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, 15 september 2026
Verzonden: 12 oktober 2026

Ons kenmerk : Z.875091
Verzoeknummer : 2025120400774
Behandeld door : [redacted]
Bijlagen : -

Onderwerp:
Besluit: Verlening omgevingsvergunning

Beste [redacted]

Op 4 december 2025 heeft u namens u zelf en namens uw buurman ([redacted]) een omgevingsvergunning aangevraagd voor het realiseren van een geschakeld bijgebouw op de percelen achter Bûtsingel 16, 8501 DH te Joure en Bûtsingel 18, 8501 DH te Joure, kadastraal bekend als JRE00 A 9359 en JRE00 A 9357. In deze brief leest u onze beslissing op deze aanvraag.

Wij verlenen de omgevingsvergunning
De activiteiten die verleend zijn bij deze omgevingsvergunning zijn aangegeven onder 'Verleende activiteiten'. Alle onderdelen die in dit digitale document zijn opgenomen maken integraal onderdeel uit van dit besluit. Lees deze stukken goed door, omdat u misschien nog andere toestemmingen moet vragen, of aan bepaalde voorwaarden moet voldoen. Hierover leest u meer bij de leeswijzer.

Verleende activiteiten

- Bouwactiviteit (omgevingsplan)
- 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.officielebekendmakingen.nl. Bij de aanvraag omgevingsvergunning heeft overleg plaatsgevonden met omwonenden en andere betrokkenen. Dit kan al een tijd geleden zijn, wij adviseren u daarom om de omwonenden nogmaals te informeren over uw project. Door met elkaar in gesprek te gaan kan bezwaar misschien wel voorkomen worden, waardoor u sneller kunt beginnen met de werkzaamheden.

U mag 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:

- KLIC-melding;
  KLIC staat voor *Kabels en Leidingen Informatie Centrum*. Een KLIC-melding is een officiële melding bij het Kadaster waarmee u, voordat er graafwerkzaamheden plaatsvinden, informatie opvraagt over de ondergrondse kabels en leidingen.

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.

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
Activiteiten/onderdelen
Buitenplanse omgevingsplanactiviteit (zonder advies gemeenteraad)
Adviescommissie omgevingskwaliteit Hûs en Hiem
Bouwactiviteit (omgevingsplan)
Afwijken van regels in het omgevingsplan

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,

[redacted]

[redacted]
12-10-2026
[redacted]
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] [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).

Overige voorwaarden

Nr.	Onderwerp	Voorschrift
1.	Voorwaardelijke sloop	Voor de aanvang van de bouwwerkzaamheden dienen de twee tuinhuisjes gemarkeerd voor sloop op tekening 'Butsingel 16-18 Joure_DO-001_27-8-2026.pdf', verwijderd te zijn en verwijderd te blijven.

Toezicht op Besluit bouwwerken leefomgeving

Nr.	Onderwerp	Voorschrift
1.	Contactgegevens toezichthouder	[redacted] [redacted]@defryskemarren.nl Telefoon: 14 0514 Aanleveren van gegevens via [redacted]@defryskemarren.nl
2.	Meldingen	U moet de volgende meldingen indienen bij de toezichthouder tijdens het bouwproces: • Start van de bouw: uiterlijk twee dagen voor aanvang werkzaamheden; • 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)

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

Uw plannen
Gemeente De Fryske Marren heeft onlangs het voormalig bedrijfsperceel tussen de Dr. G.A. Wumkesstrjitte en de Bûtsingel te Joure verkaveld en de ontstane percelen verkocht aan omwonenden. U en uw buurman hebben ieder één van deze percelen gekocht en zijn voornemens daarop een geschakeld bijgebouw te realiseren. Het gaat om de percelen achter Bûtsingel 16, 8501 DH Joure en Bûtsingel 18, 8501 DH Joure, kadastraal bekend als JRE00 A 9359 en JRE00 A 9357.

Het beoogde geschakelde bijgebouw heeft een totale oppervlakte van 96 m² (48 m² per perceel) en bestaat uit twee geschakelde delen, elk voorzien van een mansardekap. Beide delen hebben een bouwhoogte van 5 meter, een goothoogte van 2,8 meter en bestaan uit een begane grond en een verdieping. U en uw buurman zijn beiden voornemens om de begane grond van het bijgebouw te gebruiken voor het veilig en weerbestendig stallen van de auto en de gezinsfietsen en de eerste verdieping voor het opslaan en stallen van seizoensgebonden goederen en huisraad.

