

5.1.2e

Joure, 7 juli 2026
Verzonden: 7 juli 2026

Ons kenmerk : Z.877545
Verzoeknummer : 2025122700011
Behandeld door : 5.1.2e
Bijlagen : 29

Onderwerp: Besluit: Verlening omgevingsvergunning

Beste meneer/mevrouw,

U heeft op 27 december 2025 een omgevingsvergunning aangevraagd voor het wijzigen naar wonen, uitbreiden tot 25 standplaatsen en 3 boerderijkamers aan de Frieseweg 2, 8531 XB Lemmer. In deze brief leest u onze beslissing op deze aanvraag.

Uw verzoek betreft:

- Het wijzigen van de huidige bestemming 'agrariſch – agrariſch bedrijf' naar een woonfunctie;
- Het uitbreiden van de camping van 15 naar 25 standplaatsen;
- Het realiseren van 3 boerderijkamers in de voormalige domeinschuur, waardoor in totaal 5 recreatie-appartementen aanwezig zullen zijn van elk 50 m² (totaal 250 m²);
- De aanleg van drie parkeerplaatsen op eigen terrein ten behoeve van de nieuwe appartementen; en
- Het resterende deel van kavel 278 behouden voor de agrarische bestemming en gebruik.

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)
- Werk, niet zijnde bouwwerk, of werkzaamheid uitvoeren
- Afwijken van regels in het 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.officiëlebekendmakingen.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 nog niet 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 langer wachten voordat u met de werkzaamheden mag beginnen meer informatie leest u onder het kopje '*rechtsbescherming*'.

Voordat u mag beginnen met de werkzaamheden moet u echter nog een aantal zaken regelen. Dit kunnen andere vergunningen, meldingen, toestemmingen of voorzieningen zijn. Het betreffen in ieder geval de volgende zaken:

- Kappen van houtopstanden (buiten de bebouwde kom) – Melding bij het Rijk

Pas als u deze toestemmingen hebt en de vergunning in werking is getreden, dan mag u beginnen met de werkzaamheden. Ook tijdens de werkzaamheden moet u een aantal meldingen doen. Deze zijn aangegeven bij *voorschriften, voorwaarden en aandachtspunten*.

Rechtsbescherming

Bent u het niet eens met dit besluit? Dan kunt u hiertegen bezwaar maken. Daarnaast willen wij u ook uitnodigen om met ons in gesprek te gaan, wij kunnen het besluit dan samen bespreken en eventuele vragen of zorgen met u bespreken.

Bezwaar

Wanneer u bezwaar wilt maken dan moet u een bezwaarschrift indienen bij het college van burgemeester en wethouders van de gemeente De Fryske Marren. Dit moet u doen binnen zes weken na de dag waarop het besluit is verzonden. Het bezwaarschrift stuurt u schriftelijk op naar: college van burgemeester en wethouders van de gemeente De Fryske Marren, Postbus 101, 8500 AC Joure.

Het bezwaarschrift moet voorzien zijn van een handtekening, en ten minste het volgende bevatten:

- de naam en het adres van de bezwaarmaker
- de dagtekening
- een omschrijving van het besluit waartegen het bezwaar is gericht
- de gronden van het bezwaar

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

Voorlopige voorziening

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

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

Wij brengen u legeskosten in rekening

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

5.1.2e	
Uitgangspunten berekening	
Bouwkosten excl. BTW	
Kosten voorfase (lid a t/m c)	
Activiteiten/onderdelen	
Bouwactiviteit (omgevingsplan)	
Bouwactiviteit (technisch)	
Adviescommissie omgevingskwaliteit Hûs en Hiem	
Afwijken van regels in het omgevingsplan	
Omgevingsplanactiviteit (overige aanlegactiviteiten)	
Buitenplanse omgevingsplanactiviteit (zonder advies gemeenteraad)	
Vermindering na positief conceptverzoek voor een bouwwerk met een bouwsom vanaf € 50.000,-	

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


07-07-2026

Voorschriften, voorwaarden en aandachtspunten

Bij deze omgevingsvergunning horen de volgende voorschriften, voorwaarden en aandachtspunten.

