



Zaaknummer: 2025-297719  
Uw kenmerk: 20251114 01804  
Behandeld door: [Redacted]

Onderwerp: Ontwerp omgevingsverg.  
Datum: P.M.  
Bijlagen: meerdere

Geachte heer [Redacted],

Op 14 november 2025 heeft u een omgevingsvergunning aangevraagd. De aanvraag gaat over het herbestemmen van de watertoren tot hotel op het perceel Feikemastraat 53 in Franeker met de volgende activiteiten:

- Bouwactiviteit (omgevingsplan)
- Bouwactiviteit (technisch)
- Afwijken van regels in het omgevingsplan

In deze brief leest u ons voornemen.

#### **De omgevingsvergunning wordt verleend**

Wij zijn voornemens deze omgevingsvergunning te verlenen. Dit document is uw ontwerp omgevingsvergunning. Aan de ontwerpvergunning zijn voorschriften verbonden, zie hiervoor bijlage 1. Lees dit gehele document goed door en bewaar dit document. Dit kan veel misverstanden voorkomen.

#### **Wij maken het ontwerpbesluit bekend**

Wij informeren bewoners en belanghebbenden over dit ontwerpbesluit op [www.officielebekendmakingen.nl](http://www.officielebekendmakingen.nl). De dag na de publicatie start een inzagertermijn van zes weken. Gedurende deze zes weken kan eenieder zienswijzen indienen tegen dit ontwerpbesluit. Na de inzagertermijn zal er een definitief besluit volgen. De dag na de publicatie van het definitieve besluit start een beroepstermijn van zes weken. Als gedurende deze termijn geen beroep wordt ingesteld is het besluit na afloop van de beroepstermijn onherroepelijk.

#### **Wij brengen u kosten in rekening**

Hieronder leest u hoe de kosten, ook wel leges genoemd, tot stand zijn gekomen. U ontvangt op een later moment, ná afgifte van het definitieve besluit, een nota voor de betaling. De regels die wij gebruiken bij het berekenen van deze kosten zijn opgenomen in de legesverordening gemeente Waadhoeke. Deze kunt u vinden op <https://wetten.overheid.nl/>. Als u het niet eens bent met de leges(opbouw) dan kunt u tijdens de inzagertermijn een zienswijze indienen en eventueel beroep instellen na afgifte van het definitieve besluit.

De verschuldigde leges zijn als volgt gespecificeerd:	
2.5 Omgevingsvergunning - bouwactiviteit technisch	€ 12.761,00
2.6.g Advies Welstand (2025)	€ 1.316,00
2.6.f Omgevingsplanactiviteit - Grote buitenplanse activiteit*	€ 1.379,00
<b>Totaal</b>	<b>€ 15.456,00</b>


*\*De kosten voor een binnenplanse- of buitenplanse afwijking moet u betalen wanneer uw initiatief niet past binnen de regels van het omgevingsplan.*

#### **Heeft u vragen?**

U kunt mij bellen of stuur een e-mail naar [vergunningen@waadhoeke.nl](mailto:vergunningen@waadhoeke.nl) onder vermelding van registratienummer 2025-297719.

Franeker, P.M.

Hoogachtend,  
namens burgemeester en wethouders van Waadhoeke,

  
Vergunningverlener  
Afdeling Veiligheid & VTH

*Deze brief is geautomatiseerd aangemaakt en daarom niet ondertekend*

Ontwerp omgevingsvergunning

# Inhoudsopgave

1. Bijlage - Voorschriften en aandachtspunten
  - 1.1. Voorschriften
  - 1.2. Overige benodigde vergunningen, meldingen en/of toestemmingen
  - 1.3. Nog in te dienen gegevens
  
2. Bijlage - Motivering en overwegingen
  - 2.1. Technische bouwactiviteit
  - 2.2. Omgevingsplanactiviteit voor het afwijken van regels in het omgevingsplan
  
3. Bijlage - Documenten behorende bij de omgevingsvergunning
  
4. Bijlage - Rechtsbescherming

Ontwerp omgevingsvergunning

## 1. Bijlage - Voorschriften en aandachtspunten

Bij de ontwerp omgevingsvergunning met registratienummer 2025-297719 horen de onderstaande voorschriften en aandachtspunten. Wij vragen u deze goed door te lezen. Het gaat om aandachtspunten en acties die u moet doen voor, tijdens en na de werkzaamheden.

