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, 10 april 2026
Verzonden: 10 april 2026

Ons kenmerk : Z.868978
Verzoeknummer : 2025102001379
Behandeld door : [redacted]
Bijlagen : 15

Onderwerp: Besluit: Verlening omgevingsvergunning

Beste Binnenbrand B.V.,

U heeft op 20-10-2025 een omgevingsvergunning aangevraagd voor het realiseren van vijf appartementen aan de Badweg 4, 8465 NN Oudehaske, Badweg 4 F, 4 G, 4 H en 4 I te Oudehaske (voorlopig adres). 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
- Bouwactiviteit (technisch)
- 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.

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
Activiteiten/onderdelen
Adviescommissie omgevingskwaliteit Hûs en Hiem
Bouwactiviteit (technisch)
Bouwactiviteit (omgevingsplan)
Buitenplanse omgevingsplanactiviteit (zonder advies gemeenteraad)

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.

Voorlopige adressering
De kavel zal naar alle waarschijnlijkheid het volgende adres krijgen:

Badweg 4F, 4G, 4H en 4I te Oudehaske

Het adres is onder voorbehoud van het huisnummerbesluit. Daarmee zal dan ook een postcode worden toegekend. Wanneer het huisnummerbesluit is genomen, dan zal deze zichtbaar zijn op www.bagviewer.kadaster.nl. Als het adres na een week nog niet zichtbaar is, neem dan contact op met de BAG-afdeling van de gemeente, via 14 0514 of info@defryskemarren.nl.

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]

[redacted]
10-04-2026

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.	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.

Toezicht op Besluit bouwwerken leefomgeving

Nr.	Onderwerp	Voorschrift
1.	Contactgegevens toezichthouder	[redacted] [redacted]@defryskemarren.nl Telefoon: 14 0514 Aanleveren van gegevens via [redacted]@defryskemarren.nl
2.	Meldingen	U moet de volgende meldingen indienen bij de toezichthouder tijdens het bouwproces: • Start van de bouw: uiterlijk twee dagen voor aanvang werkzaamheden • Het storten van beton • Einde bouw, op de eerste werkdag na beëindiging. De start van de bouw moet u melden via [redacted]@defryskemarren.nl.
3.	Bouwen volgens Besluit bouwwerken leefomgeving	U dient te bouwen conform de regels van het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl)

4.	Inbraakwerendheid	Deuren, ramen, kozijnen en vergelijkbare constructie-onderdelen in een uitwendige scheidingconstructie van een niet-gemeenschappelijke ruimte, die volgens NEN 5087 bereikbaar zijn voor inbraak, hebben volgens NEN 5096 bepaalde inbraakwerendheid die voldoet aan de in die norm aangegeven weerstandsklasse 2. Dit geldt ook voor een inwendige scheidingsconstructie tussen een niet-gemeenschappelijke ruimte en een aangrenzende gebruiksfunctie of een aangrenzende gemeenschappelijke ruimte.
5.	Kwaliteitsverklaringen	Tenminste 21 dagen voor de start van de werkzaamheden moet u de kwaliteitsverklaringen indienen (certificaten of attesten). Hieruit moet blijken dat de bouwmaterialen en/of bouwconstructies en installaties voor het gebruik van het pand voldoen aan de brandveiligheidsartikelen van het Besluit bouwwerken leefomgeving. U mag niet met de bouwwerkzaamheden starten voordat de toezichthouder de kwaliteitsverklaringen heeft goedgekeurd.
6.	Plaatsen warmtepompen en/of airco-units	Tenminste 21 dagen voordat de buitenunit van de warmtepomp of airco-unit geïnstalleerd wordt moet u akoestische gegevens aanleveren. Hieruit moet blijken dat de buitenunit minder dan 40dB geluid produceert op de dichtstbijzijnde perceelsgrens. Het geluidsniveau van de buitenunit van de warmtepomp of airco mag niet hoger zijn dan 40 dB op de dichtstbijzijnde perceelsgrens.
7.	Op een later tijdstip aan te leveren informatie	Uiterlijk 21 dagen voor de start van de bouwwerkzaamheden moet de onderstaande informatie indienen bij de gemeente: De belastingen en de belastingcombinaties voor sterkte en stabiliteit en de uiterste grenstoestand van alle te wijzigen constructieve delen van het bouwwerk en van het bouwwerk als geheel, voor zover het niet gaat om de hoofdlijn van de constructie of het constructieprincipe, en; De details van de in of voor het bouwwerk toegepaste bouwwerkinstallaties, voor zover het niet gaat om de gegevens over de hoofdlijn of het principe van de toegepaste installaties. U mag niet met die constructies starten zolang de toezichthouder geen goedkeuring heeft gegeven. Blijkt het ontwerp niet te voldoen aan de eisen uit het Besluit bouwwerken leefomgeving? Dan moet u een wijziging van het bouwplan ter goedkeuring indienen.

Beoordeling en motivering

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

De beslistermijn is gedurende een periode verdaagd

Bij ontvangst van uw verzoek hebben wij gecontroleerd of alle benodigde bijlagen zijn ingediend. Omdat dit niet het geval was, hebben wij de beslistermijn met 2 weken opgeschort om u de tijd te geven om uw verzoek aan te vullen. De ontbrekende gegevens hebben wij binnen de gestelde termijn van u ontvangen en vervolgens beoordeeld. 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 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 '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 'Oudehaske', bestemming 'gemengd', 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 17 maart 2026, met kenmerk 26030146. Het project is getoetst aan het welstandsgebied '7.1 oude dorpskernen' van Welstandsnota De Fryske Marren 2024.

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

- Artikel 4.2.2 sub c, waarin wordt gesteld het gezamenlijk aantal woningen binnen de bestemming, ten hoogste 39 mag bedragen.

Het gezamenlijke aantal woningen binnen de bestemming zijn op dit moment 43, met de voorliggende vergunning komen daar nog vijf woningen bij, waardoor het aantal woningen, binnen de bestemming, op 48 zal komen.

Het college van burgemeester en wethouders heeft besloten medewerking te verlenen
Op 16 september 2025 hebben wij uw conceptverzoek voorgelegd aan het college van burgemeester en wethouders (hierna: het college). Op 18 september 2025 heeft het college ingestemd met het toevoegen van vijf appartementen aan de Badweg 4 te Oudehaske.

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.

Met het initiatief wordt de huidige functiemening (fitstudio – wonen) opgeheven. Het gebouw wordt intern verbouwd tot een woongebouw met in totaal tien appartementen. Met de voorliggende vergunning wordt een passend eindplaatje van de Badweg 4 te Oudehaske toegestaan. De woonappartementen worden inpandig gerealiseerd, waardoor de karakteristieke hoofdvorm van het voormalige schoolgebouw blijft behouden.

Volkshuisvestingsprogramma van De Fryske Marren 2024 -2028
Door de verbouw van de fitstudio op de begane grond ontstaat een appartement met een open verdieping gedeelte met een gebruiksvloer oppervlakte (GVO) van in totaal 114 m2. Op de tweede verdieping worden vier appartementen gerealiseerd met gemiddeld gebruiksvloer oppervlakte (GVO) van 55 m2.
Door het toevoegen van de vijf appartementen met verschillende oppervlakten biedt het gebouw straks een verscheiden aanbod van appartementen. Op grond van het Volkshuisvestingsprogramma dient het gebruiksvloer oppervlak (GVO) minimaal 50 m2 te bedragen per woning. Het initiatief voldoet aan de programmering en de minimale afmetingsvereiste.

Het opheffen van de fitstudio wordt opgemerkt als gunstig effect op de toekomstige woonsituatie. In de ruimtelijke onderbouwing zijn de onderwerpen uitgelicht ten aanzien van een belangenafweging voor een evenwichtige toedeling van de woonfunctie aan deze locatie.

Participatie
In een e-mail van 2 april 2026 is aangegeven dat er contact is geweest met omwonenden die zicht hebben op het pand of inkijk ervaren vanuit één van de appartementen aan de achterzijde. Hieruit zijn geen bezwaren naar voren gekomen.

parkeeronderzoek
Initiatiefnemer een heeft een strook grond van de gemeente gekocht voor het realiseren van negen parkeerplekken. Deze parkeerplekken waren al nodig om voor de bestaande indeling te kunnen voldoen aan de beleidsregels voor parkeren.

Voor het toevoegen van de vijf appartementen kan niet worden voldaan aan de parkeernorm voor parkeren op eigen erf. Hiervoor is een parkeeronderzoek uitgevoerd. Hieruit blijkt dat de benodigde parkeercapaciteit met openbare parkeerplekken voldoende aanwezig is.

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 ‘7.1 Oude Dorpskernen’ van Welstandsnota De Fryske Marren 2024.
- Omgevingsplan De Fryske Marren, onderdeel ‘Oudehaske’, bestemming ‘Centrum’.
- 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.

Activiteit ‘Bouwen (Technisch)’
Uw aanvraag voor een omgevingsvergunning hebben wij getoetst aan de volgende onderdelen.

Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl)
Op grond van de ingediende stukken is voldoende aannemelijk gemaakt dat wordt voldaan aan het Besluit bouwwerken leefomgeving en de Bouwverordening De Fryske Marren 2014.

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 2, onder a van de Omgevingswet, waarin staat dat het verboden is om zonder omgevingsvergunning deze activiteit uit te voeren.
- Besluit bouwwerken leefomgeving, waarin de technische eisen zijn opgenomen waaraan een bouwwerk moet voldoen.

Conclusie
Voor de activiteit ‘Bouwen (Technisch)’ 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.1897063	2023195 - BBL berekeningen - Appartement 9
2.	D.1945121	Z_868978 WS1226 welstandsadvies 17-3-2026 {Voldoet} 26030146
3.	D.1936511	260224 Badweg 4 Oudehaske - Bouwaanvraag appartementen
4.	D.1897064	2023195 BBL tekeningen
5.	D.1897065	2023195 - BBL berekeningen - Appartement 10
6.	D.1936508	technisch-productblad-rocksono-base-nl
7.	D.1897067	BA_REV5_MM_251020
8.	D.1897061	2023195 - BBL berekeningen - Appartement 3
9.	D.1897066	2023195 - BBL berekeningen - Appartement 8
10.	D.1897610	Resultaten Parkeeronderzoek Oudehaske def
11.	D.1944846	Verzoek 2025102001379_005pdf
12.	D.1936507	Productblad-fermacell-Vloerelement-2E32-MW---Art
13.	D.1897068	2023195 - BBL berekeningen - Appartement 7
14.	D.1916601	251216 Badweg 4 Oudehaske - Aanvraag appartementen
15.	D.1953111	31-03-2025 ruimtelijke onderbouwing

BBL berekeningen

Oppervlakteberekening	☑
Ventilatieberekening	☑
Spuiberekening	☑
Daglichtberekening	☑
Energieprestatieberekening	☐
MPG berekening	☐
Warmteweerstand berekening	☐

Project	Transformatie 10 appartementen Badweg 4 te Oudehaske
Projectnummer	2023195
Datum	19-9-2025
Versie	1
Opgesteld door	

Object(en)	Badweg 4 - Appartement 9	Oudehaske

Blauwdruk bouw B.V.

www.blauwdrukbouw.nl
info@blauwdrukbouw.nl

Ondernemingsweg 66F
2404HN ALPHEN A/D RIJN
tel (0172) 78 5393

Btw-nr NL859779221 B01
KVK 741 203 01
NL67RABO 0305 93 82 07

Uitgangspunten

Tekeningen van	d.d. 4-3-2025
Nieuwbouw of bestaande bouw	Transformatie
Aantal verblijfsgebieden	1
Bouwlagen	2

Afkortingen

BB		
GO	Gebruiksoppervlakte	m²
OVG	Oppervlakte verblijfsgebied	m²
VG	Verblijfsgebied	m²
VR	Verblijfsruimte	m²
BVO	Brutovloeroppervlakte	m²
BI	Bruto inhoud	m³
Ad	Doorlaat van een daglichtopening	m²
Cb	Belemmeringsfactor	%
Cu	Uitwendige reductiefactor	%
Clta	Lichtdoorlatendheid	%
Ae	Equivalente daglichtoppervlakte	m²
qv	Luchtvolumestroom	l/s
Aspui	Netto oppervlakte spuivoorziening	m²
V	Luchtsnelheid in spuivoorziening	m/s
bdr	Badruimte	
br	Bergruimte	
mr	Meterruimte	
or	Onbenoemde ruimte	
tr	Toiletruimte	
vbr	Verblijfsruimte	
vkr	Verkeersruimte	

Aanwezige ruimten

De volgende ruimten zijn aanwezig:

Ruimten		
Ruimte	**Omschrijving ruimte**	**Functie**
2	**Tweede verdieping**	
2.1	Woonkamer/Keuken	Woonfunctie
2.2	Slaapkamer 1	Woonfunctie
2.3	Badkamer	Woonfunctie
2.4	Berging	Woonfunctie

Oppervlakte- en inhoudberekening

Oppervlakten				
Ruimte	**Omschrijving ruimte**	**VG**	**GO**	**OVG**
2	**Tweede verdieping**		**46,1**	**28,7**
2.1	Woonkamer/Keuken	vbr 1	27,1	18,0
2.2	Slaapkamer 1	vbr 1	10,7	10,7
2.3	Badkamer	bdr	4,7	
2.4	Berging	br	3,6	
	Aantal verblijfsgebieden:	1		
Totalen			**46,1**	**28,7**

Samenvatting verblijfsgebieden	
Verblijfsgebied	**OVG**
- VG 1	28,7
Totalen	**28,7**

Oppervlakte en inhoud			Check
Gebruiksoppervlakte	46,1	m²	
Overige gebruiksfunctie	0,0	m²	
Minimale oppervlakte VG 55% G(	25,4	m²	V
Oppervlakte verblijfsgebied	28,7	m²	

Ruimtetoets

Een te bouwen bouwwerk heeft een verblijfsgebied waarin de voor de gebruiksfunctie kenmerkende activiteiten in een of meer verblijfsruimten kunnen plaatsvinden.	Voldoet
Ten minste 55% van de gebruiksoppervlakte is verblijfsgebied..	Voldoet
Een woonfunctie heeft een vloeroppervlakte van ten minste 18m² aan niet-gemeenschappelijk verblijfsgebied.	Voldoet
Een verblijfsgebied heeft een vloeroppervlakte van ten minste 5m² bij een breedte van ten minste 1,8 meter en een hoogte daarboven van ten minste 2,6 meter.	Voldoet
In ten minste één verblijfsgebied ligt een verblijfsruimte met een vloeroppervlakte van ten minste 11 m², bij een breedte van ten minste 3 meter.	Voldoet
Toiletruimte	
Een te bouwen bouwwerk heeft voldoende toiletruimten.	Voldoet
Op een toiletruimte zijn niet meer dan vijf woonfuncties aangewezen. Op een dergelijke toiletruimte zijn uitsluitend woonfuncties of een nevenfunctie daarvan aangewezen.	Voldoet
Een toiletruimte heeft een vloeroppervlakte van ten minste 0,9 m x 1,2 m met een hoogte daarboven van ten minste 2,3 m.	Voldoet
Badruimte	
Een te bouwen bouwwerk heeft voldoende badruimten.	Voldoet
Een gebruiksfunctie heeft ten minste één badruimte.	Voldoet
Een badruimte heeft een vloeroppervlakte van ten minste 1,6 m², bij een breedte van ten minste 0,8 m en een hoogte daarboven van ten minste 2,3 meter.	Voldoet
Een badruimte die is samengevoegd met een toiletruimte, heeft een vloeroppervlakte van ten minste 2,2m² bij een breedte van ten minste 0,9 meter en een hoogte van ten minste 2,3 meter boven de vloer.	Voldoet
Buitenruimte	
Een te bouwen woonfunctie heeft een rechtstreeks bereikbare buitenruimte.	Voldoet
Een woonfunctie heeft een niet-gemeenschappelijke buitenruimte met een vloeroppervlakte van ten minste 4 m² en een breedte van ten minste 1,5 m, die rechtstreeks bereikbaar is vanuit een nietgemeenschappelijk verblijfsgebied van die woonfunctie.	Voldoet
In afwijking van het voorgaande kan bij een woonfunctie met een gebruiksoppervlakte van niet meer dan 50m² de buitenruimte gemeenschappelijk zijnindien de vloeroppervlakte aan buitenruimte ten minste 1m² per op die buitenruimte aangewezen woonfunctie bedraagt,met een minimum van 4m² en een breedte van ten minste 1,3 meter. De buitenruimte is rechtstreeks vanuit de woning bereikbaar of via gemeenschappelijke ruimten.	Voldoet

Ventilatieberekening

Overzicht verblijfsgebieden		OVG		Toevoer (l/s)				Afvoer (l/s)				Check
				Eis	buiten	verstr	totaal	Eis	buiten	verstr	totaal	
VG	VG 1	28,7	0,0	25,8	35,0	0,0	35,0		21,0	0,0	21,0	V

Overzicht ruimten		VG		Opp. (m²)		Toevoer (l/s)				Afvoer (l/s)				Check
						Eis	buiten	verstr	totaal	Eis	buiten	overst	totaal	
2.1	Woonkamer/Keuken	vbr	1	18,0	0,0	12,6	21,0		21,0	21,0	21,0		21,0	V
2.2	Slaapkamer 1	vbr	1	10,7	0,0	7,5	14,0		14,0		0,0		0,0	V
2.3	Badkamer	bdr		0,0	0,0	0,0	0,0		0,0	14,0	14,0		14,0	V
2.4	Berging	br		0,0	0,0	0,0	0,0		0,0		0,0		0,0	V
Totaal							**35,0**	**0,0**	**35,0**		**35,0**	**0,0**	**35,0**	

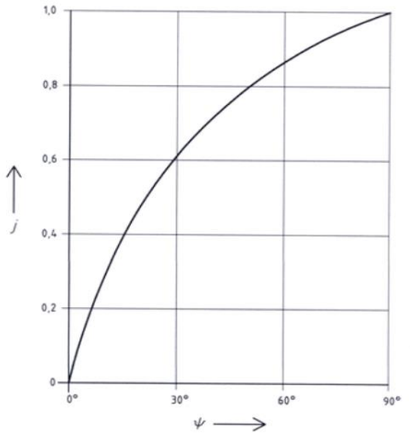
Toevoervoorzieningen		MV capa-citeit	Voorziening	Capaciteit (l/s/m)	Lengte (m) / st (st)	Toevoer (l/s)
2.1	Woonkamer/Keuken	21,0	MV	21,0	1,00	21,0
2.2	Slaapkamer 1	14,0	MV	14,0	1,00	14,0

Afvoervoorzieningen		MV capa-citeit	Voorziening	Capaciteit (l/s/m)	Lengte (m) / st (st)	Afvoer (l/s)
2.1	Woonkamer/Keuken	21,0	MV	21,0	1,00	21,0
2.3	Badkamer	14,0	MV	14,0	1,00	14,0

Ventilatietoets	
Een verblijfsgebied heeft een voorziening voor luchtverversing met een volgens NEN 1087 bepaalde capaciteit van ten minste 0,9 dm³/s per m² vloeroppervlakte met een minimum van 7 dm³/s.	Voldoet
Een verblijfsruimte heeft een voorziening voor luchtverversing met een volgens NEN 1087 bepaalde capaciteit van ten minste 0,7 dm³/s per m² vloeroppervlakte met een minimum van 7 dm³/s.	Voldoet
Een verblijfsgebied of een verblijfsruimte, met een opstelplaats voor een kooktoestel heeft een voorziening voor luchtverversing met een volgens NEN 1087 bepaalde capaciteit van ten minste 21 dm³/s.	Voldoet
Een voorziening voor luchtverversing voor meer dan een verblijfsgebied heeft een capaciteit die niet kleiner is dan de hoogste waarde die volgens het eerste en derde lid geldt voor elk afzonderlijk verblijfsgebied. In aanvulling daarop is de capaciteit niet kleiner dan 70% van de som van de waarden die volgens het eerste, derde en vierde lid gelden voor de op die voorziening aangewezen verblijfsgebieden.	Voldoet
Een voorziening voor luchtverversing van een toiletruimte heeft een capaciteit van ten minste 7 dm³/s en van een badruimte van ten minste 14 dm³/s, bepaald volgens NEN 1087.	Voldoet
De toevoer van bedoelde hoeveelheid verse lucht naar een verblijfsgebied vindt rechtstreeks van buiten plaats. In afwijking daarvan mag, bij de toevoer van verse lucht naar een niet-gemeenschappelijk verblijfsgebied, ten hoogste 50% van de bedoelde hoeveelheid via een niet-gemeenschappelijk verblijfsgebied of niet-gemeenschappelijke verkeersruimte van dezelfde gebruiksfunctie worden aangevoerd.	Voldoet
Ten minste 21 dm³/s van de capaciteit van de afvoer van binnenlucht uit een verblijfsgebied of een verblijfsruimte waarin zich een opstelplaats voor een kooktoestel, bevindt, wordt rechtstreeks naar buiten afgevoerd.	Voldoet
De afvoer van binnenlucht uit een toiletruimte of een badruimte vindt rechtstreeks naar buiten plaats.	Voldoet

Spuiberekening

VG		Ruimte	OVG	OVR	Eis Qv	Qv aanwezig	Check
VG 1		**Verblijfsgebied**	**28,7**		**172,2**	**216,0**	V
	2.1	Woonkamer/Keuken		18,0	54,0	129,6	V
	2.2	Slaapkamer 1		10,7	32,1	86,4	V



Ruimte	Merk	A spui	Ψ	J	A eff	V	Qv aanwezig
2.1	A	2,2	30	0,6	1,3	0,1	129,6
2.2	B	1,4	30	0,6	0,9	0,1	86,4

Spuitoets	
Een verblijfsgebied heeft een spuivoorziening met een volgens NEN 1087 bepaalde capaciteit van de spuiventilatie van ten minste 6 dm³/s per m² vloeroppervlakte van	Voldoet
Een verblijfsruimte heeft een spuivoorziening met een volgens NEN 1087 bepaalde capaciteit van de spuiventilatie van ten minste 3 dm³/s per m² vloeroppervlakte van die	Voldoet

Daglichtberekening

VG	OVG	Eis daglicht	VR	Plaats	Kozijn merk	Aantal	Ad	Cb	Cu	CIta	Ae	Check
VG 1	**28,7**	**2,9**									**2,9**	V
			2.1	Rechtergevel	A	3,0	0,6	98%	100%	100%	1,6	
			2.1	Plat dak	B	1,0	0,2	114%	100%	100%	0,2	
			2.2	Voorgevel	A	2,0	0,6	98%	100%	100%	1,1	

Overzicht verblijfsruimten		Opp. (m²)	Eis daglicht	Ae	
2.1	Woonkamer/Keuken	18,0	0,5	1,8	V
2.2	Slaapkamer 1	10,7	0,5	1,1	V

Merk	B (m)	H basis (m)	H>0,6 (m)	opp (m²)
A	0,55	1,02	1,02	0,56
B	0,40	0,40	0,40	0,16

Nr	VR	plaats	Kozijn merk	Cb	α in °	β in °
1	2.1	Rechtergevel	A	98%	0,0	0,0
2	2.1	Plat dak	B	114%	0,0	0,0
3	2.2	Voorgevel	A	98%	0,0	0,0

Daglichttoets	
Een verblijfsgebied heeft een volgens NEN 2057 bepaalde equivalente daglichtoppervlakte in m² waarvan de getalswaarde niet kleiner is dan 10% van de vloeroppervlakte in m² van dat verblijfsgebied.	Voldoet
Een verblijfsruimte heeft een volgens NEN 2057 bepaalde equivalente daglichtoppervlakte die niet kleiner is dan 0,5 m².	Voldoet

hûsenhiem

Gemeente	**Adviescommissie Omgevingskwaliteit De Fryske Marren**
Ons nummer	26030146
Uw nummer	Z.868978
Adviesdatum	17-3-2026
Locatie	Badweg 4, 8465NN Oudehaske
Adviseur	hûs en hiem
Advies	**Voldoet**

Leeuwarden, 17-3-2026

Geacht college,

Met deze brief reageren wij op uw adviesaanvraag.