Wij hebben u verzocht om de nut en noodzaak van het project nader toe te lichten. Naar aanleiding daarvan heeft u aangegeven dat de Bûtsingel een straat is met kleine arbeiderswoningen en dat voor de woningen parkeerhavens zijn gesitueerd. Omdat de Bûtsingel in het centrum van Joure ligt, staat de straat regelmatig vol met auto's van mensen die niet in de straat wonen. Toen bekend werd dat u en uw buurman ieder een stuk grond achter de eigen bestaande tuin konden kopen, ontstond bij u beiden al snel het idee om een gezamenlijk en geschakeld bijgebouw te bouwen. Op deze manier konden u en uw buurman uw auto's veilig en onder een dak achter de woningen parkeren. Daarnaast waren de huidige bijgebouwen/tuinhuisjes aan vervanging toe en was er behoefte aan meer opbergruimte. Een nieuw bijgebouw moest voor u beiden voldoen aan een aantal voorwaarden die zijn verwerkt in het ontwerp zoals dat nu voorligt. Zo moest er:

- Ruimte zijn voor een auto;
- Ruimte zijn voor de fietsen;
- Ruimte zijn voor hobby/klussen;
- Voldoende opbergruimte zijn.

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 eerst met 27 dagen, later nog eens met 30 dagen en uiteindelijk nog eens met 12 weken opgeschort om u de tijd te geven om uw verzoek aan te vullen. De ontbrekende gegevens hebben wij binnen de gestelde termijn van u ontvangen en vervolgens beoordeeld. Het verzoek bevat voldoende informatie om de effecten van uw project op de fysieke leefomgeving te kunnen beoordelen.

Wij hebben de beslistermijn verlengd
Bij de besluitvorming op dit verzoek is de reguliere voorbereidingsprocedure toegepast. Deze omvat normaliter een beslistermijn van maximaal 8 weken, en staat beschreven in titel 4.1 van de Algemene wet bestuursrecht. Wij hebben gebruik gemaakt van de mogelijkheid om de beslistermijn met maximaal 6 weken te verlengen.

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

U ontvangt van ons de omgevingsvergunning
Het besluit om u deze omgevingsvergunning te geven, doen wij op basis van de voorschriften, beoordeling, motivering en bijbehorende documenten. Deze gegevens zijn opgenomen in dit document en maken integraal onderdeel uit van het besluit.

Wij hebben gebruik gemaakt van de volgende wet en regelgeving
Meer informatie hierover kunt u vinden op www.wetten.overheid.nl/zoeken.

- § 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 16.64, lid 2 van de Omgevingswet en artikel 4:14 van de Algemene wet bestuursrecht, om de beslistermijn eenmalig uit te stellen met zes 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 Joure - Zuid', bestemming 'Bedrijf', 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 de volgende bepalingen van het Omgevingsplan:

- Artikel 4.1. sub a en b, waarin staat dat de voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor gebouwen en overkappingen ten behoeve van bedrijven die zijn genoemd in Bijlage 2 onder categorie 1 en 2 en voor aan- en uitbouwen en bijgebouwen en overkappingen bij een bedrijfswoning. Uw project voldoet hier niet aan, omdat het door u beoogde (geschakelde) bijgebouw ten behoeve van wonen zal worden gebruikt en daarmee niet ten dienste staat van een bedrijf of bedrijfswoning. Daarnaast willen u en uw buurman de recent aangekochte percelen (kadastraal bekend als JRE00 A 9359 en JRE00 A 9357) bij uw huidige tuin betrekken en feitelijk als tuin of erf bij uw woning gebruiken, waardoor de grond gebruikt zal worden voor woondoeleinden, terwijl dit in strijd is met de geldende bedrijfsbestemming.

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. Dit kan, omdat de gemeente onlangs het voormalig bedrijfsperceel tussen de Dr. G.A. Wumkesstrjitte en de Bûtsingel te Joure heeft verkaveld en de ontstane percelen heeft verkocht aan omwonenden, met de intentie dat zij daarmee hun aangrenzende tuinen konden vergroten. Hoewel de percelen formeel nog steeds de bestemming 'Bedrijf' hebben, zullen deze in de toekomst feitelijk onderdeel uitmaken van de bestaande tuinen van de omliggende woningen.

De bestaande tuinen hebben dezelfde bestemming als het hoofdgebouw waar het bijgebouw bij wordt gebouwd (in dit geval de bestemming 'Wonen – 2'). Omdat de desbetreffende percelen zijn verkocht met de intentie dat omwonenden hun aangrenzende tuinen konden vergroten en u het nut en de noodzaak van uw project heeft aangetoond, kunnen wij in dit geval instemmen met het afwijken van de regels van het Omgevingsplan. Hierdoor kunnen u en uw buurman de recent aangekochte percelen (kadastraal bekend als JRE00 A 9359 en JRE00 A 9357) gebruiken als tuin of erf bij uw woning, en daarmee voor woondoeleinden.

