking op het interieur. Het verlenen van een omgevingsvergunning is alleen mogelijk indien de bouwtechnische kwaliteit zo slecht is dat hergebruik in alle redelijkheid niet mogelijk is of als het delen van een pand betreft, die op zichzelf niet als waardevol zijn aan te merken, en door het verwijderen daarvan geen onevenredige aantasting van de karakteristieke waarden plaatsvindt zoals bepaald door Steunpunt Monumentenzorg Fryslân. Deze waardering is opgenomen in bijlage 1 van de planregels en gekoppeld aan deze beoordelingsregels.

De dubbelbestemming heeft alleen betrekking op de gewaardeerde delen van de gebouwen. Waarbij in de waardering overigens niet enkel het gebouw de waardering bepaalt, maar waarbij ook de ligging in het landschap is meegenomen.

Voor de aanvraag omgevingsvergunning zijn specifieke aanvraagvereisten opgenomen. Deze gelden aanvullend op de algemene aanvraagvereisten zoals deze zijn opgenomen in artikel 7.3 en 7.4 van de Omgevingsregeling. De aanvraagvereisten zijn soortgelijk en sluiten aan op de systematiek van de aanvraagvereisten voor een omgevingsvergunning voor het slopen van gemeentelijke monumenten. Deze regeling voor gemeentelijke monumenten maakt ook onderdeel uit het van het Omgevingsplan gemeente Waadhoeke (bruidsschat).

Hoofdstuk 7 Evenwichtige toedeling van functies aan locaties

De regels in het omgevingsplan moeten leiden tot een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Om dit te kunnen beoordelen moeten alle voor de fysieke leefomgeving relevante aspecten zorgvuldig worden onderzocht en afgewogen.

Voor de aanwijzing van de karakteristieke panden komt Steunpunt Monumentenzorg Fryslân tot een zorgvuldige waardering, waarbij de gewaardeerde elementen ook in relatie tot de omgeving zijn benoemd. Om deze waarden te behouden zijn regels gesteld om dit deel van de brede omgevingskwaliteit te borgen, om te komen tot een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Regels

Dit plan is een aanvullende regeling ter bescherming van de karakteristieke waarden van de gebouwen op de percelen Felsumerleane 32 te Spannum en Wommelserweg 84 te Tzum.

Juridisch is het plan een nieuw hoofdstuk in het Omgevingsplan gemeente Waadhoeke.

De in deze wijziging van het omgevingsplan (hierna: dit deel) weergegeven hoofdstukken moeten gelezen worden als afdelingen van hoofdstuk [22a] van het omgevingsplan van de gemeente Waadhoeke.

In de artikelkop van de in dit deel weergegeven artikelen moet na het woord 'Artikel', na de spatie en direct voor het artikelnummer '[22a]' gelezen worden.

In de kop van de bijlagen bij het in dit deel weergegeven hoofdstuk moet na het woord 'Bijlage', na de spatie en direct voor het nummer van de bijlage '[22a]' gelezen worden.

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begripsbepalingen

1.1 omgevingsplan

Omgevingsplan gemeente Waadhoeke;

1.2 toepassing omgevingsplan

begripsbepalingen die zijn opgenomen in bijlage I bij het Besluit activiteiten leefomgeving, bijlage I bij het Besluit bouwwerken leefomgeving, bijlage I bij het Besluit kwaliteit leefomgeving, bijlage I bij het Omgevingsbesluit en bijlage I bij de Omgevingsregeling, zijn van overeenkomstige toepassing op dit TAM-omgevingsplan;

1.3 TAM-omgevingsplan

het TAM-omgevingsplan 22a Karakteristieke panden Felsumerleane 32 Spannum en Wommelserweg 84 Tzum met identificatienummer NL.IMRO.1949.TAMOP22A-VAS1 van de gemeente Waadhoeke.