### 1.1 Voorschriften

1.	Brandpreventie	De adviesbrief van 5 februari 2026 van de brandweer Fryslân is, samen met de toetsingsbijlage, als bijlage toegevoegd aan dit ontwerpbesluit. De hierin genoemde voorwaarden en voorschriften nemen we 1-op-1 over en maken onverminderd onderdeel uit van dit ontwerpbesluit. Graag aandacht hiervoor, ook voor het aanvullende verzoek in de brief.
2.	Nachtregister en toeristenbelasting	U heeft een vergunning voor een logiesfunctie gekregen. Dit brengt verplichtingen met zich mee. Meer informatie vindt u op de volgende pagina's over het digitaal nachtregister en toeristenbelasting: <a href="https://www.waadhoeke.nl/nachtregister">https://www.waadhoeke.nl/nachtregister</a> en <a href="https://www.waadhoeke.nl/toeristenbelasting">https://www.waadhoeke.nl/toeristenbelasting</a> .
3.	Wet natuurbescherming	Sinds 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming in werking gegaan. Deze wet heeft het doel om de planten en dieren te beschermen. Iedereen in Nederland is verplicht rekening te houden met de dieren en planten. Dit betekent dat u geen dingen mag doen die dieren en planten in gevaar kunnen brengen. In de ETFAL wordt gemotiveerd waarom het niet nodig is om de watertoren zelf te onderzoeken op aanwezigheid van beschermde soorten. Deze motivering kan de provincie volgen. Het gebouw lijkt inderdaad niet geschikt voor soorten. Echter, het omliggende terrein maakt ook onderdeel uit van het planvoornemen. Hier zouden bijvoorbeeld broedvogels, kleine marterachtigen etc. aanwezig kunnen zijn. Het is goed om ook hier een ecologische beoordeling te doen. Als wordt afgezien van ecologisch onderzoek dan moet dit wel gemotiveerd worden in de ETFAL.
4.	Mechanische graafwerkzaamheden	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> . 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.
5.	Vrijgekomen grond op eigen terrein	Als er bij graafwerkzaamheden grond overblijft, dan kunt u deze grond weer gebruiken op dezelfde locatie. U hoeft dit niet te melden.
6.	Vrijgekomen grond afvoeren	Opslag en afvoer van grond die vrijkomt bij bouwwerkzaamheden moet altijd vijf dagen van te voren gemeld via het landelijke Digitale Stelsel Omgevingswet (DSO), <a href="http://www.omgevingswet.overheid.nl">www.omgevingswet.overheid.nl</a> .
7.	Melding archeologische toevalsvondsten	Mochten tijdens de werkzaamheden archeologische resten worden aangetroffen, dan dient dit op grond van artikel 5.10 van de Erfgoedwet onmiddellijk te worden gemeld aan de Minister (in de praktijk de gemeente als Bevoegd Gezag). Eventuele vondsten dienen gedurende 6 maanden, te rekenen vanaf de datum van de melding, ter beschikking te worden gesteld voor wetenschappelijk onderzoek.

8.	In-/uitrit	De in-/uitrit die aansluit op de Leeuwarderweg maakt geen onderdeel uit van dit (ontwerp)besluit. Hiervoor zal separaat nog een vergunning aangevraagd moeten worden. Alle kosten die voor deze in-/uitrit gemaakt moeten worden op of aan het openbare gebied zullen voor uw rekening komen.
9.	Handelsreclame	Reclame-uitingen op of aan het pand of het terrein maken geen onderdeel uit van dit (ontwerp)besluit. Hiervoor zal separaat nog een vergunning aangevraagd moeten worden.

## 1.2 Overige benodigde vergunningen, meldingen en/of toestemmingen

U mag uw project op dit moment nog niet volledig uitvoeren en/of in gebruik nemen. U moet nog, voor zover wij na kunnen gaan, de volgende vergunningen aanvragen en/of meldingen indienen of u heeft nog de volgende voorzieningen/toestemmingen nodig:

1.	Benodigde vergunning of melding voor de activiteit	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Uitweg maken, hebben of veranderen of het gebruik daarvan veranderen</li> <li>- Handelsreclame maken of voeren</li> </ul>
2.	Meldingsplicht milieu	U dient een check uit te voeren of een melding noodzakelijk is. Deze check kunt u via <a href="http://www.omgevingswet.overheid.nl">www.omgevingswet.overheid.nl</a> uitvoeren. Mocht blijken dat er geen melding noodzakelijk is, dan hoeft u verder geen actie te ondernemen. Mocht blijken dat er wel een melding noodzakelijk is, dan vragen wij u een melding milieu in te dienen via <a href="http://www.omgevingswet.overheid.nl">www.omgevingswet.overheid.nl</a> .
3.	Melding brandveilig gebruik	Voor de voorgenomen activiteit dient u een melding brandveilig gebruik in te dienen (paragraaf 6.1.2 Besluit bouwwerken leefomgeving). U kunt de melding indienen via <a href="http://www.omgevingswet.overheid.nl">www.omgevingswet.overheid.nl</a> .
4.	Sloopmelding	Een sloopmelding moet worden ingediend wanneer er sprake is van meer dan 10m <sup>3</sup> aan sloopafval en/of asbest, inclusief asbest-inventarisatierapport (max 3 jaar oud)*. <i>*Dit is niet van toepassing indien het minder dan 35m<sup>2</sup> aan asbestgelijkende plaatmateriaal geschroefd en niet verweerd betreft.</i>

