


Joure, 7 januari 2026
Verzonden: 7 januari 2026

Ons kenmerk : Z.871611
Verzoeknummer : 2025110700798
Behandeld door : 
Bijlagen :-

Onderwerp:

Besluit: Verlening omgevingsvergunning

Beste 

U heeft op 07-11-2025 een omgevingsvergunning aangevraagd voor het bouwen van een woning aan de Hof fan Lemmer, kavel A25, It Foardek. 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)

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.

U moet een kwaliteitsborger inschakelen voordat u mag beginnen met bouwen

De kwaliteitsborger controleert of uw bouwwerk voldoet aan de minimale technische eisen van het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl). De kwaliteitsborger zal hiervoor kosten in rekening brengen. Meer informatie kunt u vinden op www.tlokb.nl/kwaliteitsborging. Hier vindt u ook een lijst met bedrijven die deze controles mogen uitvoeren. Wij hebben niet beoordeeld of uw bouwwerk voldoet aan de technische eisen van het Bbl.

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:

Bouwactiviteit (technisch) - melding, bij het Rijk &

- 'Stikstofemissie bij het uitvoeren van bouw- of sloopwerkzaamheden – Informatie'
- 'Veiligheid bij het uitvoeren van bouw- of sloopwerkzaamheden – Informatie'

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.

Uitgangspunten berekening		Hoeveelheid		
Bouwkosten excl. BTW				
Kosten voorfase (lid a t/m c)				
Activiteiten/onderdelen	Legesartikel		Bedrag	
Bouwactiviteit (omgevingsplan)	2.6			
Buitenplanse omgevingsplanactiviteit	2.6.3.a			
Adviescommissie omgevingskwaliteit Hûs en Hiem	2.50.1.a			
Vermindering na positief conceptverzoek voor een bouwwerk met een bouwsom vanaf € 40.000,-	2.52.1			
		Totaal		

U ontvangt binnenkort een factuur in de vorm van een gemeentelijke belastingaanslag. Hierin is de definitieve berekening opgenomen, en wordt uitgelegd hoe u bezwaar kunt maken tegen de legeskosten. Het is overigens ook aan te raden om contact op te nemen met de behandelend ambtenaar van de omgevingsvergunning. Eventuele misverstanden of onduidelijkheden kunnen dan snel opgehelderd worden.

Voorlopige adressering

De kavel zal naar alle waarschijnlijkheid het volgende adres krijgen:

It Foardek 31 te Lemmer

Het adres is onder voorbehoud van het huisnummerbesluit. Daarmee zal dan ook een postcode worden toegekend. Wanneer het huisnummerbesluit is genomen, dan zal deze zichtbaar zijn op www.bagviewer.kadaster.nl. Als het adres na een week nog niet zichtbaar is, neem dan contact op met de BAG-afdeling van de gemeente, via 14 0514 of info@defryskemarren.nl.

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

12-01-2026

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.	Wet natuurbescherming	<p>De Wet Natuurbescherming heeft het doel om planten en dieren te beschermen. Iedereen in Nederland is verplicht rekening te houden met (beschermde) planten en dieren, dit betekent dat u niets mag doen wat beschermde planten en dieren in gevaar kan brengen.</p> <p>Als u bijvoorbeeld een gebouw gaat slopen, mag u nesten en verblijfplaatsen van beschermde dieren en planten niet vernielen. U mag deze dieren en planten ook niet weggagen of weghalen. In dat geval kunt u contact opnemen met de Provincie Fryslân. Zij kunnen u uitleggen wat u het beste kan doen. Meer informatie vindt u op www.fryslan.frl.</p>
6.	Kabels en leidingen	Als bij de uitvoering van de (bouw)werkzaamheden kabels en/of leidingen van de gemeente moeten worden omgelegd, dan betaalt de vergunninghouder hiervoor de kosten. Het omleggen van kabels en/of leidingen wordt uitgevoerd door de gemeente.
7.	Bouwafval	U moet uw bouwafval op het (bouw)terrein zoveel mogelijk scheiden. U moet asbest, bitumineuze stoffen, hout en board, metsel- en betonpuin, ijzer, zink, lood, koper, glas en met PAKS verontreinigde materialen gescheiden bewaren voordat u het afvoert. Geeft u het afval af aan een 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	<p>_____</p> <p>_____@defryskemarren.nl</p> <p>Telefoon: 14 0514</p> <p>Aanleveren van gegevens via _____@defryskemarren.nl</p>
2.	Aanwezige documenten	<p>De volgende documenten moeten aanwezig zijn op het bouwterrein:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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.	Aanwijzingen	<p>De toezichthouder kan aanwijzingen geven voor de bouw- en/of sloopwerkzaamheden. Dit doet de toezichthouder om gevaarlijke situaties, schade of overlast voor andere bouwwerken en personen te voorkomen of te stoppen. Ook kan de toezichthouder aanwijzingen geven als er onveilig wordt gewerkt op de bouwlocatie of als iemands gezondheid in gevaar is.</p>
4.	Uitzetten	<p>De situering en de peilhoogte van het bouwwerk moeten door de toezichthouder worden uitgezet (eventueel in overleg met de eigenaar).</p>

Toezicht op Besluit bouwwerken leefomgeving

Nr.	Onderwerp	Voorschrift
1.	Contactgegevens toezichthouder	<div>██████████ @defryskemarren.nl Telefoon: 14 0514 Aanleveren van gegevens via ██████████ @defryskemarren.nl</div>
2.	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 verzoek is volledig ingediend

Bij ontvangst van uw verzoek hebben wij gecontroleerd of alle benodigde bijlagen zijn ingediend. 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 '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 'Lemmer - Hof fan Lemmer', bestemming 'Woongebied', 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 adviescommissie omgevingskwaliteit van De Fryske Marren van 25 november 2025, met kenmerk 25040528. Het project is getoetst aan het beeldkwaliteitsplan van Hof fan Lemmer. In het advies wordt nog aandacht gevraagd voor de keuze, detaillering en inpassing van elementen als de deurbel, huisnummer, verlichting, brievenbus en oplossingen voor hemelwaterafvoer. Ook kliko's dienen met aandacht geïntegreerd te worden in het ontwerp, of uit het zicht geplaatst te worden. De verdere beoordeling van het project is daarmee overgedragen aan de gemeente. Op 6 januari 2026 zijn nieuwe tekeningen ingediend waarop de gevraagde onderdelen inzichtelijk zijn gemaakt. Op basis van het advies van de adviescommissie omgevingskwaliteit concluderen wij dat het project voldoet aan de welstandseisen.