Let op: de bestemming van de recent aangekochte percelen wijzigt door deze vergunning niet. Met deze vergunning wordt uitsluitend een afwijking van de regels uit het Omgevingsplan toegestaan voor het gebruik van de percelen, waardoor het is toegestaan om de percelen te gebruiken als tuin of erf bij uw woning. De bestemming van dit stuk grond blijft in beginsel 'Bedrijf'.

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', bestemming 'Bedrijf'.
- 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 Joure - Zuid', bestemming 'Bedrijf', 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 1 september 2026 , met kenmerk 26080233. 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 past binnen het door de gemeenteraad vastgestelde beleid voor goede omgevingskwaliteit. De adviesaanvraag omvat het realiseren van een geschakeld bijgebouw. Advisering heeft plaatsgevonden aan de hand van de gebiedsgerichte criteria voor deelgebied 7.7 Buurten met individuele opzet.

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

- Artikel 4.1. sub a en b, waarin staat dat de voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor gebouwen en overkappingen ten behoeve van bedrijven die zijn genoemd in Bijlage 2 onder categorie 1 en 2 en voor aan- en uitbouwen en bijgebouwen en overkappingen bij een bedrijfswoning. Uw project voldoet hier niet aan, omdat het door u beoogde (geschakelde) bijgebouw ten behoeve van wonen zal worden gebruikt en daarmee niet ten dienste staat van een bedrijf of bedrijfswoning.

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. Hieronder leggen wij uit hoe wij tot dit standpunt zijn gekomen.

Omdat uw verzoek niet voldoet aan de regels uit het Omgevingsplan, hebben wij onderzocht of het mogelijk is om voor uw project af te wijken van het omgevingsplan. Hiervoor hebben wij meerdere keren advies ingewonnen bij onze stedenbouwkundige. Het eerste advies van de stedenbouwkundige luidde als volgt:

'Het plan betreft het bouwen van een geschakelde garage voor Bûtsingel 16 en Bûtsingel 18 in Joure. Het plan kent enkele overschrijdingen. Het realiseren van een geschakelde garage behoort tot de mogelijkheden, echter in aangepaste vorm. Een afgeknot dak is een dakvorm dat niet acceptabel is. Een afgeknot dak zorgt voor een vergroting van het volume. Een tweede laag voor bijgebouwen tast het bebouwingsbeeld aan. Een afgeknot dak is niet wenselijk en passend is in de omgeving waar bijgebouwen met een plat dak of zadeldak de omgeving kenmerken. De bebouwing is te fors van formaat. Dit komt enerzijds door het afgeknotte dak maar ook door de toename van de vierkante meters ten opzichte van de bestaande situatie.

Daarnaast dient de bebouwing van de garages zijdelinks niet op de erfgrens te worden gebouwd. Een minimale afstand van 0,5 meter tot de erfgrens is gebruikelijk en passend. Een afstand van 0,5 meter is van belang om het gebruik van de naburige percelen niet te benadelen. Het plan bevat garagedeuren die richting de openbare weg te openen zijn. Hierdoor wordt het gebruik van de openbare weg benadeeld in het geval de deuren over het openbaar terrein open gaan. Hetgeen onwenselijk is. De voorkeur is twee zadeldaken met een nokrichting in de lengte van het perceel. Hiermee sluit de bebouwing van de garages het meest aan bij nokrichtingen van bijgebouwen in de omgeving. Tevens blijven de percelen onderling herkenbaar.'

Naar aanleiding van het stedenbouwkundig advies hebben wij meerdere gesprekken gevoerd met u en uw buurman. Tijdens deze gesprekken is besproken dat het perceel in beginsel een bedrijfsbestemming heeft, waardoor het gebruik van de gronden als tuin of het bouwen van bouwwerken ten behoeve van een woning niet zijn toegestaan. Om dit mogelijk te maken, zijn vergunningen nodig waarmee het gebruik en het bebouwen van de gronden worden toegestaan. Wij hebben u uitgelegd dat wij hiermee een verband leggen met de bouwregels die gelden voor woonbestemmingen. In dit geval de bestemming 'Wonen – 2', dezelfde bestemming als uw bestaande tuin. Omdat het oorspronkelijke bouwplan niet aan deze regels voldeed, hebben wij met u besproken op welke punten afwijkingen eventueel mogelijk zijn. Daarbij hebben wij u de volgende kaders meegegeven waaraan het aangepaste plan in ieder geval moest voldoen:

- Het bijgebouw mag aan één kant op de erfgrens staan. De andere zijde moet minimaal 0,5 meter uit de erfgrens staan, maar bij voorkeur meer. De beide garages mogen daardoor in principe geschakeld
- worden, maar moeten aan de tegenovergestelde zijde vrij staan;
- Het maximale oppervlak van alle bijbehorende bouwwerken op het perceel mag maximaal 70 m2 bedragen. Daarbij mag het bebouwde percentage van de achtertuin niet hoger mag dan 50% zijn;
- De goothoogte van de garages mag maximaal 3,00 meter zijn, maar bij voorkeur lager;
- De bouwhoogte van de garages mag maximaal 5,00 meter zijn;
- Wij kunnen eerder medewerking verlenen wanneer de nok in de richting van het perceel is, haaks op de straat. Dit is het stedenbouwkundige patroon wat doorgaans vaker terug komt bij smallere en diepe percelen. Waar de nokrichting van bijgebouwen wel parallel aan de straat ligt, betreft het doorgaans een kleiner bijgebouw met een beperkte bouwhoogte;
- Wij kunnen eerder medewerking verlenen wanneer de garages worden voorzien van een zadelkap.
- Zoals besproken is een mansardekap ook mogelijk, maar het is lastig om hierin de juiste architectonische verhoudingen te vinden;
- Er moet voorkomen worden dat de garages samen visueel één gebouw gaan vormen, er moet zichtbaar zijn dat het om twee afzonderlijke percelen gaat. Met name in de onderbouw kan daarbij gedacht worden aan het laten verspringen van de twee garages, waarbij één van de twee garages bijvoorbeeld 1,50 meter verder naar achteren staat, of door het toepassen van een katplank. (Een smal terugliggend deel van ongeveer 10 cm diep tussen de beide garages in. Deze werden vroeger tussen dicht op elkaar gebouwde panden geplaatst om te voorkomen dat dieren tussen de gebouwen in konden komen).

Op basis van het eerste stedenbouwkundig advies en de door ons meegegeven kaders, hebben u en uw buurman de plannen aangepast. De aangepaste plannen hebben wij opnieuw voorgelegd aan de stedenbouwkundige, die als volgt heeft geadviseerd over de aangepaste plannen:

'De aanvraag voor Bûtsingel 16 8501 DH Joure, Bûtsingel 18 8501 DH Joure is aangepast naar aanleiding van eerder gegeven advies. De positie, de bouwhoogte, de dakvorm; een mansarde kap, de goothoogte en het oppervlakte zijn binnen de daarvoor gestelde ruimtelijke regels van het eerder gegeven advies. Vanuit Stedenbouw is het huidige plan dan ook akkoord'.

Gelet op het positieve stedenbouwkundige advies en het feit dat de nut en noodzaak van het project door u en uw buurman zijn aangetoond, kunnen wij in dit geval instemmen met het afwijken van het Omgevingsplan.

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', bestemming 'Bedrijf'.
- 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

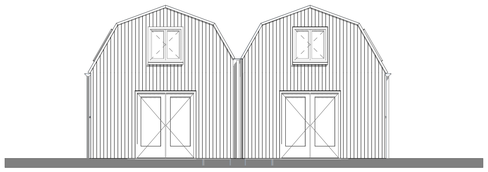
Conclusie
Voor de activiteit 'Bouwen (Omgevingsplan)' ontvangt u van ons de gevraagde omgevingsvergunning. Voorwaarde daarbij is dat de twee tuinhuisjes die voor sloop zijn gemarkeerd op de tekening 'Butsingel 16-18 Joure_DO-001_27-8-2026.pdf', voor de aanvang van de bouwwerkzaamheden verwijderd dienen te zijn en verwijderd dienen te blijven. Voorwaarde daarbij is tevens dat de scheiding tussen beide delen (bijgebouwen) 30 minuten brandwerend moet worden uitgevoerd.

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.

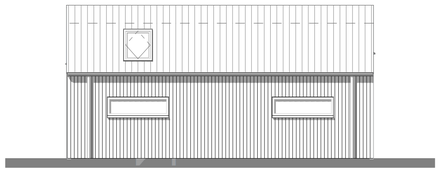
Nr.	Identificatienummer	Titel
1.	D.1996786	Butsingel 16-18 Joure_DO-001_27-8-2026.pdf.
2.	D.1912837	Overzicht ontsluitingsweg
3.	D.1996787	Verzoek 2025120400774_002pdf
4.	D.2004391	Akkoordverklaring_260915_181537
5.	D.1999182	Z_875091 WS3626 welstandsadvies 1-9-2026 {Voldoet} 26080233.pdf.
6.	D.1993800	Z875091 Berekening Bouwleges 17-08-2026.pdf.