Wij vragen u deze goed door te lezen. Het gaat om de aandachtspunten en acties die u moet doen voor, tijdens en na de werkzaamheden.

Algemene voorschriften

Nr.	Onderwerp	Voorschrift
1.	Uitvoering volgens de voorschriften	Het (bouw)plan en/of de werkzaamheden moeten uitgevoerd worden volgens de voorschriften.
2.	Schade als gevolg van werkzaamheden	Het is verboden om bij de uitvoering van werkzaamheden schade, gevaar of ernstige hinder te veroorzaken. Alle schade of vorderingen tot schadevergoeding, die ontstaan als gevolg van het gebruikmaken van deze omgevingsvergunning, worden betaald door de vergunninghouder.
3.	Omgevingsveiligheid	Het bouwterrein moet af te sluiten zijn van de (openbare) weg en van de erven die tegen het bouwterrein liggen.
4.	Burgerlijk wetboek	In het Burgerlijk Wetboek staan rechten en plichten van burgers vermeld die er mogelijk voor kunnen zorgen dat u geen gebruik kunt maken van uw omgevingsvergunning. Ook kunnen er naast deze omgevingsvergunning nog andere toestemmingen en / of voorzieningen nodig zijn waarover wij u niet hebben kunnen informeren, maar die er wel voor zorgen dat u geen gebruik kunt maken van deze omgevingsvergunning.
5.	Natuurbescherming	De Omgevingswet 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 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 www.fryslan.frl. Voor het projectgebied is een Ecologische Quickscan uitgevoerd om inzicht te krijgen in de gevolgen van de uitvoering van de plannen op wettelijk beschermde soorten flora en fauna en/of natuurgebieden, alsook in het kader van houtopstanden (zie bijlage 23). Om broedvogels, beschermde nesten, vleermuizen en overige soorten niet te storen, zijn voorwaarden opgenomen om buiten bepaalde periodes de werkzaamheden uit te voeren. Op deze manier worden dieren zo weinig mogelijk verstoord. Hierbij moet rekening worden gehouden met de algemene zorgplichten die zijn opgenomen in Bijlage I van de Quickscan. Daarnaast moet er een kapmelding worden ingediend bij de provincie.
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 | <p>Wilt u mechanische graafwerkzaamheden uitvoeren? Dan moet u een graafmelding doen via www.kadaster.nl/producten/woning/klic-melding.</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> |
| 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
bodemenegiesysteem | Installatie van een gesloten bodemenegiesysteem moet ten minste vier weken voor aanvang worden gemeld via het omgevingsloket. |