U moet een kwaliteitsborger inschakelen

De kwaliteitsborger controleert of uw bouwwerk voldoet aan minimale technische eisen van het Besluit bouwwerken leefomgeving. De kwaliteitsborger zal hiervoor kosten in rekening brengen. Meer informatie vindt u op www.tlokb.nl/kwaliteitsborging. U vindt daar een lijst met bedrijven die deze controle mogen uitvoeren. Wij hebben niet getoetst of uw bouwwerk voldoet aan technische eisen.

Afwijken van het Omgevingsplan

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

- Artikel 8.2.3.a.1, omdat de luifel voor de woning voor de voorgevel wordt geplaatst. Het bestemmingsplan verlangt van dergelijke bijbehorende bouwwerken dat deze op minimaal 1,00 meter achter de voorgevel worden geplaatst.

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 het beeldkwaliteitsplan van Hof fan Lemmer ruimte geeft voor een dergelijke afwijking: *"Bijgebouwen (bouwwerken met meer dan één wand) worden teruggerooid ten opzichte van de voorgevel van de woning. Als de bijgebouwen op een integrale manier zijn ontworpen met het hoofdgebouw, dan kan hiervan worden afgeweken."* De carport vormt een integraal onderdeel van het ensemble van de voorgevel van de woning, dit blijkt uit het positieve advies van de commissie voor de omgevingskwaliteit.

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.
- Beeldkwaliteitsplan van Hof fan Lemmer.
- Omgevingsplan De Fryske Marren, onderdeel 'Lemmer - Hof fan Lemmer', bestemming 'Woongebied'.
- 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.

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.1903788	Verzoek 2025110700798_000pdf
2.	D.1921128	SH24428_ [REDACTED] emmer_20251107-D1 aanvullingen gemeente dd 06-01-2026
3.	D.1910520	Z_871611 WS4825 welstandsadvies 25-11-2025 {Voldoet mits} 25040528

SH24428 lemmer publiceerbaar

Uw verzoek

Ingediend bij	Gemeente De Fryske Marren
Soort	Aanvraag vergunning
Activiteit(en)	Bouwactiviteit (omgevingsplan)
Doel	Aanvullen
Status	Aangevuld
Verzoeknummer(s)	20251107 00798 001 (ingediend op 08-01-2026) 20251107 00798 000 (ingediend op 07-11-2025)

Project

Naam van dit projectSH24428  lemmer**Projectomschrijving**

Het bouwen van en vrijstaande woning

Locatie

Coördinaten

176666.0 - 541490.0 (RD)

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 naamSH24428  lemmer**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

SelektHuis Bouw B.V.

Vooraf ingevuld antwoord.

KVK-nummer

06049620

Vooraf ingevuld antwoord.

Vestigingsnummer

-

RSIN

[REDACTED]

Vooraf ingevuld antwoord.

Straatnaam

Kalanderstraat

Vooraf ingevuld antwoord.

Huisnummer

51

Vooraf ingevuld antwoord.

Huisletter

-

Huisnummertoevoeging

-

Postcode

7461JL

Vooraf ingevuld antwoord.

Plaatsnaam

Rijssen

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.

Het bouwen van een vrijstaande woning

Vink alle werkzaamheden aan die u wilt aanvragen.

Andere nieuw te bouwen bouwwerken dan hierboven genoemd

Verandert het aantal woningen of wooneenheden door de werkzaamheden?

Ja

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?

Nee

Gebruik

Waarvoor gebruikt u het bouwwerk of het perceel nu?

Wonen

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

Nee

Woningen

U heeft aangegeven dat het aantal woningen of wooneenheden verandert door de werkzaamheden. Beschrijf hier wat u gaat doen.

Het bouwen van een vrijstaande woning

Verandert het aantal huurwoningen of huurwooneenheden?

Nee

Verandert het aantal koopwoningen of koopwooneenheden?

Ja

Wat is het aantal koopwoningen voorafgaand aan het verrichten van de werkzaamheden?

0

Wat is het aantal koopwoningen na het verrichten van de werkzaamheden?

1

Wat is het aantal koopwooneenheden voorafgaand aan het verrichten van de werkzaamheden?

0

Wat is het aantal koopwooneenheden na het verrichten van de werkzaamheden?

0

Is er sprake van particulier opdrachtgeverschap?

Ja

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?

0

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?

-

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?

800

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.

Zie DO.

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?

0

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

bouwwerkzaamheden?

162

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?

Ja

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

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

Geen documenten.

Situatietekening nieuwe toestand

Geen documenten.

Uiterlijk van het bouwwerk

Document	Vertrouwelijk
SH24428_ [REDACTED] -Lemmer_20251107-D1 aanvullingen gemeente d.d. 06-01-2026.pdf	Nee
SH24428_ [REDACTED] -Lemmer_20251107-D1.pdf	Nee

Overige gegevens noodzakelijk voor toetsing aan omgevingsplan

Document	Vertrouwelijk
Z.836172 Hof fan [REDACTED] kavel A25 - Advies op conceptverzoek.pdf	Nee

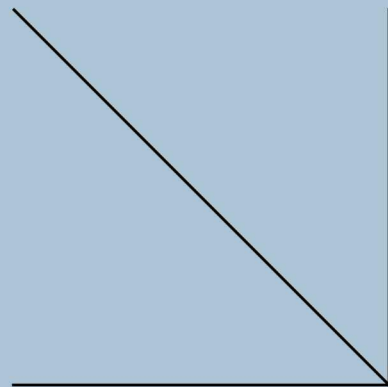
Definitief ontwerp

Eventuele maatvoering is indicatief. Aan deze schetsen kunnen geen rechten worden ontleend.