Materialen- en kleurenstaat

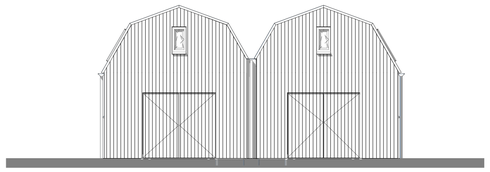
ONDERDEEL	MATERIAAL	KLEUREN
gevelbekleding	hout, channelsiding	bruin, gebeitst
deuren straatzijde	hout, channelsiding	bruin, gebeitst
deuren tuinzijde	hout	antraciet
kozijnen	hout	wit
ramen	hout	antraciet
dakbedekking	betonpan	antraciet
daklijsten	gevelpan	antraciet
goten	zink	naturel
hwa's	zink	naturel



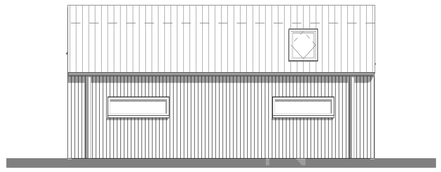
gevelaanzicht tuinzijde



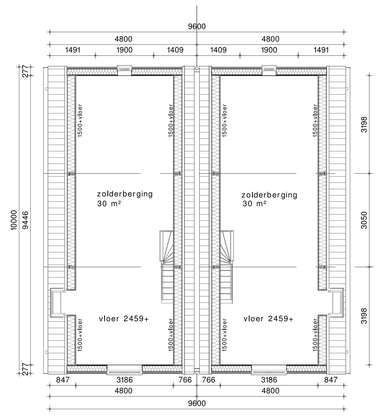
rechter zijgevel (No.16)



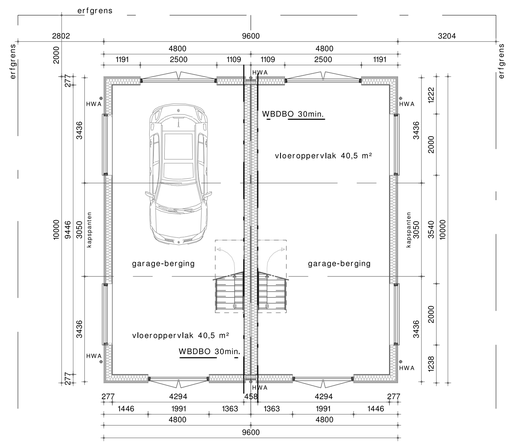
gevelaanzicht straatzijde



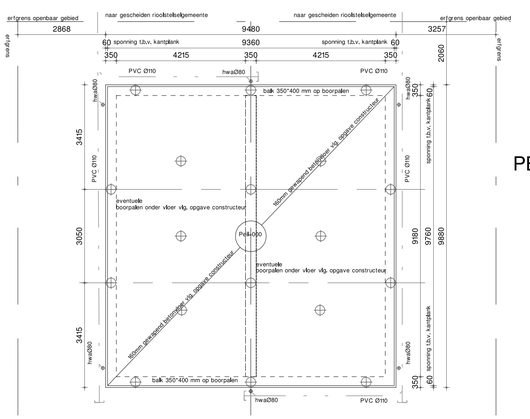
linkerzijgevel (No.18)



