


Joure, 26 januari 2026  
Verzonden: 26 januari 2026

Ons kenmerk : Z.854068  
Verzoeknummer : 2025062000471  
Behandeld door :   
Bijlagen : 8

Onderwerp:  
Besluit: Verlening omgevingsvergunning

Beste 

U heeft op 20 juni 2025 een omgevingsvergunning aangevraagd voor het realiseren van een receptiegebouw aan de Badweg 30a te Oudehaske. 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 (omgevingsplan)
- Bouwactiviteit (technisch)

#### **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](http://www.officielebekendmakingen.nl). Bij de aanvraag omgevingsvergunning heeft overleg plaatsgevonden met omwonenden en andere betrokkenen. Dit kan al een tijd geleden zijn, wij adviseren u daarom om de omwonenden nogmaals te informeren over uw project. 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](mailto: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.

<b>Uitgangspunten berekening</b>
Bouwkosten excl. BTW
<b>Activiteiten/onderdelen</b>
Bouwactiviteit (technisch)
Bouwactiviteit (omgevingsplan)
Andere activiteit OPA of BOPA, onverminderd de andere leges-artikelen m.b.t. de OW
Adviescommissie omgevingskwaliteit Hûs en Hiem

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 receptiegebouw zal naar alle waarschijnlijkheid het volgende adres krijgen:

#### **Badweg 30a 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](http://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](mailto: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](mailto: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,



26-01-2026

Medewerker cluster vergunningen



## 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	<p>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.</p> <p>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 weggagen 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 <a href="http://www.fryslan.frl">www.fryslan.frl</a>.</p>
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 sorteerbeidrijf? Dan hoeft u het afval niet gescheiden te bewaren. U moet het sloofafval 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.	Mechanische graafwerkzaamheden	<p>Wilt u mechanische graafwerkzaamheden uitvoeren? Dan moet u een graafmelding doen via <a href="http://www.kadaster.nl/producten/woning/klic-melding">www.kadaster.nl/producten/woning/klic-melding</a>.</p> <p>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.</p>

- |   |   |
|---|---|
| 10. 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.  |
| 11. 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.  |
| 12. (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. |

## Gemeentelijk toezicht

Nr.	Onderwerp	Voorschrift
1.	Contactgegevens toezichthouder	<p>[REDACTED] [REDACTED]@defryskemarren.nl Telefoon: 14 0514 Aanleveren van gegevens via [REDACTED]@defryskemarren.nl</p>
2.	Aanwezige documenten	<p>De volgende documenten moeten aanwezig zijn op het bouwterrein:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Omgevingsvergunning, inclusief alle bijbehorende stukken;</li><li>• Overige documenten: alle vergunningen en documenten met voorwaarden of ontheffingen die belangrijk zijn voor het mogen uitvoeren van de activiteiten.</li></ul>
3.	Aanwijzingen	<p>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.</p>
4.	Uitzetten	<p>De situering en de peilhoogte van het bouwwerk moeten door de toezichthouder worden uitgezet (eventueel in overleg met de eigenaar).</p>

## Toezicht op Besluit bouwwerken leefomgeving

Nr.	Onderwerp	Voorschrift
1.	Contactgegevens toezichthouder	<p>[redacted] <a href="mailto:[redacted]@defryskemarren.nl">@defryskemarren.nl</a></p> <p>Telefoon: 14 0514</p> <p>Aanleveren van gegevens via [redacted] <a href="mailto:[redacted]@defryskemarren.nl">@defryskemarren.nl</a></p>
2.	Meldingen	<p>U moet de volgende meldingen indienen bij de toezichthouder tijdens het bouwproces:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Start van de bouw: uiterlijk twee dagen voor aanvang werkzaamheden</li><li>• Grond(verbeterings)werkzaamheden</li><li>• Het aanbrengen van funderingspalen</li><li>• Het storten van beton</li><li>• Einde bouw, op de eerste werkdag na beëindiging.</li></ul> <p>De start van de bouw moet u melden via [redacted] <a href="mailto:[redacted]@defryskemarren.nl">@defryskemarren.nl</a>.</p>
3.	Bouwen volgens Besluit bouwwerken leefomgeving	<p>U dient te bouwen conform de regels van het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl)</p>
4.	Inbraakwerendheid	<p>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.</p>
5.	Kwaliteitsverklaringen	<p>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.</p> <p>U mag niet met de bouwwerkzaamheden starten voordat de toezichthouder de kwaliteitsverklaringen heeft goedgekeurd.</p>
6.	Plaatsen warmtepompen en/of airco-units	<p>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.</p> <p>Het geluidsniveau van de buitenunit van de warmtepomp of airco mag niet hoger zijn dan 40 dB op de dichtstbijzijnde perceelsgrens.</p>

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 vier 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.

### Vorbereidingsprocedure

Bij de besluitvorming op dit verzoek is de reguliere voorbereidingsprocedure toegepast. Deze omvat een beslistermijn van maximaal 8 weken, en staat beschreven in titel 4.1 van de Algemene wet bestuursrecht.

### U heeft met de omwonenden overlegd

Bij de aanvraag omgevingsvergunning heeft overleg plaatsgevonden met omwonenden en andere betrokkenen. Het verslag van dit overleg is toegevoegd aan dit besluit en maakt ook onderdeel uit van dit besluit.

### 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](http://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 'Recreatie', hierna te noemen 'het Omgevingsplan'. Uw project is in strijd met de regels die door het Omgevingsplan gesteld worden. Wij hebben besloten om van het Omgevingsplan af te wijken.

#### Uw project voldoet aan de welstandseisen

Dit is vastgesteld naar aanleiding van het advies van de welstandscommissie Hûs en Hiem van 4 november 2025, met kenmerk 25100186. Het project is getoetst aan het welstandsgebied '7.10 - Sport- en recreatieterreinen met een relatie met de omgeving' van Welstandsnota De Fryske Marren 2024.

In het advies is aandacht gevraagd voor een zorgvuldige inrichting van het terrein rondom het receptiegebouw. In overleg met de gemeente en de welstandscommissie is geadviseerd een erfinrichtings- en beplantingsplan op te stellen. Zoals in de ETFAL is toegelicht, is het ontwerp hierop aangepast. Het receptiegebouw is dusdanig gedraaid zodat het beter aansluit op de bestaande weg. De ruimtelijke kwaliteit van het entreegebied wordt daardoor behouden.

#### Afwijken van het Omgevingsplan

Het bouwplan is in strijd met artikel 11.2.3, lid a en artikel 11.2.4, lid e van het Omgevingsplan, omdat het receptiegebouw buiten het bouwvlak is gesitueerd en met een oppervlak van 100 m<sup>2</sup> de maximaal toegestane 50 m<sup>2</sup> voor bijbehorende bouwwerken overschrijdt.

Vanwege de huidige eigendoms- en bedrijfsstructuur is het niet langer mogelijk het receptiegebouw binnen het bouwvlak te realiseren. De bedrijfsvoering is gesplitst, waardoor een alternatieve locatie noodzakelijk is.


In artikel 11.2.3, lid b, is bepaald dat in afwijking van lid a maximaal twee beheerdersgebouwen met een oppervlakte van ten hoogste 25 m<sup>2</sup> per gebouw buiten het bouwvlak mogen worden gerealiseerd. In dit plan wordt één beheerdersgebouw (receptiekantoor) gerealiseerd met een oppervlakte van 100 m<sup>2</sup>. Dit betekent een overschrijding van 50 m<sup>2</sup> buiten het bouwvlak.

Wij hebben het algemeen belang, uw belangen en ook de belangen van omwonenden en (eventuele) andere belanghebbenden gewogen. Wij vinden dat deze belangen niet onevenredig worden aangetast. Wij werken daarom mee aan een afwijking van het omgevingsplan. In de bestaande situatie wordt de identiteit van het entreegebied in belangrijke mate bepaald door het zicht vanuit de openbare ruimte op het strand en de openheid van het meer.

Het plan is zodanig aangepast dat deze kwaliteiten behouden blijven. Door het receptiegebouw mee te draaien met de weg blijft de oriëntatie op de openbare ruimte behouden en wordt de ruimtelijke impact beperkt. Daarnaast wordt door de aanplant van een struweelheg voorzien in een zorgvuldige landschappelijke inpassing, waarbij de randen van het strandgebied op natuurlijke wijze worden vormgegeven. Bovendien is het aantal chalets ten opzichte van de oorspronkelijke situatie verminderd, waardoor een opener karakter op het recreatiepark is ontstaan dan voorheen. Dit heeft de ruimtelijke kwaliteit in geheel bevorderd.

Initiatiefnemer heeft omwonenden betrokken bij de planvorming door middel van informatiebijeenkomsten.





Gelet op bovenstaande wordt het initiatief ruimtelijk aanvaardbaar gesteld en kan worden meegewerkt aan een afwijking van het Omgevingsplan.

Uw project voldoet aan de gemeentelijke regels over de bodem

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

Uw project voldoet aan de regels van de provinciale omgevingsverordening

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

### **Wij hebben gebruik gemaakt van de volgende wet- en regelgeving**

Meer informatie hierover kunt u vinden op [www.wetten.overheid.nl/zoeken](http://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 '7.10 – Sport- en recreatieterreinen met een relatie met de omgeving' van Welstandsnota De Fryske Marren 2024.
- Omgevingsplan De Fryske Marren, onderdeel 'Oudehaske', bestemming 'Recreatie'.
- 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](http://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.

Op basis van de ingediende stukken zijn er nog enkele aanpassingen nodig. Zie hiervoor de bijlage '60621\_2 1e Bouwplantoets' – Besluit bouwwerken leefomgeving, toetsing bouwactiviteit, onderdeel brandveiligheid.

- In paragraaf 4.2.7 (beperking van het ontwikkelen van brand en rook), zijn de verwijzingen naar de brand- en rookklasse van de toegepaste constructiedelen onjuist. Deze verwijzingen zijn van toepassing op bestaande bouw, terwijl voor nieuwbouw andere eisen gelden. Dit moet worden gecorrigeerd.
- In paragraaf 6.2.2 (veilig vluchten bij brand), moet ten minste één deur in de receptieruimte worden voorzien van een knopcilinder. Dit is noodzakelijk zodat de deur zonder sleutel geopend kan worden in geval van een noodsituatie.

### **Wij hebben gebruik gemaakt van de volgende wet- en regelgeving**

Meer informatie hierover kunt u vinden op [www.wetten.overheid.nl/zoeken](http://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, mits de aanpassingen worden doorgevoerd zoals aangegeven in de bijlage '60621\_2 1e Bouwplantoets' – Besluit bouwwerken leefomgeving, toetsing bouwactiviteit, onderdeel brandveiligheid.

- In paragraaf 4.2.7 (beperking van het ontwikkelen van brand en rook), zijn de verwijzingen naar de brand- en rookklasse van de toegepaste constructiedelen onjuist. Deze verwijzingen zijn van toepassing op bestaande bouw, terwijl voor nieuwbouw andere eisen gelden. Dit moet worden gecorrigeerd.
- In paragraaf 6.2.2 (veilig vluchten bij brand), moet ten minste één deur in de receptieruimte worden voorzien van een knopcilinder. Dit is noodzakelijk zodat de deur zonder sleutel geopend kan worden in geval van een noodsituatie.