Artikel 2 Toepassingsbereik

a. De regels in dit TAM-omgevingsplan vullen de regels van het Omgevingsplan gemeente Waadhoeke aan, op de locaties als bedoeld onder c, zoals opgenomen in artikel 36 'Wonen - Agrarisch' van het bestemmingsplan Bûtengebiet (zoals dat is vastgesteld op 29 september 2015) en artikel 3 'Agrarisch' van het bestemmingsplan Buitengebied 2013 (zoals dat is vastgesteld op 25 juni 2015) waarbij de regels van het Omgevingsplan gemeente Waadhoeke onverminderd van toepassing blijven voor zover de regels in dit TAM-omgevingsplan deze regels niet hebben aangevuld;
b. De regels van het Omgevingsplan gemeente Waadhoeke, met daarbij inbegrepen afdeling 22.2 en afdeling 22.3, blijven buiten toepassing indien er sprake is van strijdigheid met de regels van dit TAM-omgevingsplan;
c. De regels in dit TAM-omgevingsplan zijn van toepassing op de locatie Felsumerleane 32 te Spannum en Wommelserweg 84 te Tzum, waarvan de geometrische planobjecten zijn vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1949.TAMOP22A-VAS1.

Hoofdstuk 2 Functies en activiteiten

Artikel 3 Waarde - Karakteristiek gebouw

3.1 Gebruiksregels

Ter plaatse van de locatie 'Waarde - Karakteristiek gebouw', geldt dat de instandhouding van de bestaande karakteristieke waarden van bouwwerken wordt nagestreefd.

3.2 Bouwregels

Het bouwen van andere bouwwerken ten behoeve van de opwekking van kleinschalige duurzame energie op daken van gebouwen is verboden.

3.3 Slopen karakteristieke gebouwen - vergunningplicht

Het is verboden om zonder omgevingsvergunning (delen) van een karakteristiek pand te slopen.

3.4 Uitzondering

Een omgevingsvergunning is niet nodig indien sprake is van:

a. normaal onderhoud;
b. inpandige wijzigingen.

3.5 Beoordelingsregels

De omgevingsvergunning wordt verleend indien:

a. de bouwtechnische kwaliteit dusdanig slecht is dat hergebruik in alle redelijkheid niet mogelijk is danwel door een calamiteit de karakteristieke delen geheel of gedeeltelijke verloren zijn gegaan, waardoor volgens het college van burgemeester en wethouders geen sprake meer is van karakteristiek pand; of
b. het delen van een pand betreft, die op zichzelf niet als waardevol zijn aan te merken, en door het verwijderen daarvan geen onevenredige aantasting van de karakteristieke waarden plaatsvindt zoals opgenomen in bijlage 1 Karakteristieke panden.

3.6 Aanvraagvereisten

Bij een aanvraag om een omgevingsvergunning voor het (gedeetelijk) slopen van een karakteristiek pand worden de volgende gegevens en bescheiden verstrekt:

a. de volgende kleurenfoto’s die een duidelijke indruk geven van het karakteristieke gebouw in relatie tot de voorgenomen sloop:
    1. overzichtsfoto’s van de bestaande situatie; en
    2. foto’s van de bestaande toestand;
b. de volgende tekeningen:
    1. als sprake is van het slopen van een deel van het karakteristieke gebouw waarbij de omvang van het gebouw wijzigt: situatietekeningen van de bestaande en de nieuwe situatie;
    2. opnametekeningen van de bestaande toestand met, voor zover noodzakelijk voor de beoordeling van de aanvraag:
        - plattegronden;

- doorsneden;
- gevelaanzichten; of
- een dakaanzicht; en

3. slooptekeningen; en

c. een omschrijving van de sloopmethode en de aard en bestemming voor het vrijkomend materiaal; en

d. Indien de technische staat of de gebruiksmogelijkheden van het karakteristieke gebouw ten grondslag liggen aan de voorgenomen sloopactiviteit: een rapport van een onafhankelijke deskundige, dat de volgende gegevens bevat:
   1. een onderbouwde beschrijving van de technische staat van het karakteristieke gebouw of het onderdeel van het karakteristieke gebouw waarop de voorgenomen activiteit betrekking heeft; of
   2. een beschrijving van de mate waarin het karakteristieke gebouw geschikt is of door het treffen van voorzieningen geschikt kan worden gemaakt voor zinvol gebruik overeenkomstig de ter plaatse toegestane gebruiksactiviteiten of een ander, uit het oogpunt van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, passend gebruik.

e. Het verstrekken van een deskundigenrapport als bedoeld onder d, is niet nodig indien de technische staat of de gebruiksmogelijkheden naar het oordeel van het bevoegd gezag uit andere beschikbare informatie afdoende blijken.

f. De commissie, bedoeld in artikel 17.9 van de Omgevingswet, wordt om advies gevraagd bij een aanvraag omgevingsvergunning zoals bedoeld onder 3.3 van dit artikel.