"EIGENDOM EN AUTEURSRECHT":

Alle schetsen, tekeningen en verdere gegevens blijven eigendom van **SelektHuis Ontwikkeling BV**, ongeacht wiens handen zij zijn gesteld of zich bevinden.

Afdrukformaat: A3 liggend, ten behoeve van behoud schaal verhouding.

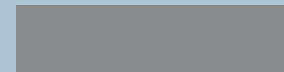


Gegevens:

Bouwplan:

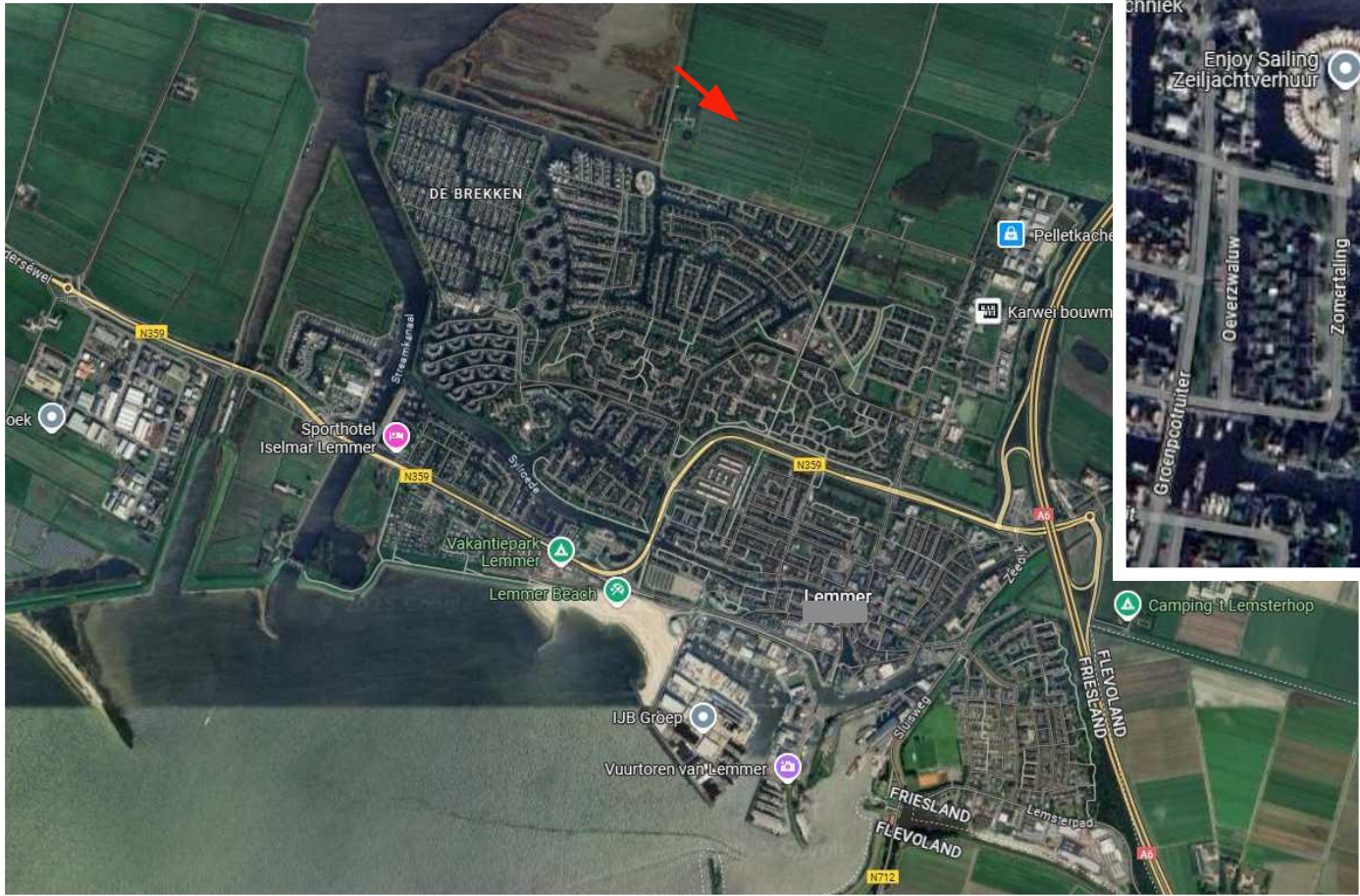
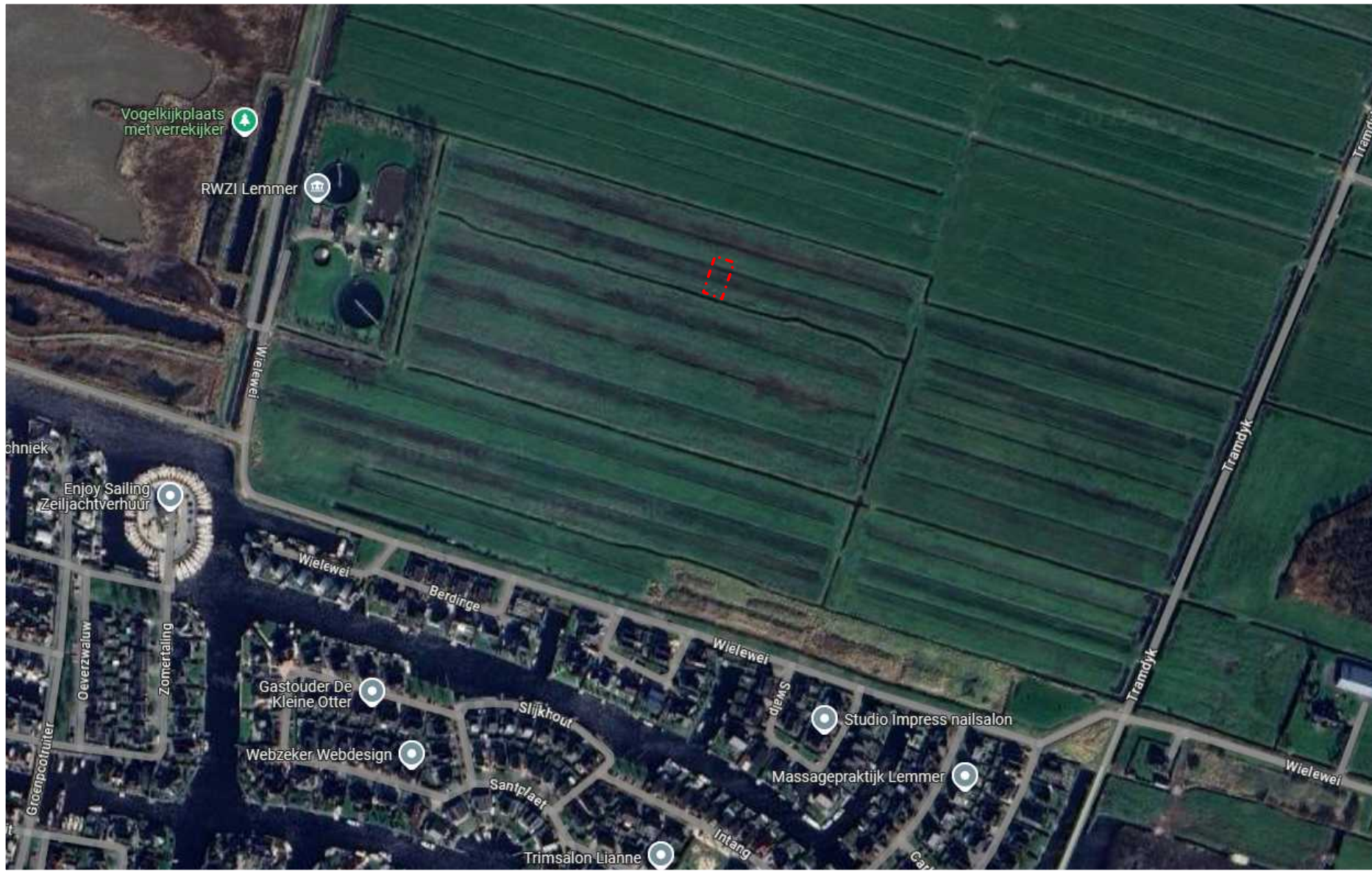
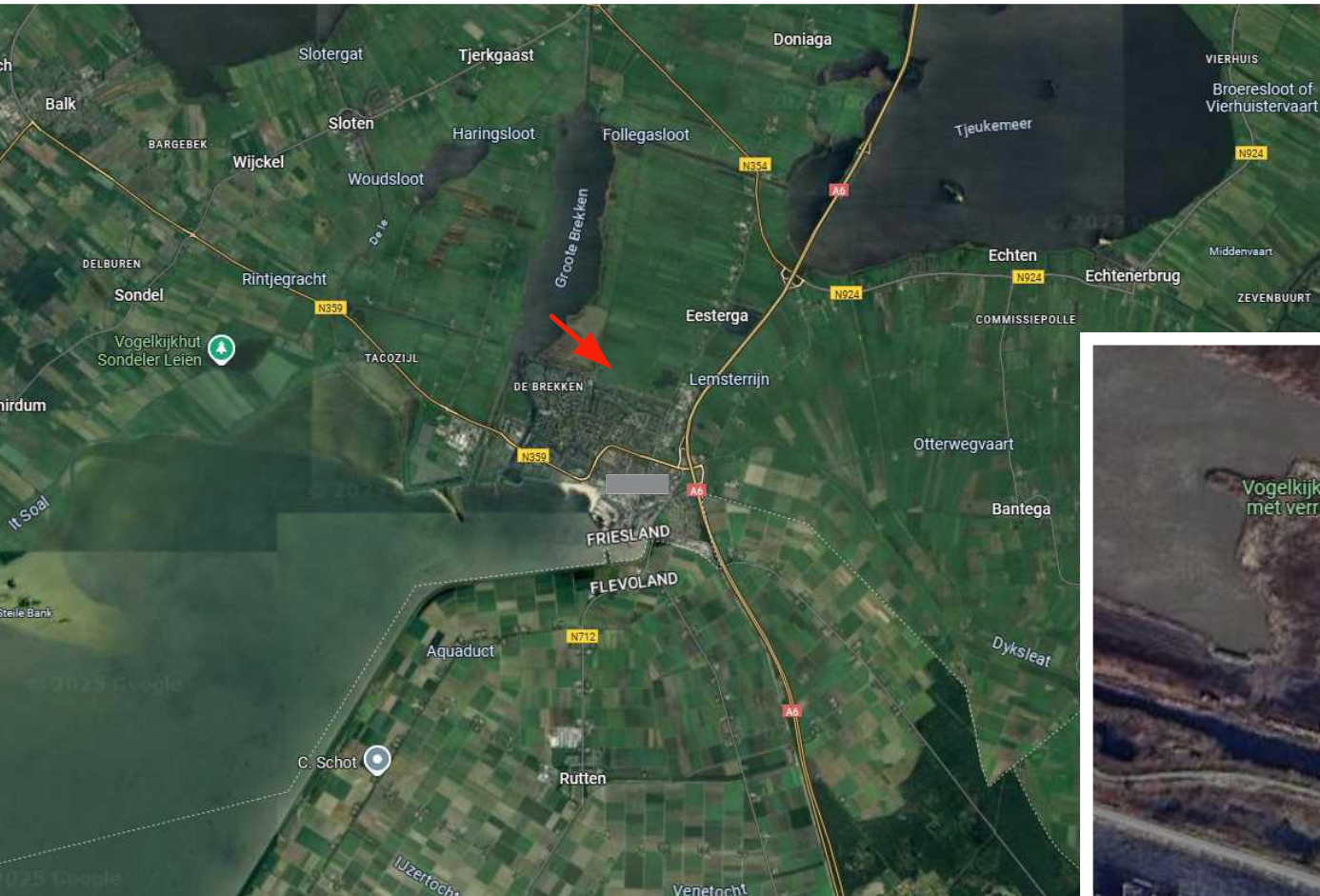
Nieuw te bouwen vrijstaande woning

