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 november 2026
Verzonden: 16 november 2026

Ons kenmerk : Z.919486
Verzoeknummer : 2026100601192
Behandeld door : [redacted]
Bijlagen : -

Onderwerp:
Besluit: Verlening omgevingsvergunning

Beste [redacted],

U heeft op 6 oktober 2026 een omgevingsvergunning aangevraagd voor het realiseren van twee aanbouwen en het plaatsen van een dakkapel aan de Dodo van Haskastraat 2, 8501 KT Joure. 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.

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

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

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

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

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

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

Uitgangspunten berekening
Bouwkosten excl. BTW
Kosten voorfase (lid a t/m c)
Activiteiten/onderdelen
Adviescommissie omgevingskwaliteit Hûs en Hiem
Bouwactiviteit (omgevingsplan)
Bouwactiviteit (technisch)
Vermindering na positief conceptverzoek voor een bouwwerk met een bouwsom tot € 50.000,-
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.

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,

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

Toezicht op Besluit bouwwerken leefomgeving

Nr.	Onderwerp	Voorschrift
1.	Contactgegevens toezichthouder	[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; • Grond(verbeterings)werkzaamheden; • Het aanbrengen van funderingspalen; • 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 ontvangst van de kwaliteitsverklaringen heeft bevestigd.
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. Let op: uit de constructietekeningen moet in ieder geval blijken hoe de sparing wordt gemaakt. 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 28 dagen 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.

Voorbereidingsprocedure

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 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 plannen
U bent voornemens om aan uw woning twee aanbouwen te realiseren, een dakkapel te plaatsen en een (nieuwe) vaste trap tussen de eerste verdieping en de zolder te maken. De aanbouw aan de achterzijde van de woning heeft een oppervlakte van 9 m², een bouwhoogte van 2,9 m en zal worden gebruikt als keuken. De aanbouw aan de zijkant van de woning heeft een oppervlakte van 13,08 m², eveneens een bouwhoogte van 2,9 m en zal worden gebruikt als berging.

Wij hebben u verzocht om de nut en noodzaak van het project nader toe te lichten. Naar aanleiding daarvan heeft u aangegeven dat de huidige woning volgens u te weinig ruimte biedt voor een ideaal woongenot. De optie om de woning te verkopen en een andere grotere woning aan te kopen, is aan de orde gekomen, echter heeft dat niet het gewenste resultaat opgeleverd.

Daarom heeft u gekeken naar het verbouwen en uitbreiden van de huidige woning. Daarbij zijn de volgende wensen verwerkt in het ontwerp zoals dat nu voorligt:

- Een grotere keuken die qua afmetingen aansluit bij de afmetingen die vandaag de dag gebruikelijk zijn;
- Een grotere eethoek met meer verbinding naar de tuin;
- Een ruime bijkeuken. De huidige woning beschikt niet over een berging. Om die reden heeft u destijds een berging achter in de tuin gerealiseerd. Deze berging komt in de nieuwe situatie te vervallen en zal worden gebruikt als bijkeuken.
- Een nieuwe ruime berging, t.b.v. het stallen van tuingereedschap, fietsen, ect.

Uw project is getoetst aan het Omgevingsplan
Wij hebben uw project getoetst aan het Omgevingsplan van De Fryske Marren, onderdeel 'Bestemmingsplan Joure - Zuid', bestemmingen 'Wonen -2' en 'Tuin', 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 27 oktober 2026, met kenmerk 26080225. Het project is getoetst aan het welstandsgebied '7.7 – Buurten individueel' van Welstandsnota De Fryske Marren 2024.

Op basis van de ingediende gegevens concludeert de commissie dat het plan bijdraagt aan het bereiken en/of in stand houden van goede omgevingskwaliteit. Het gewijzigde plan past binnen het door de gemeenteraad vastgestelde beleid. De adviesaanvraag omvat het realiseren van een bijgebouw en het plaatsen van een dakkapel. Advisering heeft plaatsgevonden aan de hand van de gebiedsgerichte criteria voor deelgebied 7.7 buurten met een individuele opzet en de criteria voor dakkapellen op het achterdakvlak. Met het gewijzigde plan is de eerder geuite kritiek voldoende ondervangen.