Bijlagen regels

Bijlage 1 Karakteristieke panden





Gemeente:	Waadhoeke (voorm. Littenseradiel	Oorspr. functie:	boerderij	
Plaats:	**Spannum**	Huidige functie:	**(woon)boerderij**	**Karakteristiek pand**
Adres:	**Felsumerleane 32**	MIP-code:	geen	

Objectgericht waarderingskader: De waardebepaling van het afzonderlijk gebouwde object t.o.v. andere objecten.

Het doel van de waardestelling is niet om exact wetenschappelijk te bepalen wat beschermenswaardig is, maar om op een inzichtelijke en consistente manier te kunnen vaststellen wat de onderlinge waardeverhouding is. Zo ontstaat een rangorde die als ondergrond kan dienen voor beleidsmatige keuzes.

begrippenkader	**relevant**	**specifiek**	**toelichting**
Situatieve ruimtelijke beeldwaarde			
betekenis van het object t.a.v. ruimtelijke wandvorming	■		vrijstaande boerderij ten zuidwesten van Spannum gelegen
specifiek accent in het directe omgevingsbeeld	■		door de vrije ligging en volume markant aanwezig
waarde van het object in een groter geheel / ensemble			
bijzonder waarden, inrichting / kwaliteit van de omgeving	■		de landelijke omgeving / het open veld, geeft de boerderij meerwaarde
Architectonische beeldwaarde			
hoofdvorm: massa- of volumewerking van object			
betekenis van de contour m.b.t. het object als zodanig	■		een bouwlaag hoge stelp onder schilddak
kenmerkende eigenschappen van de massa-opbouw	■		samenstelling van de hoofdvolumes: homogene stelpboerderij
afstemming van het object naar relatieve omvang	■		schaal / verhouding van de hoofdafmeting; grote boerderij
specifieke kenmerken in de vormbehandeling	■		kantige vorm op rechthoekige plattegrond, iets breder staldeel
aanzichten			
betekenis van de gerichtheid	■		duidelijk zichtbaar vanaf de openbare weg
specifieke eigenschappen van de geleding	■		horizontale geleding door banden in het metselwerk
gehalte van de gevelcompositie	■		a-symmetrisch voorgevel, geheel evenwichtig, goede maatverhoudingen
opmaak			
kenmerkend / karakteristiek materiaalgebruik / - toepassing	■		kruisverband metselwerk, houten vensters, gegolfde fr. En oh pannen
betekenis van de kleurtoon / typerende kleurtoepassing	■		witte kozijnen met donkere ramen, bruine/gele baksteen, zwarte/ nat.rode
karakteristieke detaillering / ornamenten	■		enkele oorspronkelijke persienens, 3 typen stalen stalvensters
betekenis van de gaafheid m.b.t. de kwetsbaarheid	■		het gehele casco is door de authenticiteit kap en metselwerk kwetsbaar
Cultuurhistorische en monumentale waarde			
historisch stedenbouwkundige context			geen historische boerderijplaats
typerende kunsthistorische stroming of stijl			
oorspronkelijke cultuurhistorische / *bouwhistorische* waarden	■		expressie van technische en typologische boerderijbouw
authenticiteit (architectonische gaafheid) van het object	■		beeldwaarde en intrinsieke waarde in redelijke mate authentiek
Streekhistorische waarde			
weerspiegeling culturele, economische ontwikkeling	■		oorspronkelijke functie als boerenbedrijf
representant architect / architectonisch oeuvre			
kenmerken regionale bouwwijze / -trant / ornament			
herinnering aan persoon / gebeurtenis / curiositeit			
	x 1	**x 2**	**TOTAALSCORE: 17**

relevant: als het aspect concreet in beeld is. **specifiek:** als er sprake is van bijzondere waarde.

Bouwjaar: ca. 1910
Architect:
Huidige bouwtechnische toestand:
Opmerkingen: helaas is het achterdakvlak voorzien van nieuwe VH pannen. Fraaie gebintconstructie
de boerderij is in 2007 door de boerderijstichting uitgeroepen tot "Fryske Pleats fan it jier 2007"

datum opname: juni 2023







Gemeente:	Waadhoeke	Oorspr. functie:	boerderij "Great Tjallum"	
Plaats:	**Tzum**	Huidige functie:	**boerderij**	**Karakteristiek pand**
Adres:	**Wommelserweg 84**	MIP-code:	geen	

Objectgericht waarderingskader: De waardebepaling van het afzonderlijk gebouwde object t.o.v. andere objecten.