Opdrachtgever:



Bouwlocatie:

Lemmer



Locatie

Luchtfoto van situatie

< Opnieuw zoeken

 176666, 541490

Deze coördinaten liggen in
Perceel Oosterzee (OTZ00) D 3253

> Toon documenten op gekozen locatie



Lemmer - Hof fan Lemmer

Bestemmingsplan - Gemeente De Fryske
Marren

Plan is verwijderd.

meer kenmerken

Ontwerp

ontwerp 18-12-2023 - geheel onherroepelijk in
werking

Plekinfo Regels Bijlagen bij regels

Bijlagen bij toelichting Gerelateerd

Overig Toelichting

Bestemmingsvlakken (1)

Woongebied





Gebiedsaanduidingen (1)

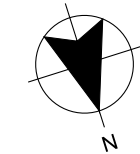
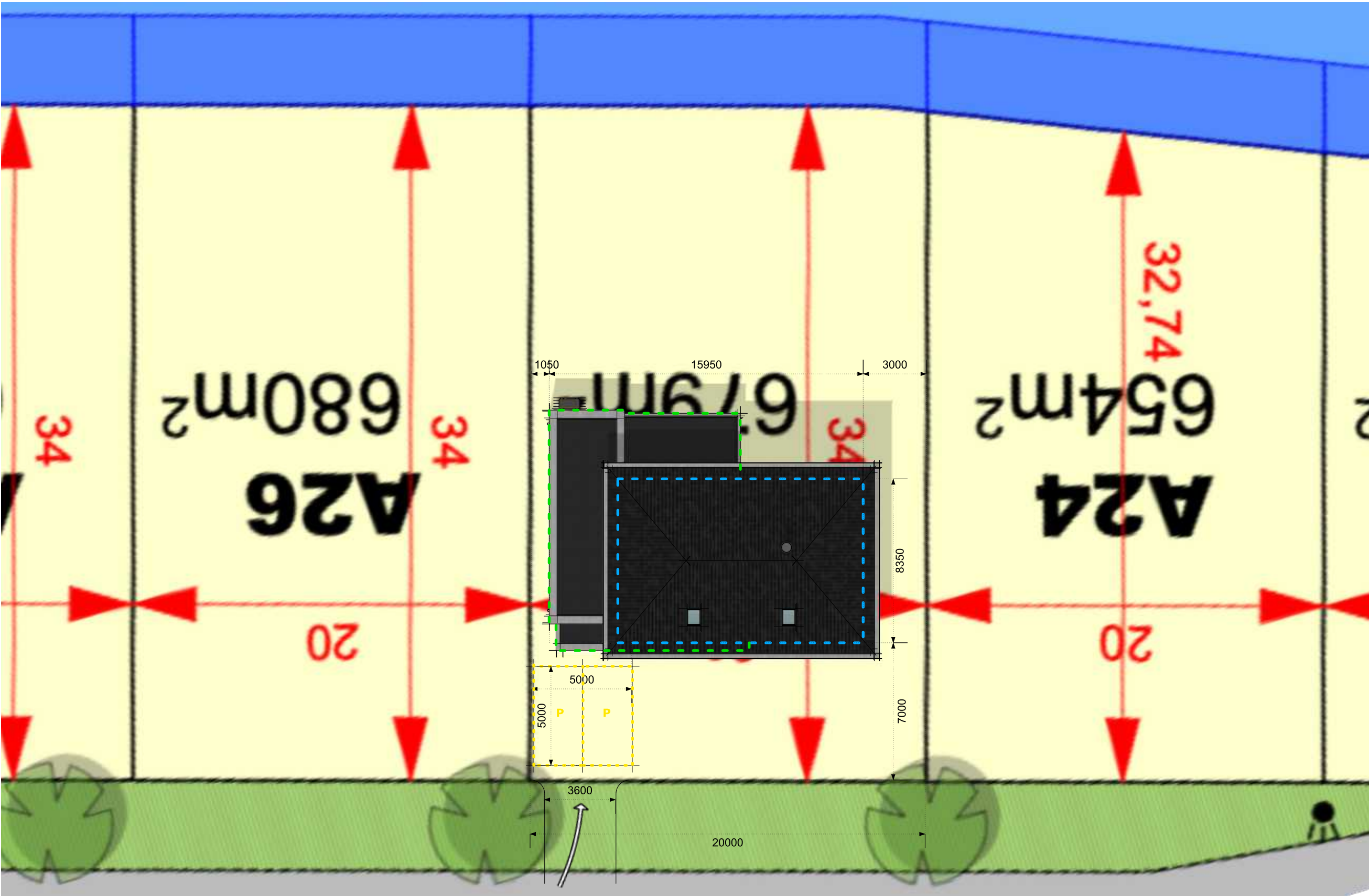
veiligheidszone -
ontploffbare oorlogsresten

Bestemmingsplan

Hiernaast een korte samenvatting van onze eerste controle op het bestemmingsplan.
Het kan zijn dat wij de regels anders interpreteren dan de toetsend ambtenaar van de gemeente.