Gemeentelijk toezicht

Nr.	Onderwerp	Voorschrift
1.	Contactgegevens toezichthouder	5.1.2e [redacted] 5.1.2e @defryskemarren.nl Telefoon: 14 0514 Aanleveren van gegevens via 5.1.2e [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 • Einde bouw, op de eerste werkdag na beëindiging. De start van de bouw moet u melden via 5.1.2e [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	5.1.2e [redacted] 5.1.2e @defryskemarren.nl Telefoon: 14 0514 Aanleveren van gegevens via 5.1.2e [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 • Einde bouw, op de eerste werkdag na beëindiging. De start van de bouw moet u melden via 5.1.2e [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 scheidingconstructie tussen een niet-gemeenschappelijke ruimte en een aangrenzende gebruiksfunctie of een aangrenzende gemeenschappelijke ruimte.
5.	Kwaliteitsverklaringen	Tenminste 21 dagen voor de start van de werkzaamheden moet u de kwaliteitsverklaringen indienen (certificaten of attesten). Hieruit moet blijken dat de bouwmaterialen en/of bouwconstructies en installaties voor het gebruik van het pand voldoen aan de brandveiligheidsartikelen van het Besluit bouwwerken leefomgeving. U mag niet met de bouwwerkzaamheden starten voordat de toezichthouder de kwaliteitsverklaringen heeft goedgekeurd.
6.	Plaatsen warmtepompen en/of airco-units	Tenminste 21 dagen voordat de buitenunit van de warmtepomp of airco-unit geïnstalleerd wordt moet u akoestische gegevens aanleveren. Hieruit moet blijken dat de buitenunit minder dan 40dB geluid produceert op de dichtstbijzijnde perceelsgrens. Het geluidsniveau van de buitenunit van de warmtepomp of airco mag niet hoger zijn dan 40 dB op de dichtstbijzijnde perceelsgrens.
7.	Op een later tijdstip aan te leveren informatie	Uiterlijk 21 dagen voor de start van de bouwwerkzaamheden moet de onderstaande informatie indienen bij de gemeente: • De belastingen en de belastingcombinaties voor sterkte en stabiliteit en de uiterste grenstoestand van alle te wijzigen constructieve delen van het bouwwerk en van het bouwwerk als geheel, voor zover het niet gaat om de hoofdlijn van de constructie of het constructieprincipe, en; • De details van de in of voor het bouwwerk toegepaste bouwwerkinstallaties, voor zover het niet gaat om de gegevens over de hoofdlijn of het principe van de toegepaste installaties. U mag niet met die constructies starten zolang de toezichthouder geen goedkeuring heeft gegeven. Blijkt het ontwerp niet te voldoen aan de eisen uit het Besluit bouwwerken leefomgeving? Dan moet u een wijziging van het bouwplan ter goedkeuring indienen.

Voorwaardelijke verplichtingen

Nr.	Onderwerp	Voorschrift
1.	Landschappelijke inpassing	De uitbreiding van de camping door het toevoegen van 10 standplaatsen is mogelijk onder de voorwaarde dat de uitbreiding landschappelijk wordt ingepast. Hiervoor is een situatietekening aangeleverd waarop is aangegeven dat de bestaande landschappelijke inpassing van de huidige standplaatsen wordt verlengd. Hierdoor is de uitbreiding nauwelijks zichtbaar vanaf het openbare gebied. Een voorwaarde voor de landschappelijke inpassing is dat er binnen een jaar invulling wordt gegeven aan de landschappelijke inpassing. De landschappelijke inpassing moet in stand worden gehouden.

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 in totaal met 73 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.

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 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 'Afwijken van de regels van het 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 'Bestemmingsplan Buitengebied 2010', bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' en 'Agrarisch', 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.

Afwijken van het Omgevingsplan

Uw project is in strijd met het (tijdelijk deel van het) Omgevingsplan, omdat er planologisch gezien nog sprake is van een agrarische bedrijfsbestemming met een bedrijfswoning.

De agrarische bedrijfsactiviteiten zijn beëindigd en er is sprake van regulier wonen op het perceel (met ondergeschikte recreatieve functies). Daarnaast vindt de uitbreiding van de camping buiten het bouwvlak plaats.

Wij hebben het algemeen belang, uw belangen en ook de belangen van omwonenden en (eventuele) andere belanghebbenden gewogen. Wij vinden dat deze belangen niet onevenredig worden aangetast. Wij werken daarom mee aan een afwijking van het omgevingsplan.

Met het inwerktreden van de Omgevingswet ligt er bij de gemeente de taak om te komen tot één omgevingsplan voor het gehele grondgebied van de gemeente. Bij het opstellen van het definitieve omgevingsplan voor het buitengebied van De Fryske Marren vormt omgevingsplan, onderdeel 'Buitengebied Noord 2017' de leidraad voor de beoordeling van projectplannen.

Binnen de huidige regels voor het perceel is in het Omgevingsplan in artikel 4.8.1 een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om na beëindiging van het agrarische bedrijf de bestemming om te zetten naar een woonfunctie. Wij hebben beoordeeld dat uw plan past binnen de voorschriften van 'Wonen – voormalige boerderij' van het toekomstige gemeente dekkende Omgevingsplan.