Het doel van de waardestelling is niet om exact wetenschappelijk te bepalen wat beschermenswaardig is, maar om op een inzichtelijke en consistente manier te kunnen vaststellen wat de onderlinge waardeverhouding is. Zo ontstaat een rangorde die als ondergrond kan dienen voor beleidsmatige keuzes.

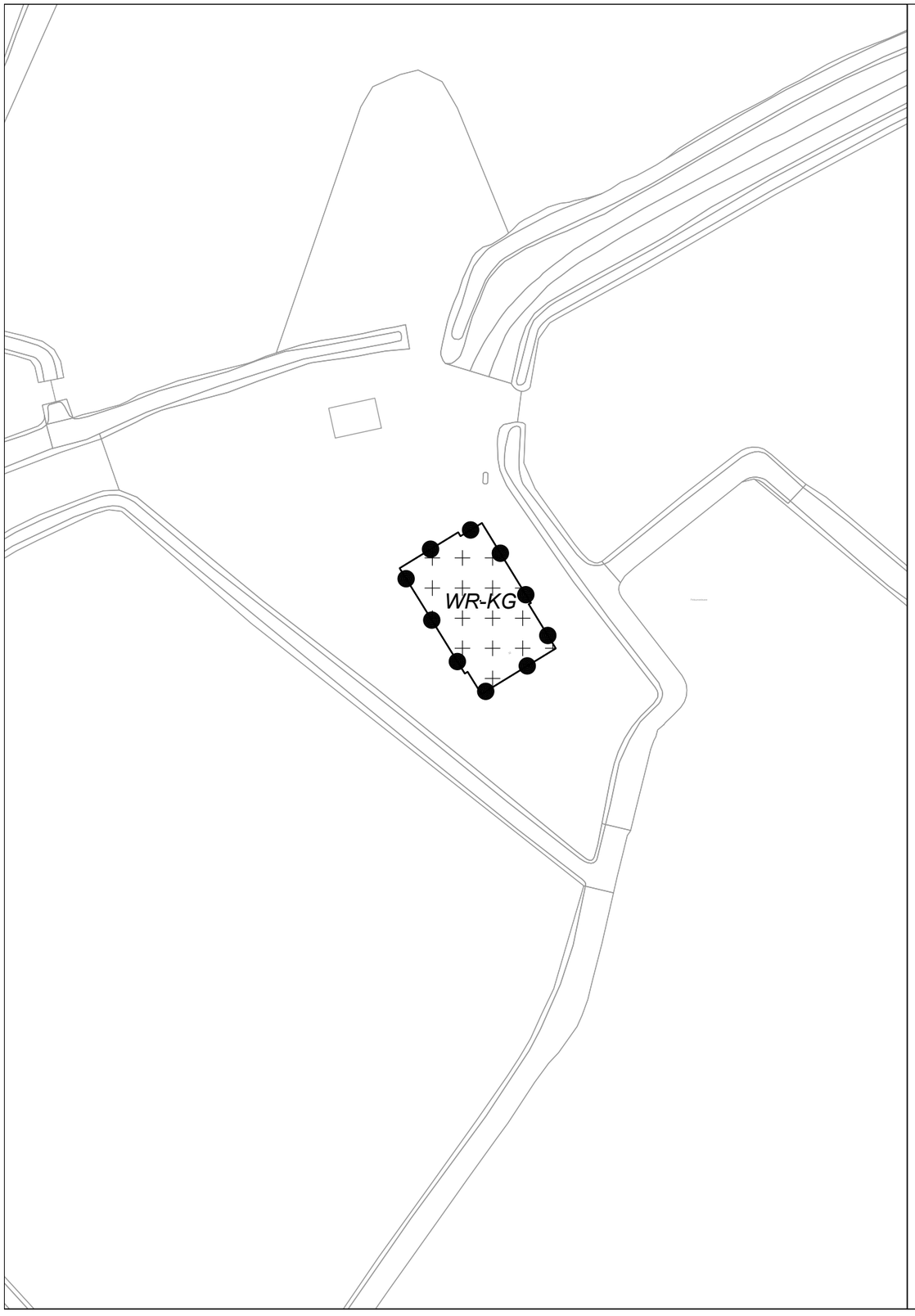
begrippenkader	relevant	specifiek	toelichting
Situatieve ruimtelijke beeldwaarde			
betekenis van het object t.a.v. ruimtelijke wandvorming	■		vrij in het veld, tussen Tzum en Spannum gelegen aan de Wommelserweg
specifiek accent in het directe omgevingsbeeld	■		boerderij is door de ligging markant aanwezig in zijn directe omgeving
waarde van het object in een groter geheel / ensemble			
bijzonder waarden, inrichting / kwaliteit van de omgeving	■		invloed van de landelijke omgeving is mede bepalend
Architectonische beeldwaarde			
hoofdvorm: massa- of volumewerking van object			
betekenis van de contour m.b.t. het object als zodanig	■		een bouwlaag hoge woning onder zadeldak, schuur onder schilddak
kenmerkende eigenschappen van de massa-opbouw	■		samenstelling van de hoofdvolumes: samengesteld, kop-hals-romp
afstemming van het object naar relatieve omvang	■		schaal / verhouding van de hoofdafmeting; grote boerderij
specifieke kenmerken in de vormbehandeling	■		kantige en thematische vorm op samengesteld grondplan, topschoorstene
aanzichten			
