

## Omgevingsplan gemeente Súdwest-Fryslân (wijziging 2026-01)

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Súdwest-Fryslân heeft besloten om wijziging 2026-01 van het omgevingsplan van de gemeente Súdwest-Fryslân vast te stellen.

### Artikel I

Dit besluit betreft de wijzigingen zoals opgenomen in 'bijlage A'.

### Artikel II

De onderbouwing van dit besluit is opgenomen in de motivering.

### Artikel III

De wijziging van het omgevingsplan wordt gedurende 6 weken ter inzage gelegd, hiervan wordt kennisgegeven in het gemeenteblad.

Aldus besloten in de collegevergadering van:

19 mei 2026.

*Dit document bevat  
verschilmarkering t.o.v.  
eerdere regelingtekst.*

*Tekst en afbeeldingen die  
worden toegevoegd zijn  
onderstreept en groen  
gemarkeerd, of van een  
groen kader voorzien.*

*Tekst en afbeeldingen die  
worden verwijderd zijn  
doorgestreept en rood  
gemarkeerd, of van een rood  
kader voorzien.*

## Bijlage A Omgevingsplan gemeente Súdwest-Fryslân

A

Hoofdstuk 1 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

### HOOFDSTUK 1 ALGEMENE BEPALINGEN

#### Artikel 1.1 Begripsbepalingen

1 Begripsbepalingen die, op de dag van de inwerkingtreding van de Omgevingswet, zijn opgenomen in de bijlage bij de Omgevingswet en 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 toepassing op hoofdstuk 22 van dit omgevingsplan.

2 Bijlage I bij dit omgevingsplan bevat begripsbepalingen voor de toepassing van hoofdstuk 22 van dit omgevingsplan.

3 De opgenomen begripsbepalingen in dit lid gaan voor op definities uit het omgevingsplan en de daar van rechtswege onderdeel van uitmakende delen, indien en voor zover sprake is van gelijklopende begrippen.

##### Huishouden:

- één of meerdere personen in de vorm van een samenlevingsverband, die een duurzame gemeenschappelijke huishouding voeren of willen voeren, waarbij sprake is van onderlinge verbondenheid en continuïteit in de samenstelling daarvan, die binnen een woning gebruik maken van dezelfde voorzieningen;

##### Kamerbewoning:

- het gebruik van onzelfstandige woonruimtes van een woning dan wel een hoofdgebouw met bijbehorende bouwwerken door meer dan één huishouden;

##### Recreatiewoning:

- een gebouw dat naar de aard en de inrichting is bedoeld voor recreatieve bewoning en waarvan de gebruikers hun hoofdverblijf elders hebben;

##### Wonen:

- het huisvesten van één huishouden in een (bedrijfs-)woning, uitsluitend bedoeld voor permanente bewoning;

##### Woning:

- een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één huishouden. Hieronder wordt geen kamerbewoning begrepen.

4 De opgenomen begripsbepalingen in dit lid gaan niet voor op definities uit het omgevingsplan en de daar van rechtswege onderdeel van uitmakende delen, indien en voor zover sprake is van gelijklopende begrippen.

##### Straatpeil

- voor een bouwwerk waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
- voor een bouwwerk waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het terrein ter plaatse van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;

#### Artikel 1.2 Meet- en rekenbepalingen

1 Meetbepalingen die, op de dag van inwerkingtreding van de Omgevingswet, zijn opgenomen in artikel 22.24 van het omgevingsplan, zijn eveneens van toepassing op het gehele omgevingsplan en de daar van rechtswege onderdeel van uitmakende delen.

2 In aanvulling van het bepaalde in het eerste lid gelden tevens de hiernavolgende meetbepalingen.

a. de goothoogte van een bouwwerk:

- vanaf het straatpeil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeiboord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

b. de bouwhoogte van een bouwwerk:

- vanaf het straatpeil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwdelen zoals bedoeld in lid c.

c. uitzondering ondergeschikte bouwdelen:

- Bij toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen zoals plinten, pilaster, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, reclameborden, gevel- en kroonlijsten, luifels, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding niet meer dan 1,50 meter bedraagt.