## 1.3 Nog in te dienen gegevens

Uiterlijk 3 weken voor aanvang van de betreffende werkzaamheden ontvangen wij graag de volgende gegevens:

1.	Constructieve (detail) gegevens	Gegevens en bescheiden waarmee voldoende aannemelijk wordt gemaakt dat het te bouwen bouwwerk voldoet aan de eisen ten aanzien van constructieve veiligheid. Er mag geen aanvang met de bouwwerkzaamheden worden gemaakt, voordat het college deze gegevens en bescheiden heeft beoordeeld en schriftelijk heeft bevestigd dat gestart kan worden met de bouw.
----	---------------------------------	--

## 2. Bijlage – Motivering en overwegingen

Hier leest u hoe wij tot dit ontwerpbesluit zijn gekomen en welke regelgeving wij hebben gebruikt.

### **Uw aanvraag is compleet**

De aanvraag bevat voldoende informatie zodat wij de gevolgen van de activiteiten op de fysieke leefomgeving kunnen beoordelen.

### **Wij hebben uw aanvraag inhoudelijk beoordeeld**

Hiervoor geldt bij een uitgebreide procedure een beslistermijn van 26 weken.

### **U heeft met de omwonenden overlegd**

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

### **De gemeenteraad heeft positief geadviseerd**

Burgemeester en wethouders zijn adviseur voor een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit samen met de gemeenteraad. De gemeenteraad heeft op [4 juni 2026??] positief geadviseerd over het project.

### **U ontvangt van ons de ontwerp omgevingsvergunning**

Het voornemen om u de omgevingsvergunning te geven, doen wij op basis van de voorschriften (bijlage 1), de overwegingen per activiteit (bijlage 2) en de ontvangen documenten (bijlage 3). Deze gegevens maken onderdeel uit van dit ontwerpbesluit.

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

Meer informatie hierover kunt u vinden op <https://wetten.overheid.nl/>.

- § 5.1.3 van de Omgevingswet, om de aanvraag te beoordelen;
- § 5.1.4 van de Omgevingswet, om voorschriften te verbinden aan de omgevingsvergunning;
- § 16.5.3 van de Omgevingswet jo. afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht, waarin de uitgebreide voorbereidingsprocedure wordt beschreven met een termijn van 26 weken;
- Artikel 7.4 van de Omgevingsregeling, waarin gestimuleerd wordt om bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning aan participatie te doen.

## **2.1 Technische bouwactiviteit**

Uw aanvraag voor een omgevingsvergunning hebben wij getoetst aan onderstaande toetsing onderdelen.

### **2.1.1 Regels**

De volgende regels zijn van toepassing:

- Artikel 5.1 lid 2 onder a Omgevingswet
- Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl)

### **2.1.2 Overwegingen**

Bij het nemen van het ontwerpbesluit hebben wij het volgende overwogen:

- Met de ingediende gegevens en bescheiden is voldoende aannemelijk gemaakt dat het te bouwen bouwwerk voldoet aan de eisen van het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl);
- De constructieve detail gegevens dienen nog aangeleverd te worden, zie hiervoor de voorschriften.

### **2.1.3 Conclusie**

Voor de activiteit 'Bouwactiviteit – Technisch' ontvangt u van ons de gevraagde ontwerp omgevingsvergunning.

Ontwerp omgevingsvergunning

## 2.2 Omgevingsplanactiviteit voor het afwijken van regels in het omgevingsplan

Uw aanvraag voor een omgevingsvergunning hebben wij getoetst aan onderstaande toetsing onderdelen.