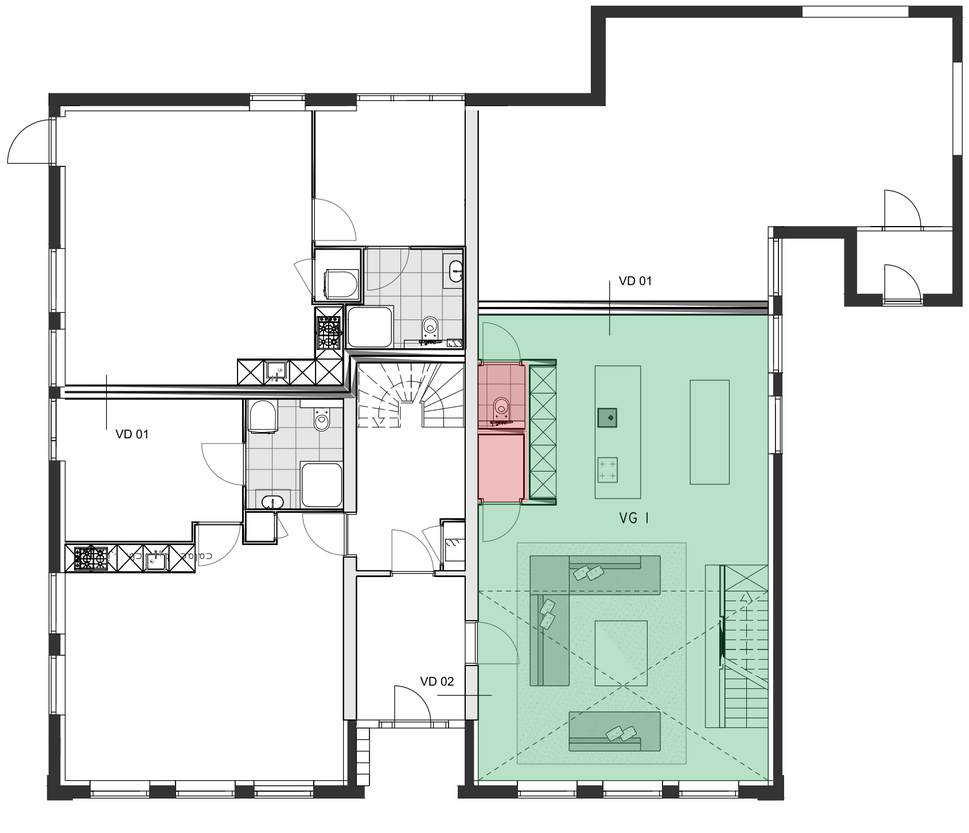
Op basis van de ingediende gegevens concludeert de commissie dat het plan bijdraagt aan het in stand houden van goede omgevingskwaliteit. Het plan past binnen het door de gemeenteraad vastgestelde beleid.

De adviesaanvraag omvat het realiseren van vijf appartementen. Advisering heeft plaatsgevonden aan de hand van de gebiedsgerichte criteria voor deelgebied 7.1 - oude dorpskern.

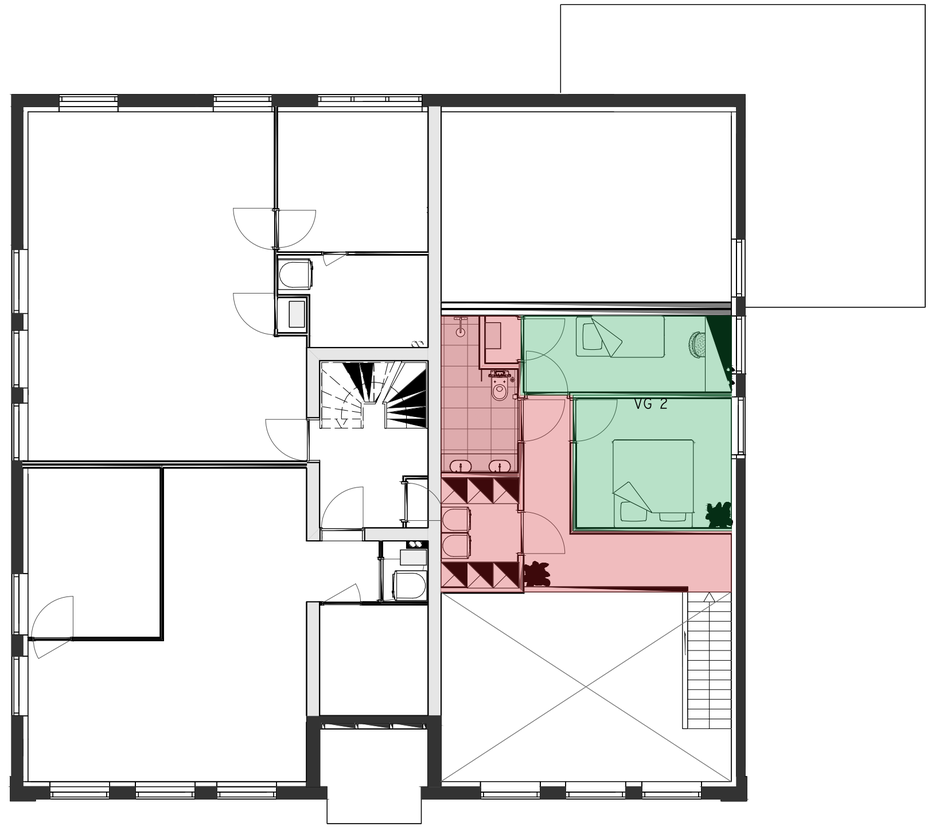
- Bij de beoordeling is de commissie ervan uitgegaan dat, zoals door de gemeente aangegeven, de dakvensters omgevingsvergunningvrij kunnen worden gerealiseerd.

Namens de commissie,

[redacted]
adviseur omgevingskwaliteit



BEGANE GROND



VERDIEPING

GEBRUIKSOPPERVLAK

VERBLIJFSGEBEBIED

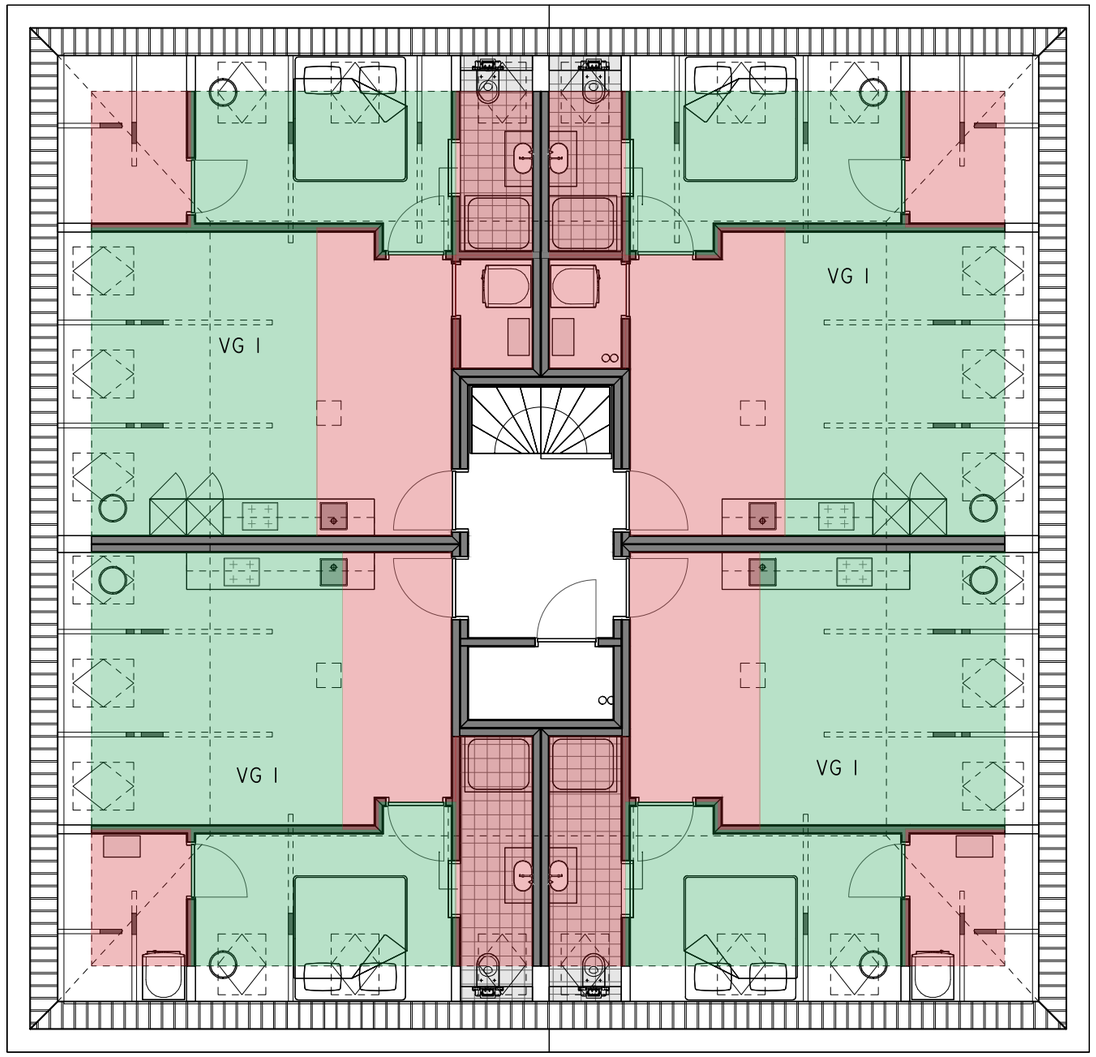
BLAUWDRUK

Datum
19-9-2025

Schaal
1:100

Projectnummer
2024398

Blad
DO-01



GEBRUIKSOPPERVLAK

VERBLIJFSGEBEBIED

2e VERDIEPING

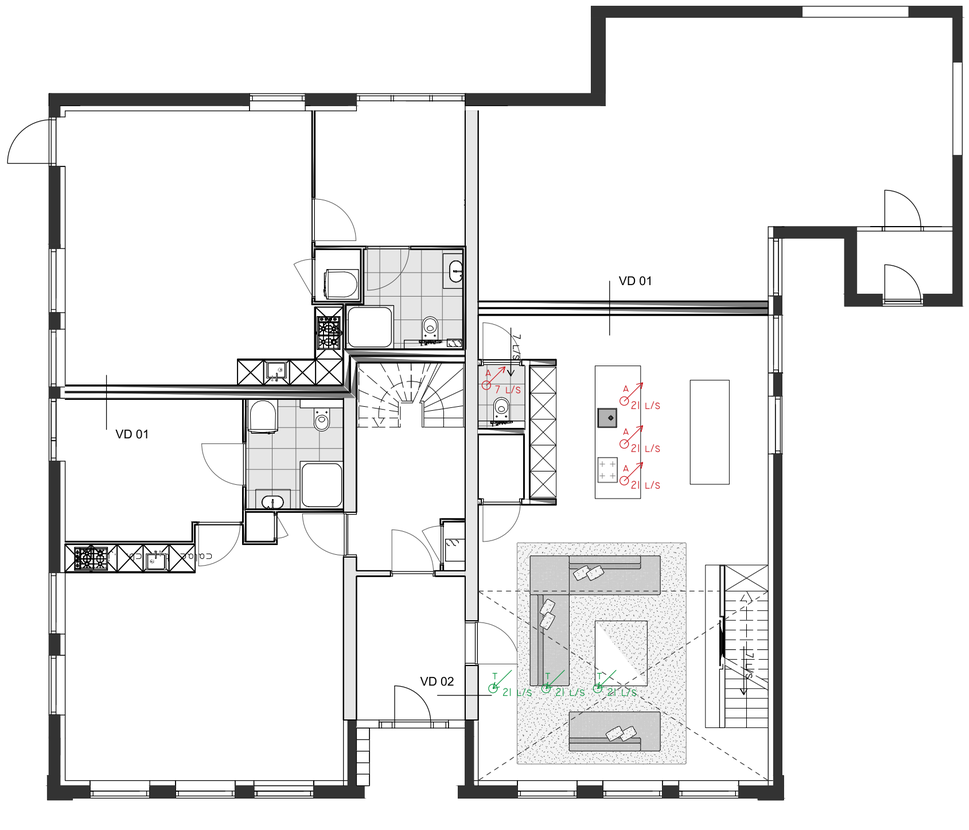
BLAUWDRUK

Datum
19-9-2025

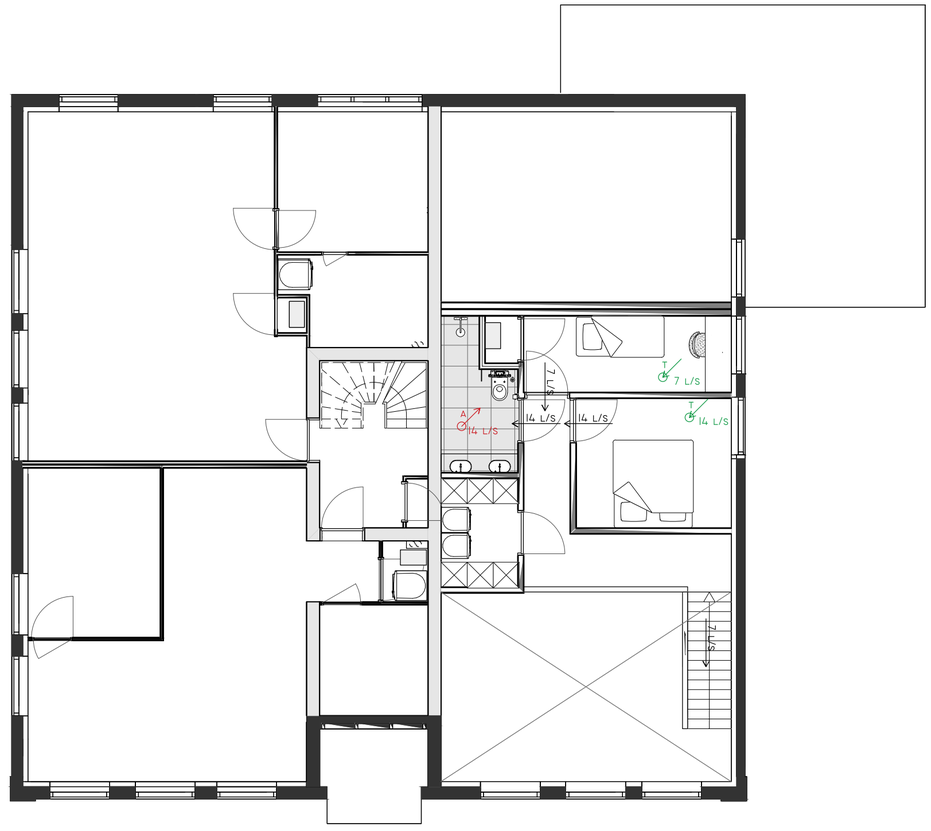
Schaal
1:100

Projectnummer
2024398

Blad
DO-02



BEGANE GROND



VERDIEPING

T
12,5 L/S MECHANICHE TOEVOER

A
21 L/S MECHANISCHE AFVOER

7 L/S OVERSTROOM

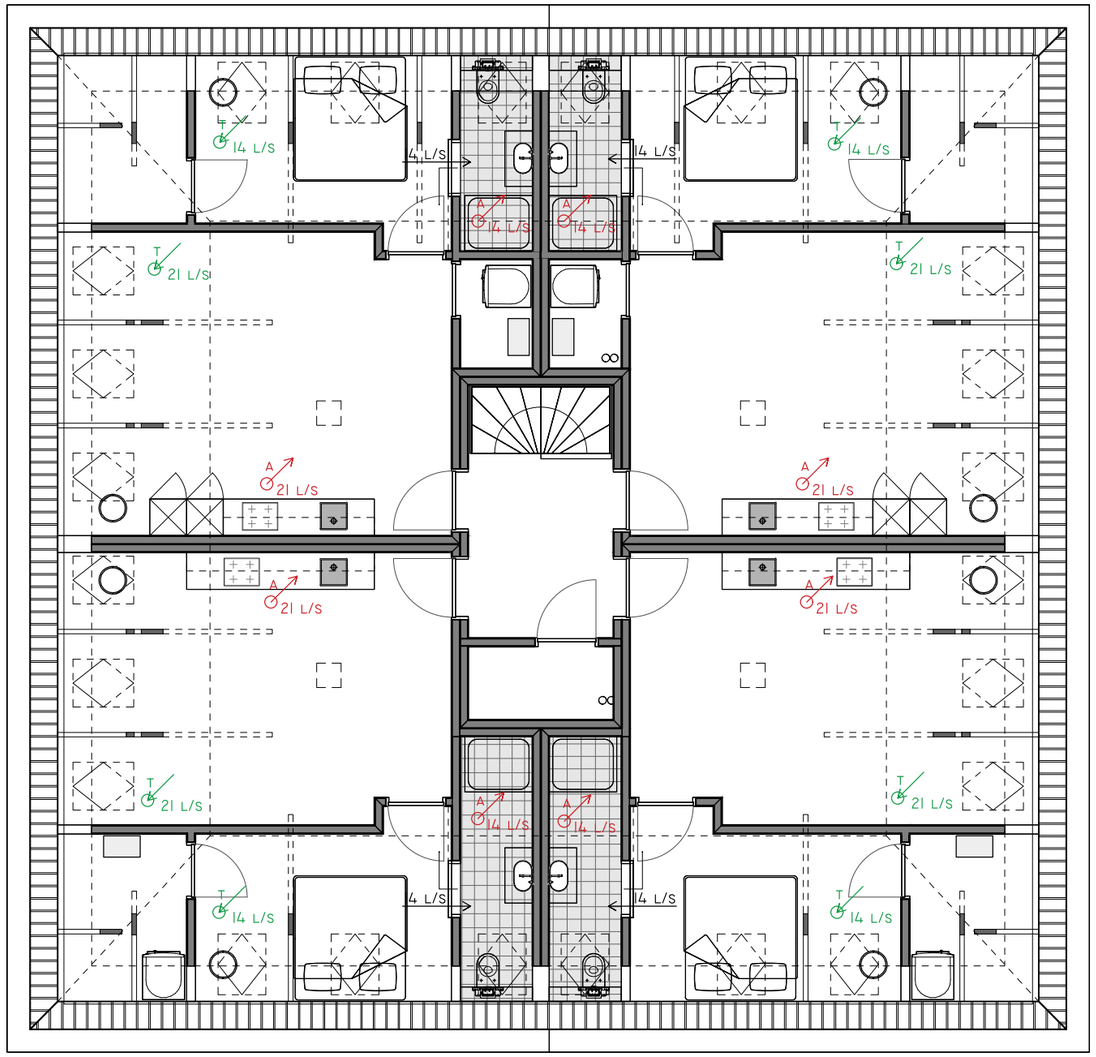
BLAUWDRUK

Datum
19-9-2025

Schaal
1:100

Projectnummer
2024398

Blad
DO-03



T 12,5 L/S MECHANICHE TOEVOER

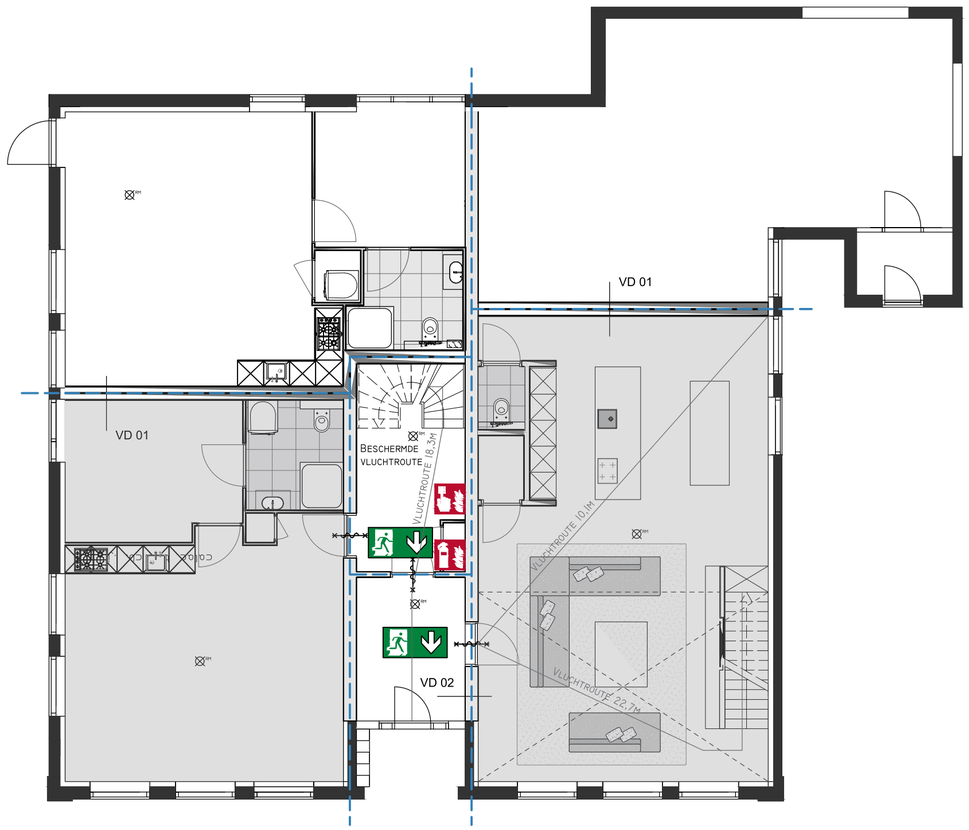
A 21 L/S MECHANISCHE AFVOER

7 L/S OVERSTROOM

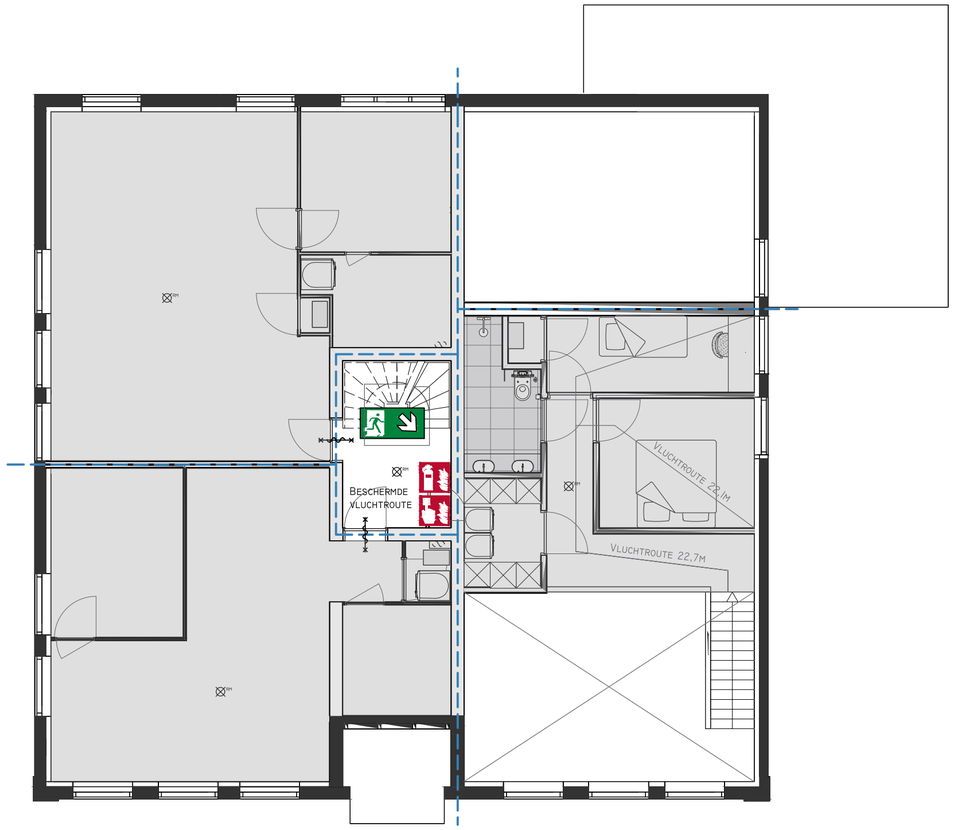
2e VERDIEPING

BLAUWDRUK

Datum 19-9-2025	Schaal 1:100
Projectnummer 2024398	Blad DO-04



BEGANE GROND



VERDIEPING

RENVOOI WBDBO

30> MINUTEN BRANDWERENDE DEUR MET ROOKMELDER AANGESTUURDE VRIJLOOPDRANGER

WBDBO 30 MIN.