B

Na hoofdstuk 22 wordt een hoofdstuk ingevoegd, luidende:

## **HOOFDSTUK 23 ONTWIKKELINGEN**

### **AFDELING 23.1 Algemeen**

[Gereserveerd]

### **AFDELING 23.2 Toewijzen van functies aan locaties**

[Gereserveerd]

### **AFDELING 23.3 Beoordelingsregels**

[Gereserveerd]

### **AFDELING 23.4 Ontwikkellocaties**

[Gereserveerd]

C

Na bijlage I wordt een bijlage ingevoegd, luidende:

### **Bijlage II Informatieobjecten**

[Gereserveerd]

D

Het opschrift van artikelgewijzetoelichting 'ARTIKELSGEWIJZE TOELICHTING TIJDELIJK DEEL OMGEVINGSPLAN' wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

### **ARTIKELSGEWIJZE TOELICHTING ~~TIJDELIJK DEEL~~ OMGEVINGSPLAN**

E

De volgende sectie wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

## **HOOFDSTUK 1 ALGEMENE BEPALINGEN**

### ***Artikel 1.1 Begripsbepalingen***

In het eerste lid van dit artikel zijn de begripsbepalingen van de Omgevingswet en het Omgevingsbesluit, het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl), het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl), het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) en de Omgevingsregeling van toepassing verklaard op hoofdstuk 22 van dit omgevingsplan. Het gaat om een zogenaamde statische verwijzing. Dat betekent dat latere wijzigingen van de begrippen in de Omgevingswet of de AMvB's geen invloed hebben op de betekenis van de begrippen in hoofdstuk 22. Bijlage I bij dit omgevingsplan bevat de overige begripsbepalingen die voor hoofdstuk 22 nog nodig zijn in aanvulling op de begrippen van de wet, de AMvB's en de Omgevingsregeling.

### **Derde lid**

Het derde lid bepaalt dat de in dit artikel opgenomen begripsbepalingen voorrang hebben boven de definities die elders in het omgevingsplan of de daarbij behorende onderdelen zijn opgenomen. Dit betekent dat, in geval van tegenstrijdigheden tussen de begripsbepalingen in dit lid en die in het omgevingsplan, de definities in dit lid leidend zijn. Hiermee wordt voorkomen dat uiteenlopende interpretaties ontstaan bij de toepassing van hetzelfde begrip binnen het omgevingsrecht. Dit draagt bij aan rechtszekerheid en een eenduidige regelgeving.

Toelichting op de begripsbepalingen:

### **Huishouden**

Deze definitie omschrijft het begrip 'huishouden' als één of meerdere personen die een duurzaam samenlevingsverband vormen en een gemeenschappelijke huishouding voeren of willen voeren. Kenmerkend hierbij is de onderlinge verbondenheid, continuïteit en het gezamenlijk gebruik van voorzieningen binnen één woning.

### **Kamerbewoning**

Met de introductie van de definitie van kamerbewoning wordt beoogd duidelijkheid te verschaffen over het gebruik van een woning of hoofdgebouw waarbij sprake is van bewoning door meerdere huishoudens die ieder beschikken over een onzelfstandige woonruimte. Deze verduidelijking is van belang voor de handhaafbaarheid van regels omtrent wonen, leefbaarheid en gebruik van gebouwen.

Met deze bepaling wordt aangesloten bij het onderscheid tussen zelfstandige en onzelfstandige woonruimten. Een onzelfstandige woonruimte is een woonruimte die geen eigen toegang heeft en/of waarbij essentiële voorzieningen, zoals keuken, toilet of badkamer, worden gedeeld met andere bewoners.