### 2.2.1 Regels

De volgende regels zijn van toepassing:

- Artikel 5.1 lid 1 onder a Omgevingswet
- Artikel 8.0a lid 1 Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl)
- Artikel 5 – Bedrijf - Nutsvoorziening, Omgevingsplan Waadhoeke – bestemmingsplan Franeker - Noord en Oost
- Artikel 22 Tijdelijk omgevingsplan (Bruidsschat)

### 2.2.2 Overwegingen

Bij het nemen van het ontwerpbesluit hebben wij het volgende overwogen:

- Het perceel waarop de aanvraag betrekking heeft, is gelegen in het omgevingsplan - bestemmingsplan “Franeker - Noord en Oost”. Het perceel heeft daarin de bestemming “Bedrijf - Nutsvoorziening” en de functieaanduiding “specifieke vorm van bedrijf - watertoren”. De aanvraag is niet in overeenstemming met de gebruiksregels;
- Het project voldoet niet aan artikel 5.1, de bestemmingsomschrijving, omdat een logiesfunctie hier niet in wordt genoemd;
- Het omgevingsplan kent geen binnenplanse afwijkingmogelijkheden om het project mogelijk te maken;
- Wanneer een project niet voldoet aan het omgevingsplan, toetsen wij het project aan (landelijke) regels om af te wijken van het omgevingsplan;
- Artikel 8.0a van het Besluit kwaliteit leefomgeving bepaald dat burgemeester en wethouders een omgevingsvergunning kunnen verlenen voor het afwijken van het bepaalde in artikel 5.1 en toestaan dat er een logiesfunctie komt op deze locatie, mits er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan de locatie;
- Er is een onderbouwing met betrekking tot evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL) ingediend ten behoeve van de aanvraag. Deze ETFAL is bijgevoegd als bijlage bij deze ontwerpvergunning. Wij zijn van mening, dat met deze ontwikkelingen er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan de locaties, zoals bedoeld in artikel 8.0a lid 2 van het Besluit kwaliteit leefomgeving, de bijgevoegde ETFAL geeft hiertoe aanleiding en motivering. 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 zijn daarom voornemens mee te werken aan een afwijking van het omgevingsplan;
- De gemeenteraad heeft op [4 juni 2026??] een positief advies afgegeven voor onderhavig plan, als bedoeld in artikel 4.21 van het Omgevingsbesluit.

### 2.2.3 Conclusie

In bovenstaande zien wij voldoende redenen om medewerking te verlenen aan de activiteit door gebruik te maken van onze bevoegdheid om af te wijken van de regels van het Omgevingsplan. Voor de activiteit ‘Afwijken van regels in het omgevingsplan’ ontvangt u van ons de gevraagde ontwerp omgevingsvergunning.

### 3. Bijlage – Documenten horende bij de ontwerp omgevingsvergunning

- Aanvraagformulier “Verzoek 2025111401804\_002” met registratienummer D2026-01-057339
- Bijlage “Ruimtelijke onderbouwing Franeker - Watertoren Feikemastraat 53 (29-10-2025)” met registratienummer D2026-04-070202.1
- Bijlage “Participatie incl. bijlagen (16-12-2025)” met registratienummer D2026-04-070382.1
- Tekeningen “2234\_Bestaande toestand\_2025-11-14” met registratienummer D2025-11-144316
- Tekeningen “2234\_Impressies\_2025-11-14” met registratienummer D2025-11-144317
- Tekeningen “2234\_DO\_2026-01-28” met registratienummer D2026-01-057340
- Rapport “W2N 25-342 251027 OC Berging” met registratienummer D2025-11-144309
- Rapport “W2N\_25-0342\_20251024\_BBL” met registratienummer D2025-11-144314
- Rapport “W2N\_25-0342\_20250625\_OC” met registratienummer D2025-11-144321
- Rapport “W2N\_25-0342\_20260128\_BR” met registratienummer D2026-01-057338
- Bijlage “adviesbrief VRF (brandweer) dd 5-2-2026” met registratienummer D2026-02-015657
- Bijlage “toetsingsbijlage VRF dd 5-2-2026” met registratienummer D2026-02-015655
- Bijlage “advies welstand -2025-297719 (2025-117677) (2024-127396) - 08-12-2025” met registratienummer D2025-12-025876

## **Bijlage – Rechtsbescherming**

### **Bekendmaking en rechtsbeschermingsmiddelen (ontwerp)**

Deze ontwerpbeschikking wordt bekendgemaakt door toezending aan de aanvrager. Daarnaast wordt een kennisgeving gepubliceerd in het gemeenteblad via [www.officielebekendmakingen.nl](http://www.officielebekendmakingen.nl). De aanvraag en de ontwerpbeschikking met de daarbij behorende stukken worden op grond van de Algemene wet bestuursrecht ter inzage gelegd in het gemeentehuis.

Een ieder kan gedurende zes weken met ingang van de in de kennisgeving vermelde dag waarop het ontwerp ter inzage is gelegd eventuele zienswijzen tegen de ontwerpbeschikking indienen bij het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Waadhoeke, t.a.v. de afdeling V&VTH, postbus 58, 8800 AB in Franeker.

Ontwerp omgevingsvergunning