BRANDVEILIGHEID

VLUCHTROETE

HANDBRANDMELDER

BRANDSLANGHASPEL

HANDBRANDBLUSSER

BLUSDEKEN

EHBO KOFFER

ROOK- BRANDWERENDHEID VAN SCHEIDINGDCONSTRUCTIES VAN SUBBRANDOMPARTIMENTEN EN VLUCHTROUTES TEN MINSTE BRANDKLASSE B EN ROOKKLASSE S_A, CONFORM NEN-EN 13501-1 EN NEN 6075 RESPECTIEVELIJK

EEN VLUCHTROUTE IS VANAF DE UITGANG VAN HET SUBBRANDCOMPARTIMENT WAARIN DE VLUCHTROUTE BEGINT EEN BESCHERMDE ROUTE, TENZIJ DIE UITGANG DIRECT GRENST AAN HET AANSLUITENDE TERREIN.

EEN VLUCHTROUTE DIE DOOR EEN GEMEENSCHAPPELIJKE VERKEERSRUIMTE VOERT WAAROP EEN TOTALE GEBRUIKSOPPERVLAKTE VAN MEER DAN 500M² AAN WOONFUNCTIES IS AANGEWEZEN, IS EEN EXTRA BESCHERMDE VLUCHTROUTE.

WOONFUNCTIE = 427M² < 500M²

BOUWBESLUIT BESTAANDE BOUW ARTIKEL 2.90.
DE VOLGENS NEN 6068 BEPAALDE WEERSTAND TEGEN BRANDDOORSLAG EN BRANDOVERSLAG VAN EEN BRANDCOMPARTIMENT NAAR EEN ANDER BRANDCOMPARTIMENT EN EEN BESLOTEN RUIMTE WAARDOOR EEN EXTRA BESCHERMDE VLUCHTROUTE VOERT IS TEN MINSTE 20 MINUTEN.

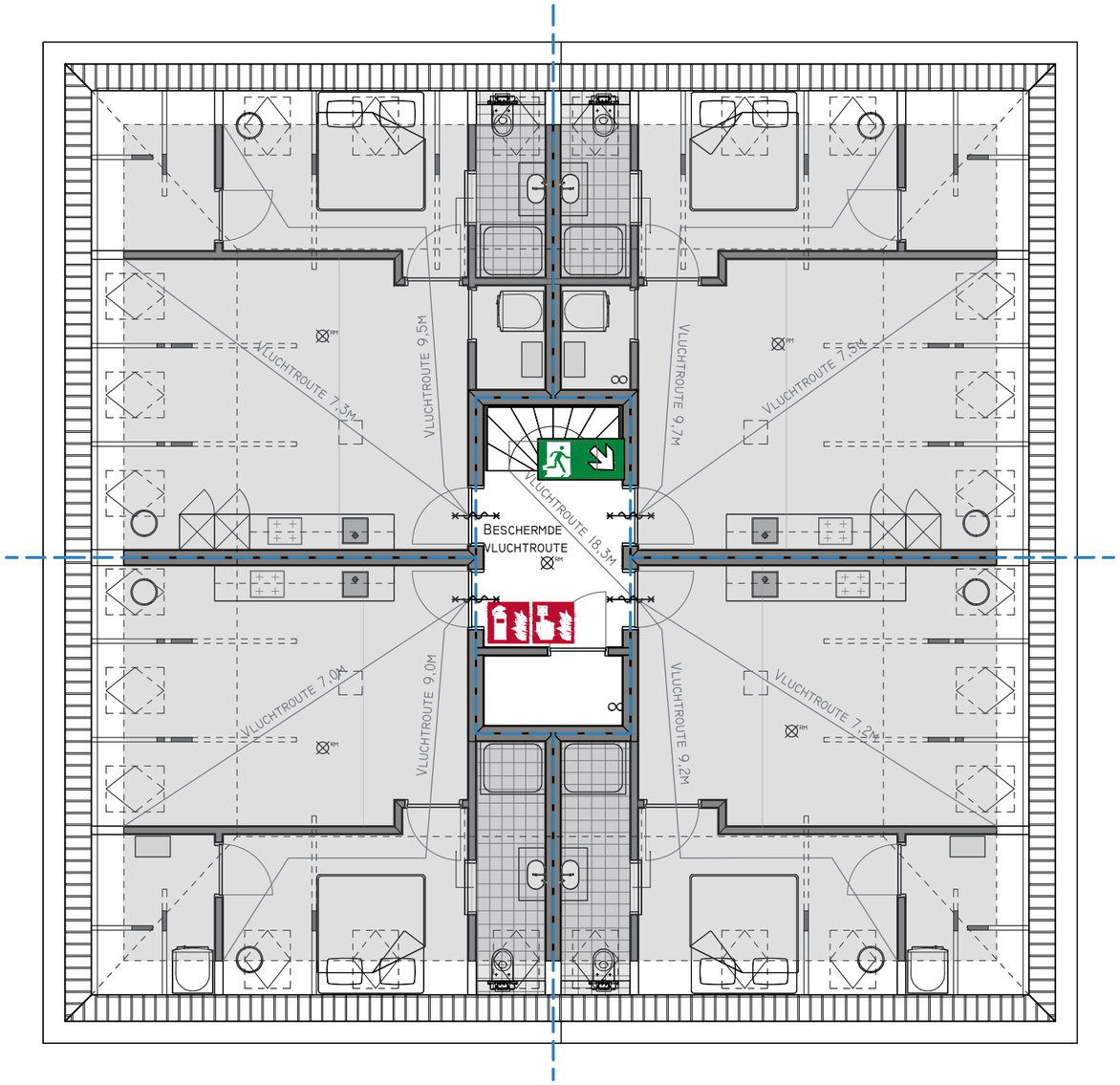
BLAUWDRUK

Datum 19-9-2025

Schaal 1:100

Projectnummer 2024398

Blad DO-05



RENVOOI WBDBO

30> MINUTEN BRANDWERENDE DEUR MET ROOKMELDER AANGESTUURDE VRIJLOOPDRANGER

WBDBO 30 MIN.

BRANDVEILIGHEID

VLUCHTROETE

HANDBRANDBLUSSER

HANDBRANDMELDER

BLUSDEKEN

BRANDSLANGHASPEL

EHBO KOFFER

ROOK- BRANDWERENDHEID VAN SCHEIDINGDCONSTRUCTIES VAN SUBBRANDOMPARTIMENTEN EN VLUCHTROUTES TEN MINSTE BRANDKLASSE B EN ROOKKLASSE S_A, CONFORM NEN-EN 13501-1 EN NEN 6075 RESPECTIEVELIJK

EEN VLUCHTROUTE IS VANAF DE UITGANG VAN HET SUBBRANDCOMPARTIMENT WAARIN DE VLUCHTROUTE BEGINT EEN BESCHERMDE ROUTE, TENZIJ DIE UITGANG DIRECT GRENST AAN HET AANSLUITENDE TERREIN.

EEN VLUCHTROUTE DIE DOOR EEN GEMEENSCHAPPELIJKE VERKEERSRUIMTE VOERT WAAROP EEN TOTALE GEBRUIKSOPPERVLAKTE VAN MEER DAN 500M² AAN WOONFUNCTIES IS AANGEWEZEN, IS EEN EXTRA BESCHERMDE VLUCHTROUTE.

WOONFUNCTIE = 427M² < 500M²

BOUWBESLUIT BESTAANDE BOUW ARTIKEL 2.90.
DE VOLGENS NEN 6068 BEPAALDE WEERSTAND TEGEN BRANDDOORSLAG EN BRANDOVERSLAG VAN EEN BRANDCOMPARTIMENT NAAR EEN ANDER BRANDCOMPARTIMENT EN EEN BESLOTEN RUIMTE WAARDOOR EEN EXTRA BESCHERMDE VLUCHTROUTE VOERT IS TEN MINSTE 20 MINUTEN.

2e VERDIEPING

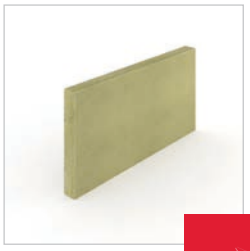
BLAUWDRUK

Datum
19-9-2025

Schaal
1:100

Projectnummer
2024398

Blad
DO-06



Rocksono Base

Isolatie voor houten constructies en
wanden met houten of metalen structuur

Productomschrijving

Rocksono Base is een lichte en veerkrachtige steenwolplaat (ca. 35 kg/m³).

Toepassing

Rocksono Base is geschikt voor thermische, geluidsisolerende en brandwerende vulling in metalen en houten binnen- en voorzetwanden. De steenwolplaat is ook uitermate geschikt voor het isoleren van houten vloer-, wand- en plafondconstructies.

ROCKWOOL®

Rocksono Base

Isolatie voor houten constructies en wanden met houten of metalen structuur

Productvoordelen

- Uitstekend thermisch isolerend, niet onderhevig aan krimp of uitzetting waardoor koudebruggen worden voorkomen;
- Onbrandbaar, hoogste Euro-brandklasse A1 volgens EN 13501-1;
- Veroorzaakt vrijwel geen rookontwikkeling, geen giftige gassen en geen flash-over bij brand;
- Geluidabsorberend en kan positief bijdragen tot de geluidsisolatie van een constructie;
- Chemisch neutraal en veroorzaakt of bevordert geen corrosie;
- Geen voedingsbodem voor schimmels;
- Milieuvriendelijk, natuurlijk materiaal en volledig recyclebaar. Draagt in belangrijke mate bij aan de duurzaamheid van gebouwen.

Verwerkingsvoordelen

- Zeer diverse toepassingsmogelijkheden;
- Gemakkelijk en snel te verwerken, eenvoudig en betrouwbaar te monteren;
- Door structuur steenwol geen naadvorming tussen platen onderling, waardoor geen warmteverlies;
- Tussen regelwerken geen extra bevestigingen nodig bij het aanhouden van een kleine overbreedte, waardoor de isolatie zelfklemmend geplaatst kan worden.

Assortiment en R_D waarden

Dikte (mm)	R_D (m².K/W)	Dikte (mm)	R_D (m².K/W)
40	1,05	**100**	2,70
45	1,20	**120**	3,20
50	1,35	**140**	3,75
60	1,60	**160**	4,30
70	1,85	**170**	4,55
75	2,00	**190**	5,10
90	2,40	**200**	5,40

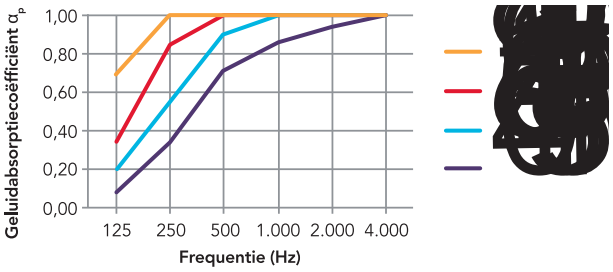
Afmetingen: 1.200 x 600 mm.

Andere afmetingen en diktes zijn mogelijk.

Technische informatie

	Waarde	Norm
λ_D	0,037 W/m.K	EN 12667
Euro-brandklasse	A1	EN 13501-1
Dampdiffusieweerstandsgetal	μ ~1,0	EN ISO 10456
CE-markering	Ja	

Geluidabsorptie



Dikte Rocksono Base	Geluidabsorptiecoëfficiënt α_p per octaafband (Hz)						Gewogen geluidabsorptie-coëfficiënt α_w
	125	**250**	**500**	**1.000**	**2.000**	**4.000**	
40 - 55 mm	0,10	0,35	0,70	0,85	0,95	1,00	0,65
60 - 85 mm	0,20	0,55	0,90	1,00	1,00	1,00	0,90
90 - 135 mm	0,35	0,85	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
≥ 140 mm	0,70	1,00	1,00	1,00	1,0 0	1,00	1,00

Geluidabsorptie wordt aangeduid met de geluidabsorptiecoëfficiënt α_p, op een schaal tussen 0 en 1. Nul staat voor helemaal geen absorptie (al het geluid wordt weerkaatst) en 1 voor de totale absorptie van het invallende geluid.
De gewogen geluidabsorptiecoëfficient α_w wordt berekend volgens EN ISO 11654 en is een gewogen gemiddelde over de octaafbanden 250-4000 Hz.

ROCKWOOL®

Binnenwanden

Prestaties brandweerstand en geluidsisolatie

Brandweerstand en geluidsisolatie van lichte metalen scheidingswanden met gipsvezelbeplating

Wandtype	1-75-1	2-75-2	1-75-75-1	2-75-75-2
Maximum wandhoogte	3,0 meter [1]	3,5 meter	3,5 meter	3,5 meter
Totale wanddikte	100 mm	120 mm	180 mm	200 mm
Profieltype	C75	C75	2x C75	2x C75
Gipsvezelbeplating aan weerszijden	12,5 mm	12,5 + 10 mm	12,5 mm	12,5 + 10 mm
Rocksono Base	60 mm	60 mm	2x 60 mm	2x 60 mm
Geluidsisolatie Rw* (C;Ctr) cfr. ISO 717-1 met gekitte randen [2]	51(-3;-8) dB	61(-2;-7) dB	64(-3;-10) dB	70(-2;-7) dB
Brandwerendheid cfr. EN 13501-2* [2]	EI 60	EI 90	EI 60	EI 90

* Testen met BouwPlaat 204. Prestaties zijn vergelijkbaar (Rocksono Base heeft dezelfde volumemassa). Voor geluidsprestaties is een verklaring van gelijkwaardigheid afgegeven door Peutz.

[1] 1-75-1 kan ook tot 3,5 meter en met 70 mm Rocksono Base: geluidsisolatie 53 (-3;-9) dB en brandwerendheid EI 60.

[2] Testrapporten geluid en brand zijn op aanvraag beschikbaar.

Brandweerstand en geluidsisolatie van lichte metalen scheidingswanden met gipskartonbeplating

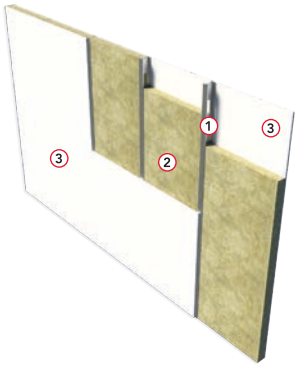
Wandtype	MS 75/ 1.50.1.A	MS 100/ 1.75.1.A	MS 100/ 2.50.2.A	MS 160/ 2.50.50.2.A
Totale wanddikte	75 mm	100 mm	100 mm	160 mm
Profieltype	C50	C75	C50	2x C50 (dubbel geraamte)
Gipskartonbeplating aan weerszijden	12,5 mm	12,5 mm	2x 12,5 mm	2x 12,5 mm
Rocksono Base	40 mm	60 mm	40 mm	2x 40 mm
Geluidsisolatie Rw* (C;Ctr) cfr. ISO 717-1 met gekitte randen	45(-6,-14)dB	48(-5,-13)dB	55(-4,-11)dB	60(-3,-9)dB
Richtwaarde Brandweerstand cfr. EN 13501-2	EI 30	EI 30	EI 60	EI 60

* Getest met BouwPlaat Rockstud 204. De prestaties met Rocksono Base zijn vergelijkbaar (producten hebben dezelfde volumemassa);

- MS betekent Metal Stud;
- Cijfercode, bijvoorbeeld 75/1.50.1: 75 mm dikke wand, met 50 mm profielbreedte en aan weerszijden één gipskartonplaat van 12,5 mm;
- De 'A' betekent dat er isolatie in de spouw zit. Zonder ROCKWOOL isolatie in de spouw is de geluidsisolatie van de wand (Rw) tot wel ca. 7 à 10 dB lager.

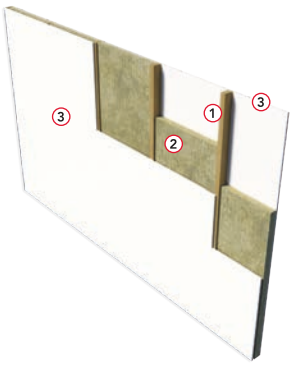
Voorbeeldconstructie

Scheidingswand met metalen structuur



1. Metaalprofiel
2. Rocksono Base
3. Gipskartonplaat of gipsvezelplaat

Houten scheidingswand



1. Houten profiel
2. Rocksono Base
3. Gipskarton- of gipsvezelplaat

Houtskeletbouw en houten gevelelementen

Houten gevelelementen en houtskeletbouw (HSB)
Op basis van de hierna genoemde 'basisuitgangspunten' is een aantal voorbeelden uitgewerkt voor een houten gevelconstructie.

Nieuwe R_C-waarden voor BENG
Vanaf 1 juni 2022 is de NTA versie 2022 van kracht. In deze versie zijn enkele aanpassingen doorgevoerd die van invloed zijn op de R_C berekening. Zo wordt de uitkomst van de R_C berekening wiskundig wordt afgerond i.p.v. afgekapt. Een R_C-waarde van bijvoorbeeld 4.65 wordt afgerond op 4.7 m².K/W en voldoet daarmee aan de toetsingseis in het Bouwbesluit van 4.7 m².K/W voor gevels. Tevens is de berekeningswijze bij sterk geventileerde luchtspouwen aangepast. In de meeste gevallen, als de openingen in de gevelbekleding minder dan 15% van het oppervlak bedragen, wordt er een bijdrage van de spouw in rekening gebracht. Er is dan sprake van een luchtspouw met drukvereffening. Bij een sterk geventileerde luchtspouw zonder drukvereffening (meer dan 15% open) wordt geen bijdrage in rekening gebracht.

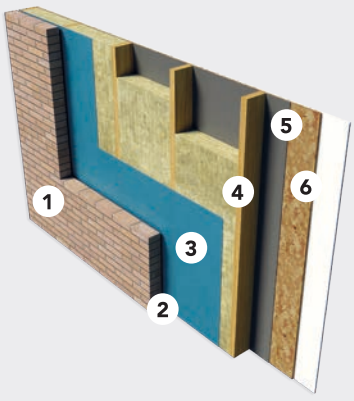
De aanpassingen in de NTA 8800:2022 zijn verwerkt in de navolgende tabellen, waarin R_C waarden staan vermeld.

De uitgangspunten van de berekening zijn heirnaast vermeld.

Basisuitgangspunten R_C berekening
- Bij metselwerk buitenblad: totale overgangsweerstand (R_{si} + R_{se}) = 0,17 m².K/W. Niet geventileerde luchtspouw R_m = 0,18 m².K/W en Rm = 0,57 m².K/W voor de niet geventileerde luchtspouw met Rockfit Premium silver.
- Bij houten gevelbekleding: totale overgangsweerstand (R_{si} + R_{se}) = 0,25 m².K/W en sterk geventileerde luchtspouw met drukvereffening. R_m = 0,00 m².K/W (inclusief bekleding).
- Isolatiemateriaal wordt elementvullend aangebracht.
- Gipskarton λ_{reken} = 0,25 W/m.K.
- Houten stijl-en regelwerk, 450 kg/m³, λ_{reken} = 0,12 W/m.K.
- λ_{reken} = 1,16 W/m.K voor baksteen metselwerk (1800 kg/m³).

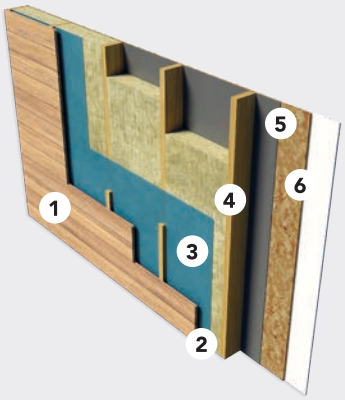
Opmerking
1. De invloed van RVS spouwankers, diameter 4 mm, 4 per m² door de doorgaande isolatielaag is wel in rekening gebracht.

Baksteen buitenblad



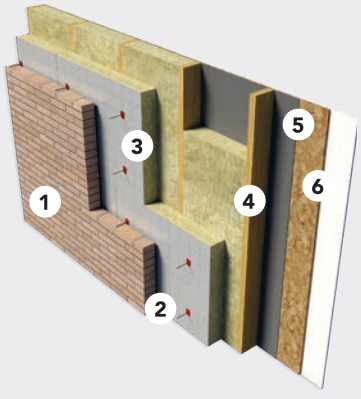
1. Baksteen metselwerk, dikte 100 mm
2. Niet geventileerde luchtspouw ≥ 20 mm
3. Dampdoorlatende waterkerende folie
4. Houten stijl- en regelwerk voorzien van Rocksono Base
5. Dampremmende- en luchtdichte laag
6. Gipskarton plaat, dikte 12,5 mm

Houten buitenafwerking



1. Houten buitenafwerking op regelwerk
2. Sterk geventileerde luchtspouw
3. Dampdoorlatende, waterkerende folie
4. Houten stijl- en regelwerk voorzien van Rocksono Base
5. Dampremmende- en luchtdichte laag
6. Gipskarton plaat, dikte 12,5 mm

Baksteen buitenblad met doorgaande isolatielaag



1. Baksteen metselwerk, dikte 100 mm
2. Niet geventileerde luchtspouw ≥ 20 mm
3. Doorgaande isolatielaag Rockfit Premium silver
4. Houten stijl- en regelwerk voorzien van Rocksono Base
5. Dampremmende- en luchtdichte laag
6. Gipskarton plaat, dikte 12,5 mm

ROCKWOOL®

Houten gevelelement met metselwerk buitenblad

R_C-waarden met Rocksono Base

Dikte*	Houtpercentage 12%	16%	20%
140	3,30	3,10	2,93
170	3,94	3,70	3,49
195**	4,47	4,20	3,96
235**	5,32	4,99	4,70

* De vermelde dikte is de laagdikte van de isolatie, waar het houten stijl- en regelwerk deel van uitmaakt.
** In twee lagen.

Houten gevelelement met gevelbekleding

R_C-waarden met Rocksono Base

Dikte*	Houtpercentage 12%	16%	20%
140	3,11	2,92	2,74
170	3,75	3,51	3,30
195**	4,28	4,01	3,77
235**	5,14	4,81	4,52

* De vermelde dikte is de laagdikte van de isolatie, waar het houten stijl- en regelwerk deel van uitmaakt.
** In twee lagen.

Houten gevelelement met een doorgaande isolatielaag en metselwerk buitenblad

R_C-waarden met Rocksono Base tussen stijl- en regelwerk

Dikte*	Doorgaande isolatielaag op het stijl- en regelwerk	Houtpercentage 12%	16%	20%
120	Rockfit Premium silver dikte 60 mm	5,08	4,91	4,76
140	Rockfit Premium silver dikte 60 mm	5,51	5,31	5,14
170	Rockfit Premium silver dikte 60 mm	6,15	5,91	5,70

* De vermelde dikte is de laagdikte van de isolatie, waar het houten stijl- en regelwerk deel van uitmaakt.

Verwerking

Verwerking tussen metaalprofielen
Rocksono Base is 600 mm breed, overeenkomstig de gebruikelijke hart-op-hart afstand van de metalen staanders. De afmetingen van Rocksono Base zijn afgestemd op de standaard maatvoering van de gebruikelijke metaalprofielen en wandafmetingen. De plaat is met een isolatiemes (RockTect Knife) op maat te snijden en plaatst zich gemakkelijk in de metaalprofielen. De structuur van steenwol garandeert altijd een goede aansluiting.