## 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.1917667	Verzoek 2025062000471_001pdf
2.	D.1917664	terreinindelingsplan_18122025
3.	D.1917666	Definitief Ontwerp 16122025
4.	D.1917665	NAN20251760VEN
5.	D.1917663	ETFAL-rapport_Oudehaske_18122025
6.	D.1860912	10763rap
7.	D.1921429	Z_854068 WS4525 gewijzigd welstandsadvies 4-11-2025 {Voldoet met opmerking} 25100186
8.	D.1926842	60621_2 1e Bouwplantoets

# Landal Oudehaske publiceerbaar

## Uw verzoek

<b>Ingediend bij</b>	<b>Gemeente De Fryske Marren</b>
<b>Soort</b>	Aanvraag vergunning
<b>Activiteit(en)</b>	Bouwactiviteit (omgevingsplan)
<b>Doel</b>	Aanvullen
<b>Status</b>	Aangevuld
<b>Verzoeknummer(s)</b>	20250620 00471 000 (ingediend op 20-06-2025) 20250620 00471 001 (ingediend op 18-12-2025)

## Project

### Naam van dit project

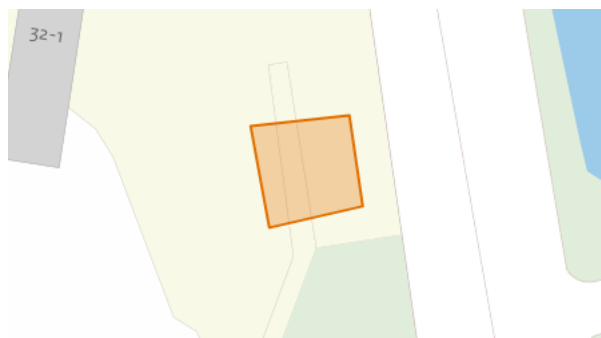
Landal Oudehaske

### Projectomschrijving

Receptiegebouw

## Locatie

### Teken een gebied op de kaart



## 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.**

Document	Vertrouwelijk
Definitief Ontwerp 16122025.pdf	Nee
ETFAL-rapport_Oudehaske_18122025.pdf	Nee

Document	Vertrouwelijk
NAN.20251760.VEN.pdf	Nee
terreinindelingsplan_18122025.pdf	Nee

**Participatie: anderen betrekken bij uw plannen**

**Heeft u contact gehad met anderen voor wie de omgeving anders wordt door uw plannen?**

Nee

**Verzoek**

**Geef uw verzoek een naam**

Landal 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

### E-mailadres en telefoonnummer initiatiefnemer

**E-mailadres**

geen openbare informatie

**Telefoonnummer**

geen openbare informatie

### Gegevens vestiging of bedrijf initiatiefnemer

**KVK-nummer**

08069698

*Vooraf ingevuld antwoord.*

**Handelsnaam**

Mulder Bouwmanagement B.V.

*Vooraf ingevuld antwoord.*

**RSIN**

805302554

*Vooraf ingevuld antwoord.*

### Adresgegevens bedrijf initiatiefnemer

**Straatnaam**

Hagenhof

*Vooraf ingevuld antwoord.*

**Huisnummer**

9

*Vooraf ingevuld antwoord.*

**Huisletter**

-

**Huisnummertoevoeging**

-

**Postcode**

3849PZ

*Vooraf ingevuld antwoord.*

**Plaats**

Hierden

*Vooraf ingevuld antwoord.*

**Is het postadres hetzelfde als het hoofdadres?**

Ja

*Vooraf ingevuld antwoord.*

**Contactpersoon**

**Wilt u een contactpersoon voor deze aanvraag of melding opgeven?**

Nee



## Vragen en antwoorden

### Bouwactiviteit (omgevingsplan)

#### Algemeen

**Beschrijf de werkzaamheden waarvoor u een vergunning aanvraagt in een paar zinnen.**

Bouw receptiegebouw.

**Vink alle werkzaamheden aan die u wilt aanvragen.**

Aanbouw, uitbouw of bijgebouw (bijbehorend bouwwerk) bouwen

**Verandert het aantal woningen of wooneenheden door de werkzaamheden?**

Nee

**Wat zijn de totale geschatte bouwkosten in euro's (exclusief BTW)?**

50000

**Geef hier eventueel een toelichting op de geschatte bouwkosten.**

Offerte leverancier.

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

Nee

#### Gebruik

**Waarvoor gebruikt u het bouwwerk of het perceel nu?**

Iets anders dan wonen

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

n.v.t.

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

Ja

**Veranderen gebruik: Waar gaat u het bouwwerk en/of perceel voor gebruiken?**

Iets anders dan wonen

**Geef aan waar u het bouwwerk voor gaat gebruiken. Zijn er meerdere gebruiksdoeleinden? Geef deze dan allen aan.**

Receptiegebouw + opslag.

**Wat wordt de totale gebruiksoppervlakte van het bouwwerk in m2 na uitvoering van de bouwwerkzaamheden?**

100

**Zijn er meerdere gebruiksdoeleinden? Geef dan hier per gebruiksdoeleinde aan wat de totale gebruiksoppervlakte is.**

50 % receptie, 25 % opslag, 25 % diversen, zie tekening.

#### Bruto vloeroppervlakte bouwwerk

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

Ja

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

0

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

100

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

Zie tekening.

### Bruto inhoud bouwwerk

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

Ja

**Wat is de bruto inhoud van het bouwwerk in m3 voor uitvoering van de bouwwerkzaamheden?**

0

**Wat is de bruto inhoud van het bouwwerk in m3 na uitvoering van de bouwwerkzaamheden?**

320

**Geef hier eventueel een toelichting op de wijziging van de bruto inhoud van het bouwwerk.**

Zie tekening.

### Plaats van het bouwwerk

**Waar gaat u bouwen?**

Elders

**Geef hier eventueel een toelichting op de plaats van het bouwwerk.**

Zie tekening.

### Oppervlakte bebouwd perceel

**Verandert het bebouwde oppervlakte van het perceel na uitvoering van de bouwwerkzaamheden?**

Ja

**Wat is de bebouwde oppervlakte van het perceel in m2 voor uitvoering van de bouwwerkzaamheden?**

3300

**Wat is de bebouwde oppervlakte van het perceel in m2 na uitvoering van de bouwwerkzaamheden?**

3400

### Hoogte bouwwerk

**Wat is de hoogte van het bouwwerk?**

3600

**Geef hier eventueel een toelichting op de wijziging van de hoogte van het bouwwerk.**

Zie tekening.

**Hoeveel bouwlagen heeft het bouwwerk?**

1

### **Parkeervoorzieningen**

**Heeft of krijgt u parkeervoorzieningen op het eigen terrein?**

Ja

### **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?**

Ja

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

Nee

## Bijlagen

### Bouwactiviteit (omgevingsplan)

#### Bodemonderzoek

Document	Vertrouwelijk
10763rap.pdf	Nee

#### Gegevens uit te brengen advies agrarische adviescommissie

Geen documenten.

#### Parkeervoorzieningen

Geen documenten.

#### Rapport archeologische waarde

Geen documenten.

#### Situatietekening bestaande toestand

Document	Vertrouwelijk
DefinitiefOntwerp_16-06-2025.pdf	Nee

#### Situatietekening nieuwe toestand

Document	Vertrouwelijk
DefinitiefOntwerp_16-06-2025.pdf	Nee

#### Uiterlijk van het bouwwerk

Geen documenten.

#### Overige gegevens noodzakelijk voor toetsing aan omgevingsplan

Geen documenten.





- asfalt
- gravel (grind)
- graskeien (beton)
- zand (strand)
- betrating

parkeerberekening

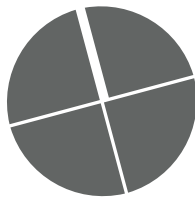
uitgangspunt:  
Publicatie CROW 381  
(toekomstbestendig parkeren)

Norm:  
Commerciële dienstverlening (kantoor met  
baliefunctie)  
Niet stedelijk, buiten bebouwde kom.

Parkeerkcijfers per 100m² BVO  
3,3 - 3,8 parkeerplaatsen.

BVO receptiegebouw is 100m², dus er zijn 3 tot 4  
parkeerplaatsen nodig.

Ter plaatse van aanduiding A kunnen 3  
parkeerplaatsen worden gerealiseerd.  
Ter plaatse van aanduiding B kan 1 parkeerplaats  
worden gerealiseerd.