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 de uitgevoerde onderzoeken (zoals het bodemonderzoek en de Aeries) evenals de onderbouwing van de BOPA, welke onderdeel uitmaken van dit besluit en zijn opgenomen in de bijlage, wordt voldaan aan deze voorwaarde.

Gelet op het feit dat:

- De agrarische bedrijfsactiviteiten op het perceel reeds gestopt zijn;
- Het omzetten naar een woonfunctie geen onevenredige afbreuk doet aan nabijgelegen woningen en/of (agrarische) bedrijven;
- De bedrijfswoning op het perceel wordt omgezet naar een reguliere woning en er in principe geen nieuwe woonfunctie bijkomt;
- De uitbreiding van de camperplaatsen en het realiseren van boerderijkamers (waardoor er totaal vijf recreatieappartementen op het perceel zijn), als ondergeschikte recreatieve functies gerealiseerd kunnen worden binnen de bestemming 'Wonen – voormalige boerderij'. Daarmee past uw projectplan binnen de voorschriften van het toekomstig gemeente dekkend Omgevingsplan;
- De uitbreiding van de standplaatsen buiten het bouwvlak een logische verlenging van de bestaande campingplaatsen zijn. Met de uitbreiding op deze locatie blijft de afstand van de camping naar het in de buurt gelegen bedrijf het kleinste;

- De uitbreiding van de camping landschappelijk wordt ingepast door het verlengen van de bestaande grond/bomenwal.

Met het projectplan wordt geen onevenredige afbreuk gedaan aan de milieusituatie, de lichtuitstoot, de woonsituatie, de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en de ontwikkelingsmogelijkheden van nabijgelegen bedrijven.

Externe veiligheid:

Op basis van artikel 5.15 van het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bkl) moet worden verantwoord waarom er nieuwe kwetsbare gebouwen (boerderijkamers) binnen een brandaandachtsgebied worden toegelaten.

Het centraal Bureau voor Statistiek (CBS) beschikt over cijfers over de gemiddelde bezettingsgraad van overnachtingsaccommodaties in Nederland. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen logiesaccommodaties (zoals hotels, motels en appartementen) en verblijfsrecreatieve accommodaties (kampeerterrein, huisjesterreinen en groepsaccommodaties).

De boerderijkamers vallen onder de categorie logiesaccommodaties. Uit cijfers van het CBS blijkt dat de gemiddelde bezettingsgraad van deze accommodaties in de afgelopen jaren onder de 50% lag (CBS, [StatLine - Logiesaccommodaties; gasten, overnachtingen, bezettingsgraad, kerncijfers](#), laatst gewijzigd op 17 april 2026).

Op basis van deze CBS-cijfers kan geconcludeerd worden dat het aantal doorgaans aanwezige personen of de tijd dat die aanwezig zijn in die gebouwen en op die locatie beperkt is. Daarmee kan het toelaten van een (beperkt) kwetsbaar object binnen het aandachtsgebied vanuit het oogpunt van externe veiligheid aanvaardbaar worden geacht.

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.

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.

Aanvullingswet natuur en Wet natuurbescherming

Bij deze aanvraag heeft u een Aeriusberekening bijgevoegd. Hieruit is gebleken de depositie van stikstofverbindingen afkomstig uit uw project op Natura 2000-gebieden niet meer bedragen dan 0,00 mol per hectare per jaar. Op grond van de Aanvullingswet natuur omgevingswet is daarom geen aanvullende vergunning benodigd.

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.
- Omgevingsplan De Fryske Marren, onderdeel 'Bestemmingsplan Buitengebied 2010', bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' en 'Agrarisch'.
- 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 'Afwijken van de regels van het Omgevingsplan' ontvangt u van ons de gevraagde omgevingsvergunning.

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 'Bestemmingsplan Buitengebied 2010', bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf', hierna te noemen 'het Omgevingsplan'. Uw project voldoet aan de regels die door het Omgevingsplan gesteld worden.