Verwerking tussen houten regels of balken
Rocksono Base is samendrukbaar. Door plaatsing met enkele millimeters overmaat tussen de houten structuur, is zelfknellende plaatsing zonder bijkomende bevestigingsmiddelen mogelijk. Passtukken zijn gemakkelijk te snijden met een isolatiemes (Rocktect Knife).

Verwerking bij buitenwanden of buitenste vloeren
Wanneer de andere wandzijde een significant andere temperatuur of vochtigheid heeft (bijvoorbeeld toegepast in een voorzetwand voor een buitenmuur, tussen de balken van een zoldervloer, boven een kruipruimte, etc) wordt over de geïsoleerde houten of metalen structuur een lucht/ dampscherm geplaatst alvorens de binnenafwerking wordt aangebracht.
Dit kan gebeuren met een dampremmende folie zoals ROCKWOOL Rocktect Centitop. De banen worden overlappend geplaatst en vervolgens met tape (Rocktect Twinline) afgedicht.
Voor meer details verwijzen we naar de technische productbladen van Rocktect Centitop en Rocktect Twinline.

Verdere aanbevelingen worden verstrekt op aanvraag.

Verpakking en opslag

Rocksono Base is verpakt in krimpfolie. Bij langdurige opslag dienen de steenwolplaten vrij van de grond te worden opgeslagen en beschermd te worden tegen weersinvloeden.

Rocktect Twinline

Eenzijdig klevende elastische tape met sterke hechting voor diverse binnen- en buitentoepassingen.
Kan worden toegepast voor het luchtdicht afplakken van overlappingen in dampremmende folies, onderdakbanen, naden tussen houtachtige platen en aansluitingen bij doorvoeringen.

ROCKWOOL®

ABPNL07, november 2022

ROCKWOOL Rekenhulp

Om te kunnen berekenen of je aan de nieuwe BENG-eisen voldoet is er een nieuwe bepalingsmethode ontwikkeld.
Met NTA 8800 kan niet alleen de energieprestatie van nieuwbouw worden berekend, maar ook de energieprestatie van bestaande gebouwen. Het gaat daarbij zowel om woning- als utiliteitsbouw.
Met de ROCKWOOL Rekenhulp, maak je snel en handig thermische berekeningen voor de meest voorkomende constructies met ROCKWOOL steenwol.
rockwool.nl/rekenhulp

Nationale Milieudatabase

De Nationale Milieudatabase biedt een wetenschappelijke, open en transparante onderbouwing bij de beoordeling van bouwproducten. ROCKWOOL werd als eerste isolatieproducent in deze database opgenomen en scoort hierin zeer goed.
De Nationale Milieudatabase wordt beheerd door de onafhankelijke Stichting Bouw Kwaliteit (SBK). Het product Rocksono Base is opgenomen in de Nationale Milieudatabase.

Nationale Milieu DATABASE

Services

Technisch advies
Bij onze bouwkundige specialisten kunt u terecht voor advies met betrekking tot bouwregelgeving, thermische en bouwfysische berekeningen, detailleringen, producttoepassingen, verwerking en actuele thema's zoals BENG, brandveiligheid, circulariteit en akoestiek. Onze bouwkundige specialisten denken graag in een vroeg stadium met u mee, om zo de optimale isolatie-oplossing te vinden voor uw project.
rockwool.nl/technischadvies

Pallet Retour Service
Laat lege pallets niet rondslingeren op de bouwplaats, maar laat ze gratis ophalen middels onze Pallet Retour Service.
rockwool.nl/palletretourservice

Rockcycle®
Met Rockcycle helpen we u bij het inzamelen van steenwolresten van de bouwplaats voor recycling en de verdere logistieke afhandeling.
rockwool.nl/rockcycle

Tools

Rekenhulp
Maak gebruik van de gratis ROCKWOOL Rekenhulp voor het maken van thermische berekeningen van de gebouwschil.
rockwool.nl/rekenhulp

Bestekservice
Download de gewenste bestekteksten met de gratis online bestekservice van ROCKWOOL.
rockwool.nl/bestekservice

BIM Solution Finder
De BIM Solution Finder biedt de meest actuele BIM-objecten voor een groot deel van het productassortiment van ROCKWOOL.
rockwool.nl/BIM

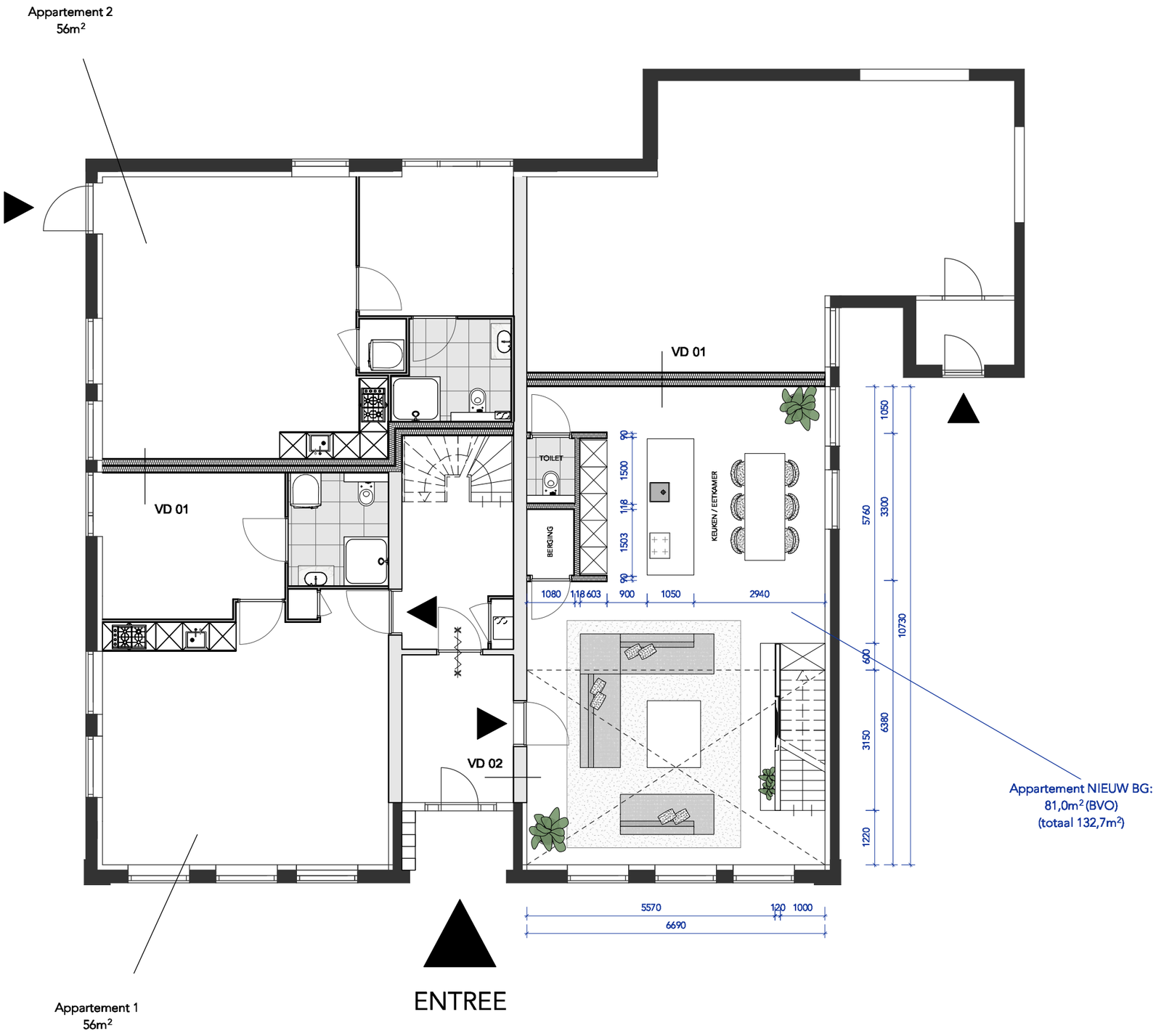
ROCKWOOL B.V.
Industrieweg 15, 6045 JG Roermond, The Netherlands
Postbus 1160, 6040 KD Roermond, The Netherlands
T +31 (0) 475 35 35 35
E info@rockwool.nl · rockwool.nl

ROCKWOOL®

Productwijzigingen zijn voorbehouden zonder voorafgaande berichtgeving.
ROCKWOOL kan geen aansprakelijkheid aanvaarden voor de eventuele aanwezigheid van (zet)fouten en onvolledigheden.

BEGANE GROND - optie 1 (één nieuw appartement)

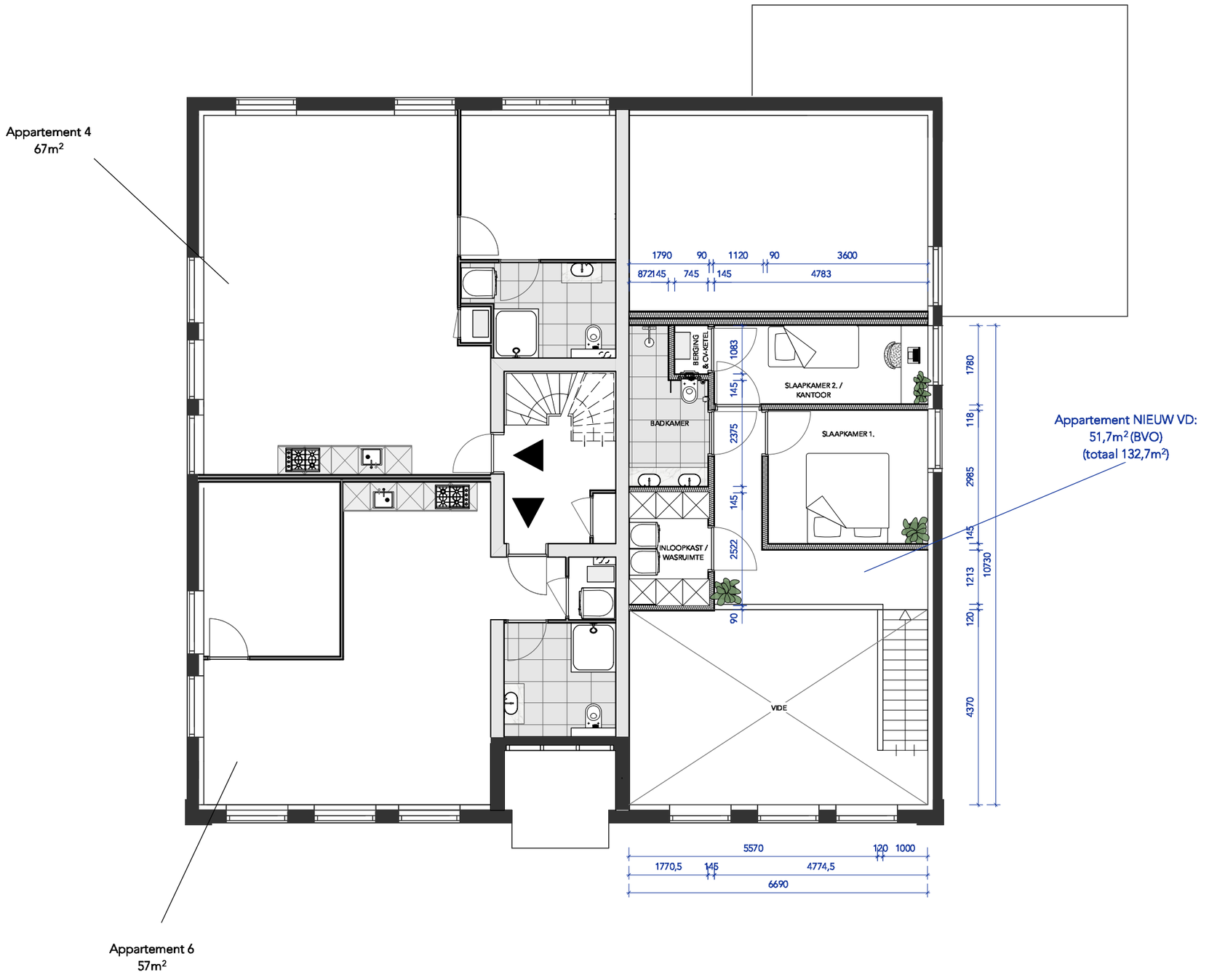
VO plattegrond | 1:100 | 20.10.2025



BINNENBRAND
brand environment architects

VERDIEPING 1 - optie 1 (één nieuw appartement)

VO plattegrond | 1:100 | 20.10.2025

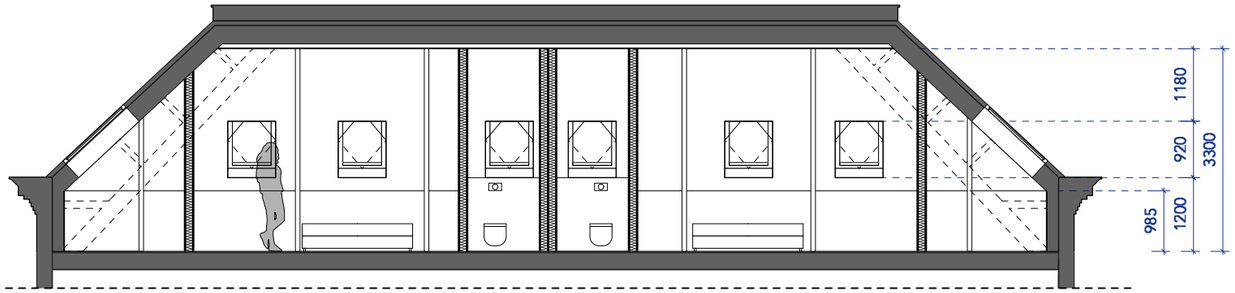


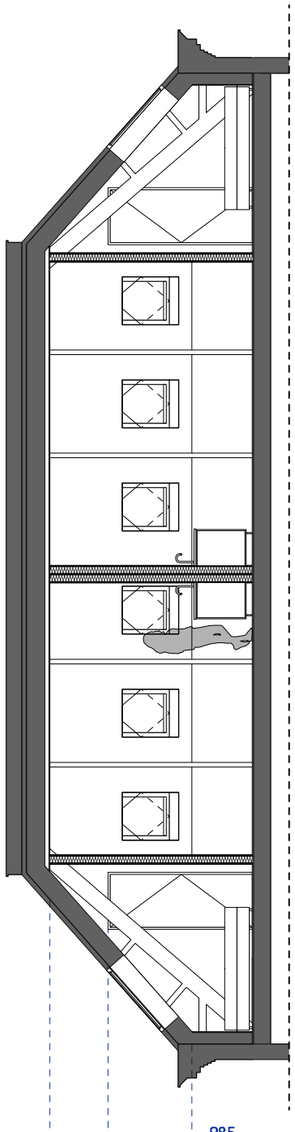
BINNENBRAND

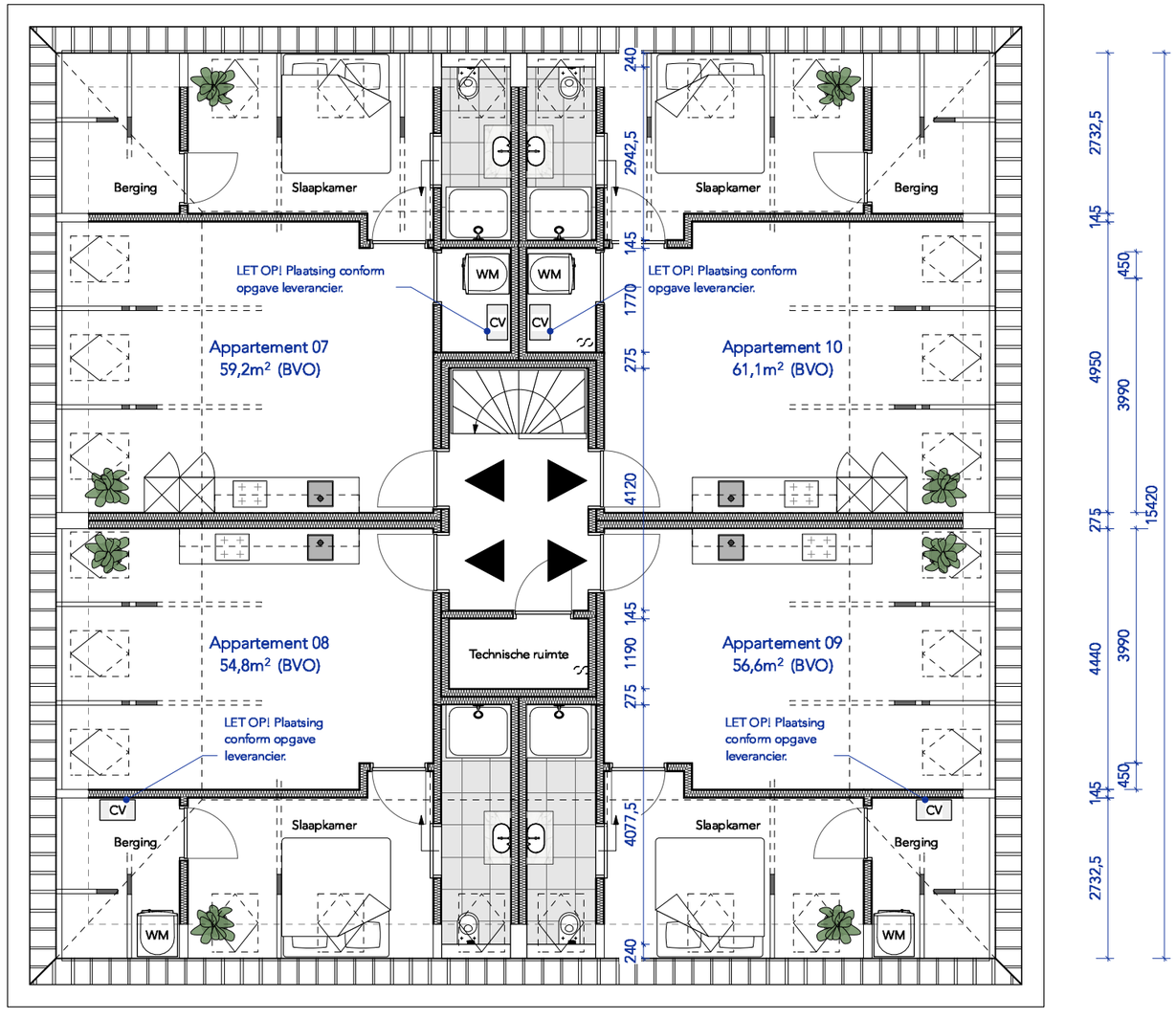
brand environment architects

VERDIEPING 2

BA plattegrond | 1:100 | 20.10.2025







MAATVOERING IN HET WERK CONTROLEREN!

BINNENBRAND

brand environment architects

BBL berekeningen

Oppervlakteberekening	☑
Ventilatieberekening	☑
Spuiberekening	☑
Daglichtberekening	☑
Energieprestatieberekening	☐
MPG berekening	☐
Warmteweerstand berekening	☐

Project	Transformatie 10 appartementen Badweg 4 te Oudehaske
Projectnummer	2023195
Datum	19-9-2025
Versie	1
Opgesteld door	

Object(en)	Badweg 4 - Appartement 3	Oudehaske

Blauwdruk bouw B.V.

www.blauwdrukbouw.nl
info@blauwdrukbouw.nl

Ondernemingsweg 66F
2404HN ALPHEN A/D RIJN
tel (0172) 78 5393

Btw-nr NL859779221 B01
KVK 741 203 01
NL67RABO 0305 93 82 07

Uitgangspunten

Tekeningen van	d.d. 4-3-2025
Nieuwbouw of bestaande bouw	Transformatie
Aantal verblijfsgebieden	2
Bouwlagen	0
	1

Afkortingen

BB		
GO	Gebruiksoppervlakte	m²
OVG	Oppervlakte verblijfsgebied	m²
VG	Verblijfsgebied	m²
VR	Verblijfsruimte	m²
BVO	Brutovloeroppervlakte	m²
BI	Bruto inhoud	m³
Ad	Doorlaat van een daglichtopening	m²
Cb	Belemmeringsfactor	%
Cu	Uitwendige reductiefactor	%
Clta	Lichtdoorlatendheid	%
Ae	Equivalente daglichtoppervlakte	m²
qv	Luchtvolumestroom	l/s
Aspui	Netto oppervlakte spuivoorziening	m²
V	Luchtsnelheid in spuivoorziening	m/s
bdr	Badruimte	
br	Bergruimte	
mr	Meterruimte	
or	Onbenoemde ruimte	
tr	Toiletruimte	
vbr	Verblijfsruimte	
vkr	Verkeersruimte	

Aanwezige ruimten

De volgende ruimten zijn aanwezig:

Ruimten		
Ruimte	**Omschrijving ruimte**	**Functie**
0	**Begane grond**	
0.1	Woonkamer / keuken	Woonfunctie
0.2	Berging	Woonfunctie
0.3	Toilet	Woonfunctie
1	**Eerste verdieping**	
1.1	Gang	Woonfunctie
1.2	Berging	Woonfunctie
1.3	Badkamer	Woonfunctie
1.4	Slaapkamer 1	Woonfunctie
1.5	Slaapkamer 2	Woonfunctie
1.6	Berging	Woonfunctie

Oppervlakte- en inhoudberekening

Oppervlakten				
Ruimte	**Omschrijving ruimte**	**VG**	**GO**	**OVG**
0	**Begane grond**		**71,8**	**68,2**
0.1	Woonkamer / keuken	vbr 1	68,2	68,2
0.2	Berging	br	1,8	
0.3	Toilet	tr	1,8	
1	**Eerste verdieping**		**42,5**	**20,3**
1.1	Gang	vkr	10,6	
1.2	Berging	br	4,9	
1.3	Badkamer	bdr	5,7	
1.4	Slaapkamer 1	vbr 2	11,4	11,4
1.5	Slaapkamer 2	vbr 2	8,9	8,9
1.6	Berging	br	1,0	
	Aantal verblijfsgebieden:	2		
Totalen			**114,3**	**88,5**

Samenvatting verblijfsgebieden	
Verblijfsgebied	**OVG**
- VG 1	68,2
- VG 2	20,3
Totalen	**88,5**

Oppervlakte en inhoud			Check
Gebruiksoppervlakte	114,3	m²	
Overige gebruiksfunctie	0,0	m²	
Minimale oppervlakte VG 55% G(	62,9	m²	V
Oppervlakte verblijfsgebied	88,5	m²	

Ruimtetoets	
Een te bouwen bouwwerk heeft een verblijfsgebied waarin de voor de gebruiksfunctie kenmerkende activiteiten in een of meer verblijfsruimten kunnen plaatsvinden.	Voldoet
Ten minste 55% van de gebruiksoppervlakte is verblijfsgebied..	Voldoet
Een woonfunctie heeft een vloeroppervlakte van ten minste 18m² aan niet-gemeenschappelijk verblijfsgebied.	Voldoet
Een verblijfsgebied heeft een vloeroppervlakte van ten minste 5m² bij een breedte van ten minste 1,8 meter en een hoogte daarboven van ten minste 2,6 meter.	Voldoet
In ten minste één verblijfsgebied ligt een verblijfsruimte met een vloeroppervlakte van ten minste 11 m², bij een breedte van ten minste 3 meter.	Voldoet
Toiletruimte	
Een te bouwen bouwwerk heeft voldoende toiletruimten.	Voldoet
Op een toiletruimte zijn niet meer dan vijf woonfuncties aangewezen. Op een dergelijke toiletruimte zijn uitsluitend woonfuncties of een nevenfunctie daarvan aangewezen.	Voldoet
Een toiletruimte heeft een vloeroppervlakte van ten minste 0,9 m x 1,2 m met een hoogte daarboven van ten minste 2,3 m.	Voldoet
Badruimte	
Een te bouwen bouwwerk heeft voldoende badruimten.	Voldoet
Een gebruiksfunctie heeft ten minste één badruimte.	Voldoet
Een badruimte heeft een vloeroppervlakte van ten minste 1,6 m², bij een breedte van ten minste 0,8 m en een hoogte daarboven van ten minste 2,3 meter.	Voldoet
Een badruimte die is samengevoegd met een toiletruimte, heeft een vloeroppervlakte van ten minste 2,2m² bij een breedte van ten minste 0,9 meter en een hoogte van ten minste 2,3 meter boven de vloer.	Voldoet
Buitenruimte	
Een te bouwen woonfunctie heeft een rechtstreeks bereikbare buitenruimte.	Voldoet
Een woonfunctie heeft een niet-gemeenschappelijke buitenruimte met een vloeroppervlakte van ten minste 4 m² en een breedte van ten minste 1,5 m, die rechtstreeks bereikbaar is vanuit een nietgemeenschappelijk verblijfsgebied van die woonfunctie.	Voldoet
In afwijking van het voorgaande kan bij een woonfunctie met een gebruiksoppervlakte van niet meer dan 50m² de buitenruimte gemeenschappelijk zijnindien de vloeroppervlakte aan buitenruimte ten minste 1m² per op die buitenruimte aangewezen woonfunctie bedraagt,met een minimum van 4m² en een breedte van ten minste 1,3 meter. De buitenruimte is rechtstreeks vanuit de woning bereikbaar of via gemeenschappelijke ruimten.	Voldoet