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

- Artikel 21.2.3. sub b, waarin staat dat de afstand van een aan- of uitbouw tot de achtergevel van een hoofdgebouw zal ten hoogste 5,00 m bedragen, tenzij de bestaande afstand meer bedraagt, in welk geval de bestaande afstand als maximale afstand geldt. Uw project voldoet hier niet aan omdat, de afstand van de aan-/uitbouw aan de achterzijde van de woning tot de achtergevel van het hoofdgebouw, meer dan 5,00 meter bedraagt. Hoewel de aan-/uitbouw aan de achterzijde van de woning op zich zelf voldoet aan deze regel, wordt de aanbouw tussen de bestaande bouwwerken geplaatst. Hierdoor bedraagt de totale afstand van de aan-/uitbouwen tot de achtergevel van het hoofdgebouw 10,8 m.
- Artikel 21.2.3. sub c, waarin staat dat de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij een hoofdgebouw ten hoogste 50 m² zal bedragen, met inachtneming van de volgende regel: 1. de gezamenlijke oppervlakte zal ten hoogste 50% van de oppervlakte van het bouwperceel, verminderd met de oppervlakte van het hoofdgebouw en de gronden met de bestemming 'Tuin', bedragen. Uw project voldoet hier niet aan omdat, de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij uw hoofdgebouw (45,48 m²) niet voldoet aan de 50%-regel genoemd achter 1.
- Artikel 15.2.1. sub j, waarin staat dat de aan- of uitbouw of overkapping ten minste 1,00 m achter de naar de weg gekeerde gevel(s) van het betreffende woonhuis dan wel het verlengde daarvan zal worden gebouwd. Uw project voldoet hier niet aan, omdat de zijkant van uw woning (de kant richting de Koningin Wilhelminalaan) ook een naar de weg gekeerde gevel is. De aan-/uitbouw aan de zijkant van de woning (die gebruikt zal worden als berging) wordt 2,5 meter vóór deze naar de weg gekeerde gevel van het woonhuis gebouwd.
- Artikel 15.2.1. sub k, waarin staat dat de afstand van een aan- of uitbouw of overkapping tot de naar de weg gekeerde gevel(s) van het woonhuis dan wel het verlengde daarvan, ten minste gelijk zal zijn aan de breedte van die aan- of uitbouw of overkapping. Uw project voldoet hier niet aan, omdat de zijkant van uw woning (de kant richting de Koningin Wilhelminalaan) ook een naar de weg gekeerde gevel is.

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. Onderstaand leest u hoe wij tot deze conclusie zijn gekomen.

Binnenplanse afwijkingsmogelijkheid
Artikel 21.4 sub f van het geldende bestemmingsplan kent een afwijkingsmogelijkheid die het mogelijk maakt dat de afstand van een aan- of uitbouw tot de achtergevel wordt vergroot. Er kan enkel van deze afwijkingsmogelijkheid gebruik worden gemaakt indien er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de milieusituatie, de woonsituatie, de sociale veiligheid, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

De milieusituatie, de sociale veiligheid en de verkeersveiligheid wijzigen niet door het realiseren van uw beoogde project. De woonsituatie wordt door het realiseren van uw beoogde project juist verbeterd. Daarnaast zijn wij van mening dat uw beoogde project geen onevenredige afbreuk doet aan de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden. Dit omdat beide nieuwe aanbouwen slechts één bouwlaag hebben en zowel de goothoogte als de bouwhoogte hiervan binnen de maximaal toegestane hoogten vallen. Hoewel de aanbouw waarin de keuken wordt gerealiseerd direct op de perceelsgrens wordt gebouwd, past dit binnen de regels uit het bestemmingsplan.

Om te beoordelen of uw beoogde project geen onevenredige afbreuk doet aan het straat- en bebouwingsbeeld, én omdat uw verzoek niet voldoet aan de regels uit het Omgevingsplan en daarom als een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) moet worden aangemerkt, hebben wij in de conceptfase al advies ingewonnen bij onze stedenbouwkundige. Het stedenbouwkundige advies is hieronder uiteengezet.

Stedenbouwkundig advies
Het stedenbouwkundig advies luidt als volgt:
'De aanvraag voor Dodo van Haskastraat 2 in Joure is aangepast naar aanleiding van eerder gegeven advies. De uitbouw is éénlaags met een plat dak. De uitbouw valt binnen de denkbeeldige kruisende rooilijnen van twee bouwblokken en ligt bovendien minimaal 1,00 meter terug ten opzichte van deze rooilijnen. Door de groene inrichting van de tuin is de aanbouw vanaf de openbare weg slechts beperkt zichtbaar.

De bestemming Tuin staat in beginsel geen bebouwing toe, zodat de stedenbouwkundige structuur van de wijk behouden blijft. Op deze locatie sluiten de rooilijnen echter overhoeks niet op elkaar aan, waardoor de onderlinge relatie tussen de bouwblokken minder sterk is. Dit wordt verder versterkt door de omvang van het hoekperceel. Door deze twee factoren is het hier mogelijk een beperkte uitbouw binnen de rooilijnen in de bestemming Tuin te realiseren, zonder dat dit afbreuk doet aan de opzet van het stedenbouwkundige plan. Gelet op het hiervoor genoemde is het plan vanuit Stedenbouw akkoord.'

Evenwichtige toedeling van functies aan locaties
Voor deze aanvraag moet worden beoordeeld of bij verlening geen onevenredige gevolgen zijn en of er sprake is van een aanvaardbare bescherming van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL).