Uw project voldoet aan de welstandseisen

Dit is vastgesteld naar aanleiding van het advies van de welstandscommissie Hûs en Hiem van 17 maart 2026, met kenmerk 25020016. Het project is getoetst aan het welstandsgebied '7.11 - Veenlandschap' van Welstandsnota De Fryske Marren 2024.

Bij de beoordeling is de commissie ervan uitgegaan dat de binnenzijde van de loggia's in een donkere gedekte kleur wordt uitgevoerd (dit de lei-zwarte gevelbeplating betreft).

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 '7.11 - Veenlandschap' van Welstandsnota De Fryske Marren 2024.
- Omgevingsplan De Fryske Marren, onderdeel 'Bestemmingsplan Buitengebied 2010', bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf'.
- Meer informatie over het Omgevingsplan kunt u vinden op www.omgevingswet.overheid.nl/viewer

Conclusie

Voor de activiteit 'Bouwen (Omgevingsplan)' ontvangt u van ons de gevraagde omgevingsvergunning.

Activiteit 'Bouwen (Technisch)'

Uw aanvraag voor een omgevingsvergunning hebben wij getoetst aan de volgende onderdelen.

Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl)

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

Wij hebben gebruik gemaakt van de volgende wet- en regelgeving

Meer informatie hierover kunt u vinden op www.wetten.overheid.nl/zoeken.

- Artikel 5.1, lid 2, onder a van de Omgevingswet, waarin staat dat het verboden is om zonder omgevingsvergunning deze activiteit uit te voeren.
- Besluit bouwwerken leefomgeving, waarin de technische eisen zijn opgenomen waaraan een bouwwerk moet voldoen.

Conclusie

Voor de activiteit 'Bouwen (Technisch)' ontvangt u van ons de gevraagde omgevingsvergunning.

Activiteit 'Werk, niet zijnde bouwwerk, of werkzaamheid uitvoeren'

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 'Bestemmingsplan Buitengebied 2010', bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' en 'Agrarisch', hierna te noemen 'het Omgevingsplan'.

Vergunningsplicht

Voor het voorgelegde plan is een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden vereist op basis van:

- Artikel 3.7.1, lid a, het planten van bomen en/of struiken;
- Artikel 3.7.1, lid b, het kappen/rooien van bomen en/of struiken; en
- Artikel 3.7.1, lid e, het aanleggen of verharden van voorzieningen ten behoeve van recreatief medegebruik.

In uw project wordt een deel van de bestaande bomensingel verwijderd om de uitbreiding/verlenging van de camping mogelijk te maken. Voor de uitbreiding wordt de bestaande landschappelijke inpassing van de camping doorgetrokken, waarbij nieuwe bomen en/of struiken worden geplant. Ten slotte vindt verharding van het oppervlak plaats ten behoeve van de nieuw te realiseren campingplaatsen.

Overwegingen

De uitbreiding van de camperplaatsen is meegenomen in de activiteit 'afwijken van de regels van het Omgevingsplan'. Hierin is opgenomen dat de gemeente bereid is mee te werken aan een uitbreiding van de camping met 10 standplaatsen, buiten het bouwvlak. Met deze overweging is er verantwoord dat de omgevingsvergunning voor een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden voor het verharden van voorzieningen en voor het planten en kappen/rooien van bomen en/of struiken ten behoeve van recreatief medegebruik verleend kan worden.

Ten behoeve van de uitbreiding worden bomen en/of struiken verwijderd en aangeplant. Een voorwaarde voor het meewerken aan het uitbreiden van de standplaatsen is dat deze landschappelijk worden ingepast, net als de bestaande camping.

De landschappelijke inpassing van de bestaande camping aan de west- en zuidzijde wordt doorgetrokken en aangelegd. De uitbreiding zal daardoor nauwelijks zichtbaar zijn vanaf het openbaar toegankelijk gebied, zoals de A6. De aanwezige afschermende beplanting in het oostelijke deel vormt dan de natuurlijke en duidelijke afbakening naar het open agrarische gebied.

