




Joure, 29 april 2026  
Verzonden: 29 april 2026

Ons kenmerk : Z.889681  
Verzoeknummer : 2026032300821  
Behandeld door :   
Bijlagen : -

Onderwerp:  
Besluit: Verlening omgevingsvergunning

Beste New Living on Water B.V.,

U heeft op 23-03-2026 een omgevingsvergunning aangevraagd voor het realiseren van 5 drijvende woningen aan de kavel G1, Wielewei 76 t/m 84 te Lemmer (voorlopig adres). 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](http://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](http://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 bouwwerkzaamheden – Informatie'
  - 'Veiligheid bij het uitvoeren van bouwwerkzaamheden – 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](mailto: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.

<b>Uitgangspunten berekening</b>
Kosten voorfase (lid a t/m c)
Bouwkosten excl. BTW
<b>Activiteiten/onderdelen</b>
Vermindering na positief conceptverzoek voor een bouwwerk met een bouwsom vanaf € 50.000,-
Adviescommissie omgevingskwaliteit Hûs en Hiem
Bouwactiviteit (omgevingsplan)
Buitenplanse omgevingsplanactiviteit (zonder advies gemeenteraad)

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

### **Voorlopige adressering**

De kavel zal naar alle waarschijnlijkheid het volgende adres krijgen:

**Wielewei 76 t/m 84 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](http://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](mailto: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](mailto: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.

toet,

ster en wethouders van De Fryske Marren,

er vergunningen

04-05-2026



## 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 <a href="http://www.fryslan.frl">www.fryslan.frl</a>.</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 sorteerbeidrijf? Dan hoeft u het afval niet gescheiden te bewaren. U moet het sloofafval binnen twee maanden afvoeren naar een erkende inzamelaar.
8.	Mechanische graafwerkzaamheden	<p>Wilt u mechanische graafwerkzaamheden uitvoeren? Dan moet u een graafmelding doen via <a href="http://www.kadaster.nl/producten/woning/klic-melding">www.kadaster.nl/producten/woning/klic-melding</a>.</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>

- |     |   |   |
|-----|---|---|
| 9.  | 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.  |
| 10. | 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.  |
| 11. | (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. |
| 12. | 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	<div style="background-color: #cccccc; width: 100px; height: 20px; margin-bottom: 5px;"></div> <a href="mailto: @defryskemarren.nl">@defryskemarren.nl</a> Telefoon: 14 0514 Aanleveren van gegevens via <div style="background-color: #cccccc; width: 100px; height: 20px; display: inline-block;"></div> <a href="mailto: @defryskemarren.nl">@defryskemarren.nl</a>
2.	Aanwezige documenten	De volgende documenten moeten aanwezig zijn op het bouwterrein: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Omgevingsvergunning, inclusief alle bijbehorende stukken;</li> <li>• Overige documenten: alle vergunningen en documenten met voorwaarden of ontheffingen die belangrijk zijn voor het mogen uitvoeren van de activiteiten.</li> </ul>
3.	Meldingen	U moet de volgende meldingen indienen bij de toezichthouder tijdens het bouwproces: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Start van de bouw: uiterlijk twee dagen voor aanvang werkzaamheden</li> <li>• Grond(verbeterings)werkzaamheden</li> <li>• Het aanbrengen van funderingspalen</li> <li>• Het storten van beton</li> <li>• Einde bouw, op de eerste werkdag na beëindiging.</li> </ul> De start van de bouw moet u melden via <div style="background-color: #cccccc; width: 100px; height: 20px; display: inline-block;"></div> <a href="mailto: @defryskemarren.nl">@defryskemarren.nl</a> .
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	<div>██████████ @defryskemarren.nl</div> <div>Telefoon: 14 0514</div> <div>Aanleveren van gegevens via <div>██████████</div> @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](http://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 'Water' en 'Groen', 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 21 april 2026, met kenmerk 25020203. Het project is getoetst aan het beeldkwaliteitsplan van Hof fan Lemmer.

#### 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](http://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 5, omdat het bouwen van bijbehorende bouwwerken bij een woonark binnen deze bestemming niet is toegestaan.