Gelet op het feit dat:

- Beide aanbouwen bestaan uit één bouwlaag, waarbij zowel de goot- als de bouwhoogte aan de bouwregels voldoen;
- Er door het realiseren van beide aanbouwen geen onevenredige afbreuk plaatsvindt van het straat- en bebouwingsbeeld en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- Er gebruik kan worden gemaakt van de binnenplanse afwijkingsmogelijkheid die opgenomen is in artikel 21.4 sub f;
- De stedenbouwkundige structuur van de wijk niet wordt aangetast door te bouwen in de bestemming *tuin* en voor de naar de weg gekeerde gevel;
- De 50%-regel onder 1 (zoals opgenomen in artikel 21.2.3 sub c, van het bestemmingsplan) in nieuwere bestemmingsplannen niet meer wordt gehanteerd en de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij uw woning met 45,48 m² binnen de toegestane maximale oppervlakte van 50 m² blijft.
- De nut en de noodzaak van het project is aangetoond.

Gelet op het bovenstaande is de gemeente van mening dat voldoende is gemotiveerd dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Wij verlenen daarom medewerking aan de benodigde afwijking van het omgevingsplan voor uw verzoek.

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 '7.7 – Buurten individueel' van Welstandsnota De Fryske Marren 2024.
- Omgevingsplan De Fryske Marren, onderdeel 'Bestemmingsplan Joure - Zuid', bestemmingen 'Wonen - 2' en 'Tuin'.
- Artikel 8.0a, lid 1 van het Besluit kwaliteit leefomgeving en artikel 21.4. sub f van het Omgevingsplan, om af te wijken binnen de mogelijkheden van het Omgevingsplan.
- 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)'
Het realiseren van een vaste trap tussen de eerste verdieping en de zolder is technisch vergunningsplichtig. Daarom hebben wij uw aanvraag voor een omgevingsvergunning 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.2011560	Verzoek 2026100601192_001.pdf.
2.	D.2010218	0902 fotos 10022025.pdf.
3.	D.2011559	0902 gemeente001 19082026_1.pdf.
4.	D.2010217	0902-01 01092026.PDF.
5.	D.2011561	0902-02 12102026.PDF.
6.	D.2018042	Z_919486 WS4426 welstandsadvies 27-10-2026 {Voldoet} 26080225
7.	D.2011206	Z919486 - Berekening bouwleges 09-10-2026.pdf.

verbouw / uitbreiding woning Dodo van Haskastraat 2 JOURE publiceerbaar

Uw verzoek

Ingediend bij	**gemeente De Fryske Marren**
Soort	Aanvraag vergunning
Activiteit(en)	Bouwactiviteit (technisch)
	Bouwactiviteit (omgevingsplan)
Doel	Aanvullen
Status	Aangevuld
Verzoeknummer(s)	20261006 01192 000 (ingediend op 06-10-2026)
	20261006 01192 001 (ingediend op 12-10-2026)

Project

Naam van dit project
verbouw / uitbreiding woning Dodo van Haskastraat 2 JOURE

Projectomschrijving
-

Locatie

Adres
Dodo van Haskastraat 2, 8501KT Joure

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
verbouw / uitbreiding woning Dodo van Haskastraat 2 JOURE

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 gemachtigde

Naam van de organisatie
Bouwkundig buro Kampen
Vooraf ingevuld antwoord.

KVK-nummer
54275105
Vooraf ingevuld antwoord.

Vestigingsnummer
-

RSIN
-

Straatnaam
Wilhelminastraat
Vooraf ingevuld antwoord.

Huisnummer
48
Vooraf ingevuld antwoord.

Huisletter
-

Huisnummertoevoeging
-

Postcode
8561AD
Vooraf ingevuld antwoord.

Plaatsnaam
Balk
Vooraf ingevuld antwoord.

Contactgegevens van de gemachtigde

Naam van contactpersoon of afdeling
geen openbare informatie

E-mailadres
geen openbare informatie

Telefoonnummer
geen openbare informatie

Gegevens van de initiatiefnemer

Voorletters
geen openbare informatie

Tussenvoegsel
geen openbare informatie

Achternaam
geen openbare informatie

Straatnaam
geen openbare informatie

Huisnummer
geen openbare informatie

Huisletter
geen openbare informatie

Huisnummertoevoeging
geen openbare informatie

Postcode
geen openbare informatie

Plaatsnaam
geen openbare informatie

Contactgegevens van de initiatiefnemer

E-mailadres
geen openbare informatie

Telefoonnummer
geen openbare informatie

Vragen en antwoorden

Bouwactiviteit (technisch)

Algemeen

Wat gaat u bouwen?
verbouw / uitbreiding woning

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 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.
-

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.
verbouw / uitbreiding woning

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)?
geen openbare informatie

Geef hier eventueel een toelichting op de geschatte bouwkosten.
-

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

Gebruik

Waarvoor gebruikt u het bouwwerk of het perceel nu?
Wonen

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

Bruto vloeroppervlakte bouwwerk

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

Wat is de bruto vloeroppervlakte van het bouwwerk in m2 voor uitvoering van de bouwwerkzaamheden?
65,60

Wat is de bruto vloeroppervlakte van het bouwwerk in m2 na uitvoering van de bouwwerkzaamheden?
86,70

Geef hier eventueel een toelichting op de wijziging van het bruto vloeroppervlak.
zie de tekening in de bijlage