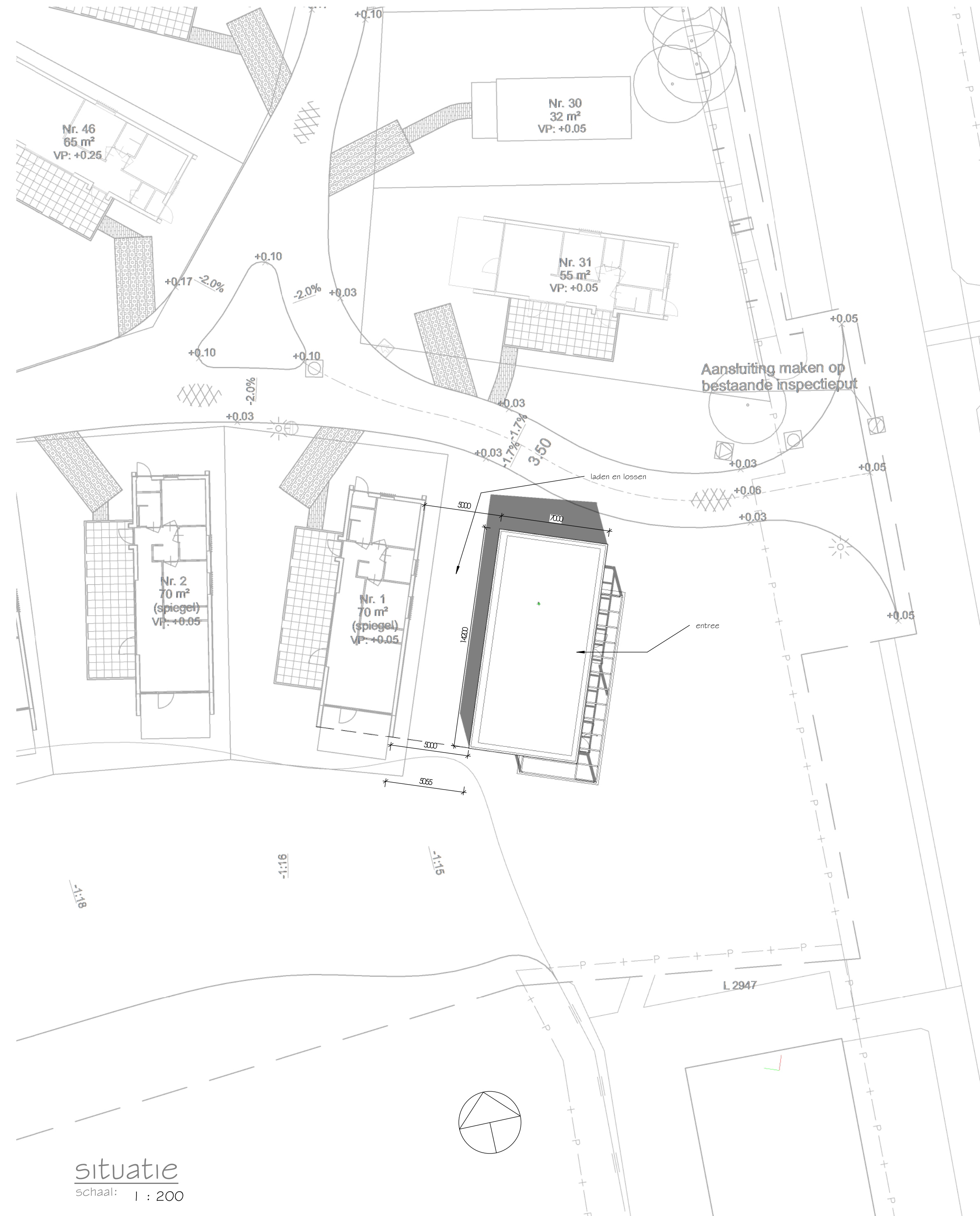
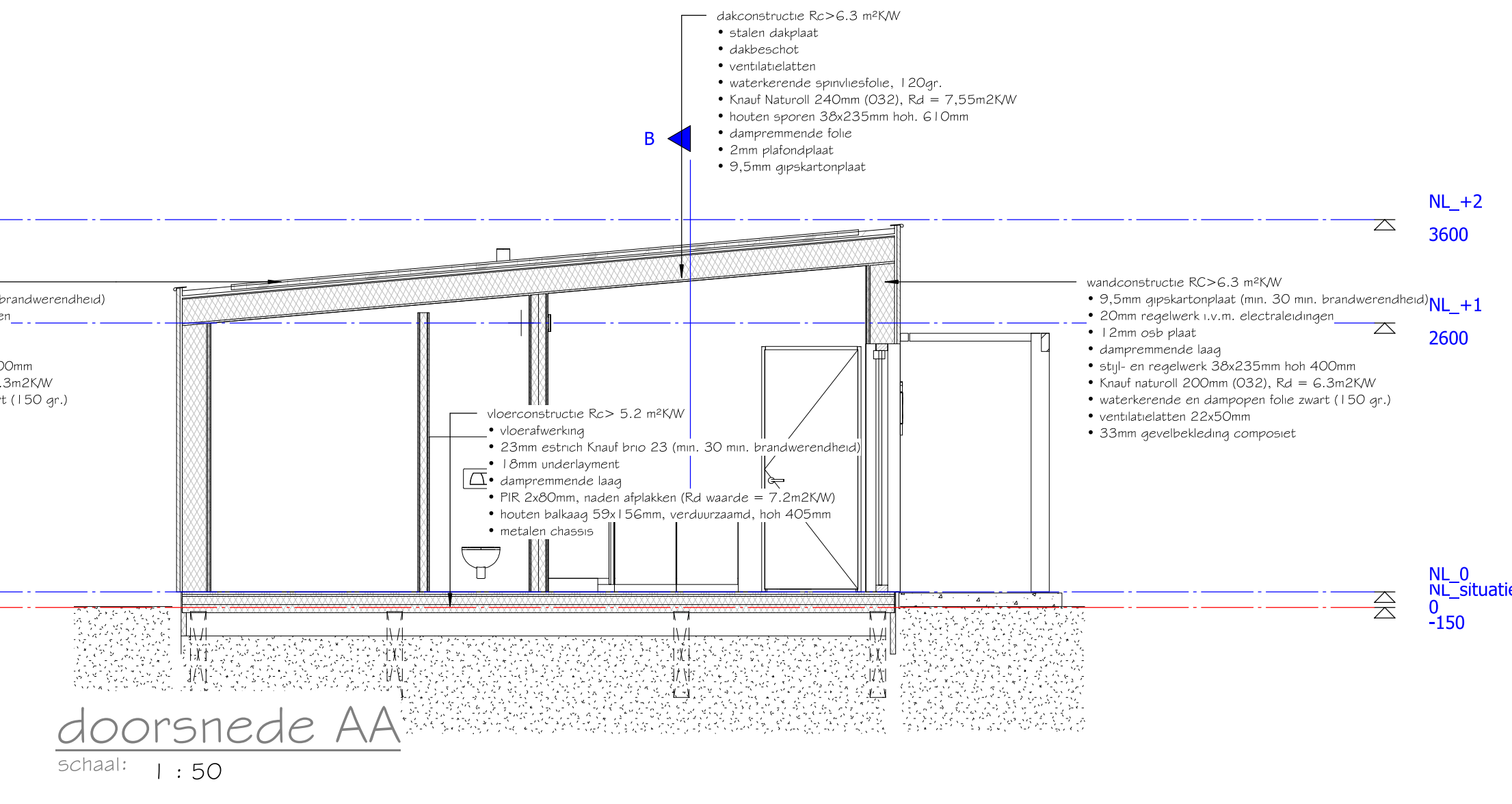
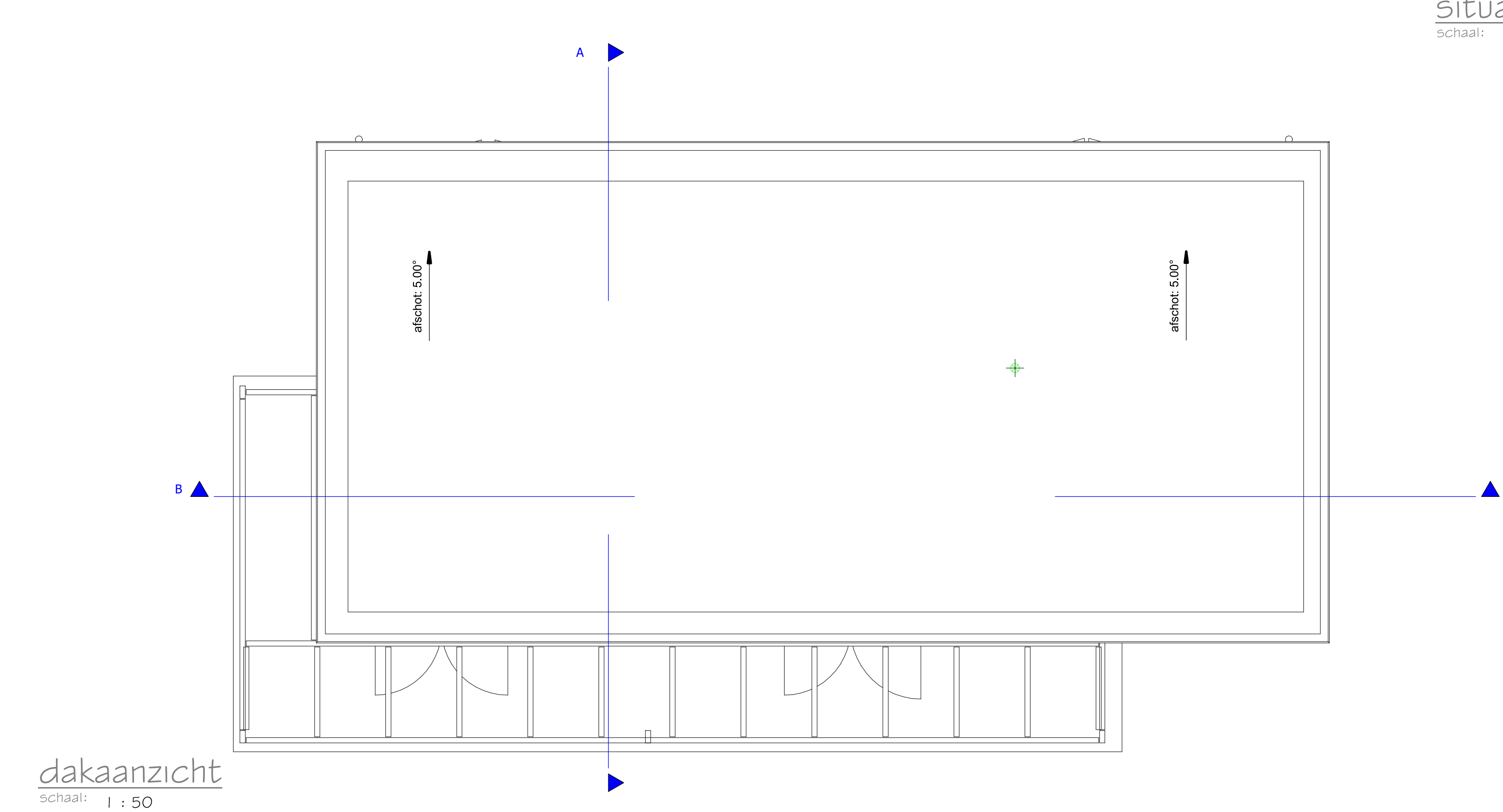
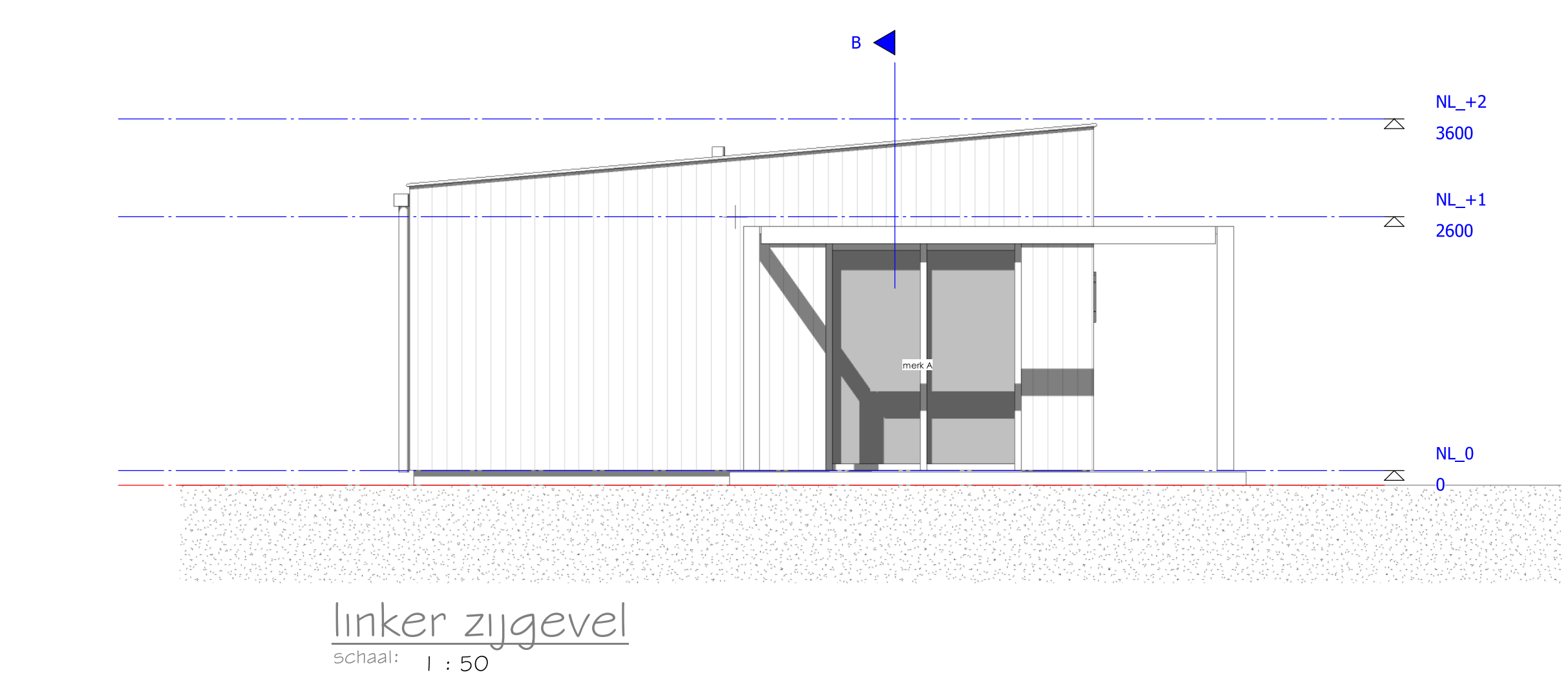
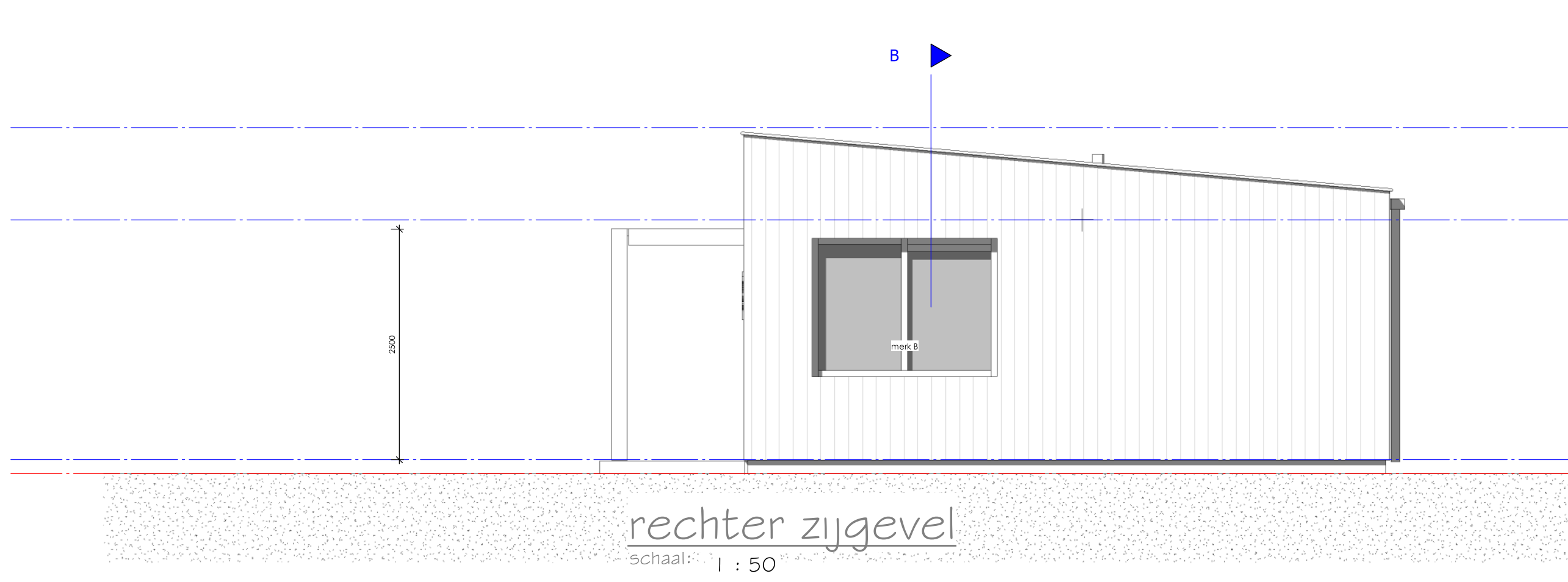