Bij meer dan één huishouden is sprake van een bewoningssituatie waarin de bewoners geen gezamenlijk huishouden voeren, maar ieder afzonderlijk of in kleine groepen gebruikmaken van gedeelde voorzieningen. Hierbij kan worden gedacht aan situaties zoals kamerverhuur, studentenhuisvesting of huisvesting van arbeidsmigranten.

De definitie beoogt niet om reguliere vormen van samenwoning – bijvoorbeeld gezinnen, samengestelde gezinnen of partners die duurzaam samen een huishouding voeren – onder het begrip kamerbewoning te scharen.

### **Recreatiewoning**

Een ‘recreatiewoning’ wordt hier gedefinieerd als een gebouw bedoeld voor recreatieve bewoning, waarvan de gebruikers elders hun hoofdverblijf hebben. Deze definitie is belangrijk voor het onderscheid tussen permanente bewoning en recreatie.

Een recreatiewoning is bedoeld voor tijdelijk verblijf in het kader van recreatie, ontspanning of vakantie. Het gebouw is naar aard, inrichting en ligging niet bestemd voor permanente bewoning. Bij de aard en inrichting wordt gekeken naar de bouwkundige opzet, omvang en voorzieningen zijn gericht op kortdurend gebruik. Daarnaast hebben de gebruikers het hoofdverblijf elders en daarom staan zij niet via het basisregistratie personen (BRP) ingeschreven op dit adres. De recreatiewoning wordt niet gebruikt voor hoofdbewoning.

### **Wonen**

Het begrip ‘wonen’ wordt specifiek gedefinieerd als het huisvesten van één huishouden in een (bedrijfs-)woning, uitsluitend bedoeld voor permanente bewoning. Hiermee wordt het verschil met recreatieve bewoning en kamerbewoning duidelijk gemaakt. Deze definitie geeft invulling aan het begrip wonen zoals dat in ruimtelijke zin wordt bedoeld: permanente huisvesting van één huishouden. De toevoeging “uitsluitend bedoeld voor permanente bewoning” maakt duidelijk dat wonen zich onderscheidt van recreatief gebruik en tijdelijke huisvesting. Het begrip omvat ook het gebruik van bedrijfswoningen, voor zover die dienen voor permanente bewoning in samenhang met een bedrijf ter plaatse.

Andere vormen van niet-permanente of gezamenlijke bewoning, zoals kamerbewoning valt niet onder de definitie van wonen.

### **Woning**

Een ‘woning’ is een complex van ruimten, bedoeld voor de huisvesting van één huishouden. De definitie sluit kamerbewoning uit, waardoor het onderscheid tussen zelfstandige en onzelfstandige woonruimtes wordt benadrukt.

De term woning ziet op het fysieke object: een samenhangend geheel van ruimten dat geschikt en bestemd is om als zelfstandige woonruimte te dienen. Het gaat hierbij om een gebouw of gedeelte daarvan dat beschikt over eigen voorzieningen zoals keuken, toilet en badkamer, hetgeen kenmerkend is voor zelfstandige woonruimte.

De toevoeging “uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één huishouden” benadrukt dat de woning bedoeld is voor zelfstandig gebruik door één huishouden. Door expliciet te vermelden dat kamerbewoning hier niet onder valt, wordt een duidelijk onderscheid gemaakt tussen zelfstandige woningen en onzelfstandige bewoning (waarbij voorzieningen worden gedeeld). Er is gekozen voor deze toevoeging omdat het van belang is om te voorkomen dat kamerverhuur onder het reguliere woongebruik zou worden geschaard.

De definitie sluit aan bij de gangbare omschrijving zoals deze voorheen ook in bestemmingsplannen werd gehanteerd. In het Bbl wordt een woning eveneens gedefinieerd als een gebouw of gedeelte van een gebouw dat voor bewoning door één huishouden is bestemd.