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?
328,00

Wat is de bruto inhoud van het bouwwerk in m3 na uitvoering van de bouwwerkzaamheden?
433,50

Geef hier eventueel een toelichting op de wijziging van de bruto inhoud van het bouwwerk.
zie de tekening in de bijlage

Plaats van het bouwwerk

Waar gaat u bouwen?
Aan of op het hoofdgebouw

Geef hier eventueel een toelichting op de plaats van het bouwwerk.
zie de tekening in de bijlage

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?
65,60

Wat is de bebouwde oppervlakte van het perceel in m2 na uitvoering van de bouwwerkzaamheden?
86,70

Hoogte bouwwerk

Wat is de hoogte van het bouwwerk?
7,55

Geef hier eventueel een toelichting op de wijziging van de hoogte van het bouwwerk.
zie de tekening in de bijlage

Hoeveel bouwlagen heeft het bouwwerk?
3

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?
Nee

Bijlagen

Bouwactiviteit (technisch)

Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen

Document	Vertrouwelijk
0902-01 01092026.PDF	Nee

Constructieve berekening

Geen documenten.

Constructieve veiligheid

Geen documenten.

Toelichting op ontwerp constructie

Geen documenten.

Beschermen van de gezondheid

Geen documenten.

Mechanische ventilatie

Geen documenten.

Duurzaamheid

Geen documenten.

Thermische isolatie

Geen documenten.

Bruikbaarheid en toegankelijkheid

Geen documenten.

Bouwwerkinstallaties

Geen documenten.

Kwaliteitsverklaringen en CE-markeringen

Geen documenten.

Documentatie woonwagen

Geen documenten.

Overige gegevens noodzakelijk voor toetsing

Document	Vertrouwelijk
0902 fotos 10022025.pdf	Nee
0902 gemeente001 19082026.pdf	Nee

Document	Vertrouwelijk
0902-02 12102026.PDF	Nee
0902-03 01092026.PDF	Nee

Bouwactiviteit (omgevingsplan)

Bodemonderzoek

Geen documenten.

Gegevens uit te brengen advies agrarische adviescommissie

Geen documenten.

Parkeervoorzieningen

Geen documenten.

Rapport archeologische waarde

Geen documenten.

Situatietekening bestaande toestand

Document	Vertrouwelijk
0902-01 01092026.PDF	Nee

Situatietekening nieuwe toestand

Document	Vertrouwelijk
0902-01 01092026.PDF	Nee

Uiterlijk van het bouwwerk

Document	Vertrouwelijk
0902-01 01092026.PDF	Nee

Overige gegevens noodzakelijk voor toetsing aan omgevingsplan

Document	Vertrouwelijk
0902 fotos 10022025.pdf	Nee
0902 gemeente001 19082026.pdf	Nee
0902-02 12102026.PDF	Nee
0902-03 01092026.PDF	Nee

DODO VAN
HASKASTRAAT

BOUWKUNDIGBURO KAMPEN *al meer dan 25 jaar beeldbepalend!*

post/bezoekadres
Wilhelminastraat 48
8561 AD BALK

telefoon
0514 60 42 87

email
info@bouwkundigburokampen.nl

internet
www.bouwkundigburokampen.nl

bankrelatie
Rabobank 14.40.65.738
IBAN: NL85 RABO 0144 0657 38
BIC:RABONL2U

Kamer van Koophandel
Leeuwarden 54275105

BTW nummer
NL1919.38.725.B01

Social media

AAN : Gemeente de Fryske Marren
t.a.v. [redacted]
Postbus 101
8501 AA JOURE

Datum : 19 augustus 2026

Projectnr. : 0902

Betreft : verbouw/uitbreiding woning aan de Dodo van Haskastraat 2 te Joure

Beste [redacted]

Na aanleiding van uw brief van d.d. 15-06-2026 (met kenmerk Z.830793) ontvangt u hierbij een reactie op uw verzoek om e.e.a. toe te lichten t.b.v. de nut en noodzaak van dit project.

De woning, gelegen op een mooie hoeklocatie aan de Dodo van Haskastraat 2 te Joure, biedt aan het gezin, eigenaar is van de woning, te weinig ruimte voor een ideaal woongenot.

De optie om de woning te verkopen voor en een andere grotere woning aan te kopen,
is hierbij wel aan de orde gekomen, maar heeft niet het resultaat opgeleverd wat wenselijk was.