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 gelet op de motivering van de evenwichtige toedeling van functies aan locaties in het bij dit besluit behorende ruimtelijke onderbouwing, geconcludeerd kan worden dat medewerking kan worden verleend aan de benodigde afwijkingen van het omgevingsplan. De ruimtelijke onderbouwing maakt onlosmakelijk onderdeel uit van dit besluit. (D.1946689 - Bopa motivering waterkavels Hof van Lemmer)

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

Meer informatie hierover kunt u vinden op [www.wetten.overheid.nl/zoeken](http://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 'Water' en 'Groen'.
- 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](http://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.1953052	Verzoek 2026032300821_001.pdf
2.	D.1957561	20260319 2779 Lemmer Wielewei Hof fan Lemmer Kavel G1-G5 Ruimtelijk.pdf
3.	D.1953050	20260319 2779 Lemmer Wielewei Hof fan Lemmer Kavel G1-G5 304A Berging en Pergola.pdf
4.	D.1953051	20260319 2779 Lemmer Wielewei Hof fan Lemmer Kavel G1-G5 305 Impressies HWA opstelplaatsen ecol.pdf
5.	D.1946689	Bopa motivering waterkavels Hof van Lemmer.pdf
6.	D.1957561	Z_822647 WS1726 welstandsadvies 21-4-2026 {Voldoet} 25020203.pdf



# 2779 Lemmer Wielewei - Kavel G1 t/m G5 - Hof fan Lemmer publiceerbaar

## Uw verzoek



<b>Ingediend bij</b>	<b>gemeente De Fryske Marren</b>
<b>Soort</b>	Aanvraag vergunning
<b>Activiteit(en)</b>	Bouwactiviteit (omgevingsplan)
<b>Doel</b>	Aanvullen
<b>Status</b>	Aangevuld
<b>Verzoeknummer(s)</b>	20260323 00821 000 (ingediend op 23-03-2026) 20260323 00821 001 (ingediend op 10-04-2026)

## Project

### Naam van dit project

2779 Lemmer Wielewei - Kavel G1 t/m G5 - Hof fan Lemmer

### Projectomschrijving

Het realiseren van 5 drijvende woningen op kavel G1 t/m G5 in het projectgebied "Hof fan Lemmer" aan de Wielewei te Lemmer. (Conceptverzoek Z.822647, behandeld door   
)

## 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?**

Ja

**Hoe heeft u anderen betrokken bij uw plannen?**

geen openbare informatie

**Welke reacties heeft u gekregen?**

geen openbare informatie

**Verzoek**

**Geef uw verzoek een naam**

2779 Lemmer Wielewei - Kavel G1 t/m G5 - Hof fan 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**

Kat Architecten

*Vooraf ingevuld antwoord.*

**KVK-nummer**

90617088

*Vooraf ingevuld antwoord.*

**Vestigingsnummer**

-

**RSIN**

-

**Straatnaam**

Suupmarkt

*Vooraf ingevuld antwoord.*

**Huisnummer**

21

*Vooraf ingevuld antwoord.*

**Huisletter**

-

**Huisnummertoevoeging**

-

**Postcode**

8601BD

*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

**Naam van de organisatie**

New Living on Water B.V.

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

63030314

*Vooraf ingevuld antwoord.***Vestigingsnummer**

-

**RSIN**

855062691

*Vooraf ingevuld antwoord.***Straatnaam**

Keizersmantel

*Vooraf ingevuld antwoord.***Huisnummer**

535

*Vooraf ingevuld antwoord.***Huisletter**

-

**Huisnummertoevoeging**

-

**Postcode**

8607GL

*Vooraf ingevuld antwoord.***Plaatsnaam**

Sneek

*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 (omgevingsplan)

#### Algemeen

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

Het realiseren van 5 drijvende woningen op kavel G1 t/m G5 in het projectgebied "Hof fan Lemmer" aan de Wielewei te Lemmer. (Conceptverzoek Z.822647, behandeld door [REDACTED])

**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?**

Ja

#### Gebruik

**Waarvoor gebruikt u het bouwwerk of het perceel nu?**

Iets anders dan wonen

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

Bouwgrond (kavel)

**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

**Gaat u de gebruiksoppervlakte van de woning veranderen?**

Ja

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

189,32

#### Woningen

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

Het realiseren van 5 drijvende woningen op kavel G1 t/m G5 in het projectgebied "Hof fan Lemmer" aan de Wielewei te Lemmer. (Conceptverzoek Z.822647, behandeld door Bauke

Poortman)

**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?**

5

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

0

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

5

**Is er sprake van particulier opdrachtgeverschap?**

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?**

229,8

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

Zie bijlage

#### Bruto inhoud bouwwerk

**Verandert de bruto inhoud van het bouwwerk door de bouwwerkzaamheden?**

Ja

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

0

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

776,26

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

Zie bijlage



**Plaats van het bouwwerk****Waar gaat u bouwen?**

Elders

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

Zie bijlage

**Oppervlakte bebouwd perceel****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?**

97,26

**Hoogte bouwwerk****Wat is de hoogte van het bouwwerk?**

-

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

Zie bijlage

**Hoeveel bouwlagen heeft het bouwwerk?**

2

**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

Geen documenten.