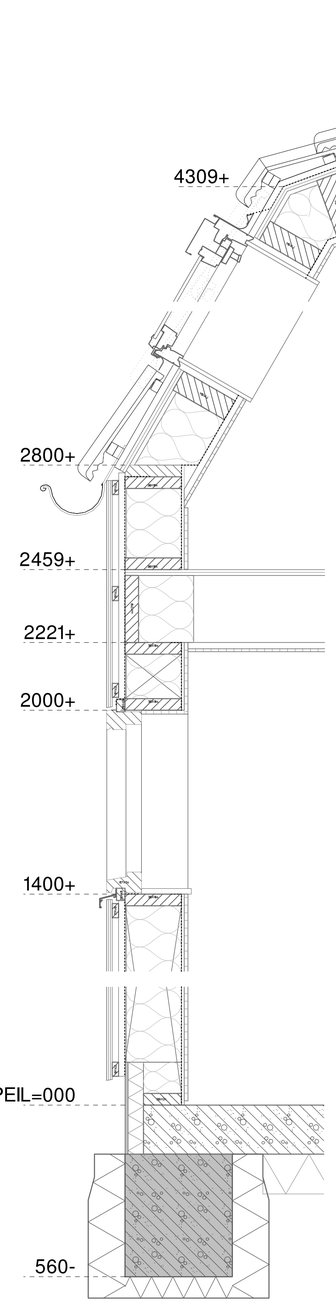
verdieping No.18 verdieping No.16

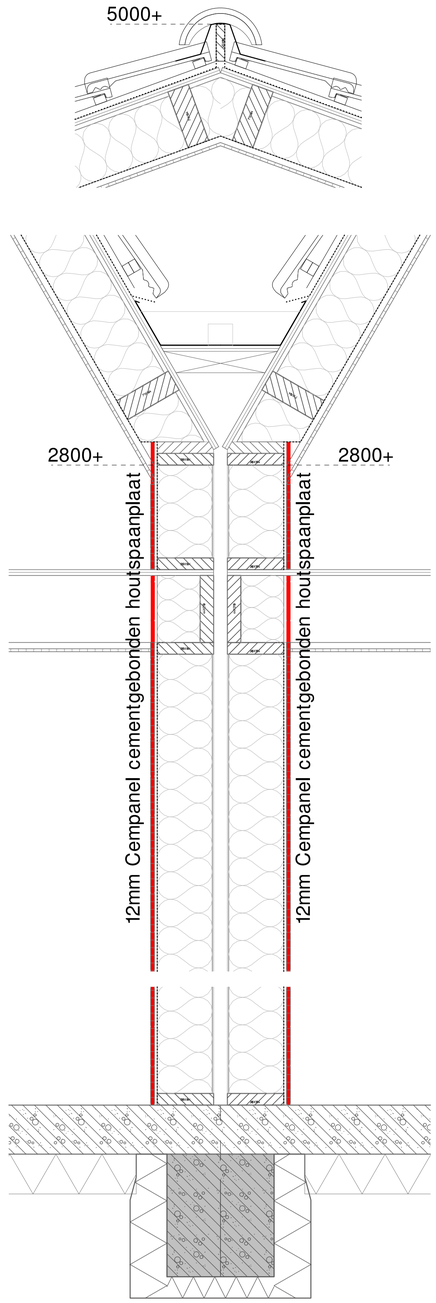


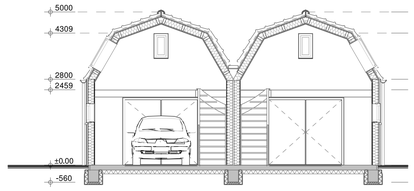
beganegrond No.18 beganegrond No.16



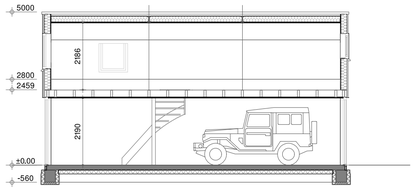
fundering en riolering



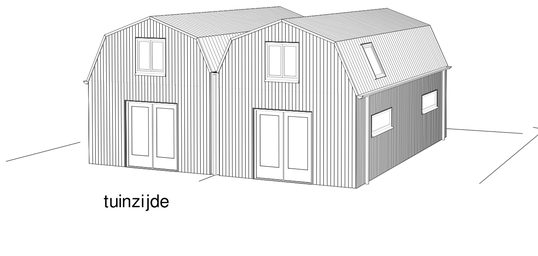




dwarsdoorsnede



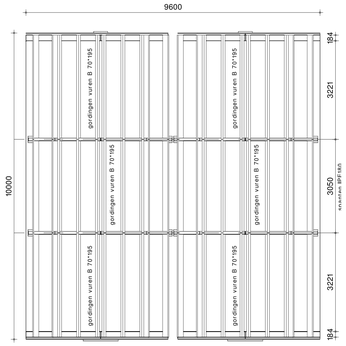
langsdoorsnede



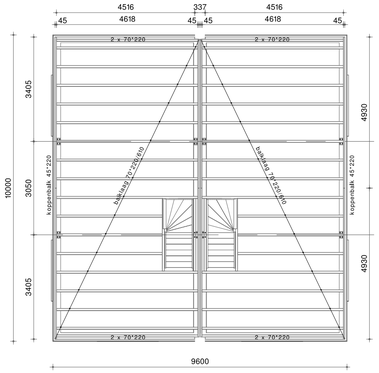
tuinzijde



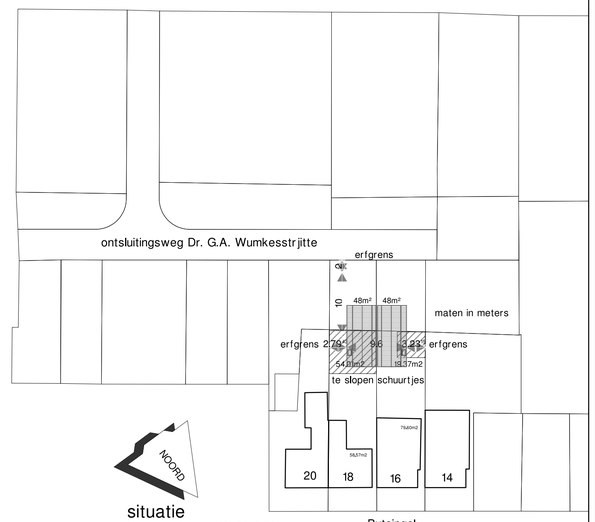
straatzijde



kapplan



balklaag verdieping



situatie
No. 18 - kadastraal JOURE-A-5673
No. 16 - kadastraal JOURE-A-5428

brandscheiding 30 minuten	gewijzigd	27-8-2026
	gewijzigd	10-8-2026
	gewijzigd	29-7-2026

werk	Het realiseren van een geschakeld bijgebouw op de verkaveling Dr. G.A. Wumkesstrjitte		get. PFW
onderdeel	GEWIJZIGD ONTWERP		datum 21-07-2026
opdachtgever	[redacted]		schaal 1:100
			formaat A1
bouwadvies - en tekenbureau WALON		werknr 25-10-01	bladnr DO-001

Muntstraat 3 8603CJ Sneek
e-mail : [redacted]@walonbouwadvies.nl
tel : 06 - 25 377 961



Het realiseren van een geschakeld bijgebouw publiceerbaar

Uw verzoek

Ingediend bij	**Gemeente De Fryske Marren**
Soort	Aanvraag vergunning
Activiteit(en)	Bouwactiviteit (omgevingsplan)
Doel	Aanvullen
Status	Aangevuld
Verzoeknummer(s)	20251204 00774 000 (ingediend op 04-12-2025)
	20251204 00774 001 (ingediend op 11-08-2026)
	20251204 00774 002 (ingediend op 27-08-2026)

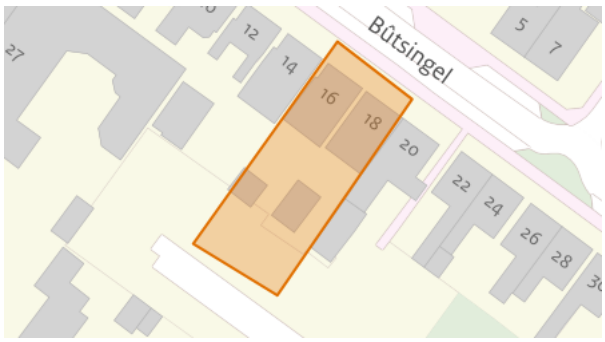
Project

Naam van dit project
Het realiseren van een geschakeld bijgebouw