betekenis van de gerichtheid	■		vanaf de publieke ruimte waarneembaar.
specifieke eigenschappen van de geleding			
gehalte van de gevelcompositie	■		evenwichtige gevelindeling en juiste maatverhoudingen
opmaak			
kenmerkend / karakteristiek materiaalgebruik / - toepassing	■		kruisverband metselwerk, holle/ VH pannen, riet, stalen/ houten vensters
betekenis van de kleurtoon / typerende kleurtoepassing	■		witte kozijnen met donkere ramen, gele / roodbruine bakst. En zwarte pan
karakteristieke detaillering / ornamenten			
betekenis van de gaafheid m.b.t. de kwetsbaarheid			niet meer. Veel vervangen / aangetast in authenticiteit
Cultuurhistorische en monumentale waarde			
historisch stedenbouwkundige context		■	in de oorspronkelijke structuur op historische boerderijplaats (uithof Tallum
typerende kunsthistorische stroming of stijl			
oorspronkelijke cultuurhistorische / *bouwhistorische* waarden	■		expressie van technische en typologische boerderijbouw waarde
authenticiteit (architectonische gaafheid) van het object	■		beeldwaarde zijn in voldoende mate authentiek, intrinsiek aangetast
Streekhistorische waarde			
weerspiegeling culturele, economische ontwikkeling	■		oorspronkelijke functie op deze locatie
representant architect / architectonisch oeuvre			
kenmerken regionale bouwwijze / -trant / ornament			
herinnering aan persoon / gebeurtenis / curiositeit			
	x 1	**x 2**	**TOTAALSCORE: 16**