#### Situatietekening nieuwe toestand

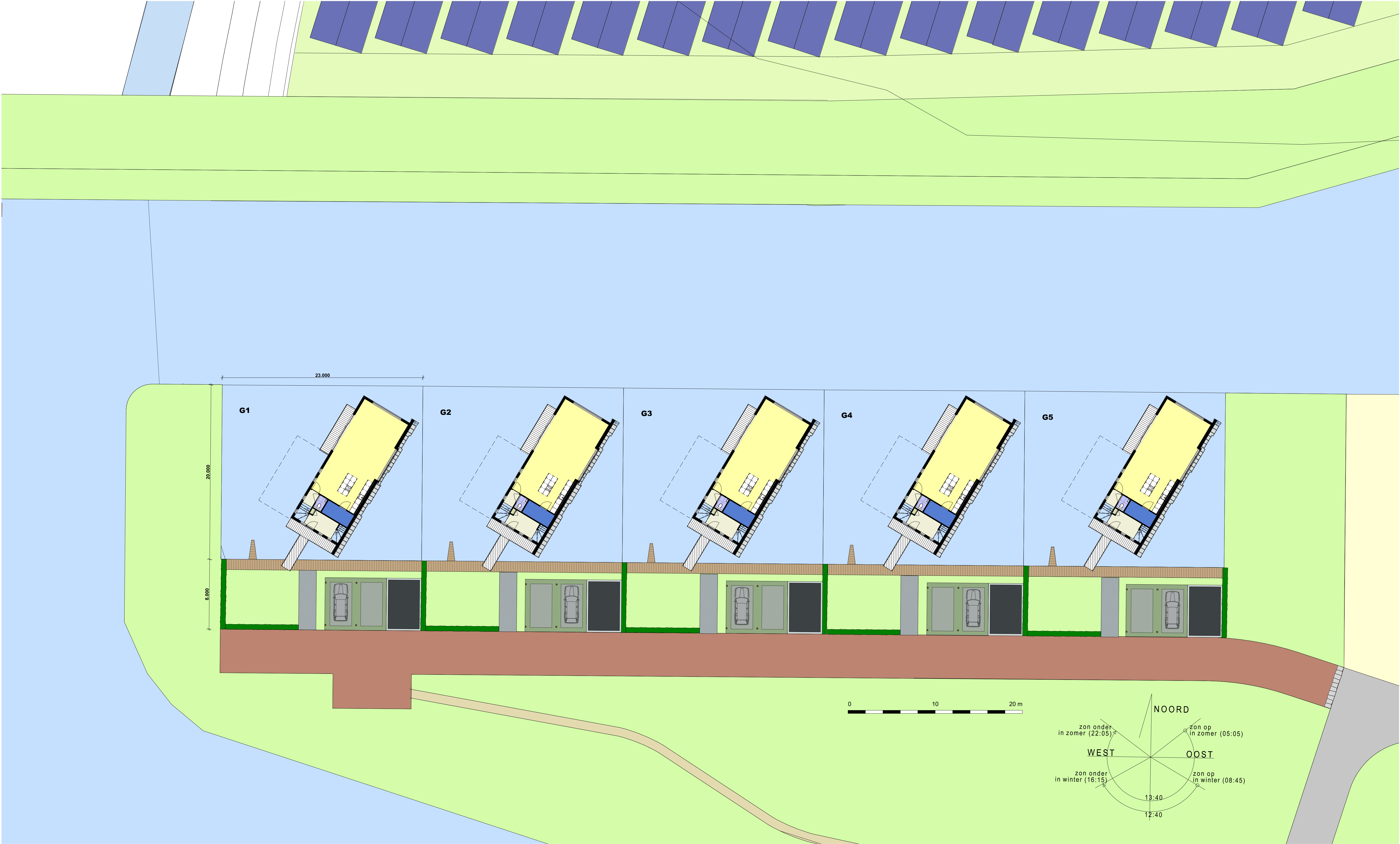
Geen documenten.