Ventilatieberekening

Overzicht verblijfsgebieden		OVG			Toevoer (l/s)				Afvoer (l/s)				Check
					Eis	buiten	overstr	totaal	Eis	buiten	overstr	totaal	
VG	VG 1	68,2		0,0	61,4	63,0	0,0	63,0		63,0	0,0	63,0	V
VG	VG 2	20,3		0,0	18,2	21,0	0,0	21,0		0,0	0,0	0,0	V

Overzicht ruimten		VG		Opp. (m²)		Toevoer (l/s)				Afvoer (l/s)				Check
						Eis	buiten	overstr	totaal	Eis	buiten	overst	totaal	
0.1	Woonkamer / keuken	vbr	1	68,2	0,0	47,7	63,0		63,0	21,0	63,0		63,0	V
0.2	Berging	br		0,0	0,0	0,0	0,0		0,0		0,0		0,0	V
0.3	Toilet	tr		0,0	0,0	0,0	0,0		0,0	7,0	7,0		7,0	V
1.1	Gang	vkr		0,0	0,0	0,0	0,0		0,0		0,0		0,0	V
1.2	Berging	br		0,0	0,0	0,0	0,0		0,0		0,0		0,0	V
1.3	Badkamer	bdr		0,0	0,0	0,0	0,0		0,0	14,0	14,0		14,0	V
1.4	Slaapkamer 1	vbr	2	11,4	0,0	8,0	14,0		14,0		0,0		0,0	V
1.5	Slaapkamer 2	vbr	2	8,9	0,0	6,2	7,0		7,0		0,0		0,0	V
1.6	Berging	br		0,0	0,0	0,0	0,0		0,0		0,0		0,0	V
Totaal							**84,0**	**0,0**	**84,0**		**84,0**	**0,0**	**84,0**	

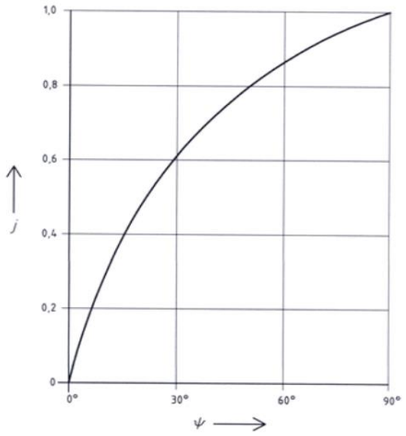
Toevoervoorzieningen		MV capa-citeit	Voorziening	Capaciteit (l/s/m)	Lengte (m) / st (st)	Toevoer (l/s)
0.1	Woonkamer / keuken	21,0	MV	21,0	3,00	63,0
1.4	Slaapkamer 1	14,0	MV	14,0	1,00	14,0
1.5	Slaapkamer 2	7,0	MV	7,0	1,00	7,0

Afvoervoorzieningen		MV capa-citeit	Voorziening	Capaciteit (l/s/m)	Lengte (m) / st (st)	Afvoer (l/s)
0.1	Woonkamer / keuken	21,0	MV	21,0	3,00	63,0
0.3	Toilet	7,0	MV	7,0	1,00	7,0
1.3	Badkamer	14,0	MV	14,0	1,00	14,0

Ventilatietoets	
Een verblijfsgebied heeft een voorziening voor luchtverversing met een volgens NEN 1087 bepaalde capaciteit van ten minste 0,9 dm³/s per m² vloeroppervlakte met een minimum van 7 dm³/s.	Voldoet
Een verblijfsruimte heeft een voorziening voor luchtverversing met een volgens NEN 1087 bepaalde capaciteit van ten minste 0,7 dm³/s per m² vloeroppervlakte met een minimum van 7 dm³/s.	Voldoet
Een verblijfsgebied of een verblijfsruimte, met een opstelplaats voor een kooktoestel heeft een voorziening voor luchtverversing met een volgens NEN 1087 bepaalde capaciteit van ten minste 21 dm³/s.	Voldoet
Een voorziening voor luchtverversing voor meer dan een verblijfsgebied heeft een capaciteit die niet kleiner is dan de hoogste waarde die volgens het eerste en derde lid geldt voor elk afzonderlijk verblijfsgebied. In aanvulling daarop is de capaciteit niet kleiner dan 70% van de som van de waarden die volgens het eerste, derde en vierde lid gelden voor de op die voorziening aangewezen verblijfsgebieden.	Voldoet
Een voorziening voor luchtverversing van een toiletruimte heeft een capaciteit van ten minste 7 dm³/s en van een badruimte van ten minste 14 dm³/s, bepaald volgens NEN 1087.	Voldoet
De toevoer van bedoelde hoeveelheid verse lucht naar een verblijfsgebied vindt rechtstreeks van buiten plaats. In afwijking daarvan mag, bij de toevoer van verse lucht naar een niet-gemeenschappelijk verblijfsgebied, ten hoogste 50% van de bedoelde hoeveelheid via een niet-gemeenschappelijk verblijfsgebied of niet-gemeenschappelijke verkeersruimte van dezelfde gebruiksfunctie worden aangevoerd.	Voldoet
Ten minste 21 dm³/s van de capaciteit van de afvoer van binnenlucht uit een verblijfsgebied of een verblijfsruimte waarin zich een opstelplaats voor een kooktoestel, bevindt, wordt rechtstreeks naar buiten afgevoerd.	Voldoet
De afvoer van binnenlucht uit een toiletruimte of een badruimte vindt rechtstreeks naar buiten plaats.	Voldoet

Spuiberekening

VG		Ruimte	OVG	OVR	Eis Qv	Qv aanwezig	Check
VG 1		**Verblijfsgebied**	**68,2**		**409,2**	**704,0**	V
	0.1	Woonkamer / keuken		68,2	204,6	704,0	V
VG 2		**Verblijfsgebied**	**20,3**		**121,5**	**192,0**	V
	1.4	Slaapkamer 1		11,4	34,2	96,0	V
	1.5	Slaapkamer 2		8,9	26,6	96,0	V



Ruimte	Merk	A spui	Ψ	J	A eff	V	Qv aanwezig
0.1	H1	0,9	90	1,0	0,9	0,4	352,0
0.1	C1	0,9	90	1,0	0,9	0,4	352,0
1.4	C	1,0	90	1,0	1,0	0,1	96,0
1.5	D	1,0	90	1,0	1,0	0,1	96,0

Spuitoets	
Een verblijfsgebied heeft een spuivoorziening met een volgens NEN 1087 bepaalde capaciteit van de spuiventilatie van ten minste 6 dm³/s per m² vloeroppervlakte van	Voldoet
Een verblijfsruimte heeft een spuivoorziening met een volgens NEN 1087 bepaalde capaciteit van de spuiventilatie van ten minste 3 dm³/s per m² vloeroppervlakte van die	Voldoet

Daglichtberekening

VG	OVG	Eis daglicht	VR	Plaats	Kozijn merk	Aantal	Ad	Cb	Cu	Clta	Ae	Check
VG 1	**68,2**	**6,8**									**8,4**	V
			0.1	Voorgevel	H	2,0	3,4	80%	100%	100%	5,4	
			0.1	Rechtergevel	C1	1,0	2,1	67%	100%	100%	1,4	
			0.1	Rechtergevel	C1	1,0	2,1	77%	100%	100%	1,6	
VG 2	**20,3**	**2,0**									**2,1**	V
			1.4	Rechtergevel	C2	1,0	1,3	80%	100%	100%	1,1	
			1.5	Rechtergevel	C2	1,0	1,3	80%	100%	100%	1,1	

Overzicht verblijfsruimten		Opp. (m²)	Eis daglicht	Ae	
0.1	Woonkamer / keuken	68,2	0,5	8,4	V
1.4	Slaapkamer 1	11,4	0,5	1,1	V
1.5	Slaapkamer 2	8,9	0,5	1,1	V

Merk	B (m)	H basis (m)	H>0,6 (m)	opp (m²)
C1	1,08	1,92	1,92	2,08
C2	1,08	1,22	1,22	1,32
H	1,08	3,14	3,14	3,40
H				

Nr	VR	plaats	Kozijn merk	Cb	α in °	β in °
1	0.1	Voorgevel	H	80%	0,0	0,0
2	0.1	Rechtergevel	C1	67%	40,0	0,0
3	0.1	Rechtergevel	C1	77%	24,0	0,0
4	1.4	Rechtergevel	C2	80%	0,0	0,0
5	1.5	Rechtergevel	C2	80%	0,0	0,0

Daglichttoets	
Een verblijfsgebied heeft een volgens NEN 2057 bepaalde equivalente daglichtoppervlakte in m² waarvan de getalswaarde niet kleiner is dan 10% van de vloeroppervlakte in m² van dat verblijfsgebied.	Voldoet
Een verblijfsruimte heeft een volgens NEN 2057 bepaalde equivalente daglichtoppervlakte die niet kleiner is dan 0,5 m².	Voldoet

BBL berekeningen

Oppervlakteberekening	☑
Ventilatieberekening	☑
Spuiberekening	☑
Daglichtberekening	☑
Energieprestatieberekening	☐
MPG berekening	☐
Warmteweerstand berekening	☐

Project	Transformatie 10 appartementen Badweg 4 te Oudehaske
Projectnummer	2023195
Datum	19-9-2025
Versie	1
Opgesteld door	

Object(en)	Badweg 4 - Appartement 8	Oudehaske

Blauwdruk bouw B.V.

www.blauwdrukbouw.nl
info@blauwdrukbouw.nl

Ondernemingsweg 66F
2404HN ALPHEN A/D RIJN
tel (0172) 78 5393

Btw-nr NL859779221 B01
KVK 741 203 01
NL67RABO 0305 93 82 07

Uitgangspunten

Tekeningen van	d.d. 4-3-2025
Nieuwbouw of bestaande bouw	Transformatie
Aantal verblijfsgebieden	1
Bouwlagen	2

Afkortingen

BB		
GO	Gebruiksoppervlakte	m²
OVG	Oppervlakte verblijfsgebied	m²
VG	Verblijfsgebied	m²
VR	Verblijfsruimte	m²
BVO	Brutovloeroppervlakte	m²
BI	Bruto inhoud	m³
Ad	Doorlaat van een daglichtopening	m²
Cb	Belemmeringsfactor	%
Cu	Uitwendige reductiefactor	%
Clta	Lichtdoorlatendheid	%
Ae	Equivalente daglichtoppervlakte	m²
qv	Luchtvolumestroom	l/s
Aspui	Netto oppervlakte spuivoorziening	m²
V	Luchtsnelheid in spuivoorziening	m/s
bdr	Badruimte	
br	Bergruimte	
mr	Meterruimte	
or	Onbenoemde ruimte	
tr	Toiletruimte	
vbr	Verblijfsruimte	
vkr	Verkeersruimte	

Aanwezige ruimten

De volgende ruimten zijn aanwezig:

Ruimten		
Ruimte	**Omschrijving ruimte**	**Functie**
2	**Tweede verdieping**	
2.1	Woonkamer/Keuken	Woonfunctie
2.2	Slaapkamer 1	Woonfunctie
2.3	Badkamer	Woonfunctie
2.4	Berging	Woonfunctie

Oppervlakte- en inhoudberekening

Oppervlakten				
Ruimte	**Omschrijving ruimte**	**VG**	**GO**	**OVG**
2	**Tweede verdieping**		**44,5**	**28,7**
2.1	Woonkamer/Keuken	vbr 1	26,0	18,5
2.2	Slaapkamer 1	vbr 1	10,2	10,2
2.3	Badkamer	bdr	4,7	
2.4	Berging	br	3,6	
	Aantal verblijfsgebieden:	1		
Totalen			**44,5**	**28,7**

Samenvatting verblijfsgebieden	
Verblijfsgebied	**OVG**
- VG 1	28,7
Totalen	**28,7**

Oppervlakte en inhoud			Check
Gebruiksoppervlakte	44,5	m²	
Overige gebruiksfunctie	0,0	m²	
Minimale oppervlakte VG 55% G(	24,5	m²	V
Oppervlakte verblijfsgebied	28,7	m²	

Ruimtetoets

Een te bouwen bouwwerk heeft een verblijfsgebied waarin de voor de gebruiksfunctie kenmerkende activiteiten in een of meer verblijfsruimten kunnen plaatsvinden.	Voldoet
Ten minste 55% van de gebruiksoppervlakte is verblijfsgebied..	Voldoet
Een woonfunctie heeft een vloeroppervlakte van ten minste 18m² aan niet-gemeenschappelijk verblijfsgebied.	Voldoet
Een verblijfsgebied heeft een vloeroppervlakte van ten minste 5m² bij een breedte van ten minste 1,8 meter en een hoogte daarboven van ten minste 2,6 meter.	Voldoet
In ten minste één verblijfsgebied ligt een verblijfsruimte met een vloeroppervlakte van ten minste 11 m², bij een breedte van ten minste 3 meter.	Voldoet
Toiletruimte	
Een te bouwen bouwwerk heeft voldoende toiletruimten.	Voldoet
Op een toiletruimte zijn niet meer dan vijf woonfuncties aangewezen. Op een dergelijke toiletruimte zijn uitsluitend woonfuncties of een nevenfunctie daarvan aangewezen.	Voldoet
Een toiletruimte heeft een vloeroppervlakte van ten minste 0,9 m x 1,2 m met een hoogte daarboven van ten minste 2,3 m.	Voldoet
Badruimte	
Een te bouwen bouwwerk heeft voldoende badruimten.	Voldoet
Een gebruiksfunctie heeft ten minste één badruimte.	Voldoet
Een badruimte heeft een vloeroppervlakte van ten minste 1,6 m², bij een breedte van ten minste 0,8 m en een hoogte daarboven van ten minste 2,3 meter.	Voldoet
Een badruimte die is samengevoegd met een toiletruimte, heeft een vloeroppervlakte van ten minste 2,2m² bij een breedte van ten minste 0,9 meter en een hoogte van ten minste 2,3 meter boven de vloer.	Voldoet
Buitenruimte	
Een te bouwen woonfunctie heeft een rechtstreeks bereikbare buitenruimte.	Voldoet
Een woonfunctie heeft een niet-gemeenschappelijke buitenruimte met een vloeroppervlakte van ten minste 4 m² en een breedte van ten minste 1,5 m, die rechtstreeks bereikbaar is vanuit een nietgemeenschappelijk verblijfsgebied van die woonfunctie.	Voldoet
In afwijking van het voorgaande kan bij een woonfunctie met een gebruiksoppervlakte van niet meer dan 50m² de buitenruimte gemeenschappelijk zijnindien de vloeroppervlakte aan buitenruimte ten minste 1m² per op die buitenruimte aangewezen woonfunctie bedraagt,met een minimum van 4m² en een breedte van ten minste 1,3 meter. De buitenruimte is rechtstreeks vanuit de woning bereikbaar of via gemeenschappelijke ruimten.	Voldoet

Ventilatieberekening

Overzicht verblijfsgebieden		OVG		Toevoer (l/s)				Afvoer (l/s)				Check
				Eis	buiten	overstr	totaal	Eis	buiten	overstr	totaal	
VG	VG 1	28,7	0,0	25,8	35,0	0,0	35,0		21,0	0,0	21,0	V

Overzicht ruimten		VG		Opp. (m²)		Toevoer (l/s)				Afvoer (l/s)				Check
						Eis	buiten	overstr	totaal	Eis	buiten	overst	totaal	
2.1	Woonkamer/Keuken	vbr	1	18,5	0,0	13,0	21,0		21,0	21,0	21,0		21,0	V
2.2	Slaapkamer 1	vbr	1	10,2	0,0	7,1	14,0		14,0		0,0		0,0	V
2.3	Badkamer	bdr		0,0	0,0	0,0	0,0		0,0	14,0	14,0		14,0	V
2.4	Berging	br		0,0	0,0	0,0	0,0		0,0		0,0		0,0	V
Totaal							**35,0**	**0,0**	**35,0**		**35,0**	**0,0**	**35,0**	

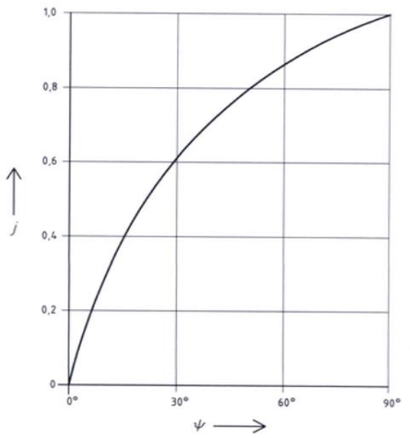
Toevoervoorzieningen		MV capa-citeit	Voorziening	Capaciteit (l/s/m)	Lengte (m) / st (st)	Toevoer (l/s)
2.1	Woonkamer/Keuken	21,0	MV	21,0	1,00	21,0
2.2	Slaapkamer 1	14,0	MV	14,0	1,00	14,0

Afvoervoorzieningen		MV capa-citeit	Voorziening	Capaciteit (l/s/m)	Lengte (m) / st (st)	Afvoer (l/s)
2.1	Woonkamer/Keuken	21,0	MV	21,0	1,00	21,0
2.3	Badkamer	14,0	MV	14,0	1,00	14,0

Ventilatietoets	
Een verblijfsgebied heeft een voorziening voor luchtverversing met een volgens NEN 1087 bepaalde capaciteit van ten minste 0,9 dm³/s per m² vloeroppervlakte met een minimum van 7 dm³/s.	Voldoet
Een verblijfsruimte heeft een voorziening voor luchtverversing met een volgens NEN 1087 bepaalde capaciteit van ten minste 0,7 dm³/s per m² vloeroppervlakte met een minimum van 7 dm³/s.	Voldoet
Een verblijfsgebied of een verblijfsruimte, met een opstelplaats voor een kooktoestel heeft een voorziening voor luchtverversing met een volgens NEN 1087 bepaalde capaciteit van ten minste 21 dm³/s.	Voldoet
Een voorziening voor luchtverversing voor meer dan een verblijfsgebied heeft een capaciteit die niet kleiner is dan de hoogste waarde die volgens het eerste en derde lid geldt voor elk afzonderlijk verblijfsgebied. In aanvulling daarop is de capaciteit niet kleiner dan 70% van de som van de waarden die volgens het eerste, derde en vierde lid gelden voor de op die voorziening aangewezen verblijfsgebieden.	Voldoet
Een voorziening voor luchtverversing van een toiletruimte heeft een capaciteit van ten minste 7 dm³/s en van een badruimte van ten minste 14 dm³/s, bepaald volgens NEN 1087.	Voldoet
De toevoer van bedoelde hoeveelheid verse lucht naar een verblijfsgebied vindt rechtstreeks van buiten plaats. In afwijking daarvan mag, bij de toevoer van verse lucht naar een niet-gemeenschappelijk verblijfsgebied, ten hoogste 50% van de bedoelde hoeveelheid via een niet-gemeenschappelijk verblijfsgebied of niet-gemeenschappelijke verkeersruimte van dezelfde gebruiksfunctie worden aangevoerd.	Voldoet
Ten minste 21 dm³/s van de capaciteit van de afvoer van binnenlucht uit een verblijfsgebied of een verblijfsruimte waarin zich een opstelplaats voor een kooktoestel, bevindt, wordt rechtstreeks naar buiten afgevoerd.	Voldoet
De afvoer van binnenlucht uit een toiletruimte of een badruimte vindt rechtstreeks naar buiten plaats.	Voldoet

Spuiberekening

VG		Ruimte	OVG	OVR	Eis Qv	Qv aanwezig	Check
VG 1		**Verblijfsgebied**	**28,7**		**172,2**	**216,0**	V
	2.1	Woonkamer/Keuken		18,5	55,5	129,6	V
	2.2	Slaapkamer 1		10,2	30,6	86,4	V



Ruimte	Merk	A spui	Ψ	J	A eff	V	Qv aanwezig
2.1	A	2,2	30	0,6	1,3	0,1	129,6
2.2	B	1,4	30	0,6	0,9	0,1	86,4

Spuitoets	
Een verblijfsgebied heeft een spuivoorziening met een volgens NEN 1087 bepaalde capaciteit van de spuiventilatie van ten minste 6 dm³/s per m² vloeroppervlakte van	Voldoet
Een verblijfsruimte heeft een spuivoorziening met een volgens NEN 1087 bepaalde capaciteit van de spuiventilatie van ten minste 3 dm³/s per m² vloeroppervlakte van die	Voldoet

Daglichtberekening

VG	OVG	Eis daglicht	VR	Plaats	Kozijn merk	Aantal	Ad	Cb	Cu	CIta	Ae	Check
VG 1	**28,7**	**2,9**									**2,9**	V
			2.1	Linkergevel	A	3,0	0,6	98%	100%	100%	1,6	
			2.1	Plat dak	B	1,0	0,2	114%	100%	100%	0,2	
			2.2	Voorgevel	A	2,0	0,6	98%	100%	100%	1,1	

Overzicht verblijfsruimten		Opp. (m²)	Eis daglicht	Ae	
2.1	Woonkamer/Keuken	18,5	0,5	1,8	V
2.2	Slaapkamer 1	10,2	0,5	1,1	V

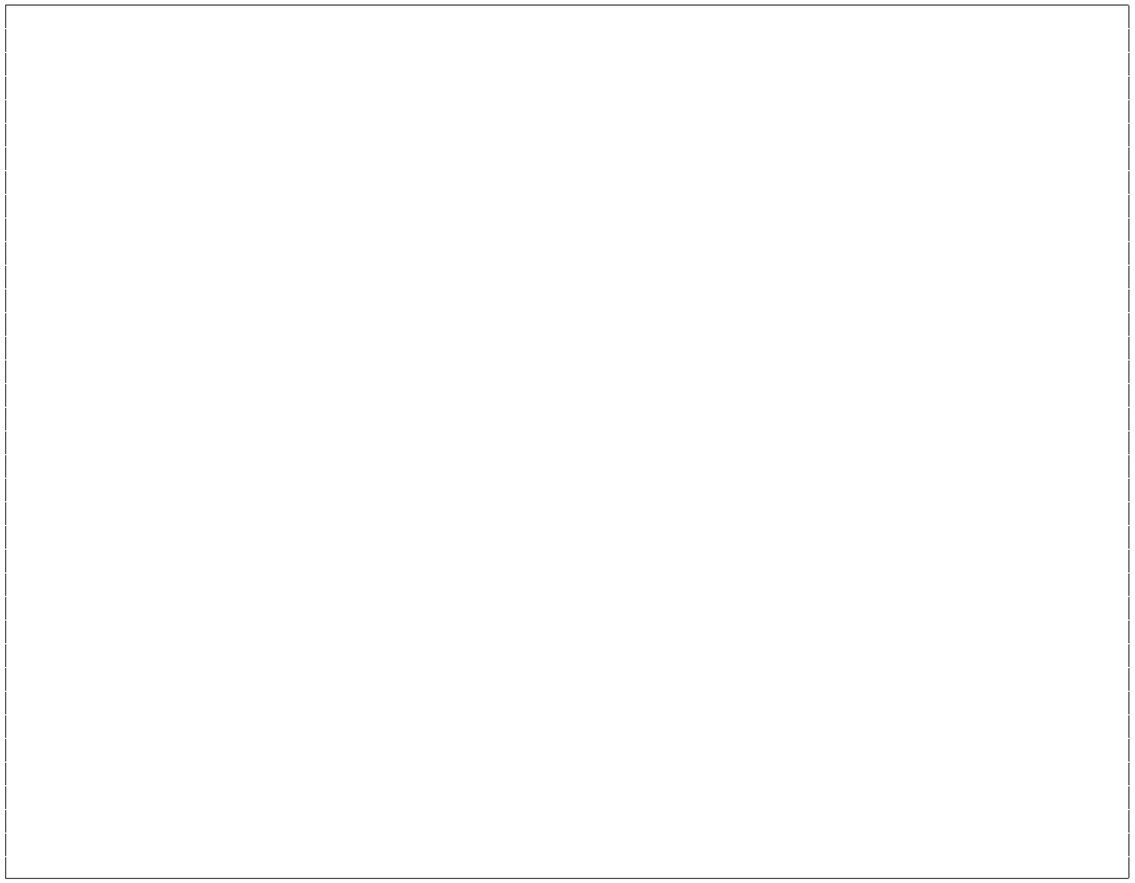
Merk	B (m)	H basis (m)	H>0,6 (m)	opp (m²)
A	0,55	1,02	1,02	0,56
B	0,40	0,40	0,40	0,16