Projectomschrijving
Door de herontwikkeling in het gebied achter de Butsingel hebben de bewoners de mogelijkheid om een stuk grond bij hun bestaande kavel te kopen. Oude bestaande bergingen worden gesloopt, een nieuw bijgebouw wordt gerealiseerd voor Butsingel 16 en 18.

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
Het realiseren van een geschakeld bijgebouw

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
Bouwadvies- en tekenbureau Walon
Vooraf ingevuld antwoord.

KVK-nummer
01177353
Vooraf ingevuld antwoord.

Vestigingsnummer
-

RSIN
-

Straatnaam
Muntstraat
Vooraf ingevuld antwoord.

Huisnummer
3
Vooraf ingevuld antwoord.

Huisletter
-

Huisnummertoevoeging
-

Postcode
8601CJ
Vooraf ingevuld antwoord.

Plaatsnaam
Sneek
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

Voorvoegsel
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 (omgevingsplan)

Algemeen

Beschrijf de werkzaamheden waarvoor u een vergunning aanvraagt in een paar zinnen.
Door de herontwikkeling in het gebied achter de Butsingel hebben de bewoners de mogelijkheid om een stuk grond bij hun bestaande kavel te kopen. Oude bestaande bergingen worden gesloopt, een nieuw bijgebouw wordt gerealiseerd voor Butsingel 16 en 18.

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?
0

Wat is de bruto vloeroppervlakte van het bouwwerk in m2 na uitvoering van de bouwwerkzaamheden?
141

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

Bruto inhoud bouwwerk

Verandert de bruto inhoud van het bouwwerk door de bouwwerkzaamheden?