#### Uiterlijk van het bouwwerk

Document	Vertrouwelijk
20260319 2779 Lemmer Wielewei, Hof fan Lemmer, Kavel G1-G5, 304A Berging en Pergola.pdf	Nee
20260319 2779 Lemmer Wielewei, Hof fan Lemmer, Kavel G1-G5, 305 Impressies HWA, opstelplaatsen & ecologie.pdf	Nee
20260319 2779 Lemmer Wielewei, Hof fan Lemmer, Kavel G1-G5, Ruimtelijk.pdf	Nee

#### Overige gegevens noodzakelijk voor toetsing aan omgevingsplan

Document	Vertrouwelijk
Bopa motivering waterkavels Hof van Lemmer.pdf	Nee



Maatvoering in het werk te controleren  
Constructieve onderdelen conform opgave constructeur

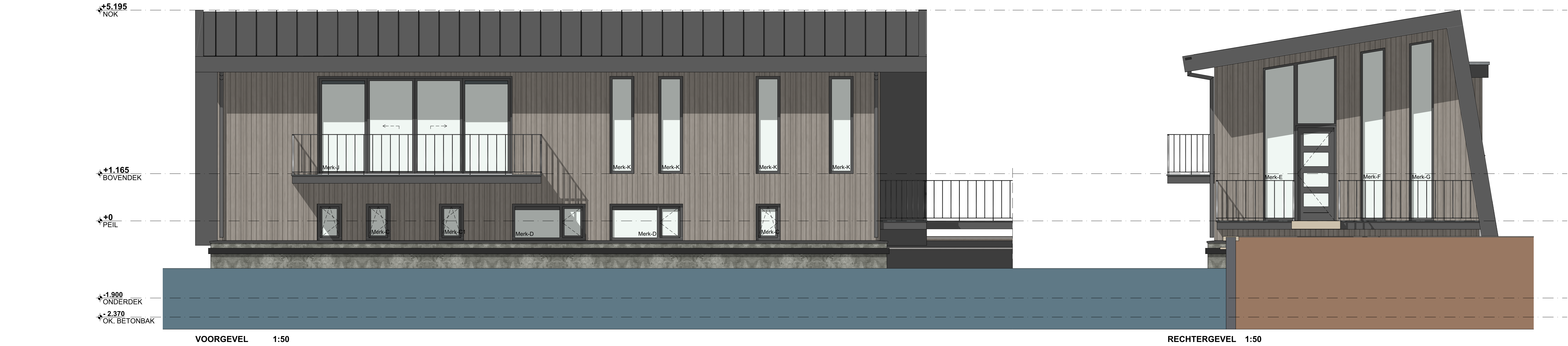
PROJECT:	Drijvende woningen   Lemmer Wielewei 17 t/m 25		PROJECTNUMMER:	2779	
ONDERWERP:	Situatietekening Ruimtelijk				
OPDRACHTGEVER:	New Living on Water B.V.				
Suupmarkt 21		8601 BD Sneek	10515 433030	info@kat-architecten.nl	www.kat-architecten.nl
GETEKEND:	19-03-2026	FASE	BOUWAANVRAAG		
GEWIJZIGD A:		SCHAAL:	1:200		
B:		FORMAAT:	A1		
C:		TEKENINGNR.	BA-300		
D:					

>>|

K > A > T

ARCHITECTEN





## KLEUR- EN MATERIAALSTAAT

Project: Lemmer Wielewei 17-25  
Projectnr: 2779  
opdrachtgever: New Living on Water B.V.  
opgesteld dd: 19-3-2026  
gewijzigd:

Onderdeel	Materiaal	Kleur
Gevelbekleding	Hout	Grijs
Dak	Stalen felsplaat	Antraciet
Boeidelen	Zetwerk Alucobond	Antraciet
Plafond overstek	Zetwerk Alucobond	Antraciet
Kozijnen en ramen	Aluminium	Antraciet
Balustrade	Staal	Antraciet
Vonder	Hout	Grijs
Goot	Verholten	Neutraal
Drijvende bak	Beton	Neutraal
Waterslag	Aluminium	Antraciet
Hemelwaterafvoer	Zink	Neutraal

Maatvoering in het werk te controleren  
Constructieve onderdelen conform opgave constructeur

PROJECT: Drijvende woningen | Lemmer Wielewei 17 t/m 25  
ONDERWERP: Gevelaanzichten Ruimtelijk  
OPDRACHTGEVER: New Living on Water B.V.