### Vierde lid

Dit lid regelt dat wanneer er sprake is van gelijklopende begrippen in het omgevingsplan en de bijbehorende onderdelen, de definities in dit artikel geen voorrang krijgen. Dit voorkomt overbodige conflicten en benadrukt dat de bepalingen enkel bij afwijkingen van toepassing zijn.

### **Straatpeil**

De definitie geeft invulling aan het begrip straatpeil, dat onder andere noodzakelijk is voor het bepalen van de bouwhoogte van bouwwerken. Omdat het straatpeil het referentieniveau vormt voor onder andere goothoogte, bouwhoogte en onderkeldering, is een precieze omschrijving opgenomen voor een juiste toepassing van de bouwregels.

#### Sub a.

Voor bouwwerken waarvan de hoofdtoegang direct grenst aan de openbare weg, is het logisch aan te sluiten bij de hoogte van de weg ter plaatse van die toegang. De hoogte van de weg is in de praktijk eenvoudig vast te stellen en vormt een objectief, controleerbaar referentiepunt. Deze bepaling voorkomt dat verschillen in maaiveldhoogte op het perceel leiden tot onbedoelde afwijkingen in de bouwhoogte.

#### Sub b.

Wanneer de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst – bijvoorbeeld bij achterliggende bebouwing of bij percelen met een oprit, erf of tuin tussen het gebouw en de openbare weg – kan de weghoogte niet rechtstreeks als referentie dienen. In dat geval wordt het straatpeil bepaald door de hoogte van het terrein ter plaatse van de hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw. Hiermee wordt aangesloten bij de feitelijke situatie na realisatie van het bouwwerk. Deze bepaling voorkomt dat kunstmatige ophogingen of verlagingen voorafgaand aan de bouw leiden tot een onjuist straatpeil.

### **Artikel 1.2 Meet- en rekenbepalingen**

Dit artikel bevat bepalingen over de wijze waarop afstanden, hoogten en andere maatvoeringen binnen het omgevingsplan worden gemeten en berekend. Deze meet- en rekenregels zijn noodzakelijk om de planregels eenduidig toe te passen. Door het opnemen van uniforme bepalingen wordt rechtszekerheid geboden.

Het artikel bouwt voort op de reeds bestaande systematiek van de meet- en rekenregels zoals die onder de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en sluit aan bij de regels die gelden op grond van de Omgevingswet en het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl).

#### Eerste lid

Het eerste lid bepaalt dat de meetbepalingen die reeds op de dag van inwerkingtreding van de Omgevingswet onderdeel waren van artikel 22.24 van het omgevingsplan, ook van toepassing blijven op het gehele omgevingsplan, inclusief de onderdelen die van rechtswege onderdeel uitmaken. Door te verwijzen naar de bestaande meetbepalingen wordt voorkomen dat verschillen in interpretatie ontstaan tussen de overgangsrechtelijke delen van het plan (de voormalige bestemmingsplannen) en het omgevingsplan.

#### Tweede lid

Het tweede lid bevat aanvullende meetbepalingen voor specifieke situaties die binnen het plan relevant zijn. Deze bepalingen geven nadere invulling aan hoe hoogten en onderdelen van bouwwerken moeten worden gemeten.

#### **Onderdeel a – Goothoogte**

De goothoogte wordt gemeten vanaf het straatpeil tot aan de bovenkant van de goot, de druiplijn, het boeiboord of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel. Dit voorkomt interpretatieverschillen bij schuine daken of afwijkende gevelconstructies.

### **Onderdeel b – Bouwhoogte**

De bouwhoogte wordt gemeten vanaf het straatpeil tot het hoogste punt van het bouwwerk, ongeacht of het gaat om een gebouw of een ander bouwwerk (zoals een mast of schutting). Ondergeschikte bouwdelen worden hierbij buiten beschouwing gelaten, conform onderdeel c. Dit is van belang voor het beoordelen van omgevingsvergunningen en het toetsen aan de maximale toegestane bouwhoogte in het plan.