Doordat het verwijderen en planten van bomen en/of struiken noodzakelijk is voor de landschappelijke inpassing van de uitbreiding, is verantwoord dat de omgevingsvergunning voor een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden voor het planten en kappen/rooien van bomen en/of struiken kan worden verleend.

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.
- Omgevingsplan De Fryske Marren, onderdeel 'Bestemmingsplan Buitengebied 2010', bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' en 'Agrarisch'.
- Meer informatie over het Omgevingsplan kunt u vinden op www.omgevingswet.overheid.nl/viewer

Conclusie

Voor de activiteit 'Werk, niet zijnde bouwwerk, of werkzaamheid uitvoeren' 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.1968822	Verzoek 2025122700011_006pdf
2.	D.1919674	24035 blad 1 Bestaande terrein indeling
3.	D.1919676	24035 blad 2 Gewijzigde terrein indeling
4.	D.1919671	24035 blad 3 Bestemmingsvlak
5.	D.1919675	24035 blad 4 Boerderijkamers bestaande toestand
6.	D.1959938	24035 blad 5 Boerderijkamers gewijzigde toestand wijz A
7.	D.1945130	Z_877545 WS1226 welstandsadvies 17-3-2026 {Voldoet met opmerking} 25020016
8.	D.1965799	24035 blad 6 Riolering+details wijz B
9.	D.1959939	24035 blad 7 Brandcompartimenten en sub-brandcompartimenten
10.	D.1968823	24035 blad 8 Brandscheidingen en brandbeveiligingsvoorzieningen wijz A
11.	D.1959934	24035 blad 9 Dekkingspatroon (gecorrigeerd) loopafstanden
12.	D.1959941	24035 blad 10 Indeling gebruiksfuncties
13.	D.1965803	10_GR_P_0_1-Plafond
14.	D.1965804	GF_200_2_50_50_2_AAA-Scheidingswanden
15.	D.1965806	GF_300_2_75_75_2_AAA-Scheidingswanden
16.	D.1965798	Promastop leiding afdichting
17.	D.1965800	Promat spray
18.	D.1965801	Promatect bekleding
19.	D.1919670	2025-10699 Rapportage BBL berekening
20.	D.1965442	24035 Constructieve uitgangspunten_
21.	D.1982600	toetslijst nieuwbouw en bestaande bouw BBL
22.	D.1919677	2025-1458 Bodemonderzoek Frieseweg 2 te Lemmer
23.	D.1919678	2025-11 Quicksan Ecologie Frieseweg 2 Lemmer
24.	D.1919672	Watertoets Wetterskip Fryslan
25.	D.1967106	2025-10699 Rapportage stikstofberekening wijz 26-5-2026
26.	D.1946995	Advies externe veiligheid frieseweg 4 te Lemmer_
27.	D.1964409	2026-FUMO-0119913-0129 Advies Externe Veiligheid Frieseweg 2 Lemmer
28.	D.1959937	Onderbouwing BOPA 30-4-2026
29.	D.1972282	PF-2024284976 formeel advies BOPA Frieseweg 2 Lemmer

Uitbreiding camping 'Lemsterhop publiceerbaar

Uw verzoek

Ingediend bij	Gemeente De Fryske Marren
Soort	Aanvraag vergunning
Activiteit(en)	Bouwactiviteit (technisch) Bouwactiviteit (omgevingsplan) Werk, niet zijnde bouwwerk, of werkzaamheid uitvoeren Afwijken van regels in het omgevingsplan
Doel	Aanvullen
Status	Aangevuld
Verzoeknummer(s)	20251227 00011 004 (ingediend op 21-05-2026) 20251227 00011 006 (ingediend op 01-06-2026) 20251227 00011 005 (ingediend op 26-05-2026) 20251227 00011 001 (ingediend op 20-02-2026) 20251227 00011 000 (ingediend op 27-12-2025) 20251227 00011 002 (ingediend op 23-02-2026) 20251227 00011 003 (ingediend op 30-04-2026)