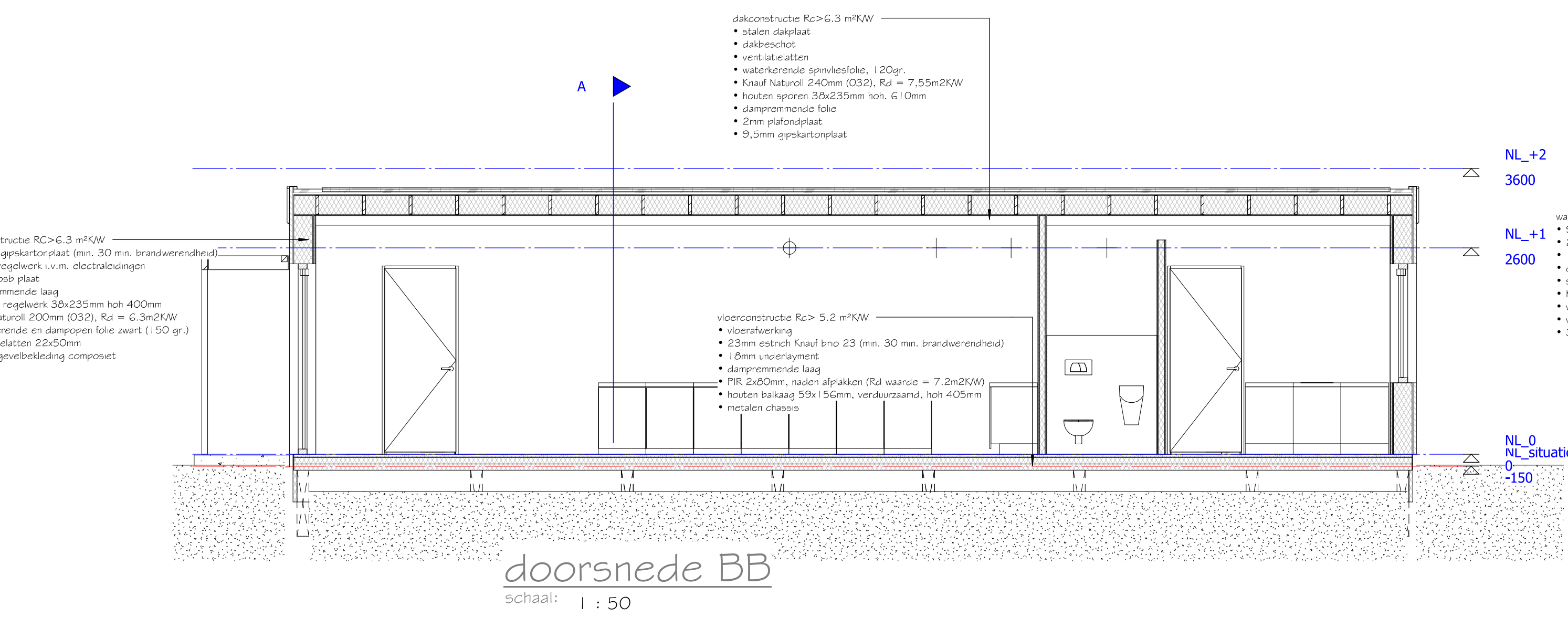
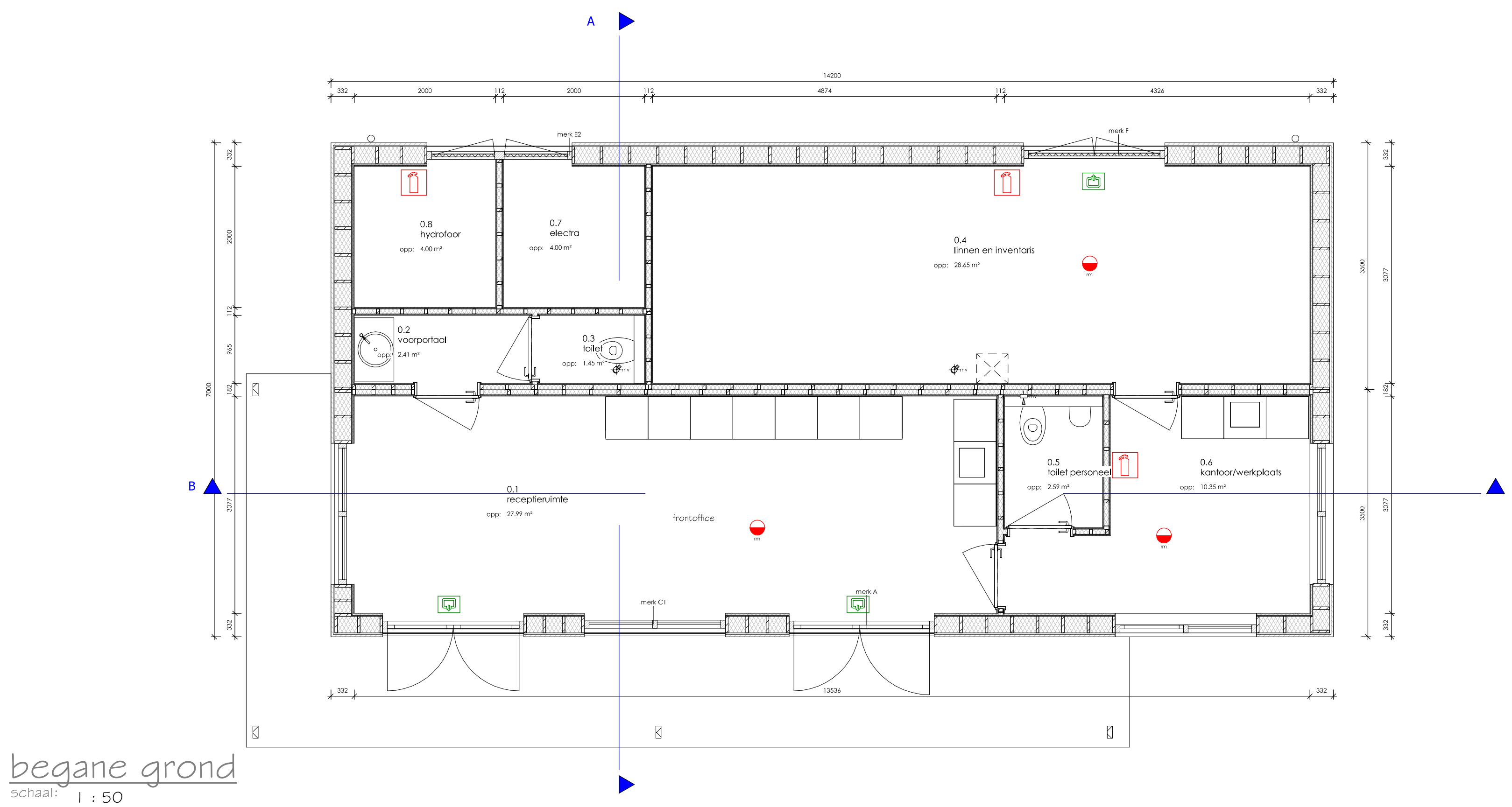
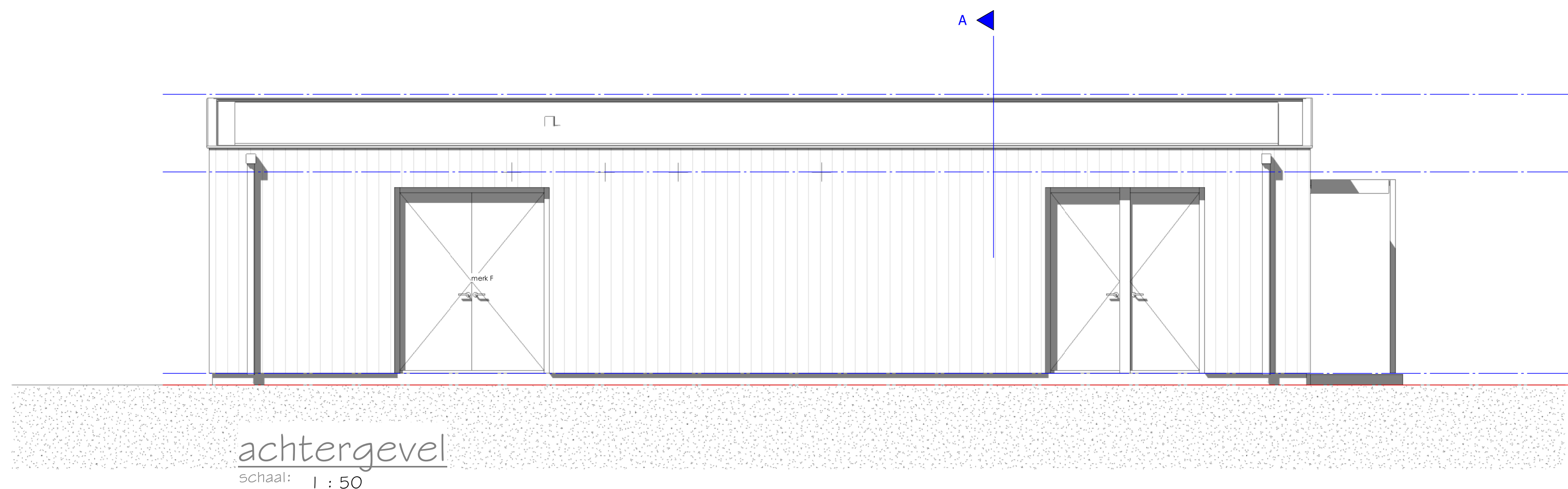
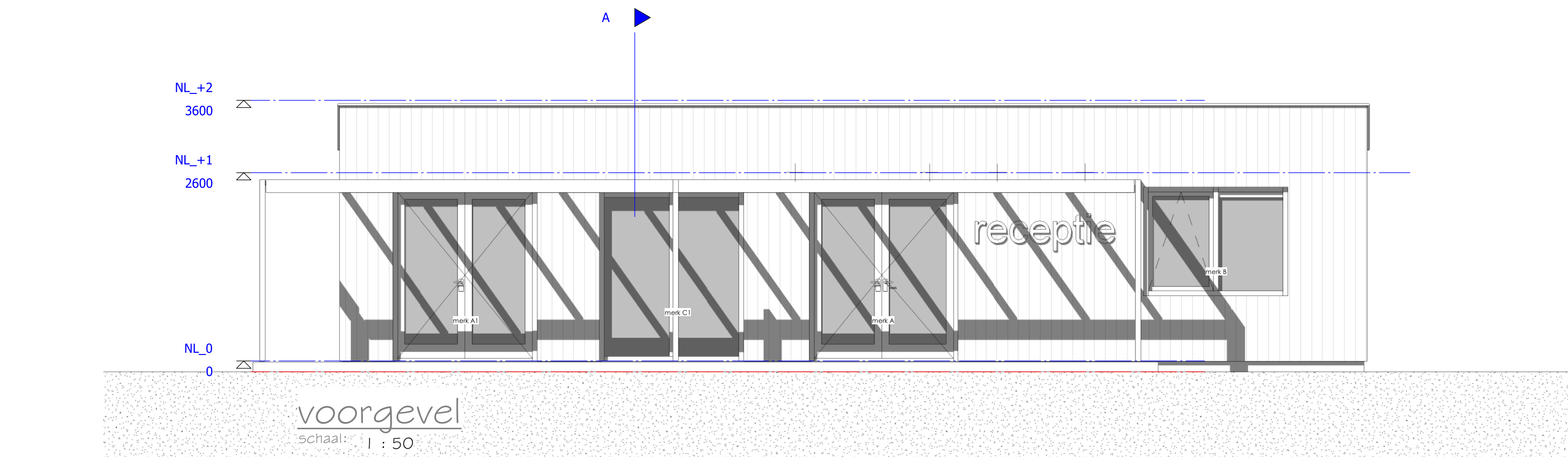