HOOFDBOUW:

-   goothoogte max.: 6,5 m
-   nokhoogte max.: 11 m



Situatie

Schaal 1:200

informatie

gemeente
bouwplaats
bouwstraat
kavelnr.
kad. gemeente
sectie
nummer

Lemmer
Hof fan Lemmer
n.t.b.
25A
Oosterzee
D
3253 (nog niet verkaveld)

legenda

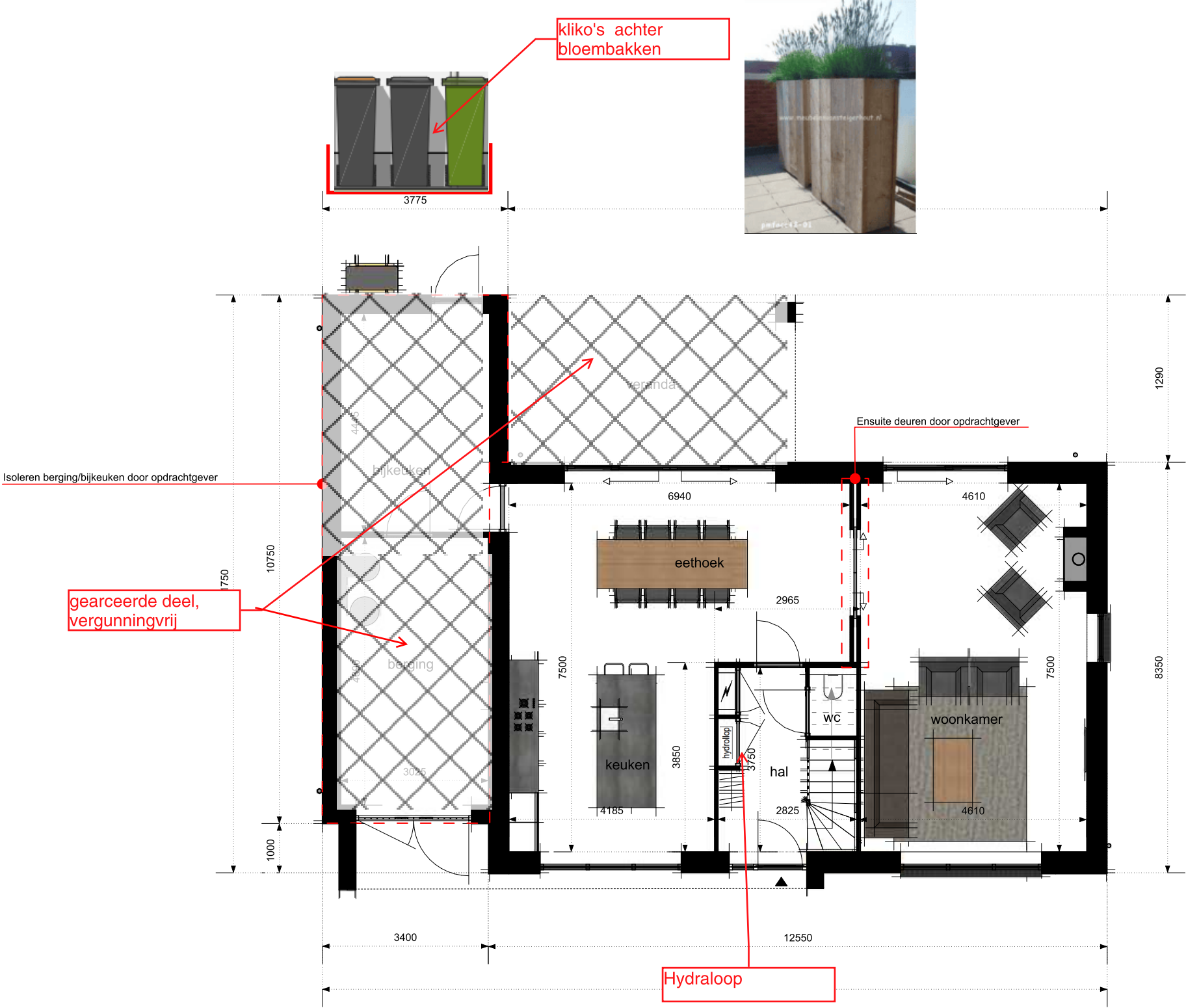
- bouwvlak
- - - footprint hoofdbouw
- - - bijgebouw
- P-P-P parkeerplaats 2,5 x 5,0 m