Daarna is er gekeken om de huidige woning te verbouwen en/of uit te breiden.
Daarbij zijn de volgende wensen (en daarbij dus ook de nut en noodzaak) verwerkt in het ontwerp zoals dat nu voor u ligt:

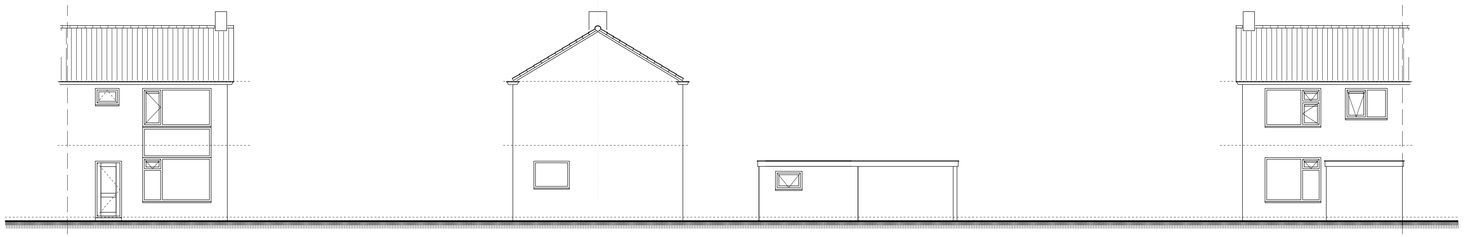
- Grotere keuken welke aan de maatstaaf voldoet van vandaag de dag;
- Grotere eethoek met meer verbinding naar de tuin;
- Een ruime bijkeuken, de huidige woning heeft dit niet (hierbij komt de berging te vervallen);
- Een nieuwe ruimte berging, t.b.v. opslag tuingereedschap, fietsen etc.

Met bovenstaande aangegeven punten gaan wij ervan uit dat hierbij de vraag naar de nut en noodzaak voldoende is onderbouwd om dit lopende vooroverleg een positief vervolg te geven.

Mocht e.e.a. nadere toelichting behoeven, dan hoor ik dat graag van u.
Ik zie graag uw reactie tegemoet, bij voorbaat dank.

In afwachting van uw berichten verblijven wij, met vriendelijke groeten,

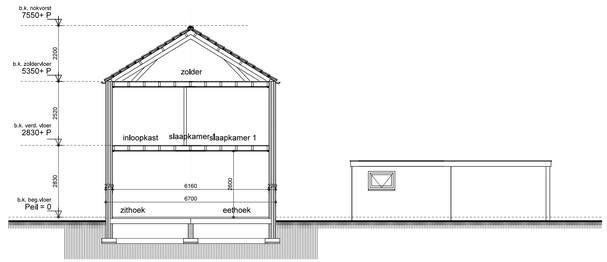
Willem M. Kampen



bestaande voorgevel
zuid west

bestaande rechter zijgevel
zuid oost

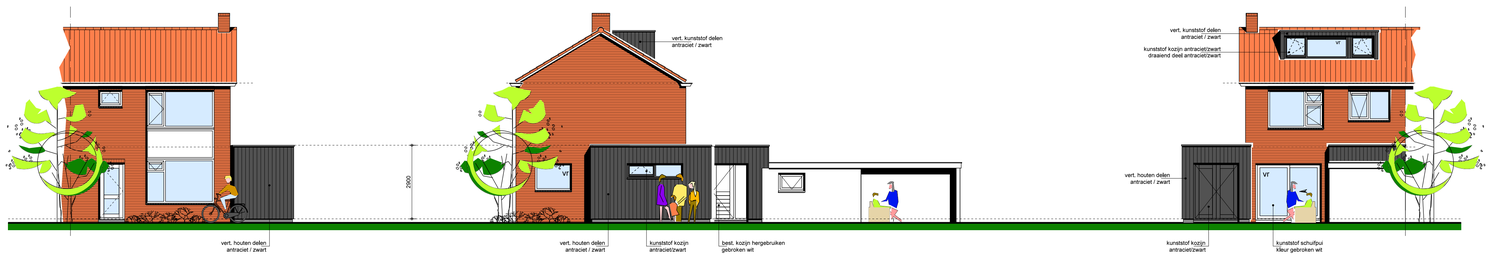
bestaande achtergevel
noord oost



bestaande doorsnede A-A

renvooi:

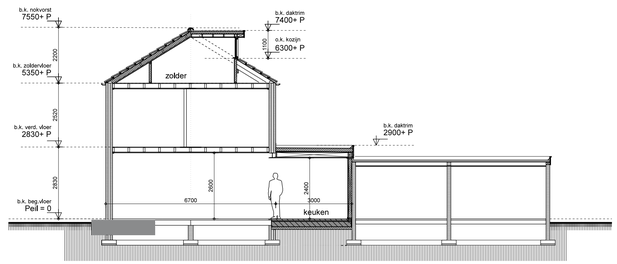
- bestaand metselwerk
- bestaand kozijn
- bestaand deurskozijn
- nieuw kunststof kozijn
- nieuw deurskozijn met draairichting
- geisoleerde HSB wand
- lichte scheidingswand
- hemelwaterafvoer
- vr ventilatierooster
- rm **rookmelder** op 230V conform NEN 2555