Nr	VR	plaats	Kozijn merk	Cb	α in °	β in °
1	2.1	Linkergevel	A	98%	0,0	0,0
2	2.1	Plat dak	B	114%	0,0	0,0
3	2.2	Voorgevel	A	98%	0,0	0,0

Daglichttoets	
Een verblijfsgebied heeft een volgens NEN 2057 bepaalde equivalente daglichtoppervlakte in m² waarvan de getalswaarde niet kleiner is dan 10% van de vloeroppervlakte in m² van dat verblijfsgebied.	Voldoet
Een verblijfsruimte heeft een volgens NEN 2057 bepaalde equivalente daglichtoppervlakte die niet kleiner is dan 0,5 m².	Voldoet

Sectiekaart parkeeronderzoek

00172



Sectieindeling en capaciteit parkeeronderzoek Oudehaske, Fryslan

001726

Sectie	Omschrijving sectie	Capaciteit			Totaal openbaar	Bijzonderheden
		vrij	langs	overig		
1	Marten Jansstraat	5	5		10	
2	Badweg		12		12	
3	P bij FitStudio	6			6	
4	Julianastraat	11		3	14	2x invalide algemeen, 1x arts 5
	Julianastraat	7			7	
6	Badweg	4	9		13	
7	Jousterweg	12	9		21	
8	Jousterweg	3	4		7	

Resultaten parkeeronderzoek Oudehaske, Fryslan

001726

85% en 100% bezetting

Sectie	Omschrijving sectie	Totaal	Thursday, June 5, 2025 20:00	Saturday, June 7, 2025 20:00	Thursday, June 12, 2025 20:00	Saturday, June 14, 2025 20:00
1	Marten Jansstraat	10	9	10	10	9 2
	Badweg	12	6	5	2	6 3 P
	bij FitStudio	6	6	6	6	6 4
	Julianastraat	14	2	2	2	2 5
	Julianastraat	7	2	2	2	2 6
	Badweg	13	2	1	2	0 7
	Jousterweg	21	4	5	7	7 8
	Jousterweg	7	0	1	1	1
	Totaal	90	31	32	32	33
	Bezettingspercentage		34%	36%	36%	37%
	Resterende capaciteit tot 85% bezetting	76	45	44	44	43

Op het maatgevende meetmoment (14-6 om 20:00 is er een bezettingspercentage van 37% met 33 van de 90 plaatsen bezet) is er nog een (ruime) restcapaciteit van 43 plaatsen beschikbaar binnen de acceptabele loopafstanden van de Badweg 4 voordat de kritische bezetting van 85% wordt overschreden. Er kan dus worden gesteld dat de ontwikkeling aan de Badweg 4 niet lijdt tot een parkeerprobleem in de (directe) omgeving met een resterende capaciteit van 43 plaatsen tot het bereiken van een 85% bezetting.

Minder dan 85% bezetting Tussen

Meer dan 100% bezetting openbaar

Appartementen - Badweg 4 te Oudehaske publiceerbaar

Uw verzoek

Ingediend bij	**Gemeente De Fryske Marren**
Soort	Aanvraag vergunning
Activiteit(en)	Bouwactiviteit (technisch)
	Bouwactiviteit (omgevingsplan)
Doel	Aanvullen
Status	Aangevuld
Verzoeknummer(s)	20251020 01379 000 (ingediend op 20-10-2025)
	20251020 01379 001 (ingediend op 21-10-2025)
	20251020 01379 003 (ingediend op 04-02-2026)
	20251020 01379 002 (ingediend op 16-12-2025)
	20251020 01379 004 (ingediend op 24-02-2026)
	20251020 01379 005 (ingediend op 18-03-2026)

Project

Naam van dit project
Appartementen - Badweg 4 te Oudehaske

Projectomschrijving
Deze aanvraag omvat het realiseren van vijf zelfstandige appartementen binnen het bestaande pand aan Badweg 4 te Oudehaske.

Locatie

Adres
Badweg 4, 8465NN Oudehaske

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
Appartementen - Badweg 4 te Oudehaske

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

Naam van de organisatie
Binnenbrand B.V.
Vooraf ingevuld antwoord.

KVK-nummer
74837192
Vooraf ingevuld antwoord.

Vestigingsnummer
-

RSIN
860045249
Vooraf ingevuld antwoord.

Straatnaam
Burgemeester Falkenaweg
Vooraf ingevuld antwoord.

Huisnummer
32
Vooraf ingevuld antwoord.

Huisletter
-

Huisnummertoevoeging
-

Postcode
8442LD
Vooraf ingevuld antwoord.

Plaatsnaam
Heerenveen
Vooraf ingevuld antwoord.

Contactgegevens van de initiatiefnemer

Naam van contactpersoon of afdeling
geen openbare informatie

E-mailadres
geen openbare informatie

Telefoonnummer
geen openbare informatie

Vragen en antwoorden

Bouwactiviteit (technisch)

Algemeen

Wat gaat u bouwen?
We gaan vijf appartementen realiseren in een bestaand pand.

Gaat het om de bouw van één of meer gebouwen of om iets anders?
Een of meer gebouwen

Waarvoor gaat u het bouwwerk gebruiken? Kies alle gebruiksfuncties die relevant zijn.
Woonfunctie

Is er sprake van particulier opdrachtgeverschap?
Nee

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

Zijn er gegevens en bescheiden die u later wilt indienen? Geef dan hier aan welke gegevens en bescheiden u later wilt indienen.
n.v.t.

Gebruiksfunctie

Voor welke woonfunctie gaat u het gebouw gebruiken?
Andere woonfunctie

Betreft het bouwwerk een woonboot of een ander drijvend object?
Nee

Seizoensgebonden en tijdelijke bouwwerken

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

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

Informatie over stikstof en veiligheid bij uitvoering van bouwwerkzaamheden

Levert u ook de gegevens aan over de stikstofemissies en de veiligheid bij het uitvoeren van de bouwwerkzaamheden?
Nee

Bouwactiviteit (omgevingsplan)

Algemeen

Beschrijf de werkzaamheden waarvoor u een vergunning aanvraagt in een paar zinnen.
We gaan vijf appartementen realiseren in een bestaand pand.

Vink alle werkzaamheden aan die u wilt aanvragen.
Dakraam, lichtkoepel of lichtstraat plaatsen; Andere veranderingen aan bestaande bouwwerken

Verandert het aantal woningen of wooneenheden door de werkzaamheden?
Ja

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

Geef hier eventueel een toelichting op de geschatte bouwkosten.
Appartement 3, 7, 8, 9 & 10: €220.000 (app.3: 133m2, app.7: 59m2, app.8: 55m2, app.9: 57m2, app.10: 61m2 (BVO))

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?
Ja

Gebruik

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

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

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

Woningen

U heeft aangegeven dat het aantal woningen of wooneenheden verandert door de werkzaamheden. Beschrijf hier wat u gaat doen.
De huidige sportruimte in het pand wordt verbouwd tot een appartement. Daarnaast worden op de tweede verdieping, die in de huidige situatie geen specifieke functie heeft, vier nieuwe appartementen gerealiseerd.

Verandert het aantal huurwoningen of huurwooneenheden?
Ja

Wat is het aantal huurwoningen voorafgaand aan het verrichten van de werkzaamheden?
5

Wat is het aantal huurwoningen na het verrichten van de werkzaamheden?
10

Wat is het aantal huurwooneenheden voorafgaand aan het verrichten van de werkzaamheden?
5

Wat is het aantal huurwooneenheden na het verrichten van de werkzaamheden?
10

Verandert het aantal koopwoningen of koopwooneenheden?
Nee

Is er sprake van particulier opdrachtgeverschap?
Nee

Bruto vloeroppervlakte bouwwerk

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

Bruto inhoud bouwwerk

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

Plaats van het bouwwerk

Waar gaat u bouwen?
Aan of op het hoofdgebouw

Geef hier eventueel een toelichting op de plaats van het bouwwerk.
De huidige sportruimte in het pand wordt verbouwd tot een appartement. Daarnaast worden op de tweede verdieping vier nieuwe appartementen gerealiseerd.

Hoogte bouwwerk

Hoeveel bouwlagen heeft het bouwwerk?
3

Seizoensgebonden en tijdelijke bouwwerken

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

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

Bodemonderzoek

Is er een bodemonderzoek uitgevoerd?
Nee

Bijlagen

Bouwactiviteit (technisch)

Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen

Document	Vertrouwelijk
251216 Badweg 4 Oudehaske - Aanvraag appartementen.pdf	Nee
260224 Badweg 4 Oudehaske - Bouwaanvraag appartementen.pdf	Nee
260318 Badweg 4 Oudehaske - Bouwaanvraag appartementen.pdf	Nee
BA_REV5_MM_251020.pdf	Nee

Constructieve berekening

Document	Vertrouwelijk
23KS202 Statische berekening VA.pdf	Nee

Constructieve veiligheid

Document	Vertrouwelijk
00014446.pdf	Nee
260224 Badweg 4 Oudehaske - Bouwaanvraag appartementen.pdf	Nee
260318 Badweg 4 Oudehaske - Bouwaanvraag appartementen.pdf	Nee
k44945-06_20180924_komoattest_niet-dragende-binnenwanden-siniat-gipskartonplaten.pdf	Nee
Productblad-fermacell-Vloerelement-2E32-MW---Art.pdf	Nee
technisch-productblad-rocksono-base-nl.pdf	Nee

Toelichting op ontwerp constructie

Geen documenten.

Beschermen van de gezondheid

Document	Vertrouwelijk
2023195 - BBL berekeningen - Appartement 10.pdf	Nee
2023195 - BBL berekeningen - Appartement 3.pdf	Nee
2023195 - BBL berekeningen - Appartement 7.pdf	Nee
2023195 - BBL berekeningen - Appartement 8.pdf	Nee
2023195 - BBL berekeningen - Appartement 9.pdf	Nee
2023195 BBL tekeningen.pdf	Nee

Mechanische ventilatie

Document	Vertrouwelijk
2023195 - BBL berekeningen - Appartement 10.pdf	Nee
2023195 - BBL berekeningen - Appartement 3.pdf	Nee
2023195 - BBL berekeningen - Appartement 7.pdf	Nee
2023195 - BBL berekeningen - Appartement 8.pdf	Nee
2023195 - BBL berekeningen - Appartement 9.pdf	Nee
2023195 BBL tekeningen.pdf	Nee

Duurzaamheid

Geen documenten.

Thermische isolatie

Geen documenten.

Bruikbaarheid en toegankelijkheid

Document	Vertrouwelijk
2023195 - BBL berekeningen - Appartement 10.pdf	Nee
2023195 - BBL berekeningen - Appartement 3.pdf	Nee
2023195 - BBL berekeningen - Appartement 7.pdf	Nee
2023195 - BBL berekeningen - Appartement 8.pdf	Nee
2023195 - BBL berekeningen - Appartement 9.pdf	Nee
2023195 BBL tekeningen.pdf	Nee

Bouwwerkinstallaties

Document	Vertrouwelijk
2023195 - BBL berekeningen - Appartement 10.pdf	Nee
2023195 - BBL berekeningen - Appartement 3.pdf	Nee
2023195 - BBL berekeningen - Appartement 7.pdf	Nee
2023195 - BBL berekeningen - Appartement 8.pdf	Nee
2023195 - BBL berekeningen - Appartement 9.pdf	Nee
2023195 BBL tekeningen.pdf	Nee

Kwaliteitsverklaringen en CE-markeringen

Document	Vertrouwelijk

Document	Vertrouwelijk
00014446.pdf	Nee
k44945-06_20180924_komoattest_niet-dragende-binnenwanden-siniat-gipskartonplaten.pdf	Nee
Productblad-fermacell-Vloerelement-2E32-MW---Art.pdf	Nee
technisch-productblad-rocksono-base-nl.pdf	Nee

Documentatie woonwagen

Geen documenten.

Overige gegevens noodzakelijk voor toetsing

Document	Vertrouwelijk
251216 Badweg 4 Oudehaske - Memo.pdf	Nee

Bouwactiviteit (omgevingsplan)

Bodemonderzoek

Geen documenten.

Parkeervoorzieningen

Document	Vertrouwelijk
Resultaten Parkeeronderzoek Oudehaske def.xlsx	Nee

Situatietekening bestaande toestand

Document	Vertrouwelijk
251216 Badweg 4 Oudehaske - Aanvraag appartementen.pdf	Nee
251216 Badweg 4 Oudehaske - Fotoblad gevels bestaand.pdf	Nee
260224 Badweg 4 Oudehaske - Bouwaanvraag appartementen.pdf	Nee

Situatietekening nieuwe toestand

Document	Vertrouwelijk
251216 Badweg 4 Oudehaske - Aanvraag appartementen.pdf	Nee
260224 Badweg 4 Oudehaske - Bouwaanvraag appartementen.pdf	Nee
260318 Badweg 4 Oudehaske - Bouwaanvraag appartementen.pdf	Nee

Uiterlijk van het bouwwerk

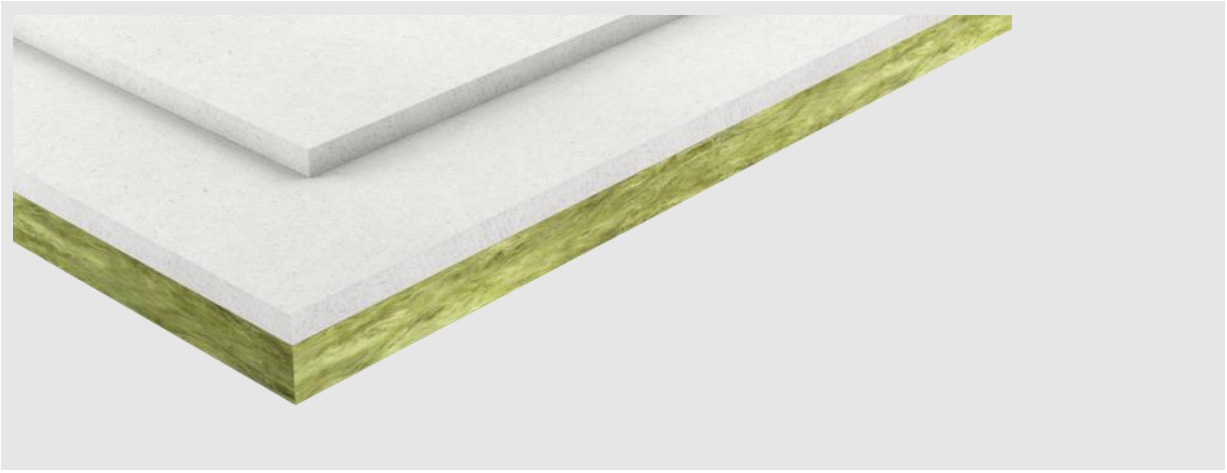
Document	Vertrouwelijk
251216 Badweg 4 Oudehaske - Fotoblad gevels bestaand.pdf	Nee

Overige gegevens noodzakelijk voor toetsing aan omgevingsplan

Document	Vertrouwelijk
251216 Badweg 4 Oudehaske - Aanvraag appartementen.pdf	Nee
251216 Badweg 4 Oudehaske - Memo.pdf	Nee
260224 Badweg 4 Oudehaske - Bouwaanvraag appartementen.pdf	Nee
260318 Badweg 4 Oudehaske - Bouwaanvraag appartementen.pdf	Nee
BA_REV5_MM_251020.pdf	Nee

fermacell® Vloerelement 2E32 (MW)

VERSIE NOVEMBRE 2023



PRODUCT

Het fermacell® Vloerelement 2E32 met minerale wol bestata uit 2 febrieksmatig met elkaar verbonden gipsvezelplaten van 10 mm dikte, rondom voorzien van een liplas van 50 mm voor onderlinge verlijming met fermacell™ Vloerelementen montagelijm (greenline). Aan de onderzijde voorzien van een minerale wol plaat van 10 mm dikte.

TOEPASSING

Het fermacell® Vloerelement 2E32 is als droge dekvloer zowel bij renovatie, bij verbouwingen van bestaande gebouwen als ook bij nieuwbouwprojecten toe te passen. Toepassing in het bijzonder :

- Voor lucht- en contactgeluidisolatie bij massieve of lichte vloerconstructies (bv. Houten vloeren). Ook de geluidisolatie eisen van bouwbesluit nieuwbouw voor woningscheidende vloeren kunnen behaald worden.

Vrijgegeven t/m toepassingsgebied 1

Toepassingsgebieden		
	Puntlast	Gelijkmatig verdeelde last
1. Kamers en vloeren van woongebouwen, hotelkamers incl. badkamers	1,0 kN	2,0 kN/m2
2. Kantoren incl. Gangen	2,0 kN	2,0 kN/m2
3. Hallen en gangen in hotels en bejaardenhuizen, internaten. Keukens en behandelkamers incl. operatiekamers zonder zware apparatuur. Vloeroppervlakken met tafels, zoals klaslokalen, cafés, restaurants, eetzalen, leeszalen en ontvangstruimten	3,0 kN	4,0 kN/m2
4. Behandelingsruimte en gangen in ziekenhuizen, gangen naar collegezalen/ klaslokalen, algemene ruimtes in openbare gebouwen, kerken, theaters, bioscopen, klaslokalen, congreszalen, musea, danszalen en turnhallen, verkoopruimten, warenhuizen, boekhandels en archieven	4,0 kN	5,0 kN/m2

© 2023 James Hardie Europe GmbH.
TM en ® zijn gedeponeerde en geregistreerde handelsmerken van James Hardie Technology Limited en James Hardie Europe GmbH. All Rights Reserved.
Wanneer u informatie in dit document mist, neemt u contact op met James Hardie Netherlands B.V.

James Hardie Netherlands B.V.
Tel.: +31(0)24 – 649 51 11
E-Mail: fermacell-nl@jameshardie.com
Adres: Loonse Waard 20, 6606 KG Wijchen

- Verhoogd de brandwerendheid van de vloer met 60 minuten (van boven naar beneden)
- Toepassing in klasse voor blootstelling aan water WO-I & W1-I toegestaan

Klasse voor blootstelling aan water conform DIN 18534		
Klasse	Blootstelling aan water	Toepassingsgebieden
W0-I	Gering Wand-, vloer-, en plafond oppervlakken die slechts af en toe en kortstondig in geringe mate zijn blootgesteld aan spatwater	■ Wanden in de buurt van sanitaire objecten, bv. Handwastafels en hangtoiletten ■ Delen van vloeren in woningen zonder afvoer bijv. in keukens, bijkeukens en toiletten
W1-I	Matig Wand-, vloer-, en plafond oppervlakken die slechts af en toe en kortstondig in matig zijn blootgesteld aan spatwater	■ Wanden boven badkuipen en in douches ■ Wanden en vloeren in douches ■ Vloeren in badkamers
W2-I	Hoog Wand-, vloer- en plafond oppervlakken met een frequente blootstelling aan water(damp)	■ Wanden en vloeren van gezamenlijke doucheruimten ■ Wanden en vloeren van gezamenlijke kleedruimten ■ Vloeren in badkamers met een drempelvrije douche
W3-I	Zeer hoog Wand-, vloer- en plafond oppervlakken met een zeer frequente of langdurige blootstelling aan water(damp)	■ Oppervlakken in zwembaden ■ Oppervlakken in commerciële ruimtes (wasserijen, industriële keukens, brouwerijen)

EIGENSCHAPPEN

- Brandwerendheid en geluidwering in één element
- Volledig droog vloersysteem, snelle verwerking
- Gering gewicht
- Ondergrond geschikt voor alle soorten vloerafwerking
- Duurzaam: fermacell® Gipsvezelplaten bestaan uit papier (gerecycled), gips (gerecycled) en water (waterzuiveringsinstallatie)

Materiaalkengetallen fermacell® Vloerelementen 2E32 (MW)	
Afmetingen	1500 x 500
Certificaat	CE-markering (ETA 03/0006)
Bouwstofklasse volgens EN 13501-1	A2 fl-s1
Elementdikte (mm)	30
Eigen gewicht (kg/m2)	26
Warmteweerstand (m2K/W)	0,31

© 2023 James Hardie Europe GmbH.
TM en ® zijn gedeponeerde en geregistreerde handelsmerken van James Hardie Technology Limited en James Hardie Europe GmbH. All Rights Reserved.
Wanneer u informatie in dit document mist, neemt u contact op met James Hardie Netherlands B.V.

James Hardie Netherlands B.V.
Tel.: +31(0)24 – 649 51 11
E-Mail: fermacell-nl@jameshardie.com
Adres: Loonse Waard 20, 6606 KG Wijchen

Materiaalkengetallen fermacell® Gipsvezelplaten	
Volumieke massa (kg/m^3)	1150 +/- 50
Waterdampdiffucieweerstandgetal	μ = 13
Warmtegeleidingscoëfficiënt	λ = 0,32 W/mK
Specifieke warmtecapaciteit	C = 1,1 kJ/kgK
Zwelling/ krimp bij verandering van de relatieve luchtvochtigheid van de 30% (20°)	0,25 mm/m
Vochtgehalte bij 65% relatieve luchtvochtigheid en een temperatuur van 20°C	1,3%
pH-waarde	7 - 8

Logistieke gegevens	
Artikelnummer	76030
EAN nummer	4007548001052
Aantal stuks per pallet	60
Aantal m2 per pallet	45
Aantal kg per pallet	1150

DISCLAIMER

Onze aanbevelingen zijn gebaseerd op uitgebreide tests en praktische ervaring. Dit document vervangt geen richtlijnen, normen, goedkeuringen en toepasselijke technische bladen.
In dit productblad zijn slechts enkele mogelijke invloeden tijdens verwerking en applicatie behandeld. Daarom adviseert James Hardie altijd eerst een proefstukje te maken, voordat overgegaan wordt op de volledige verwerking.
Aan dit productblad kunnen geen rechten worden ontleend. Hoewel dit productblad met de grootst mogelijke zorgvuldigheid is samengesteld, aanvaardt James Hardie Netherlands BV geen enkele aansprakelijkheid voor eventuele schade die voortkomt uit fouten, van welke aard dan ook, die in dit productblad zouden kunnen voorkomen.

© 2023 James Hardie Europe GmbH.
TM en ® zijn gedeponeerde en geregistreerde handelsmerken van James Hardie Technology Limited en James Hardie Europe GmbH. All Rights Reserved.
Wanneer u informatie in dit document mist, neemt u contact op met James Hardie Netherlands B.V.