### **Onderdeel c – Ondergeschikte bouwdelen**

Onder dit onderdeel worden bouwdelen zoals schoorstenen, gevelversieringen, luifels of balkons uitgesloten van de hoogtebepaling, mits deze niet meer dan 1,50 meter uitsteken. Hiermee wordt voorkomen dat kleine architectonische details of noodzakelijke technische voorzieningen leiden tot strijdigheid met de bouwregels.

F

Na sectie 22 wordt een sectie ingevoegd, luidende:

## **HOOFDSTUK 23 ONTWIKKELINGEN**

Dit hoofdstuk biedt ruimte aan ontwikkelingen.

Om een ontwikkeling mogelijk te maken, moet de ter plaatse geldende regeling worden aangepast. De regels die daarvoor opgenomen moeten worden, gelden dan specifiek op die locatie. De eerste jaren zal er nog geen sprake zijn van generieke (nieuwe) regels in het omgevingsplan die van toepassing verklaard kunnen worden op die locatie. Er moeten voor die specifieke locatie voorrangsgeregels worden opgesteld die voortgaan op de nog geldende regels of hier een aanvulling op vormen. De geldende regels bestaan dan immers nog uit het omgevingsplan van rechtswege, dat juridisch wel één document is, maar in de praktijk bestaat uit de diverse bestemmingsplannen, verordeningen, etc.

Ontwikkelingen kunnen mogelijk gemaakt worden door de hiervoor nodige regels toe te voegen aan dit hoofdstuk, met generieke en (waar nodig) specifieke regels voor ontwikkellocaties.

G

De volgende sectie wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

In Bijlage I bij artikel 1.1 van dit omgevingsplan deze bijlage zijn, in aanvulling op de begrippen van de Omgevingswet, de AMvB's en de Omgevingsregeling, de overige begripsbepalingen opgenomen die nog nodig zijn. Deze begrippen worden hieronder toegelicht.

## Motivering

### Wijziging omgevingsplan gemeente Súdwest-Fryslân

#### *wijziging 2026-01*

Het Rijk heeft elke gemeente de tijd gegeven tot 2032 om het tijdelijke omgevingsplan om te zetten naar een definitief omgevingsplan. Dit houdt in dat alle tijdelijk gekoppelde regels (momenteel nog aanwezig in losse documenten) geïntegreerd moeten worden in één document: het omgevingsplan. Dit kan niet in één keer, maar zal stap voor stap moeten gebeuren.

Daarnaast moeten gebiedsontwikkelingen voortaan in het omgevingsplan worden opgenomen, waar dit eerder gebeurde via zogenoemde postzegel-bestemmingsplannen. Tot 1-1-2026 kon nog in het oude "IMRO" formaat worden gewerkt, in de vorm van TAM-omgevingsplannen (Tijdelijke Alternatieve Maatregel), nu moet de nieuwe technische standaard "STOP/TPOD" worden gebruikt. Hierdoor worden de nieuwe regels ook echt zichtbaar één geheel met het omgevingsplan dat al op het DSO (Regels op de kaart) te zien is.

Met voorliggende wijziging wordt voorzien in een eerste opmaat naar uniformering: voor een aantal begrippen wordt een gelijklopende begripsomschrijving voorgesteld. Aanleiding voor het opnemen van deze begrippen is met name de onduidelijkheid ten aanzien van het begrip 'Wonen' en daarmee aanverwante begripsbepalingen. Deze begrippen komen niet in alle bestemmingsplannen voor of de begripsomschrijving wijkt af. Door deze aanpassingen gelden de begripsomschrijvingen straks voor de gehele gemeente Súdwest-Fryslân in één keer. Hetzelfde geldt voor de meet- en rekenbepalingen. Bovendien wordt er een reservering gedaan voor een hoofdstuk waar ontwikkelingen een plaats kunnen krijgen (hoofdstuk 23). Inhoudelijk worden er nog geen ontwikkelingen meegenomen; alleen de positionering in het omgevingsplan wordt vastgelegd.