gewijzigde voorgevel
zuid west

gewijzigde rechter zijgevel
zuid oost

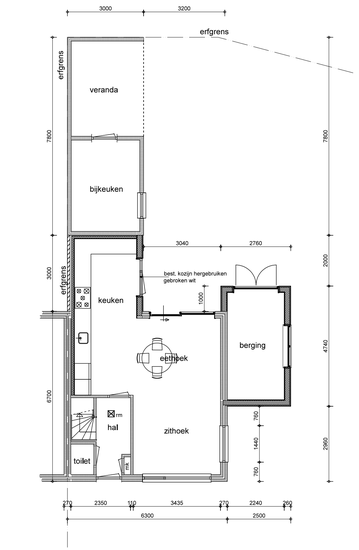
gewijzigde achtergevel
noord oost



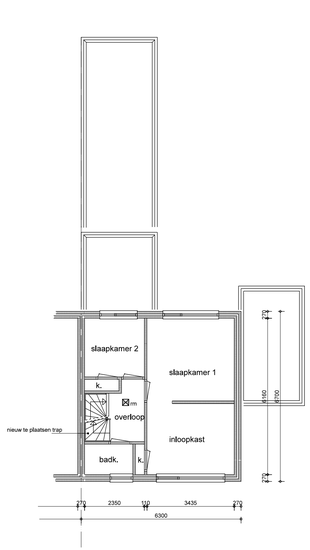
gewijzigde doorsnede A-A

kleuren en materialen:

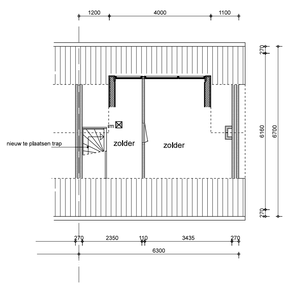
Omschrijving	Materiaal	Kleur
Gevelbetimmering	hout	antraciet / zwart
Dakbedekking hellend	dakpannen	oranje/rood
Kozijnen	kunststof	antraciet / zwart
Ramen	kunststof	antraciet / zwart
Deuren	kunststof	antraciet / zwart
Schuifpui	kunststof	gebroken wit
Beglazing transparant	glas	naturel
Hemelwaterafvoer	kunststof	grijs
Daktrim	aluminium	antraciet



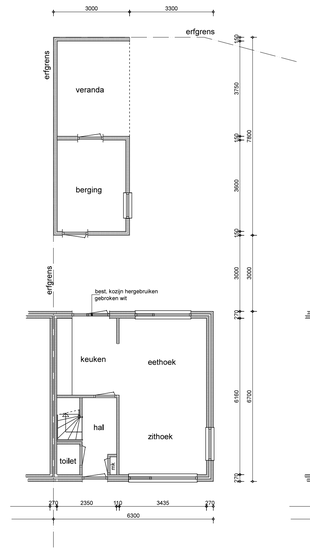
gewijzigde begane grond
b.k. begane grondvloer = Peil = 0



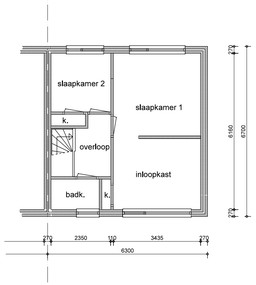
gewijzigde verdieping
b.k. verdiepingsvloer = 2830+ P



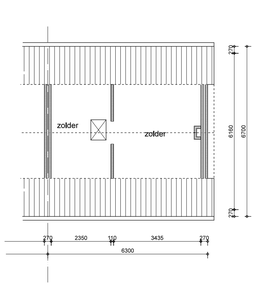
gewijzigde zolder
b.k. zoldervloer = 5350+ P



bestaande begane grond
b.k. begane grondvloer = Peil = 0



bestaande verdieping
b.k. verdiepingsvloer = 2830+ P



bestaande zolder
b.k. zoldervloer = 5350+ P

oppervlakte analyse:

Bestaand hoofdgebouw	: 042,20 m2	
Bestaand bijgebouw		: 023,40 m2
Nieuw aangebouwd bijgebouw		: 009,00 m2
Nieuw aangebouwd bijgebouw		: 012,10 m2
TOTALEN	: 042,20 m2	: 044,50 m2

N.B. alle op tekening aangegeven afmetingen in het bestaande gedeelte zijn circa-maten. Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend. De bouwer dient de afmetingen in het werk te controleren



situatie

perceel	: gelegen aan de Dodo van Haskastraat 2 - 8501 KT JOURE
kadastraat bekend	: gemeente Joure
sectie	: D
nr(s)	: 3896

project

verbouw/uitbreiding woning Dodo van Haskastraat 2 Joure

opdrachtgever

Dodo van Haskastraat 2 - 8501 KT JOURE

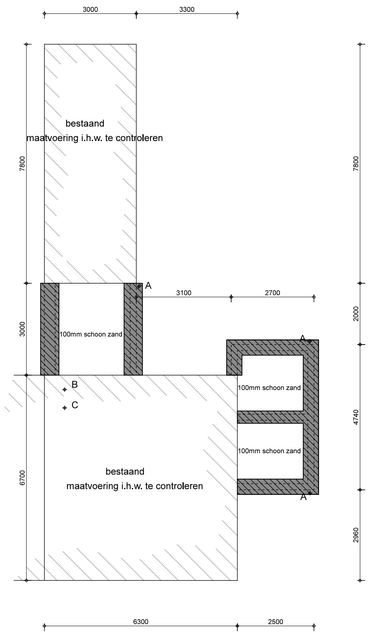
betreft

bestaande plattegronden, gevels, doorsneden en situatie

BOUWKUNDIGBURO KAMPEN
Wilhelminastraat 48
8561 AD BALK
tel. 0514 60 42 87
info@bouwkundigburokampen.nl
www.bouwkundigburokampen.nl

datum	: 29-11-24	
gewijzigd	: 27-03-26	03-04-26
	10-06-26	01-09-26
schaal	: 1 : 100 / 200	
getekend	: w.m.k.	
project nr.	: 0802	tek. nr. : 01