Project

Naam van dit project

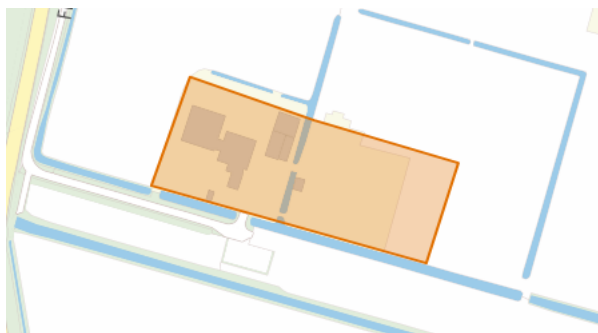
Uitbreiding camping 'Lemsterhop

Projectomschrijving

Het wijzigen van de agrarische-functie naar een woonfunctie, het uitbreiden van de camping tot 25 standplaatsen en het realiseren drie logiesverblijven in een bestaande schuur

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.

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

Uitbreiding camping 'Lemsterhop

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

Calculatie- en Adviesbureau Donker

*Vooraf ingevuld antwoord.***KVK-nummer**

01172069

*Vooraf ingevuld antwoord.***Vestigingsnummer**

-

RSIN

-

Straatnaam

Bjirkestrjitte

*Vooraf ingevuld antwoord.***Huisnummer**

8

*Vooraf ingevuld antwoord.***Huisletter**

-

Huisnummertoevoeging

8

Postcode

8531ZC

*Vooraf ingevuld antwoord.***Plaatsnaam**

Lemmer

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

Naam van de organisatie

5.1.2e

*Vooraf ingevuld antwoord.***KVK-nummer**

5.1.2e

*Vooraf ingevuld antwoord.***Vestigingsnummer**

-

RSIN

5.1.2e

*Vooraf ingevuld antwoord.***Straatnaam**

Frieseweg

*Vooraf ingevuld antwoord.***Huisnummer**

2

*Vooraf ingevuld antwoord.***Huisletter**

-

Huisnummertoevoeging

-

Postcode

8531XB

*Vooraf ingevuld antwoord.***Plaatsnaam**

Lemmer

*Vooraf ingevuld antwoord.***Contactgegevens van de initiatiefnemer****Naam van contactpersoon of afdeling**

geen openbare informatie

E-mailadres

geen openbare informatie

Telefoonnummer

geen openbare informatie

Vragen en antwoorden

Bouwactiviteit (technisch)

Algemeen

Wat gaat u bouwen?

Het realiseren van 3 boerderij kamers in bestaande schuur

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.

Logiesfunctie

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

geen openbare informatie

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

neen

Gebruiksfunctie

Voor welke logiesfunctie gaat u het gebouw gebruiken?

Voor logiesfunctie in een logiesgebouw

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?

Ja

Bouwactiviteit (omgevingsplan)

Algemeen

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

Het realiseren van 3 boerderijkamers in bestaande schuur en het uitbreiden van de camping met 10 standplaatsen tot totaal 25 standplaatsen.

Vink alle werkzaamheden aan die u wilt aanvragen.

Stacaravan, vakantiehuis of ander recreatief nachtverblijf plaatsen

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.

30000 voo de uitbreiding camping en 30000 voor de boerderijkamers

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?

Wonen; iets anders dan wonen

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

Bergzolder

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?

Wonen; iets anders dan wonen

Geef aan hoeveel gebruiksoppervlakte (in m2) er bij komt of er af gaat.

0

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

recreatieve doeleinden

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

225

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

neen

Bruto vloeroppervlakte bouwwerk

Verandert de bruto vloeroppervlakte van het bouwwerk door de bouwwerkzaamheden?

Nee

Bruto inhoud bouwwerk

Verandert de bruto inhoud van het bouwwerk door de bouwwerkzaamheden?

Nee