relevant: als het aspect concreet in beeld is. **specifiek:** als er sprake is van bijzondere waarde.

Bouwjaar: ca. 1860 -1865
Architect:
Huidige bouwtechnische toestand: wordt technisch onderhouden, helaas in detail historisch onjuist (voegwerk, pannen/riet, vensters)
Opmerkingen: de "nieuwe", met oude steen opgetrokken garage is indifferent evenals de andere bijgebouwen.
dakplaten op de noordzijde van de schuur (is reversibel)

datum opname: november 2023

Verbeelding



Plangebied

TAM-omgevingsplan 22a Karakteristieke panden
Felsumerleane 32 Spannum en Wommelserweg 84 Tzum

Dubbelbestemmingen

WR-KG — Waarde - Karakteristiek gebouw

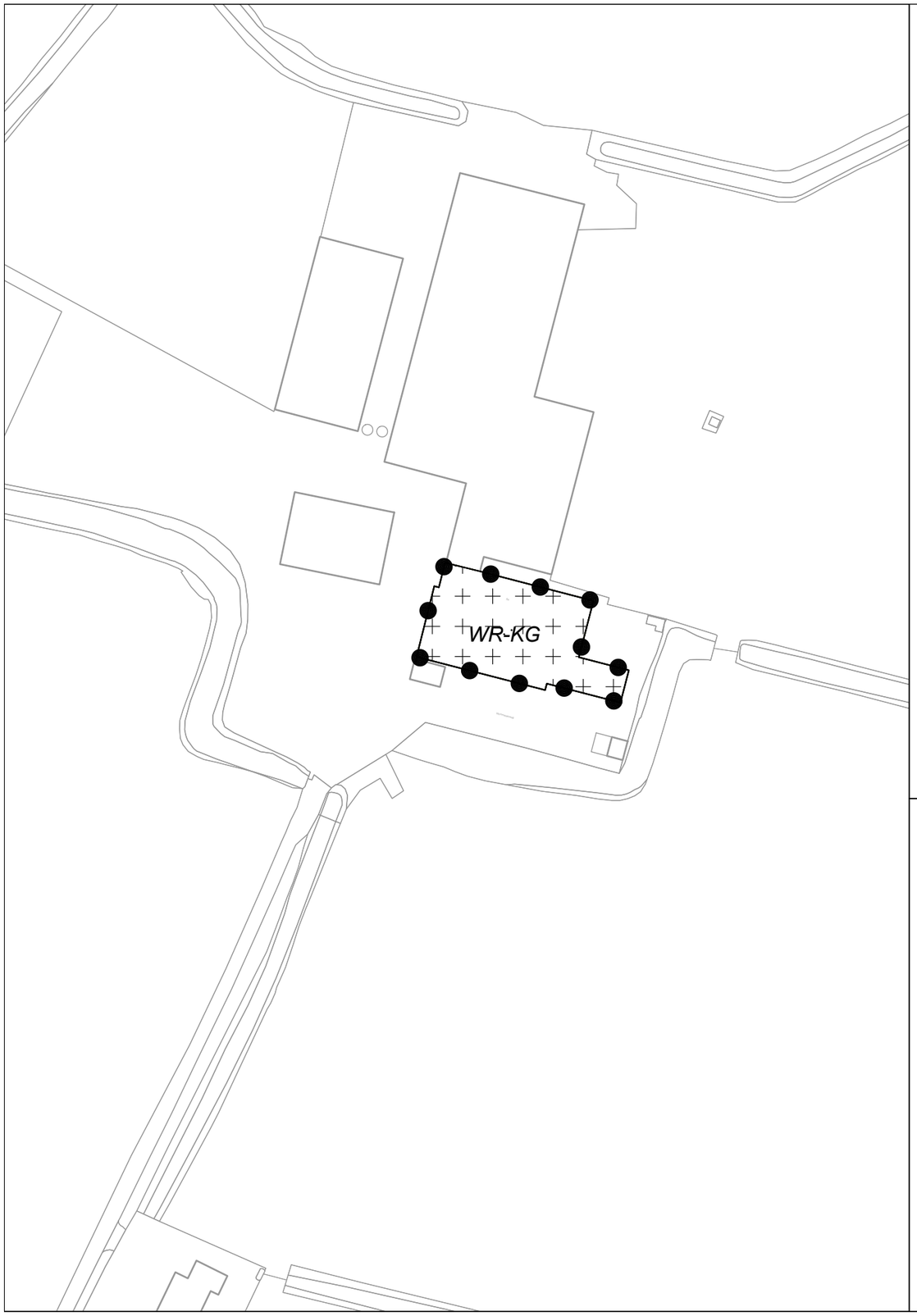
Gemeente Waadhoeke

22a Karakteristieke panden Felsumerleane 32 Spannum en Wommelserweg 84 Tzum (locatie Felsumerleane 32) TAM-omgevingsplan

PROJECT	20240486		
FORMAAT	A3		
SCHAAL	1:1000	Vastgesteld	00-00-2025
KAART	1/2	Ontwerp	08-04-2025
GETEKEND	PVD	Voorontwerp	06-02-2025
IDN	NL.IMRO.1949.TAMOP22A-VAS1	Concept	11-12-2024

RHO ADVISEURS
info@rho.nl
www.rho.nl

N



Plangebied

TAM-omgevingsplan 22a Karakteristieke panden
Felsumerleane 32 Spannum en Wommelserweg 84 Tzum

Dubbelbestemmingen

WR-KG — Waarde - Karakteristiek gebouw

Gemeente Waadhoeke

22a Karakteristieke panden Felsumerleane 32 Spannum en Wommelserweg 84 Tzum (locatie Wommelserweg 84) TAM-omgevingsplan

PROJECT	20240486		
FORMAAT	A3		
SCHAAL	1:1000	Vastgesteld	00-00-2025
KAART	2/2	Ontwerp	08-04-2025
GETEKEND	PVD	Voorontwerp	06-02-2025
IDN	NL.IMRO.1949.TAMOP22A-VAS1	Concept	11-12-2024

RHO ADVISEURS
info@rho.nl
www.rho.nl

N