Geen levering zijn van toepassen. Alle rechten voorbehouden. Niets uit deze tekening mag zonder schriftelijke toestemming van de auteur worden gekopieerd, ter inzage worden gegeven, of ter beschikking worden gesteld aan derden.



fundering en riolering

funderinggegevens:

strokenfundering:
afmetingen, aanlegdiepte en wapening
volgens tekening en berekening constructeur

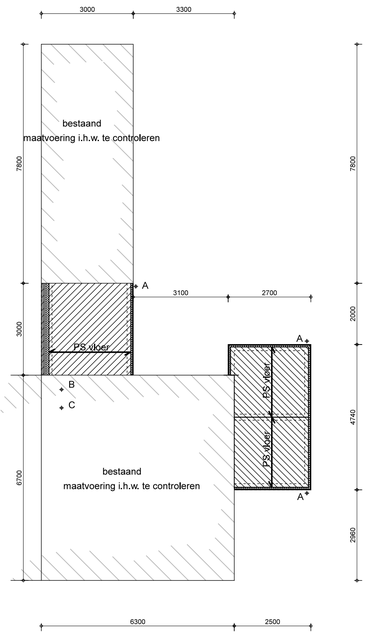
sterkteklasse	: C 20 / 25
milieuklasse	: 2
staalsoort	: FeB 500
dekking	: 35mm
werkvloeren	: 50mm stambeton/ps bekisting
bodemafsluiter	: 100mm schoonzand

renvooi riolering :

de riolering samen te stellen van pvc-buizen en
hulpstukken volgens KOMO-keur,
wanddikte 3,2 mm, afschot grondleidingen 5mm/m'

nieuwe vuil en schoonwaterafvoeren aansluiten op bestaand,
e.e.a. in het werk te bepalen

A	afvoer hemelwater	Ø 110mm
B	afvoer aanrecht	Ø 050mm
C	afvoer vaatwasser	Ø 050mm

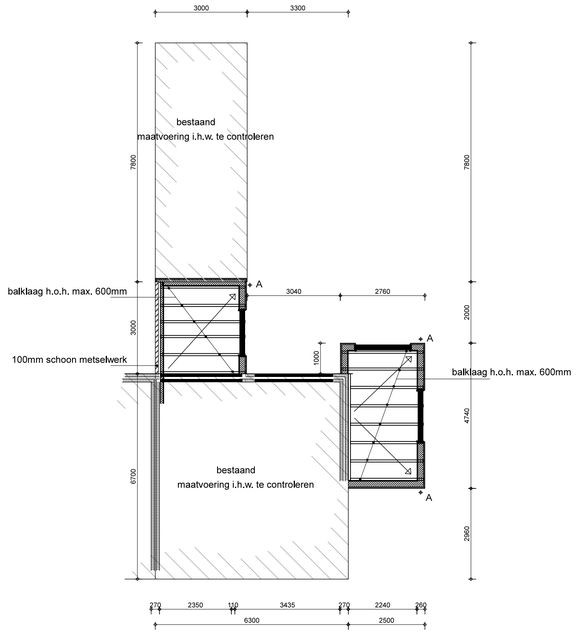


begane grondvloer

begane grondvloer gegevens:

Opbouw vloer:
- 70mm afwerklaag waarin vloerverwarming;
- 30mm isolatie;
- PS combinatievloer vlgns leverancier,
  Rc = 3,7m2 K/W.

vloersparing
spanrichting vloer
kp prefab geisol. kantplank



platdak

platdak gegevens:

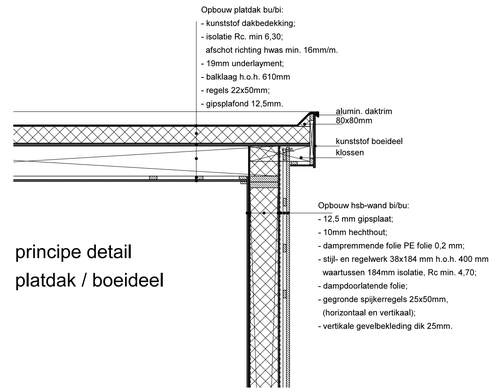
Opbouw platdak bu/bi:
- kunststof dakbedekking;
- isolatie Rc. min 6,30;
  afschot richting hwas min. 16mm/m.
- 19mm underlayment;
- balklaag h.o.h. 610mm
- regels 22x50mm;
- gipsplafond 12,5mm.