VAN TOL | BURO VOOR ARCHITECTUUR BNA

A  
T  
I  
E  
Tuindersbrink 1  
3845LM Harderwijk  
0611863607  
www.burovoorarchitectuur.nl  
info@burovoorarchitectuur.nl

projectnummer	22922
project	Badweg 30a Oudehaske
opdrachtgever	
onderdeel	terreinindelingsplan
datum	18-12-2025
schaal	1: 350
bladnummer	1
projectstatus	definitief
formaat	A3





## RENVOOI

### wanden

H88 binnenwand, 100mm

H88 buitenwand, 332mm (ic > 4,7 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>)

### vloeren

H88 vloerdekking (ic > 3,7 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>)

### daken

H88 dakdekking (ic > 4,3 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>)

### installaties

(dak) afzuigpunt mechanische ventilatie

(wand) afzuigpunt mechanische ventilatie

### brandveiligheid

transparantverkleining

rookmelder (conform NEN 2555)

- Uitvoering**
- De aannemer is verantwoordelijk voor de uitvoering van het werk.
  - Zonder schriftelijke toestemming mag er niet van de tekening worden afgeweken.
  - De aannemer dient alle onvoorwaarden vooraf te melden bij de directie, zodat alle betrokken partijen passende maatregelen kunnen treffen.
  - Meer / minderwerk dient eerst ter goedkeuring aan de directie te worden voorgelegd.
  - De machtsheffing dient vooraf in het werk gecontroleerd te worden.
- Constructies**
- Constructieve dimensies conform opgaaf constructeur.
  - De hoofdconstructie heeft een brandveiligheid van 40 minuten, gebaseerd op het criterium van bewijzen door brand, bepaald volgens NEN 6071, NEN 6072 en NEN 6073.
  - De brandveiligheid, bepaald volgens de NEN 6068 van vaste en bewegende constructief delen wordt aangehouden door kwaliteitsverklaringen welke worden verstrekt door de uitvoerende partijen.
- Brandveiligheid**
- Optische rookmelder toepassen, installatie conform NEN 2555
- Inbraakwerkgang**
- Deuren, ramen, kozijnen en daarmee gelijk te stellen constructie-onderdelen in een uithoudende scheidingconstructie van een niet-gemeenschappelijke ruimte, die volgens NEN 5002 bereikbaar zijn voor inbraak, hebben een volgens NEN 5006 bepaalde inbraakwerkgang die voldoet aan de in die norm aangegeven weerstandsklasse 2
- Materialisatie**
- De toegepaste materialen van wanden en plafonds in ruimten waarvoor een vluchtweg voert, voldoen ten minste aan klasse 2 van de bijlage tot brandvoorschriften bepaald volgens de NEN 6065.
  - De rookproductie van de toegepaste materialen heeft een rookdichtheid niet groter dan 2,2 m bepaald volgens de NEN 6066.
  - De toegepaste materialen van de vloer van een ruimte waarvoor een vluchtweg voert voldoen ten minste aan klasse T1 van de bijlage tot brandvoorschriften bepaald volgens NEN 1775.
  - De toegepaste materialen van scheidingconstructies in sanitaire ruimten dienen te voldoen aan de eisen gesteld in art. 3.2.3 van het bouwbesluit.
  - Materialisatie die niet omschreven zijn dienen vooraf bemonsterd te worden, dit ter goedkeuring van de directie.
- Electro installaties**
- Alle electra aansluitingen en dienen te voldoen aan de richtlijn conform de NEN 1010.
  - De aanwezigheid van elektrische installaties is vastgesteld minimaal aan de NEN 1010.
  - Fluïds, voert, type en aantal van armaturen worden in overleg met de opdrachtgever vastgesteld en apart aangegeven.
- Werkingswijze installaties**
- De wijzen voorgedragen aan de uitvoering worden de installatiekeuring t.b.v. ventilatie, verwarming, rookafvoer, en tapwater aangegeven aan bouw en woning toezicht van de gemeente.

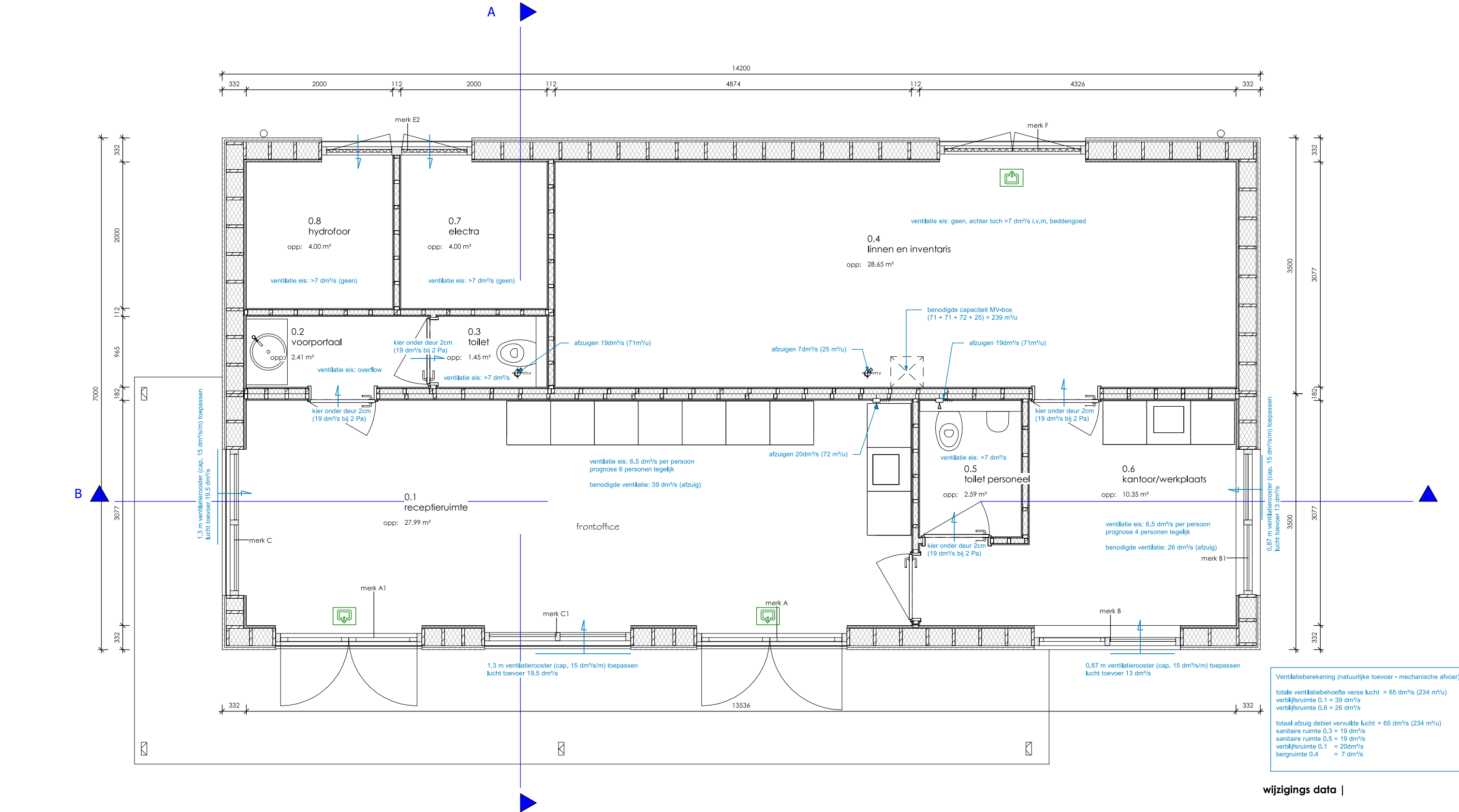
VAN TOL | BURO VOOR ARCHITECTUUR | BNA

projectnummer 22922  
project centrumgebouw Landal Waterpark Oudehaske  
opdrachtgever