James Hardie Netherlands B.V.
Tel.: +31(0)24 – 649 51 11
E-Mail: fermacell-nl@jameshardie.com
Adres: Loonse Waard 20, 6606 KG Wijchen

BBL berekeningen

Oppervlakteberekening	☑
Ventilatieberekening	☑
Spuiberekening	☑
Daglichtberekening	☑
Energieprestatieberekening	☐
MPG berekening	☐
Warmteweerstand berekening	☐

Project	Transformatie 10 appartementen Badweg 4 te Oudehaske
Projectnummer	2023195
Datum	19-9-2025
Versie	1
Opgesteld door	

Object(en)	Badweg 4 - Appartement 7	Oudehaske

Blauwdruk bouw B.V.

www.blauwdrukbouw.nl
info@blauwdrukbouw.nl

Ondernemingsweg 66F
2404HN ALPHEN A/D RIJN
tel (0172) 78 5393

Btw-nr NL859779221 B01
KVK 741 203 01
NL67RABO 0305 93 82 07

Uitgangspunten

Tekeningen van	d.d. 4-3-2025
Nieuwbouw of bestaande bouw	Transformatie
Aantal verblijfsgebieden	1
Bouwlagen	2

Afkortingen

BB		
GO	Gebruiksoppervlakte	m²
OVG	Oppervlakte verblijfsgebied	m²
VG	Verblijfsgebied	m²
VR	Verblijfsruimte	m²
BVO	Brutovloeroppervlakte	m²
BI	Bruto inhoud	m³
Ad	Doorlaat van een daglichtopening	m²
Cb	Belemmeringsfactor	%
Cu	Uitwendige reductiefactor	%
Clta	Lichtdoorlatendheid	%
Ae	Equivalente daglichtoppervlakte	m²
qv	Luchtvolumestroom	l/s
Aspui	Netto oppervlakte spuivoorziening	m²
V	Luchtsnelheid in spuivoorziening	m/s
bdr	Badruimte	
br	Bergruimte	
mr	Meterruimte	
or	Onbenoemde ruimte	
tr	Toiletruimte	
vbr	Verblijfsruimte	
vkr	Verkeersruimte	

Aanwezige ruimten

De volgende ruimten zijn aanwezig:

Ruimten		
Ruimte	**Omschrijving ruimte**	**Functie**
2	**Tweede verdieping**	
2.1	Woonkamer/Keuken	Woonfunctie
2.2	Berging	Woonfunctie
2.3	Slaapkamer 1	Woonfunctie
2.4	Badkamer	Woonfunctie
2.5	Berging	Woonfunctie

Oppervlakte- en inhoudberekening

Oppervlakten				
Ruimte	**Omschrijving ruimte**	**VG**	**GO**	**OVG**
2	**Tweede verdieping**		**48,5**	**28,7**
2.1	Woonkamer/Keuken	vbr 1	29,1	18,5
2.2	Berging	br	2,3	
2.3	Slaapkamer 1	vbr 1	10,2	10,2
2.4	Badkamer	bdr	3,3	
2.5	Berging	br	3,6	
	Aantal verblijfsgebieden:	1		
Totalen			**48,5**	**28,7**

Samenvatting verblijfsgebieden	
Verblijfsgebied	**OVG**
- VG 1	28,7
Totalen	**28,7**

Oppervlakte en inhoud			Check
Gebruiksoppervlakte	48,5	m²	
Overige gebruiksfunctie	0,0	m²	
Minimale oppervlakte VG 55% G(	26,7	m²	V
Oppervlakte verblijfsgebied	28,7	m²	

Ruimtetoets

Een te bouwen bouwwerk heeft een verblijfsgebied waarin de voor de gebruiksfunctie kenmerkende activiteiten in een of meer verblijfsruimten kunnen plaatsvinden.	Voldoet
Ten minste 55% van de gebruiksoppervlakte is verblijfsgebied..	Voldoet
Een woonfunctie heeft een vloeroppervlakte van ten minste 18m² aan niet-gemeenschappelijk verblijfsgebied.	Voldoet
Een verblijfsgebied heeft een vloeroppervlakte van ten minste 5m² bij een breedte van ten minste 1,8 meter en een hoogte daarboven van ten minste 2,6 meter.	Voldoet
In ten minste één verblijfsgebied ligt een verblijfsruimte met een vloeroppervlakte van ten minste 11 m², bij een breedte van ten minste 3 meter.	Voldoet
Toiletruimte	
Een te bouwen bouwwerk heeft voldoende toiletruimten.	Voldoet
Op een toiletruimte zijn niet meer dan vijf woonfuncties aangewezen. Op een dergelijke toiletruimte zijn uitsluitend woonfuncties of een nevenfunctie daarvan aangewezen.	Voldoet
Een toiletruimte heeft een vloeroppervlakte van ten minste 0,9 m x 1,2 m met een hoogte daarboven van ten minste 2,3 m.	Voldoet
Badruimte	
Een te bouwen bouwwerk heeft voldoende badruimten.	Voldoet
Een gebruiksfunctie heeft ten minste één badruimte.	Voldoet
Een badruimte heeft een vloeroppervlakte van ten minste 1,6 m², bij een breedte van ten minste 0,8 m en een hoogte daarboven van ten minste 2,3 meter.	Voldoet
Een badruimte die is samengevoegd met een toiletruimte, heeft een vloeroppervlakte van ten minste 2,2m² bij een breedte van ten minste 0,9 meter en een hoogte van ten minste 2,3 meter boven de vloer.	Voldoet
Buitenruimte	
Een te bouwen woonfunctie heeft een rechtstreeks bereikbare buitenruimte.	Voldoet
Een woonfunctie heeft een niet-gemeenschappelijke buitenruimte met een vloeroppervlakte van ten minste 4 m² en een breedte van ten minste 1,5 m, die rechtstreeks bereikbaar is vanuit een nietgemeenschappelijk verblijfsgebied van die woonfunctie.	Voldoet
In afwijking van het voorgaande kan bij een woonfunctie met een gebruiksoppervlakte van niet meer dan 50m² de buitenruimte gemeenschappelijk zijnindien de vloeroppervlakte aan buitenruimte ten minste 1m² per op die buitenruimte aangewezen woonfunctie bedraagt,met een minimum van 4m² en een breedte van ten minste 1,3 meter. De buitenruimte is rechtstreeks vanuit de woning bereikbaar of via gemeenschappelijke ruimten.	Voldoet

Ventilatieberekening

Overzicht verblijfsgebieden		OVG		Toevoer (l/s)				Afvoer (l/s)				Check
				Eis	buiten	verstr	totaal	Eis	buiten	verstr	totaal	
VG	VG 1	28,7	0,0	25,8	35,0	0,0	35,0		21,0	0,0	21,0	V

Overzicht ruimten		VG		Opp. (m²)		Toevoer (l/s)				Afvoer (l/s)				Check
						Eis	buiten	verstr	totaal	Eis	buiten	overst	totaal	
2.1	Woonkamer/Keuken	vbr	1	18,5	0,0	13,0	21,0		21,0	21,0	21,0		21,0	V
2.2	Berging	br		0,0	0,0	0,0	0,0		0,0		0,0		0,0	V
2.3	Slaapkamer 1	vbr	1	10,2	0,0	7,1	14,0		14,0		0,0		0,0	V
2.4	Badkamer	bdr		0,0	0,0	0,0	0,0		0,0	14,0	14,0		14,0	V
2.5	Berging	br		0,0	0,0	0,0	0,0		0,0		0,0		0,0	V
Totaal							**35,0**	**0,0**	**35,0**		**35,0**	**0,0**	**35,0**	

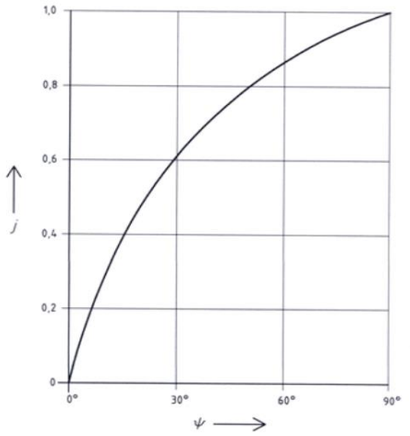
Toevoervoorzieningen		MV capa-citeit	Voorziening	Capaciteit (l/s/m)	Lengte (m) / st (st)	Toevoer (l/s)
2.1	Woonkamer/Keuken	21,0	MV	21,0	1,00	21,0
2.3	Slaapkamer 1	14,0	MV	14,0	1,00	14,0

Afvoervoorzieningen		MV capa-citeit	Voorziening	Capaciteit (l/s/m)	Lengte (m) / st (st)	Afvoer (l/s)
2.1	Woonkamer/Keuken	21,0	MV	21,0	1,00	21,0
2.4	Badkamer	14,0	MV	14,0	1,00	14,0

Ventilatietoets	
Een verblijfsgebied heeft een voorziening voor luchtverversing met een volgens NEN 1087 bepaalde capaciteit van ten minste 0,9 dm³/s per m² vloeroppervlakte met een minimum van 7 dm³/s.	Voldoet
Een verblijfsruimte heeft een voorziening voor luchtverversing met een volgens NEN 1087 bepaalde capaciteit van ten minste 0,7 dm³/s per m² vloeroppervlakte met een minimum van 7 dm³/s.	Voldoet
Een verblijfsgebied of een verblijfsruimte, met een opstelplaats voor een kooktoestel heeft een voorziening voor luchtverversing met een volgens NEN 1087 bepaalde capaciteit van ten minste 21 dm³/s.	Voldoet
Een voorziening voor luchtverversing voor meer dan een verblijfsgebied heeft een capaciteit die niet kleiner is dan de hoogste waarde die volgens het eerste en derde lid geldt voor elk afzonderlijk verblijfsgebied. In aanvulling daarop is de capaciteit niet kleiner dan 70% van de som van de waarden die volgens het eerste, derde en vierde lid gelden voor de op die voorziening aangewezen verblijfsgebieden.	Voldoet
Een voorziening voor luchtverversing van een toiletruimte heeft een capaciteit van ten minste 7 dm³/s en van een badruimte van ten minste 14 dm³/s, bepaald volgens NEN 1087.	Voldoet
De toevoer van bedoelde hoeveelheid verse lucht naar een verblijfsgebied vindt rechtstreeks van buiten plaats. In afwijking daarvan mag, bij de toevoer van verse lucht naar een niet-gemeenschappelijk verblijfsgebied, ten hoogste 50% van de bedoelde hoeveelheid via een niet-gemeenschappelijk verblijfsgebied of niet-gemeenschappelijke verkeersruimte van dezelfde gebruiksfunctie worden aangevoerd.	Voldoet
Ten minste 21 dm³/s van de capaciteit van de afvoer van binnenlucht uit een verblijfsgebied of een verblijfsruimte waarin zich een opstelplaats voor een kooktoestel, bevindt, wordt rechtstreeks naar buiten afgevoerd.	Voldoet
De afvoer van binnenlucht uit een toiletruimte of een badruimte vindt rechtstreeks naar buiten plaats.	Voldoet

Spuiberekening

VG		Ruimte	OVG	OVR	Eis Qv	Qv aanwezig	Check
VG 1		**Verblijfsgebied**	**28,7**		**172,2**	**216,0**	V
	2.1	Woonkamer/Keuken		18,5	55,5	129,6	V
	2.3	Slaapkamer 1		10,2	30,6	86,4	V



Ruimte	Merk	A spui	Ψ	J	A eff	V	Qv aanwezig
2.1	A	2,2	30	0,6	1,3	0,1	129,6
2.3	B	1,4	30	0,6	0,9	0,1	86,4

Spuitoets	
Een verblijfsgebied heeft een spuivoorziening met een volgens NEN 1087 bepaalde capaciteit van de spuiventilatie van ten minste 6 dm³/s per m² vloeroppervlakte van	Voldoet
Een verblijfsruimte heeft een spuivoorziening met een volgens NEN 1087 bepaalde capaciteit van de spuiventilatie van ten minste 3 dm³/s per m² vloeroppervlakte van die	Voldoet

Daglichtberekening

VG	OVG	Eis daglicht	VR	Plaats	Kozijn merk	Aantal	Ad	Cb	Cu	CIta	Ae	Check
VG 1	**28,7**	**2,9**									**2,9**	V
			2.1	Linkergevel	A	3,0	0,6	98%	100%	100%	1,6	
			2.1	Plat dak	B	1,0	0,2	114%	100%	100%	0,2	
			2.3	Achtergevel	A	2,0	0,6	98%	100%	100%	1,1	

Overzicht verblijfsruimten		Opp. (m²)	Eis daglicht	Ae	
2.1	Woonkamer/Keuken	18,5	0,5	1,8	V
2.3	Slaapkamer 1	10,2	0,5	1,1	V

Merk	B (m)	H basis (m)	H>0,6 (m)	opp (m²)
A	0,55	1,02	1,02	0,56
B	0,40	0,40	0,40	0,16

Nr	VR	plaats	Kozijn merk	Cb	α in °	β in °
1	2.1	Linkergevel	A	98%	0,0	0,0
2	2.1	Plat dak	B	114%	0,0	0,0
3	2.3	Achtergevel	A	98%	0,0	0,0

Daglichttoets	
Een verblijfsgebied heeft een volgens NEN 2057 bepaalde equivalente daglichtoppervlakte in m² waarvan de getalswaarde niet kleiner is dan 10% van de vloeroppervlakte in m² van dat verblijfsgebied.	Voldoet
Een verblijfsruimte heeft een volgens NEN 2057 bepaalde equivalente daglichtoppervlakte die niet kleiner is dan 0,5 m².	Voldoet

CONCEPT AANVRAAG BADWEG 4 OUDEHASKE

31 maart 2025

RHO ADVISEURS

RHO ADVISEURS

CONCEPTAANVRAAG BADWEG 4 OUDEHASKE

Geachte college,

[redacted] wil aan de Badweg 4 in Oudehaske vijf appartementen realiseren in het bestaande gebouw. Het gebouw wordt momenteel gebruikt als fitstudio ten behoeve van [redacted] en er zijn reeds vier appartementen. Het plan is om de fitstudio te verhuizen en de vijf nieuwe appartementen op de locatie van de fitstudio te realiseren. Het omgevingsplan van rechtswege van de gemeente De Fryske Marren maakt deze herontwikkeling niet mogelijk. Op basis van het voorheen geldende bestemmingsplan *Oudehaske* heeft het projectgebied de bestemming *Centrum.* Woonactiviteiten zijn hier binnen toegestaan, maar het gebruik van een gebouw ten behoeve van wonen zodanig dat er meer dan één woning ontstaat is strijdig met de bestemming. Daarmee is de beoogde ontwikkeling van vijf appartementen strijdig met de geldende regeling.

Namens [redacted] (hierna ook: initiatiefnemer) vragen wij u om in principe medewerking te verlenen aan de gewenste realisatie van vijf appartementen in het bestaande gebouw aan de Badweg 4 in Oudehaske. Een uitgebreide omschrijving van het verzoek en een onderbouwing daarvan vindt u bij de motivering van de conceptaanvraag in de bijlage bij deze brief. Eventuele kosten voor leges die u in rekening brengt, zijn voor rekening van [redacted].

Met vriendelijke groeten,

[redacted]

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.

BIJLAGE 1: MOTIVERING BIJ CONCEPTAANVRAAG

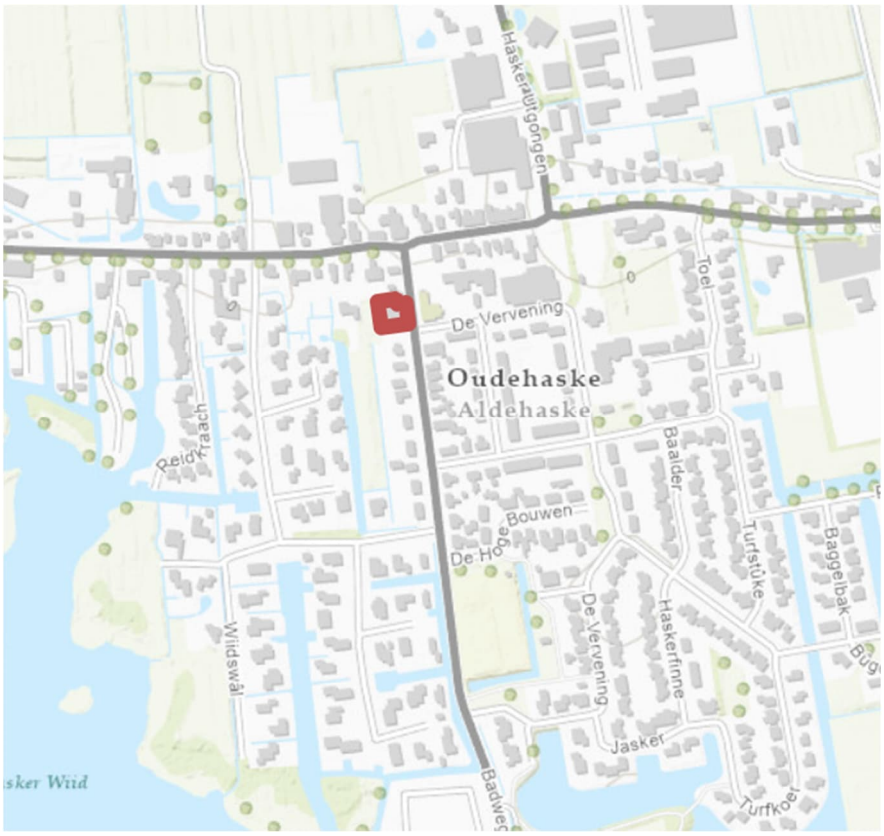
1. INLEIDING

Bestaande situatie

Op het perceel aan de Badweg 4 in Oudehaske, waar de voorgenomen ontwikkeling plaatsvindt, staat een gebouw waar vier appartementen en een fitstudio zijn gevestigd. Het gebouw is in eigendom van de initiatiefnemer. Het perceel heeft een totale oppervlakte van 630 m² en staat kadastraal bekend als Nijehaske, sectie L, perceelnummer 1081. De westzijde van het perceel wordt gebruikt voor opslag ten behoeve van de fitstudio en ten zuiden van het perceel zijn parkeerplaatsen ten behoeve van de fitstudio en de appartementen. Figuur 1 toont de bestaande indeling van het projectgebied.

Figuur 1 bestaande situatie projectgebied

Het projectgebied is onderdeel van de bebouwingslint wegdorpen, waarbij beide kanten van de weg bebouwd zijn. Zowel woningen, bedrijven als maatschappelijke functies zijn aanwezig in dit bebouwingslint. De gebouwen in de omgeving hebben doorgaans één tot twee bouwlagen met kap, die haaks op aan de weg zijn georiënteerd. De directe omgeving van het projectgebied kenmerkt zich als dorpskern met woonerven met individuele panden en in beperkte mate maatschappelijke en bedrijfspanden. Voor de Badweg geldt een maximale snelheid van 30 km/u. In figuur 2 is de globale ligging van het projectgebied ten opzichte van de omgeving weergeven. In figuur 3 is een luchtfoto van het projectgebied weergeven.



Figuur 2 Ligging projectgebied ten opzichte van de omgeving (bron: Rho Adviseurs)

Figuur 3 Luchtfoto projectgebied (bron: Rho Adviseurs)

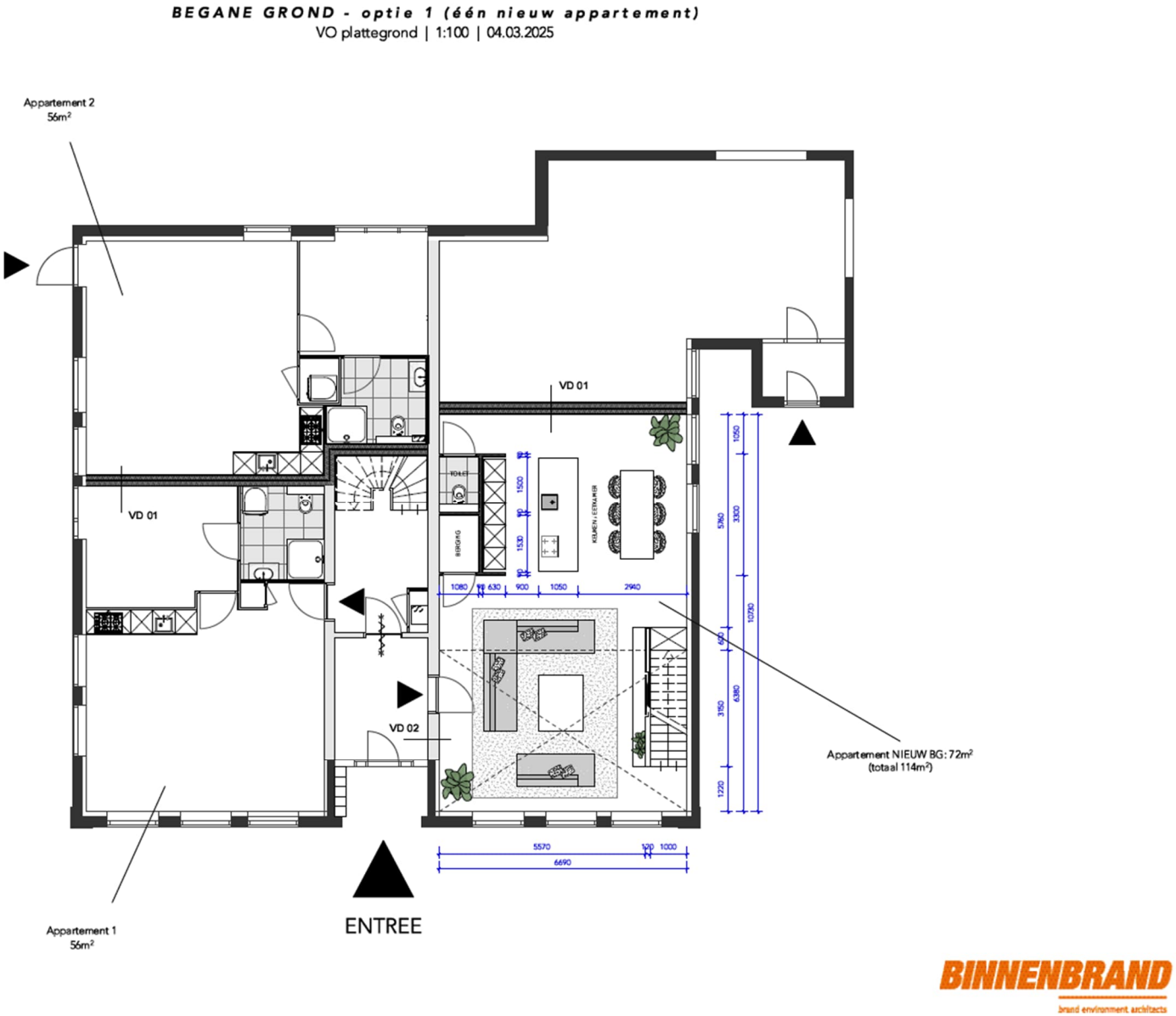
2. VOORGENOMEN ONTWIKKELING

Inleiding

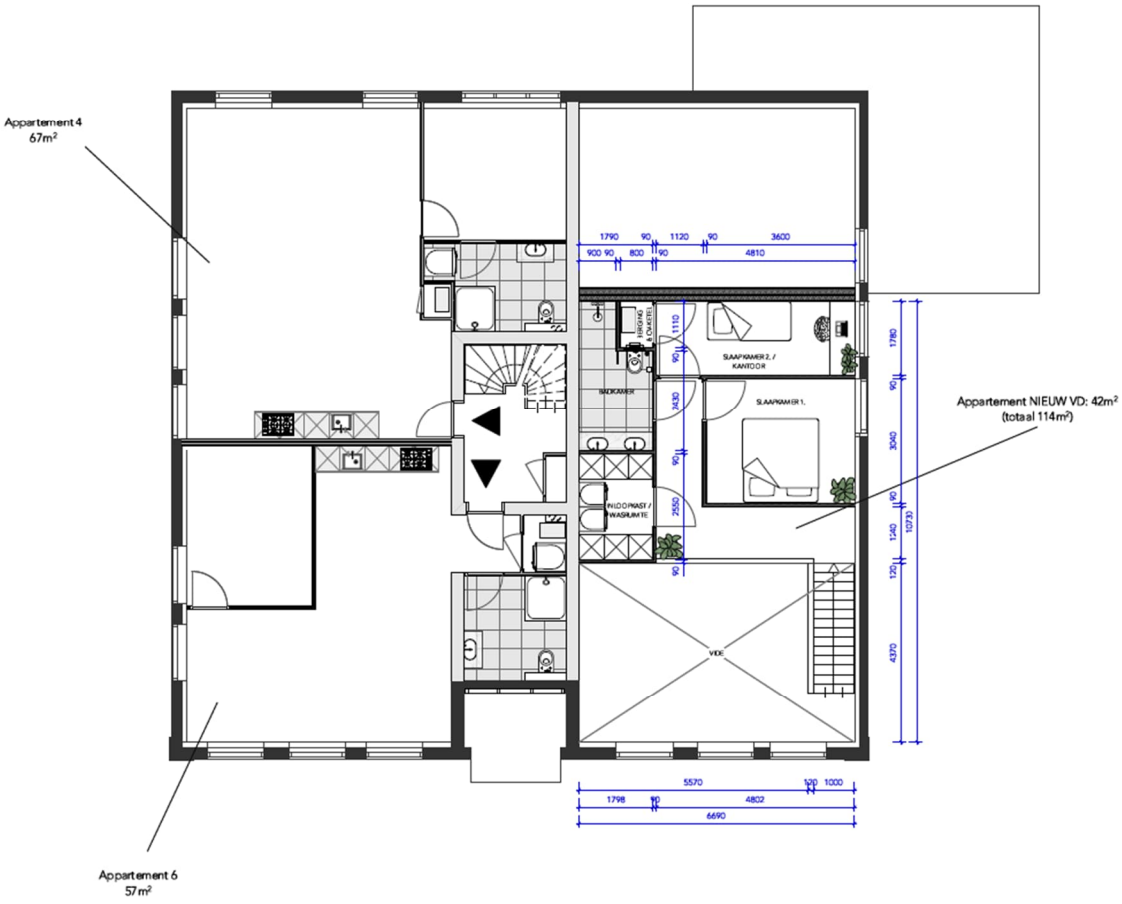
In dit document wordt de beoogde ontwikkeling nader toegelicht en getoetst aan gemeentelijk en provinciaal beleid en de milieu- en omgevingsaspecten. Tot slot wordt het verzoek gedaan aan het college van burgemeester en wethouders om medewerking te verlenen aan de beoogde ontwikkeling. Als de gemeente haar medewerking verleent aan het initiatief, kan daarna de benodigde planologische procedure worden gestart.