Ja

Wat is de bruto inhoud van het bouwwerk in m3 voor uitvoering van de bouwwerkzaamheden?
0

Wat is de bruto inhoud van het bouwwerk in m3 na uitvoering van de bouwwerkzaamheden?
419

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

Plaats van het bouwwerk

Waar gaat u bouwen?
Elders

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

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?
211

Wat is de bebouwde oppervlakte van het perceel in m2 na uitvoering van de bouwwerkzaamheden?
234

Hoogte bouwwerk

Wat is de hoogte van het bouwwerk?
-

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

Hoeveel bouwlagen heeft het bouwwerk?
-

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 (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
Overzicht ontsluitingsweg.jpg	Nee

Situatietekening nieuwe toestand

Document	Vertrouwelijk
Butsingel 16-18 Joure_DO-001_SITUATIE_10-8-2026.pdf	Nee

Uiterlijk van het bouwwerk

Document	Vertrouwelijk
Butsingel 16-18 Joure_DO-001_27-8-2026.pdf	Nee

Overige gegevens noodzakelijk voor toetsing aan omgevingsplan

Document	Vertrouwelijk
Komo-certificaat-Cempanel.pdf	Nee
Nut en noodzaak bijgebouwen Bûtsingel 16 en 18.pdf	Nee

Akkoordverklaring / Machtiging aanvraag omgevingsvergunning

Betreft: Toestemming voor het indienen van een aanvraag omgevingsvergunning voor de bouw van een gezamenlijke geschakelde garage.

Gegevens mede-eigenaar / aangrenzend perceeleigenaar (Jij):

- **Naam:** [redacted] & [redacted]
- **Adres:** Bûtsingel 16
- **Postcode en woonplaats:** 8501DH JOURE
- **Eigenaar van perceel (kadastraal):** 5673 en 9359

Gegevens aanvrager (De buurman):

- **Naam:** [redacted]
- **Adres:** Bûtsingel 18
- **Postcode en woonplaats:** 8501DH JOURE
- **Eigenaar van perceel (kadastraal):** 5674 en 9357

Verklaring:
Ondergetekende verklaart hierbij akkoord te gaan met de bouw van de gezamenlijke geschakelde garage op de perceelgrens van de bovengenoemde adressen, conform de ingediende bouwtekeningen.

Daarnaast verleent ondergetekende hierbij uitdrukkelijk toestemming en machtiging aan [redacted] om namens beide partijen de benodigde aanvraag voor de omgevingsvergunning in te dienen bij de gemeente.

Ondertekening:

- **Plaats:** Joure
- **Datum:** 15-09-2026
- **Handtekening:**




hûsenhiem

Gemeente	**Adviescommissie Omgevingskwaliteit De Fryske Marren**
Ons nummer	26080233
Uw nummer	Z.875091
Adviesdatum	1-9-2026
Locatie	Bûtsingel 16 en 18, 8501DH Joure
Adviseur	hûs en hiem
Advies	**Voldoet**

Leeuwarden, 1-9-2026

Geacht college,

Met deze brief reageren wij op uw adviesaanvraag.

Op basis van de ingediende gegevens concludeert de commissie dat het plan past binnen het door de gemeenteraad vastgestelde beleid voor goede omgevingskwaliteit.

De adviesaanvraag omvat het realiseren van een geschakeld bijgebouw. Advisering heeft plaatsgevonden aan de hand van de gebiedsgerichte criteria voor deelgebied 7.7 Buurten met individuele opzet.

Namens de commissie,

[redacted],
adviseur omgevingskwaliteit

bouwleges

Projectnaam:	**Bûtsingel 16 & 18 8501 DH Joure**	Projectnummer:	**Z.875091**
Opdrachtgever:		Provincie en kwartaal:	**Friesland, 2e kwartaal 2026**
Adres:		Plaats:	
		Datum:	**2026-08-17**

Omschrijving	Toeslag	Inhoud/Oppervlakte
Basisbedrag bouwkosten bouwleges garage bij woning per m2 bvo, uitgangspunt is 2,9 m gemiddelde hoogte		96 m2 oppervlakte
Basisbedrag bouwkosten bouwleges garage bij woning per m2 bvo, uitgangspunt is 2,9 m gemiddelde hoogte		96 m2 oppervlakte
Totaal		

Deze berekening is tot s[illegible]en

Digitaal verzegeld door Zynyo B.V.
Datum: 12-10-2026 13:59 CEST
Document ID:
e4a1d981-554f-48c9-88c7-88bd3ff47917