projectstatus Definitief Ontwerp  
onderdeel gevels, plattegronden, doorsnede, situatie  
datum 04-09-2025  
school As indicated  
formaat A0  
ontwerp PVT  
tekenwerk BVA

revisiedata 09-09-2025 16-09-2025 25-09-2025 16-10-2025  
bladnummer DO-01







 | Buro voor Architectuur

# ETFAL-rapportage

BOPA procedure: Activiteit afwijken van de regels van het  
omgevingsplan

  
25-11-2025

---

## INHOUD

1.	Inleiding .....	3
1.1	Aanleiding.....	3
1.2	Ligging projectgebied .....	3
1.3	Te doorlopen vergunningprocedure.....	4
1.4	Leeswijzer .....	4
2.	Beschrijving van het project en zijn omgeving.....	5
2.1	Huidige situatie.....	5
2.1.1	Feitelijke situatie .....	5
2.1.2	Relevante regels omgevingsplan .....	6
2.2	Toekomstige situatie.....	7
2.2.1	Ontwikkeling.....	7
2.3	Juridische activiteiten.....	9
2.3.1	Inleiding .....	9
2.3.2	Welke juridische activiteiten zijn nodig voor het project? .....	9
2.3.3	Welke omgevingsplanactiviteiten kunnen worden vergund met een omgevingsvergunning voor de BOPA?.....	9
2.4	Milieueffectrapportage .....	10
3	Participatie.....	10
3.1	Algemeen aanvraagvereiste participatie.....	10
3.2	Vooroverleg, participatie en aanvraag .....	10
4	BELEIDSKADER EN TOETSING DAARAAN .....	11
4.1	Rijk.....	11
	Nationale Omgevingsvisie (NOVI) .....	11
	Relatie tot het initiatief .....	11
	Conclusie: .....	11
4.2	Provincie .....	11
	Provinciale omgevingsvisie, Omgevingsverordening Fryslân 2022.....	11
	Relatie tot het initiatief .....	13
	Conclusie: .....	13
4.4	Gemeentelijk beleid .....	13
	Bestemmingsplan Oudehaske .....	13

---

---

Relatie tot het initiatief .....	14
Conclusie: .....	15
Omgevingsplan De Fryske Marren .....	15
Relatie tot het initiatief .....	15
Conclusie: .....	15
Welstand.....	16
Relatie tot het initiatief.....	16
Conclusie: .....	16
4.5    Waterschap.....	16
Hemelwater:.....	17
Vuilwater .....	17
Relatie tot het initiatief .....	17
Conclusie: .....	17
5. BEOORDELINGSREGELS WAARONDER INSTRUCTIEREGELS .....	18
6    Economische uitvoerbaarheid.....	20
Relatie tot het initiatief .....	20
conclusie.....	20
7    Evenwichtige toedeling van functies aan locaties.....	21
Samengevat: .....	21
Relatie tot het initiatief.....	21
Conclusie: .....	23

## 1. INLEIDING

### 1.1 Aanleiding

Voor u ligt de aanvraag voor het verkrijgen van een bouwvlak, binnen het vigerende bestemmingsplan en bebouwingsgebied, voor het realiseren van een receptiegebouw

Naar aanleiding van overleg met gemeente De Fryske Marren heeft de voorgenoemde gemeente te kennen gegeven mee te werken aan de buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA). De aard en de omvang van dit project zal geen grote impact hebben op evenwichtige toedeling van functies aan locaties

De aanvraag bestaat uit de volgende stukken:

1. Tekening - DO-01 (gevels, plattegronden, doorsneden, situatie)
2. Tekening - Terreinindelingsplan
3. Deze rapportage

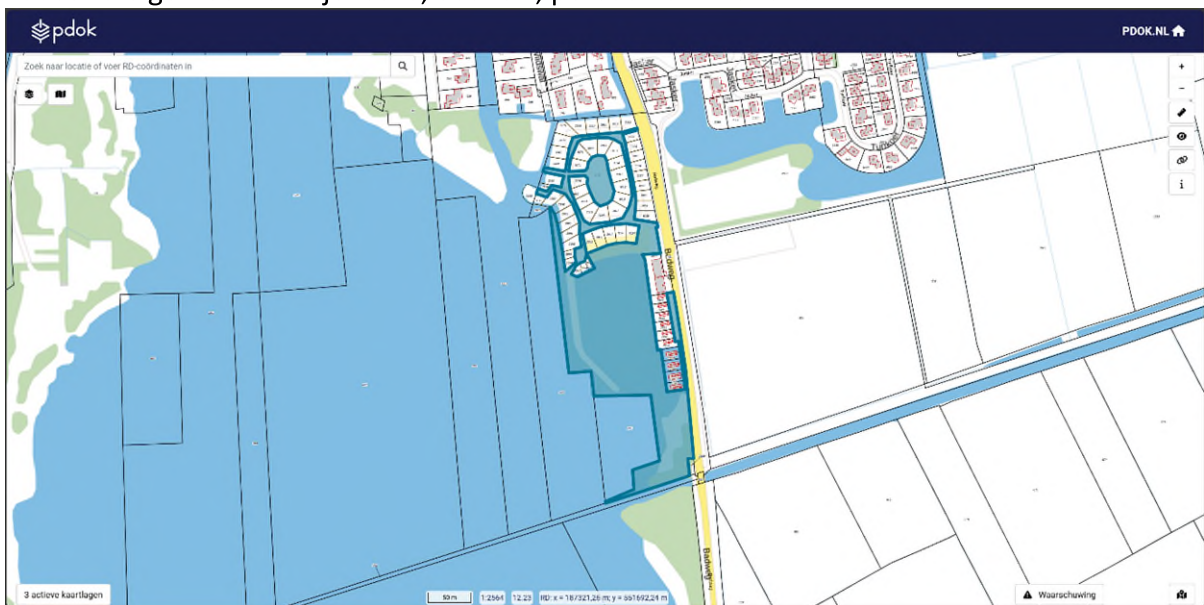
### 1.2 Ligging projectgebied

Het project bevindt zich op de volgende locatie:

Badweg 30a

8465NN Oudehaske

Kadastrale gemeente: Nijehaske; Sectie L; perceelnummer 3107



Figuur 1 (kaart en kadastrale onderlegger) bron: PDOK

### 1.3 Te doorlopen vergunningprocedure

Het betreft hier een aanvraag voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA).

Door strijdigheid met het huidige Omgevingsplan is de BOPA procedure noodzakelijk.

Voor een project van deze omvang zou een duidelijke motivatie voldoende moeten zijn om tot een goede afweging te kunnen komen.

### 1.4 Leeswijzer

- In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op de huidige en toekomstige situatie.
- Hoofdstuk 3 beschrijft hoe vooroverleg en participatie hebben plaatsgevonden en hoe dit heeft bijgedragen aan het ontwerp van het project op de locatie.
- In hoofdstuk 4 het wordt het project getoetst aan relevante beleidskader.
- In hoofdstuk 5 wordt het project getoetst aan de relevante beoordelingsregels.
- Hoofdstuk 6 bevat de financiële aspecten van het project.

Tot slot wordt in hoofdstuk 7 ingegaan op de evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ook wel afgekort als etfal).

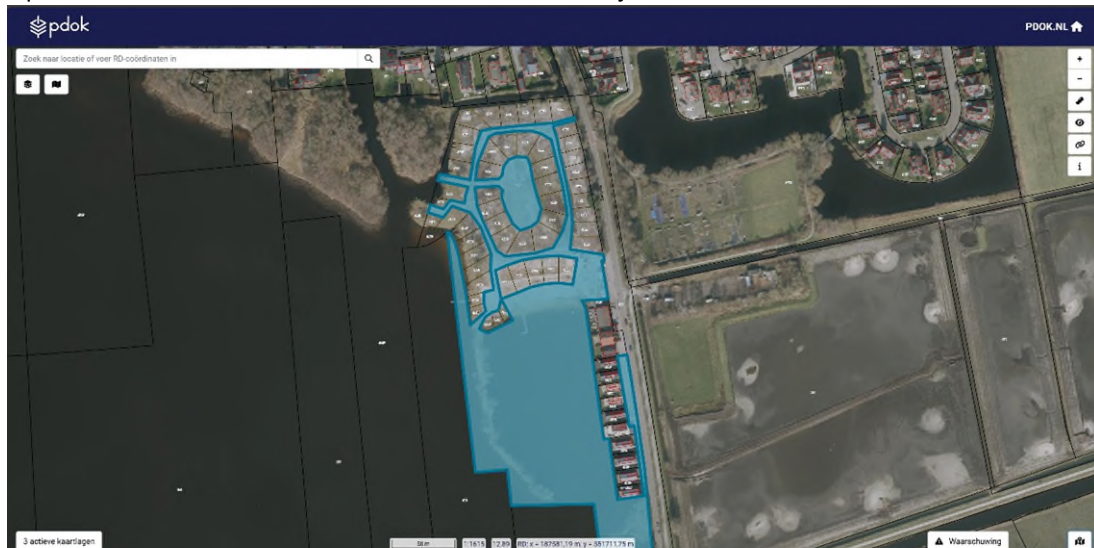
## 2. BESCHRIJVING VAN HET PROJECT EN ZIJN OMGEVING

### 2.1 Huidige situatie

#### 2.1.1 Feitelijk situatie

Deze paragraaf bevat een korte beschrijving van:

- Op deze locatie bevinden zich: recreatieve nachtverblijven



Figuur 2 luchtfoto bestaande toestand (bron: PDOK)

- de op de locatie aanwezige functies en gebruik zijn: recreatie
- de in de omgeving aanwezige functies, gebruik en waarden zijn: wonen en verkeer
- Er zijn geen bijzondere aandachtspunten gelet op de feitelijke situatie in de omgeving zoals milieugebruiksruimte van activiteiten op aangrenzende percelen (geluid, externe veiligheid, trillingen, geur, spuitzones), stedenbouwkundige inpassing, ligging in kern- of beschermingszone van waterkeringen of aandachtsgebieden.

## 2.1.2 Relevante regels omgevingsplan

Voor deze locatie zijn de volgende relevante regels van toepassing:

- Bestemmingsplan Odehaske
  - Gemeente De Fryske Marren
  - Vastgesteld 31-10-2017
  - geheel onherroepelijk in werking.
- Omgevingsplan gemeente De Fryske Marren
  - In werking vanaf 07-04-2025



Figuur 3 bestemmingsplan Oudehaske (bron: regels op de kaart)



## 2.2 Toekomstige situatie

### 2.2.1 Ontwikkeling

Deze paragraaf bevat de beschrijving van het op de locatie aangevraagde bouwvlak:

De aanvraag gaat om de het verkrijgen van een bouwvlak voor het realiseren van gebouwen en overkappingen omschreven in het bestemmingsplan hoofdstuk 2 artikel 11.1 lid c. Voor het goed kunnen functioneren van een vitaal recreatiepark zal er een duidelijk herkenbaar bouwwerk ten behoeve van het beheer op de locatie moeten worden gerealiseerd. Het huidige bouwvlak voor de bestemming recreatie bevindt zich buiten de eigendomsgrenzen van de ontwikkelaar van dit recreatiepark.