Opbouw hsb-wand bi/bu:
- 12,5 mm gipsplaat;
- 10mm hechthout;
- dampremmende folie PE folie 0,2 mm;
- stijl- en regelwerk 38x184 mm h.o.h. 400 mm
  waartussen 184mm isolatie, Rc min. 4,70;
- dampdoorlatende folie;
- gegronde spijkerregels 25x50mm,
  (horizontaal en vertikaal);
- vertikale gevelbekleding dik 25mm.

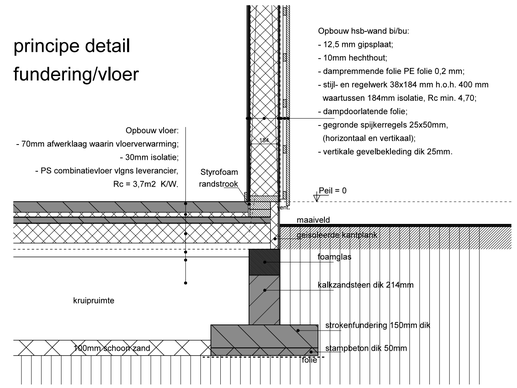
latei, afmetingen volgens opgave leverancier

afschotrichting 16mm/m.

zolderbalklaag



principe detail platdak / boeideel



principe detail fundering/vloer

N.B. alle op tekening aangegeven afmetingen in het
bestaande gedeelte zijn circa-maten.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.
De bouwer dient de afmetingen in het werk te controleren

project
verbouw/uitbreiding woning Dodo van Haskastraat 2 Joure

opdrachtgever

Dodo van Haskastraat 2 - 8501 KT JOURE

betreft
fundering, riolering, vloeren, kapplan en details

datum : 01-09-'26
gewijzigd : 12-10-'26

schaal : 1 : 100 / 20
getekend : w.m.k.

project nr. : 0802 tek. nr. : 02

BOUWKUNDIGBURO KAMPEN
Wilhelminastraat 48
8561 AD BALK
tel. 0514 60 42 87
info@bouwkundigburokampen.nl
www.bouwkundigburokampen.nl

deze tekening blijft ons eigendom en mag zonder onze toestemming niet worden gekopieerd, ter inzage worden gegeven, of ten behoeve van derden worden gebruikt

hûsenhiem

Gemeente	**Adviescommissie Omgevingskwaliteit De Fryske Marren**
Ons nummer	26080225
Uw nummer	Z.919486 (Z.830793)
Adviesdatum	27-10-2026
Locatie	Dodo van Haskastraat 2, 8501KT Joure
Adviseur	hûs en hiem
Advies	**Voldoet**

Leeuwarden, 27-10-2026

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 bereiken en/of in stand houden van goede omgevingskwaliteit. Het gewijzigde plan past binnen het door de gemeenteraad vastgestelde beleid.

De adviesaanvraag omvat het realiseren van een bijgebouw en het plaatsen van een dakkapel. Advisering heeft plaatsgevonden aan de hand van de gebiedsgerichte criteria voor deelgebied 7.7 buurten met een individuele opzet en de criteria voor dakkapellen op het achterdakvlak.

Met het gewijzigde plan is de eerder geuite kritiek voldoende ondervangen.

Namens de commissie,

[redacted] (architect),
adviseur omgevingskwaliteit

bouwleges

Projectnaam: **Dodo van Haskastraat 2 8501 KT Joure**
Opdrachtgever:
Adres:

Projectnummer: **Z.919486**
Provincie en kwartaal: **Friesland, 4e kwartaal 2026**
Plaats:
Datum: **2026-10-09**

Omschrijving	Toeslag	Inhoud/Oppervlakte	Prijs per eenheid	Totaal
Basisbedrag bouwkosten bouwleges aanbouw bij woning per m2 bvo, uitgangspunt verdiepingshoogte conform BBL		9 m2 oppervlakte	€ [redacted]	€ [redacted]
Basisbedrag bouwkosten bouwleges berging bij woning per m2 oppervlakte, uitgangspunt hoogte conform BBL		13.08 m2 oppervlakte	€ [redacted]	€ [redacted]
Basisbedrag dakkapel per meter lengte dakkapel, uitgangspunt is tot 1,5 m hoogte dakkapel		4 kosten per m lengte	€ [redacted]	€ [redacted]
Basisbedrag bouwkosten bouwleges gevelwijziging woonvoorziening per m2 (gevel)oppervlakte		6 m2 oppervlakte	€ [redacted]	€ [redacted]
Basisbedrag bouwkosten bouwleges verbouwing, wijziging of renovatie woning per m3 bi, uitgangspunt verdiepingshoogte conform BBL		4.6 m3 inhoud	€ [redacted]	€ [redacted]
Totaal				[redacted]

Deze berekening is tot st[redacted]mel

Digitaal verzegeld door Zynyo B.V.
Datum: 16-11-2026 08:26 CET
Document ID:
b20d1b08-a3c4-4c96-ab7f-bee61b30f1d0