Voorgenomen ontwikkeling

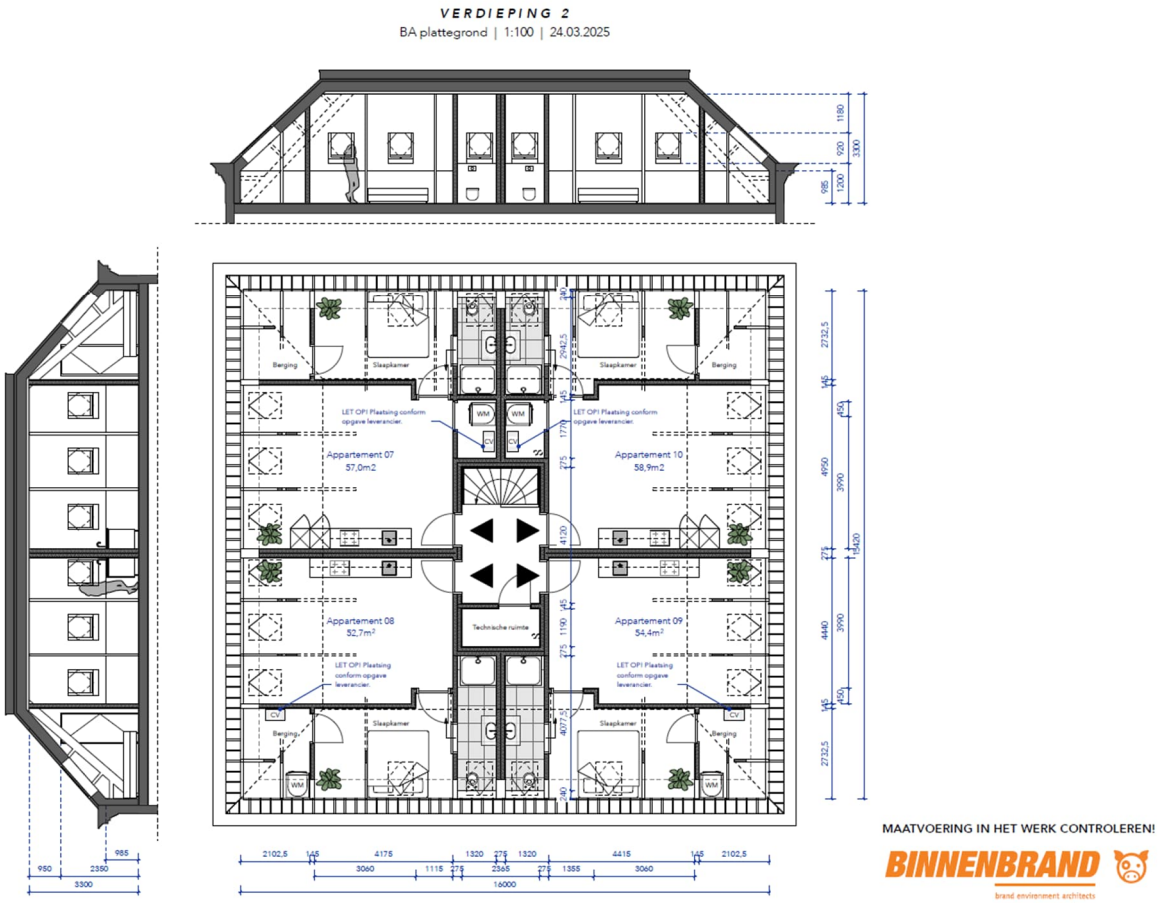
De initiatiefnemer is eigenaar van de Badweg 4 in Oudehaske en heeft de wens om in de ruimte waar momenteel de fitstudio zit, vijf appartementen van circa 55 m² te realiseren. De fitstudio zal verhuizen naar een andere locatie. Het voornemen is dat elk appartement een eigen badkamer, keuken, meter kast heeft en te zijner tijd ook een eigen kadastraal nummer krijgt. In figuur 4 t/m 6 is de voorgenomen indeling van de appartementen weergegeven.



Figuur 4 Voorgenomen indeling appartementen (bron: Binnenbrand brand environment architects)



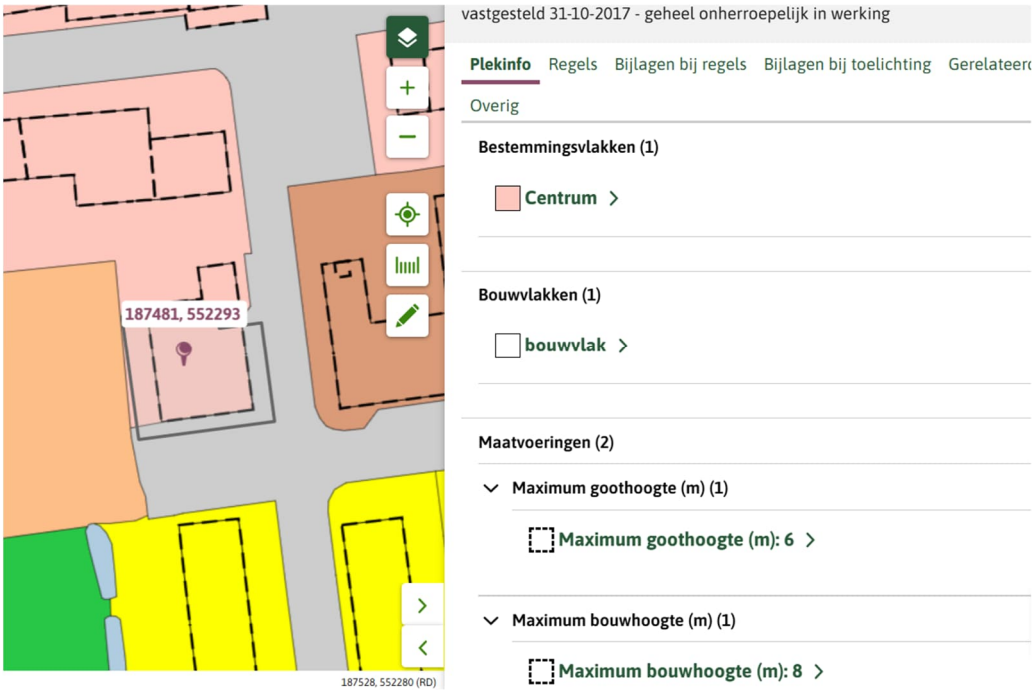
Figuur 5 Voorgenomen indeling appartementen (bron: Binnenbrand brand environment architects)



Figuur 6 Voorgenomen indeling appartementen (bron: Binnenbrand brand environment architects)

3. PLANOLOGISCHE REGELING

Het projectgebied is geregeld in het voormalige bestemmingsplan *Oudehaske* dat is vastgesteld op 31 oktober 2017 en deel uitmaakt van het tijdelijk deel van het omgevingsplan van de gemeente De Fryske Marren dat in werking is vanaf 5 augustus 2024. In het bestemmingsplan heeft het projectgebied de bestemming 'Centrum'. De voor deze bestemming aangewezen gronden zijn bestemd voor onder andere wonen al dan niet in combinatie met mantelzorg, bedrijven die genoemd zijn in bijlage 3 bedrijvenlijst onder categorie 1 en 2 en maatschappelijke voorzieningen die genoemd zijn in bijlage 4 lijst van maatschappelijke voorzieningen. De gewenste vijf appartementen passen niet binnen de planologische regeling omdat het aantal woningen niet meer dan één mag bedragen. Overigens zijn de extra appartementen ter plaatse eerder door middel van een omgevingsvergunning juridisch planologisch toegestaan. In figuur 7 is een uitsnede van de juridisch planologische regels die gelden binnen het projectgebied weergeven.



Figuur 7 Uitsnede juridisch planologische regeling projectgebied (bron: Regelsopdekaart.nl)

4. ARGUMENTEN VOOR DE ONTWIKKELING

Het initiatief past binnen het gemeentelijk beleid

In het volkshuisvestingsprogramma De Fryske Marren 2024 tot en met 2028, geldend vanaf 4 december 2024, wordt het dorp Oudehaske aangeduid als middelgrote kern met sterke voorzieningen en een strategische ligging nabij een snelweg, de A7. De gemeente zet hier in op groei die bijdraagt aan de brede welvaart, met aandacht voor herstructurering en herontwikkeling binnen de kern. Het programma benadrukt dat groei in dorpen en kleine kernen bij voorkeur binnenstedelijk moet plaatsvinden als dat mogelijk is. Het voorgenomen initiatief draagt bij aan die ambitie door de appartementen in een bestaand gebouw in het binnenstedelijke gebied te realiseren.
In Oudehaske stuurt de gemeente actief op onder andere betaalbare woningen, waaronder sociale huur en middenhuur. Wanneer in deze kernen de sociale huur of middenhuur (deels) niet kan worden ingevuld door corporaties, vraagt de gemeente aan andere (markt)partijen om deze opgave in te vullen. Het initiatief sluit hierop aan door appartementen te realiseren waarvan de huurprijs onder de huursubsidiegrens blijft. Hierdoor kunnen toekomstige huurders mogelijk in aanmerking komen voor huursubsidie van de overheid en blijven de appartementen betaalbaar.

Het initiatief past binnen het provinciaal beleid

Omgevingsvisie ‘De romte diele’ (vastgesteld: 23 september 2020)
In de huidige omgevingsvisie ‘De romte diele’ staat wat de provincie doet om de basiskwaliteiten van de Friese leefomgeving op orde te houden. Een van de doelstellingen van de provincie is om de Friese leefomgeving vitaal, leefbaar en bereikbaar te houden. Dit wil de provincie bereiken door onder andere het aanbod aan woningen en voorzieningen af te stemmen op de verandering van de bevolking en aantrekkelijke huisvesting voor (nieuwe) doelgroepen te realiseren. Vanwege de kleinschalige omvang van de ontwikkeling is de omgevingsvisie in beperkte mate van toepassing. Het project draagt in zekere mate bij aan de opgave van de provincie om aantrekkelijke huisvesting voor (nieuwe) doelgroepen te realiseren.

De Provincie Fryslân heeft 6 regionale woondeals op de woningbouw in de provincie Fryslân te versnellen. De gemeente De Fryske Marren valt binnen de Woondeal Zuidwest-Fryslân. In de Woondeal Zuidwest-Fryslân wordt benadrukt dat er een grote behoefte is aan betaalbare woningen en dat in de gemeenten in de regio Zuidwest-Fryslân wordt ingezet op de realisatie van in totaal 2.000 betaalbare huur- en koopwoningen tot en met 2030. De beoogde ontwikkeling van vijf appartementen vallen in het lagere huursegment en dragen dus bij aan het doel van de regio.

Omgevingsverordening provincie Fryslân (laatst gewijzigd op 1 januari 2025)

Artikel 2.1 Omgevingskwaliteiten als basis

Het projectgebied bevindt zich in het binnenstedelijk gebied. In een omgevingsplan wordt aangegeven op welke wijze het plan rekening houdt met de archeologische waarden en de archeologische verwachtingswaarden, waarbij gebruik wordt gemaakt van de Friese archeologische monumentenkaart extra of van een met de provincie afgestemde gemeentelijke verdiepingsslag. Het projectgebied ligt in een gebied waar zich archeologische resten kunnen bevinden uit de periode ijzertijd-middeleeuwen. De provincie beveelt aan om bij ingrepen van meer 5000m² een historisch en karterend onderzoek te verrichten. Aangezien er geen grondroerende werkzaamheden zullen plaatsvinden, is het aannemelijk dat er geen archeologische waarden worden geschaad.

Artikel 2.5 Gezond en veilig

Een omgevingsplan, dat voorziet in nieuwe functies of uitbreiding van bestaande functies, bevat een onderbouwing van de wijze waarop effecten op de gezondheid en veiligheid zijn meegewogen in het plan. In hoofdstuk 5 wordt hier nader op ingegaan.

Artikel 2.7 Programmering woningbouw

Een omgevingsplan kan nieuwe woningen bevatten wanneer deze passen binnen de regionale woningbouwafspraken. In de woondeal Zuidwest-Friesland staat dat in de gemeente De Fryske Marren tot en met 2030 in totaal 2000 betaalbare huur- en koopwoningen gerealiseerd worden. De realisatie van vijf appartementen in het lagere huursegment dragen bij aan deze opgave.

5. MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

Bij het beoordelen van de milieu- en omgevingsaspecten zijn de volgende thema's van belang: verkeer en parkeren, ecologie (soortenbescherming en gebiedsbescherming), luchtkwaliteit, geluid (vanwege (spoor)wegen, industrieterreinen en activiteiten), geur, omgevingsveiligheid, trilling, cultureel erfgoed, bodem, water, duurzaamheid en gezondheid. Deze aspecten worden hierna toegelicht.

Verkeer en parkeren

De toevoeging van vijf appartementen zorgt voor extra verkeersgeneratie. Op basis van de CROW publicatie 744 zorgen vijf appartementen voor een gemiddelde toename van 20,5 mvt/etmaal verkeersgeneratie (weinig stedelijke gemeente, ligging rest bebouwde kom). De weg Badweg kan de geringe toename van verkeersgeneratie opvangen. Het projectgebied is verder op een goede manier ontsloten, doordat het verkeer vanaf het projectgebied in noordelijke, oostelijke en zuidelijke richting kan rijden. De Badweg gaat in noordelijke richting over in de Jousterweg en verbindt in westelijke richting met de A7. Ten slotte is er op basis van de CROW publicatie 744 een minimale parkeerbehoefte van 4 parkeerplaatsen ten behoeve van de vijf appartementen. Op eigen terrein is er niet voldoende ruimte om te voorzien in de parkeerbehoefte. Daarom zal de parkeerbehoefte in de openbare ruimte worden opgevangen. Direct naast het pand liggen 4 parkeerplaatsen en een parkeerterrein waar circa 15 auto's kunnen parkeren. De parkeerbehoefte zal voornamelijk op deze parkeerplaatsen worden opgevangen en mogelijk ook aan de overkant van de straat waar nog eens 7 parkeerplaatsen liggen. In de directe omgeving zijn 26 parkeerplaatsen aanwezig. Kijkend naar de directe omgeving zal het gebruik van de parkeerplaatsen erg laag liggen. Zo beschikt de kerk over een eigen parkeerterrein en betreft het een dorpskerk waarbij het overgrote deel op de fiets ernaartoe zal komen. Daarnaast zullen de 4 rijtjeswoningen hier gebruik van maken. Volgens het CROW ligt de parkeerbehoefte voor deze huurwoningen op 7 parkeerplaatsen, waardoor er een restcapaciteit is van circa 19 parkeerplaatsen. Kijkend naar de restcapaciteit van 19 parkeerplaatsen beschikt de openbare ruimte over voldoende parkeerplaatsen om in de parkeerbehoefte van de beoogde situatie te voorzien.

Ecologie: Gebiedsbescherming

Het plangebied ligt op circa 5,7 kilometer afstand van het Natura 2000-gebied Deelen en ongeveer 8,4 kilometer afstand van Rottige Meenthe en Brandemeer wat een stikstofgevoelig Natura 2000-gebied is. In dat kader moet onderzocht

worden of de ontwikkeling mogelijk negatieve effecten heeft op de instandhoudingsdoelstellingen van dit Natura 2000-gebied en andere omliggende Natura 2000-gebieden. De ontwikkeling zal door de geringe omvang en de afstand tot het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied hoogstwaarschijnlijk geen stikstofdepositie met zich meebrengen. Bij een positief besluit op dit principeverzoek wordt dit stikstofonderzoek uitgevoerd.

Ecologie: Soortenbescherming

Ten behoeve van de ontwikkeling van vijf appartementen is geen ecologisch onderzoek nodig. De ontwikkeling betreft een inpandige verbouwing.

Luchtkwaliteit

In het BKL is bepaald dat alleen getoetst hoeft te worden aan de omgevingswaarden voor luchtkwaliteit als sprake is van een **agglomeratie**. De projectlocatie bevindt zich niet in een agglomeratie. Op voorhand kan worden gesteld dat de ontwikkeling van dusdanig geringe omvang is dat deze geen verslechtering van de luchtkwaliteit zal opleveren.

Geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen

De ontwikkeling bestaat uit de realisatie van geluidgevoelige gebouwen (woningen). De appartementen bevinden zich in het aandachtsgebied van de gemeenteweg, de Badweg. Voor de Badweg geldt een maximumsnelheid van 30 km/u, waardoor moet worden aangetoond dat het geluid van deze weg op de appartementen aanvaardbaar is. Dit kan worden aangetoond door middel van een akoestisch onderzoek. In de huidige situatie zijn op het perceel echter al een woningen aanwezig, waarvoor in het verleden is aangetoond dat sprake is van een aanvaardbaar akoestisch woon- en leefklimaat. Gelet hierop, en gelet op de te verwachten verkeersstromen, is er geen aanleiding om vanuit een evenwichtige toedeling van functies aan locaties ten aanzien van geluid knelpunten te verwachten op de nieuwe appartementen.

Geluid door activiteiten

In de omgeving van het projectgebied is een basisschool aanwezig die geluid (kan) veroorzaken. Deze activiteit is niet van dusdanige omvang dat het in de toekomstige situatie in hun milieuruimte beperkt moet worden door de realisatie van geluidgevoelige ruimten. Bovendien zijn er in de huidige situatie al appartementen op het perceel aanwezig. Nader onderzoek wordt daarom niet noodzakelijk geacht.

Geur

In de omgeving van het plangebied zijn geen bedrijven aanwezig die geurhinder veroorzaken.

Omgevingsveiligheid

Uit de risicokaart volgt dat in de omgeving van het projectgebied geen risicobronnen aanwezig zijn.

Trillingen

In de omgeving van het projectgebied zijn geen bedrijven aanwezig die trillinghinder veroorzaken.

Cultureel erfgoed

Het projectgebied is niet aangemerkt als (rijks)monument. In de omgeving ten oosten van het projectgebied is een rijksmonument aanwezig. De vijf appartementen worden in een bestaand pand gerealiseerd waarbij geen aanpassingen aan de buitenkant van het pand zullen plaatsvinden. Ook zullen er geen graafwerkzaamheden plaatsvinden. De nieuwe appartementen hebben geen negatieve invloed op het monumentale pand ten oosten van het projectgebied.

Bodem

Uit de Bodematlas Fryslân volgt dat de bodem in het projectgebied en in de omgeving van het projectgebied niet verontreinigd is. Gelet op het feit dat er al bodemgevoelige functies (woningen) aanwezig zijn in het projectgebied waarvoor in het verleden al onderzoek is gedaan is er geen aanleiding om vanuit een evenwichtige toedeling van functies aan locaties ten aanzien van het milieuaspect bodem, knelpunten te verwachten op de nieuwe appartementen.

Water

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 1.500 m2 in landelijk gebied wordt bebouwd of verhard. Het projectgebied bevindt zich in het stedelijk gebied. Er wordt niet nieuw gebouwd, daarmee blijft de hoeveelheid verhard oppervlak gelijk. Het bestaande pand is al aangesloten op de bestaande riolering. Ook de nieuwe appartementen zullen hierop worden aangesloten.

Duurzaamheid

Het projectvoornemen voorziet in vijf appartementen in een bestaand pand. Door niet nieuw te bouwen op onbebouwde grond maar een bestaand pand in een binnenstedelijk gebied te hergebruiken wordt duurzaam omgegaan met de ruimte.

Gezondheid

Een aantal van de voorgenoemde milieuaspecten heeft een gezondheidscomponent. Uit de eerste toetsing aan de milieuaspecten in dit hoofdstuk blijkt dat er op voorhand geen negatieve effecten worden verwacht. Dit houdt in dat er ook geen negatieve effecten op de gezondheid verwacht wordt met de realisatie van de vijf appartementen.

Er zijn geen belemmeringen vanuit de milieu- en omgevingsaspecten

Het initiatief is getoetst aan de verschillende milieu- en omgevingsaspecten waarmee vanuit ruimtelijk en planologisch oogpunt rekening moet worden gehouden. Hieruit blijkt dat er vanuit milieu geen belemmeringen worden verwacht. Het is niet aannemelijk dat er onoverkomelijke belemmeringen zijn vanuit milieu- en omgevingsaspecten.

6. SAMENVATTING AANVRAAG

Zoals hierboven is aangetoond, voorziet de gewenste ontwikkeling aan de Badweg 4 in Oudehaske in de behoefte aan vijf appartementen in het binnenstedelijk gebied van Oudehaske. De voorgenomen ontwikkeling past qua aard en schaal goed in de omgeving en leidt niet tot onaanvaardbare gevolgen voor andere activiteiten in het gebied. Daarnaast past het initiatief binnen het gemeentelijk en provinciaal beleid. Er is nader onderzoek nodig naar stikstof. Naar verwachting levert dit geen belemmeringen op voor de gewenste ontwikkeling. Nadat u toestemming hebt gegeven om het plan juridisch-planologisch uit te werken, worden deze onderzoeken uitgevoerd. Namens de aanvrager verzoeken wij u om medewerking te verlenen aan het realiseren van de voorgenomen ontwikkeling aan de Badweg 4 in Oudehaske. Na uw instemming overleggen we graag welke planologische procedure voor deze ontwikkeling haalbaar en wenselijk wordt geacht.

Digitaal verzegeld door Zynyo B.V.
Datum: 10-04-2026 10:13 CEST
Document ID:
bfca0ba4-f69a-42cf-8cc3-bb8e89c67b55