Als uitgangspunt hebben we het volgende gemeentelijk advies overgenomen:

- *De plaatsing van het receptiegebouw maakt onderdeel uit van het herstructureringsplan van het recreatiepark. Het aantal chalets is ten opzichte van de oorspronkelijke situatie is verminderd. Vanwege de eigendom situatie is het niet meer mogelijk om binnen het bouwvlak de receptie te realiseren. De bedrijfsvoering is als het ware gesplitst. Hierdoor wordt het programma op het recreatieterrein zelf verzaamd met een receptiegebouwtje.*
- *In de huidige situatie wordt een groot deel van de identiteit en de kwaliteit van het entreegebied bepaald door het zicht vanuit de openbare ruimte op het strand en op de weidsheid van het meer. Bij de plaatsing van het receptiegebouw is het wenselijk om deze kwaliteit te behouden. Voorstelbaar is een gedraaide plaatsing van een gebouwtje dat iets langgerekt is om de oriëntatie op de openbare ruimte en de ruimte bij het entreegebied te behouden.*

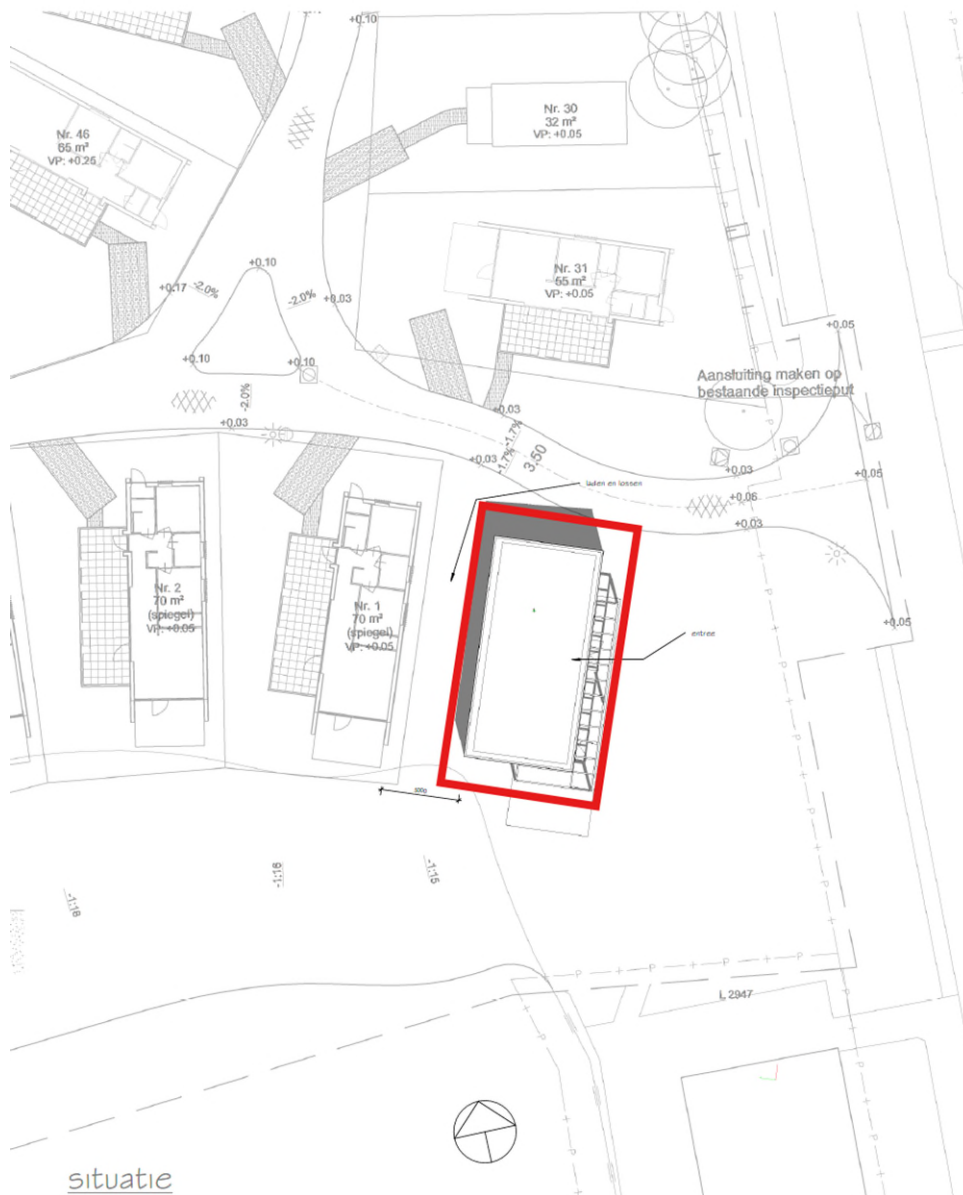
*Hieronder vindt u een richtlijn waarop u uw aangepaste ontwerp kunt baseren*



Figuur 4 advies stedenbouwkundige gemeente

Hieronder treft u de voorkeurslocatie van de ontwikkelaar aan. Deze is in lijn met het afgegeven advies.

visuele ondersteuning:



Figuur 5 tekening nieuwe situatie met voorstel bouwvlak (bron: Buro voor Architectuur)

## 2.3 Juridische activiteiten

### 2.3.1 Inleiding

Een project bestaat uit juridische activiteiten. De juridische activiteiten zijn onder te verdelen in drie categorieën:

- I. activiteiten die niet in strijd zijn met het omgevingsplan;
- II. activiteiten die in strijd zijn met het omgevingsplan, omgevingsplanactiviteiten waarvoor de aanvraag voor de BOPA wordt ingediend;
- III. activiteiten die niet in het omgevingsplan worden geregeld en die geen omgevingsplanactiviteit zijn.

De juridische activiteiten van het project worden in paragraaf 2.3.2. beschreven

### 2.3.2. Welke juridische activiteiten zijn nodig voor het project?

Het project bevat de volgende juridische activiteiten:

1. De (omgevingsplan)activiteit bouwen en in stand houden van bouwwerken: realiseren van gebouwen en overkappingen.  
Deze activiteit valt in categorie II want is niet in overeenstemming met het omgevingsplan en wordt wel aangevraagd als BOPA.

### 2.3.3. Welke omgevingsplanactiviteiten kunnen worden vergund met een omgevingsvergunning voor de BOPA?

Deze paragraaf bevat het overzicht van de omgevingsplanactiviteiten in strijd met het omgevingsplan waarvoor een BOPA wordt aangevraagd.

Het project is in strijd met:

#### **Bestemmingsbepalingen**

#### **Hoofdstuk 2 BESTEMMINGSGEEL**

#### **Artikel 11 Recreatie**

#### **11.2 Bouwregels**

11.2.3 Gebouwen en overkappingen Voor het bouwen van de in lid 11.1 sub c genoemde gebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:

- a) de gebouwen en overkappingen zullen binnen een bouwvlak worden gebouwd;

## 2.4 Milieueffectrapportage

Voor deze activiteit is geen M.E.R. noodzakelijk.

## 3 PARTICIPATIE

### 3.1 Algemeen aanvraagvereiste participatie

In deze paragraaf wordt het vooroverleg en de participatie beschreven:

### 3.2 Vooroverleg, participatie en aanvraag

#### **Vooroverleg**

Er is vooroverleg met Gemeente Fryske Marren geweest.

Een eerste opzet voor de vorm en locatie van het receptiegebouw leidde tot een negatief advies. Door het meedenkend advies van de gemeente is er een aangepast ontwerp gemaakt met een beter passende locatie.

#### **Participatie omgeving**

De initiatiefnemer heeft voorafgaand op de ontwikkelingen van het gehele gebied verschillende informatie bijeenkomsten georganiseerd.

Betreffende het toevoegen van een bouwvlak voor een receptiegebouw heeft geen aanvullend participatie initiatief plaats gevonden.

## 4 BELEIDSKADER EN TOETSING DAARAAN

### 4.1 Rijk

#### Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (hierna: NOVI) vastgesteld. De NOVI is de langetermijnvisie van het Rijk op de toekomstige inrichting en ontwikkeling van de leefomgeving in

Nederland. De NOVI geeft richting en helpt om keuzes te maken; te kiezen voor slimme combinaties van functies; uit te gaan van de specifieke kenmerken en kwaliteiten van gebieden. En er nu mee aan de slag te gaan en beslissingen niet uit te stellen of door te schuiven. Het versterken van de omgevingskwaliteit staat in de NOVI centraal. Dat wil zeggen dat alle plannen met oog voor de natuur, gezondheid, milieu en duurzaamheid gemaakt moeten worden. Bij de NOVI hoort een Uitvoeringsagenda. Hierin staat hoe uitvoering wordt gegeven aan de NOVI.

Er is in Nederland sprake van een aantal dringende maatschappelijke opgaven. Deze opgaven kunnen niet apart van elkaar worden opgelost. Ze moeten in samenhang bekeken worden. Ze grijpen in elkaar en vragen meer ruimte dan beschikbaar is in Nederland. Niet alles kan, niet alles kan overal. Op het niveau van nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven aan de omgeving in Nederland, verwoord in vier opgaven:

1. Ruimte maken voor klimaatverandering en energietransitie
2. De economie van Nederland verduurzamen en het groeipotentieel behouden
3. Steden en regio's sterker en leefbaarder maken
4. Het landelijk gebied toekomstbestendig ontwikkelen

#### Relatie tot het initiatief

Gelet op de te realiseren opgaven uit de NOVI kan de conclusie worden getrokken dat de voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming is met de NOVI. Het plan draagt bij aan economisch groeipotentieel, daarnaast geeft de ontwikkeling ruimte voor verduurzaming.

#### Conclusie:

De ontwikkeling past binnen het Rijksbeleid.

### 4.2 Provincie

#### Provinciale omgevingsvisie, Omgevingsverordening Fryslân 2022

Toen de Omgevingsverordening Fryslân 2022 werd vastgesteld, was het doel helder: alle regels voor de fysieke leefomgeving bundelen in één samenhangend kader. Daarmee kreeg Fryslân een instrument dat niet alleen juridisch richting geeft, maar ook een narratief schetst van hoe de provincie haar landschap, dorpen, steden en natuur wil bewaren én ontwikkelen.

De verordening begint met de algemene bepalingen, waarin de provincie uitlegt wat onder de fysieke leefomgeving wordt verstaan en welke doelen zij nastreeft. Centraal staat het streven naar een gezonde, veilige en aantrekkelijke provincie, waarin ruimtegebruik zorgvuldig wordt afgewogen.

Daarna ontvouwt zich het hoofdstuk ruimtelijk omgevingsbeleid. Hier wordt duidelijk dat Fryslân haar open landschap en cultuurhistorische waarden wil beschermen. Dorpen mogen groeien, maar altijd met respect voor de karakteristieke vergezichten en de balans tussen bebouwing en natuur.

Een belangrijk deel van de verordening gaat over water. Fryslân, als provincie van meren, kanalen en de Waddenzee, benadrukt waterveiligheid en duurzaam gebruik. Dijken, boezemwateren en waterkwaliteit krijgen een stevige juridische basis.

In de hoofdstukken over milieu, bodem en ontgrondingen en natuur wordt de zorg voor de ondergrond en biodiversiteit verankerd. Ontgrondingen mogen alleen onder strikte voorwaarden plaatsvinden, en Natura 2000-gebieden en weidevogels krijgen bescherming.