bruto oppervlakten

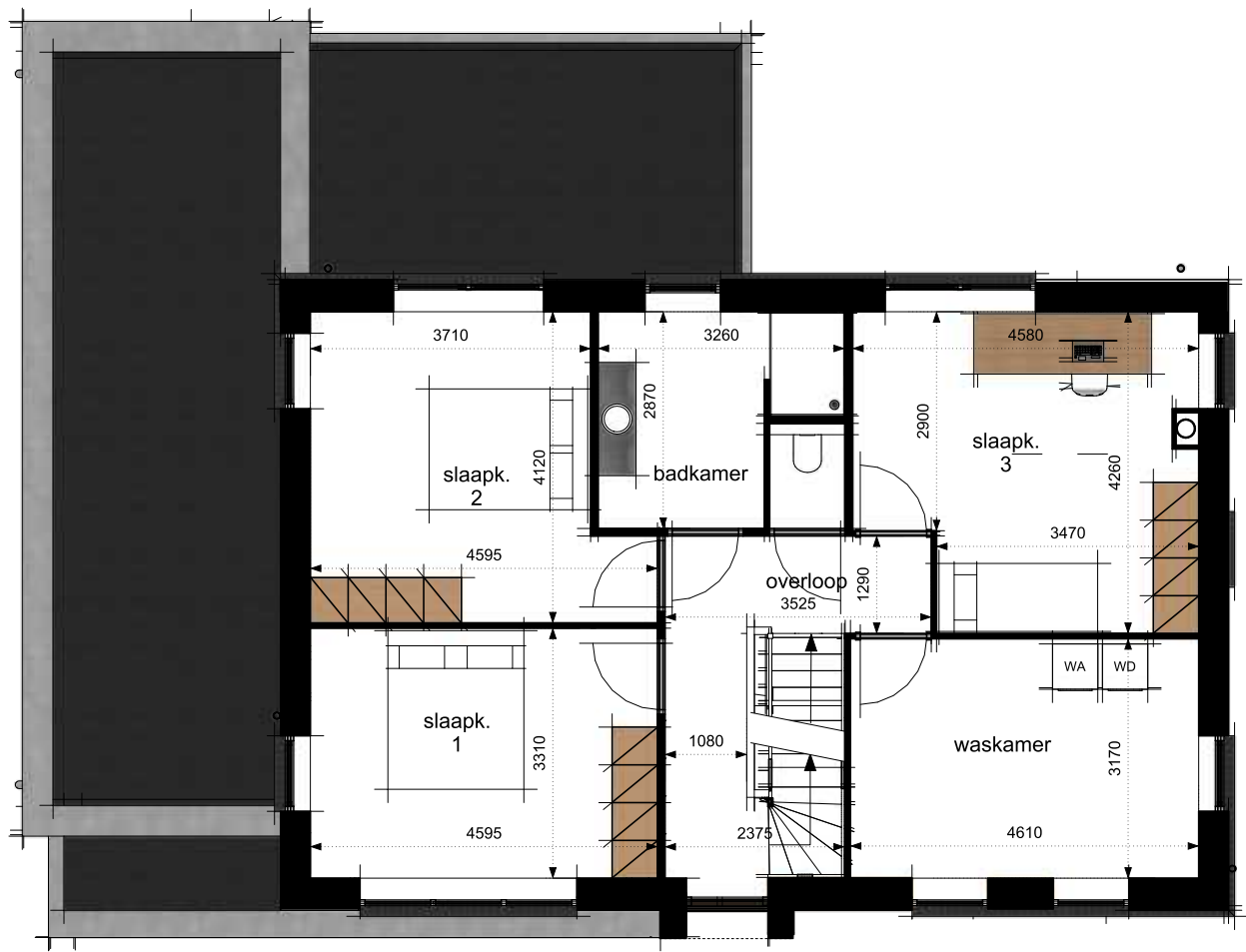
	oppervlakte(footprint)	inhoud
hoofdbouw	ca. 98 m²	ca. 800 m³
bijgebouw	ca. 63,5 m²	

(conform wijze van meten bestemmingsplan)
* hoeveelheden zijn indicatief, kan afwijken door basering op schetsplan

Begane grond
Plattegrond - 1:100

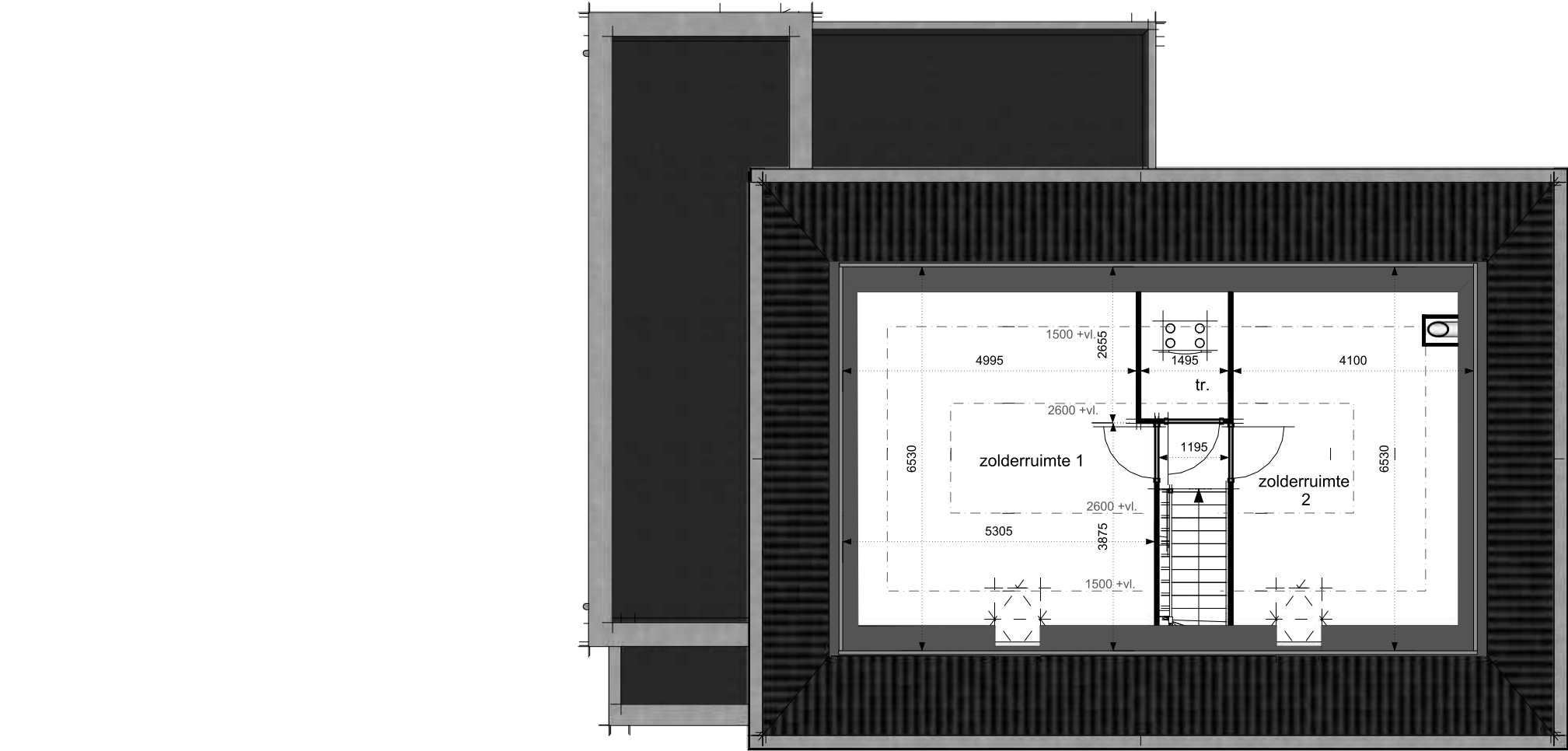


* afmetingen op de plattegrond zijn indicatief.