Bij de thema's recreatie en toerisme ziet Fryslân deze sectoren niet alleen als economische motor, maar ook als manier om de identiteit van de provincie te beleven en te delen. De verordening benoemt dat recreatieve voorzieningen – van fietspaden tot vaarwegen – zorgvuldig moeten worden ingepast in het landschap. Toeristische ontwikkelingen, zoals vakantieparken of jachthavens, mogen bijdragen aan de vitaliteit van dorpen en regio's, maar moeten passen binnen de ruimtelijke kwaliteit en natuurwaarden.

De provincie benadrukt dat recreatie en toerisme hand in hand gaan met duurzaamheid. Het gaat niet om massale uitbreiding, maar om kwalitatieve versterking: het verbeteren van bestaande voorzieningen, het stimuleren van waterrecreatie en het benutten van de unieke Friese cultuur en taal als toeristische troef. Zo wordt toerisme een middel om de leefomgeving aantrekkelijk te houden voor bewoners én bezoekers.

Verder komt duurzame energie aan bod. Windturbines en zonneparken worden zorgvuldig afgewogen, zodat ze niet botsen met recreatieve beleving of toeristische aantrekkelijkheid van het landschap. Ook infrastructuur – wegen, vaarwegen en fietsroutes – wordt gezien als onderdeel van de recreatieve en toeristische structuur van Fryslân.

Tot slot beschrijft de verordening de procedures: hoe besluiten worden genomen, hoe participatie van inwoners en organisaties plaatsvindt, en hoe plannen juridisch worden verankerd. Daarmee wordt duidelijk dat recreatie en toerisme niet losstaan van andere thema's, maar verweven zijn met water, natuur, energie en infrastructuur.

De Omgevingsverordening Fryslân 2022 is dus meer dan een verzameling regels. Het is een verordening waarin de provincie haar toekomst schetst: een toekomst waarin recreatie en toerisme bijdragen aan vitaliteit en identiteit, maar altijd in balans met natuur, landschap en

cultuurhistorie. Het document laat zien dat Fryslân haar ruimte niet alleen wil beheren, maar ook wil beleven – door bewoners, bezoekers en toekomstige generaties.

### Relatie tot het initiatief

Gelet op de wens van de provincie om recreatie en toerisme in te zetten als economische motor en een bijdrage te leveren aan de provinciale identiteit, kan worden geconcludeerd dat dit plan past binnen de visie.

### Conclusie:

Het plan is niet in strijd met het provinciaal beleid.

## 4.4 Gemeentelijk beleid

### Bestemmingsplan Oudehaske

Hier is een beknopte samenvatting van het bestemmingsplan Oudehaske van de gemeente De Fryske Marren:

#### Hoofdpunten

##### Doel:

Het plan vervangt oudere bestemmingsplannen en beheersverordeningen en legt de bestaande situatie vast. Het heeft een conserverend karakter: geen grootschalige nieuwe ontwikkelingen, wel actualisatie met huidig beleid.

Plangebied: Oude kom van het dorp, uitbreidingswijken en recreatieterreinen. Het bedrijventerrein en enkele percelen vallen buiten dit plan.

##### Structuur:

Oudehaske is een lintdorp langs de Jousteweg en Badweg.

Woonfunctie is dominant, recreatie en sportvelden spelen een aanvullende rol.

Groen en water (Nanneviid, sportvelden, plantsoenen) zijn belangrijke structuurbepalende elementen.

##### Beleid:

Provinciaal: Oudehaske is onderdeel van bundelingsgebied Heerenveen–Joure. Focus op kwaliteit van wonen, beperkte ruimte voor lichte bedrijvigheid.

Gemeentelijk: Woonvisie 2014–2018 benadrukt kwaliteit, levensloopbestendig wonen en betaalbaarheid. Beperkte nieuwbouw, vooral aanpassing bestaande voorraad.

Welstandsnota en verkeersplan sturen op behoud van dorpskarakter en verkeersveiligheid (30 km/u binnen de kom).

##### Milieu en omgeving:

**Milieuzonering:**

bedrijven tot max. milieucategorie 2 toegestaan, uitzonderingen met aanduiding.

**Geluid:**

geen belemmeringen door 30 km/u-zone.

**Water:**

bestaande waterpartijen blijven, bij nieuwe verharding 10% compensatie in open water.

**Bodem:**

geen acute problemen, bij nieuwe ontwikkelingen bodemonderzoek vereist.

**Archeologie/ecologie:**

conserverend plan, geen belemmeringen.

**Externe veiligheid en luchtkwaliteit:**

geen beperkingen.

**Planuitgangspunten:**

Wonen blijft centraal, met ruimte voor kwaliteitsverbetering en beperkte uitbreidingen.

Bedrijven en voorzieningen mogen blijven, maar geen uitbreiding van hinderlijke functies.

Openbare ruimte en groen worden duurzaam ingericht en beschermd.

**Uitvoerbaarheid:**

Economisch en maatschappelijk haalbaar.

Inspraak en overleg verwerkt in het plan.

Het bestemmingsplan Oudehaske legt de bestaande situatie vast, beschermt de woonfunctie, groen en water, en biedt beperkte ruimte voor kleinschalige bedrijvigheid en voorzieningen. Het plan is vooral gericht op behoud en kwaliteitsverbetering, niet op grote nieuwe ontwikkelingen.

Het volledige document is te bekijken via:

[https://ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.1940.BPOUH14OUDEHASKE-VA02/t\\_NL.IMRO.1940.BPOUH14OUDEHASKE-VA02.pdf](https://ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.1940.BPOUH14OUDEHASKE-VA02/t_NL.IMRO.1940.BPOUH14OUDEHASKE-VA02.pdf)

## Relatie tot het initiatief

Gezien de aard van de ontwikkeling kan worden aangenomen dat het initiatief gaat passen binnen het bestemmingsplan.



## Conclusie:

De ontwikkeling is strijdig met de regelgeving, maar past in de brede visie achter de regelgeving.

## Omgevingsplan De Fryske Marren

Sinds de invoering van de Omgevingswet op 1 januari 2024 heeft De Fryske Marren één integraal omgevingsplan. Waar vroeger talloze bestemmingsplannen naast elkaar bestonden, is er nu een samenhangend geheel dat de fysieke leefomgeving regelt. Het plan is digitaal beschikbaar en gekoppeld aan een interactieve kaart. Zo kan een inwoner eenvoudig nagaan of hij een boom mag kappen, een schuur mag bouwen of een perceel mag gebruiken voor recreatie.

Het doel van dit plan is er één van transparantie en toegankelijkheid. De gemeente wil dat iedereen – van boer tot ondernemer, van bewoner tot recreant – snel duidelijkheid krijgt. Het plan bevat regels over wonen, verkeer, water, natuurbeheer, geluid, horeca, evenementen en cultureel erfgoed. Daarmee bestrijkt het de volle breedte van het dagelijks leven in de gemeente.

Een belangrijk element is dat het plan flexibel en dynamisch is. Via delegatiebesluiten kan het college van burgemeester en wethouders technische wijzigingen doorvoeren, zoals het corrigeren van fouten of het aanpassen van details, zonder dat de hele raad telkens opnieuw moet beslissen. Zo blijft het plan actueel en werkbaar.

Daarnaast sluit het omgevingsplan aan bij de ambities van De Fryske Marren: een gemeente die inzet op duurzame ontwikkeling, recreatieve aantrekkelijkheid en bescherming van het Friese landschap. Het plan vormt de juridische basis voor projecten in het buitengebied, voor woningbouw en voor het beheer van natuur en infrastructuur.

Kortom, het omgevingsplan is niet slechts een verzameling regels, maar een levend instrument dat richting geeft aan hoe De Fryske Marren haar ruimte wil gebruiken en beschermen. Het vertelt het verhaal van een gemeente die overzicht, eenvoud en toekomstbestendigheid centraal stelt, en zo haar inwoners en ondernemers een helder kompas biedt voor de fysieke leefomgeving.

Het complete omgevingsplan is te bekijken via het landelijke platform [Regels op de kaart](#).

## Relatie tot het initiatief

De ontwikkeling bevindt zich binnen het kader van het bestaande omgevingsplan, echter is strijdig, maar wil in aanmerking komen voor een afwijkingsmogelijkheid.

## Conclusie:

Het plan past niet binnen het gemeentelijk beleid.

---

## Welstand

De gemeente heeft haar gemeentelijke welstandsbeleid opgenomen in de Welstandsnota (april 2015). Het welstandsbeleid geeft de gemeente de mogelijkheid om de cultuurhistorische, de stedenbouwkundige en de architectonische waarden die in een bepaald gebied aanwezig zijn, te benoemen en een rol te laten spelen bij de ontwikkeling en beoordeling van bouwplannen. Door deze gebiedsgerichte aanpak wil de gemeente de belangrijke karakteristieken van de bebouwing beschermen en zorgen dat nieuwe ontwikkelingen daarop voortbouwen. In de nota zijn de welstandseisen omschreven die aan een bouwwerk worden gesteld. Het gaat hier om welstandscriteria die betrekking kunnen hebben op het uiterlijk en de plaatsing van bouwwerken. Als regel geldt dat de welstandscriteria in het welstandsbeleid zich bewegen binnen de bebouwingsmogelijkheden die door het bestemmingsplan worden gegeven. Er kan een bepaalde overlap tussen het bestemmingsplan en de welstandsnota voorkomen. Bij strijdigheid tussen de welstandscriteria en de bestemmingsplanvoorschriften/regels, geldt als regel dat de bestemmingsplanregels voorgaan. In de welstandsnota zijn (per gebiedstype) de kenmerkende aspecten van de bebouwing uit het gebied, als criteria omschreven. Hierbij is gekeken naar de plaatsing, de hoofdvorm, de aanzichten en de opmaak van de bebouwing. De welstandsnota gaat met name in op de huidige situatie. Voor de bestaande woonmilieus is het kwaliteitsbeleid in grote lijnen gericht op het handhaven en daar waar mogelijk het verbeteren van de huidige, ruimtelijke structuur. Ten aanzien van de woonbebouwing en woonomgeving, is het beleid gericht op het verbeteren van de kwaliteit ervan.

### Relatie tot het initiatief.

Het betreffende initiatief is middels een vooroverleg positief beoordeeld op welstandseisen.

### Conclusie:

Het plan valt binnen het gemeentelijk beleid.

## 4.5 Waterschap

Sinds 2001 is het verplicht een Watertoets bij ruimtelijke ontwikkelingen uit te voeren, wat als gevolg heeft dat in alle ruimtelijke plannen - en dus ook het bestemmingsplan – een zogeheten waterparagraaf moet zijn opgenomen.

De watertoets is een instrument dat er voor zorgt dat bij alle ruimtelijke plannen (landelijk én stedelijk gebied)

aandacht is voor de kwaliteit en kwantiteit van water. De watertoets is verplicht voor alle overheden die waterhuishoudkundig relevante ruimtelijke plannen en besluiten hebben. Maar ook als bijvoorbeeld een particulier of ondernemer een vrijstelling van het bestemmingsplan nodig heeft, komt de watertoets aan de orde. In het kader van de Watertoets wordt contact opgenomen met de waterbeheerder. Dit is de overheid die verantwoordelijk is voor het waterbeheer in het plangebied. Meestal het waterschap, soms Rijkswaterstaat of de provincie. In dit geval Wetterskip Fryslân.