1ste verdieping
Plattegrond - 1:100

* afmetingen op de plattegrond zijn indicatief.



Zolder - indeling door opdrachtgever
Plattegrond - 1:100

legenda
— Constructief knieschot

* afmetingen op de plattegrond zijn indicatief.



Gevelaanzichten - basis
schaal 1:100

indien een glasvlak binnen 2,5m van de erfgrens word geplaatst dan dient deze brandwerend te worden uitgevoerd met een houten kozijn
indien een glasvlak gelijk aan of binnen 2m van een erfgrens word geplaatst wordt deze uitgevoerd als privacyglas
indien een glasvlak niet wordt voorzien van een borstwering gelijk of groter dan 60cm vanaf afwerkvloer gemeten, dan voorzien van doorvalveiligglas

* afmetingen & materialen op de aanzichten zijn indicatief.



Gevelaanzichten - basis

schaal 1:100

indien een glasvlak binnen 2,5m van de erfgrens word geplaatst dan dient deze brandwerend te worden uitgevoerd met een houten kozijn
indien een glasvlak gelijk aan of binnen 2m van een erfgrens word geplaatst wordt deze uitgevoerd als privacyglas
indien een glasvlak niet wordt voorzien van een borstwering gelijk of groter dan 60cm vanaf afwerkvloer gemeten, dan voorzien van doorvalveiligglas

* afmetingen & materialen op de aanzichten zijn indicatief.



3D Impressie
links voor



3D Impressie
links achter



Principe doorsnede
schaal 1:100

* afmetingen op de doorsnede zijn indicatief.

"EIGENDOM EN AUTEURSRECHT": Alle schetsen, tekeningen en verdere gegevens blijven eigendom van SelektHuis Ontwikkeling BV, ongeacht in wiens handen zij zijn gesteld of zich bevinden. Schetsen zijn indicatief: de offerte/het contract is maatgevend.

Onderdeel	Materiaal	Kleur	Extra info					
gevel								
opgaande gevel	baksteen	roodbont wit genuanceerd	gevelsteen	dakpan	hout risaliet			
accent gevel	baksteen	mangaan						
trasraam	baksteen	mangaan						
raamdorpels	keramische geglazuurd	zwart						
kader risaliet	Dumowood	Roasted Wheat						
gevelopeningen								
kozijnen	kunststof	antraciet						
draaiende delen	kunststof	antraciet						
voordeur + kozijn	hardhout	antraciet						
dak								
dakbedekking	keramische dakpan	antraciet						
bakgoot	zink	naturel						
hwa's	zink	naturel						
bijgebouw								
opgaande gevel	als hoofdbouw	zwart						
accent gevel	als hoofdbouw							
trasraam	als hoofdbouw							
dak	bitumen							

Kleur- en materiaalstaat

* afmetingen op de doorsnede zijn indicatief.

Gemeente	Adviescommissie Omgevingskwaliteit De Fryske Marren
Ons nummer	25040528
Uw nummer	Z.871611 (Z.836172)
Adviesdatum	25-11-2025
Locatie	Hof fan Lemmer, kavel A25, It Foardek Lemmer
Adviseur	hûs en hiem
Advies	Voldoet mits

Leeuwarden, 25-11-2025

Geacht college,

Met deze brief reageren wij op uw adviesaanvraag.

Op basis van de ingediende gegevens concludeert de commissie dat het plan onder voorbehoud bijdraagt aan het bereiken en/of in stand houden van goede omgevingskwaliteit. Het plan past onder voorbehoud binnen het door de gemeenteraad vastgestelde beleid.

Het plan omvat het bouwen van een woning op kavel A25 van de wijk Hof fan Lemmer. Het is getoetst aan het beeldkwaliteitsplan Hof fan Lemmer en de specifieke criteria voor deelgebied: lint 4 (zuidzijde).

De eerder geuite kritiek in in het aangepaste plan in grote lijnen ondervangen. Een laatste voorbehoud betreft:

- Hoewel het plan in de basis voorstelbaar wordt geacht, vragen wij nog wel aandacht voor de keuze, detaillering en inpassing van elementen als deurbel, huisnummer, verlichting, brievenbus en oplossingen voor hemelwaterafvoer. Ook klike's dienen met aandacht geïntegreerd te worden in het ontwerp of uit het zicht vanuit de openbare ruimte te worden geplaatst. Al deze onderdelen dienen door de architect van het bouwplan mee te worden ontworpen, echter lijken op dit moment nog niet in het ontwerp verwerkt. Bij een definitieve adviesaanvraag wordt inzage in deze onderdelen van belang geacht voor een verantwoorde eindbeoordeling.

Wij stellen voor de kritiek te ondervangen door inzage in te geven in het bovenstaande en nemen daarbij aan dat u, als gemeente, zelf zorg draagt voor de vervolgoetsing. In geval van twijfel of wijziging van het plan op een andere dan de voorgestelde manier wordt het weer voor beoordeling tegemoet gezien.

Namens de commissie,


adviseur omgevingskwaliteit