PROJECTNUMMER:

2779

Suupmarkt 21

8601 BD Sneek

10515 433030

info@kat-architecten.nl

www.kat-architecten.nl

GETEKEND: 19-03-2026

FASE

BOUWAANVRAAG

GEWIJZIGD A:

SCHAAL:

1:50

B:

FORMAAT:

A1

C:

TEKENINGNR.

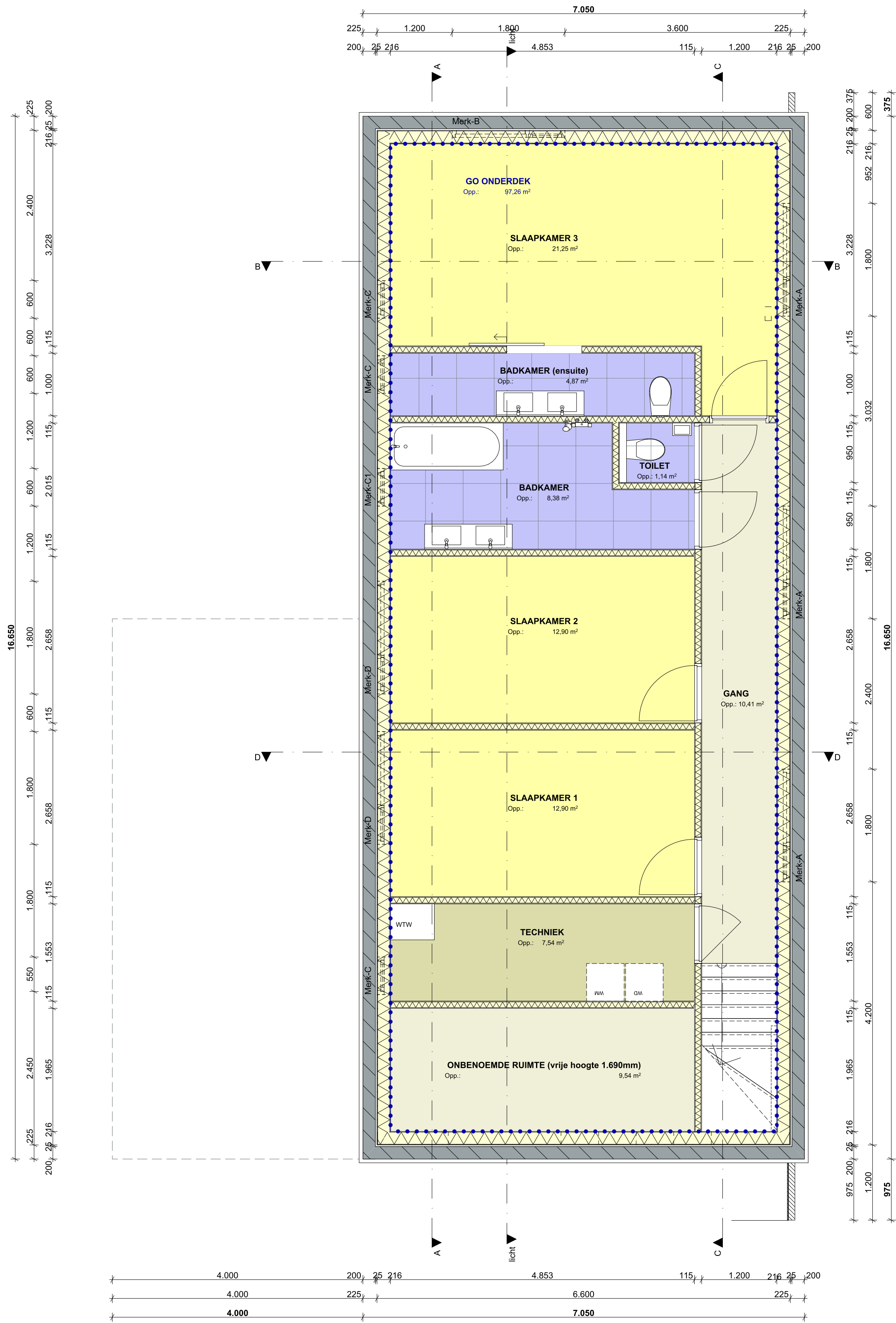
BA-301

D:

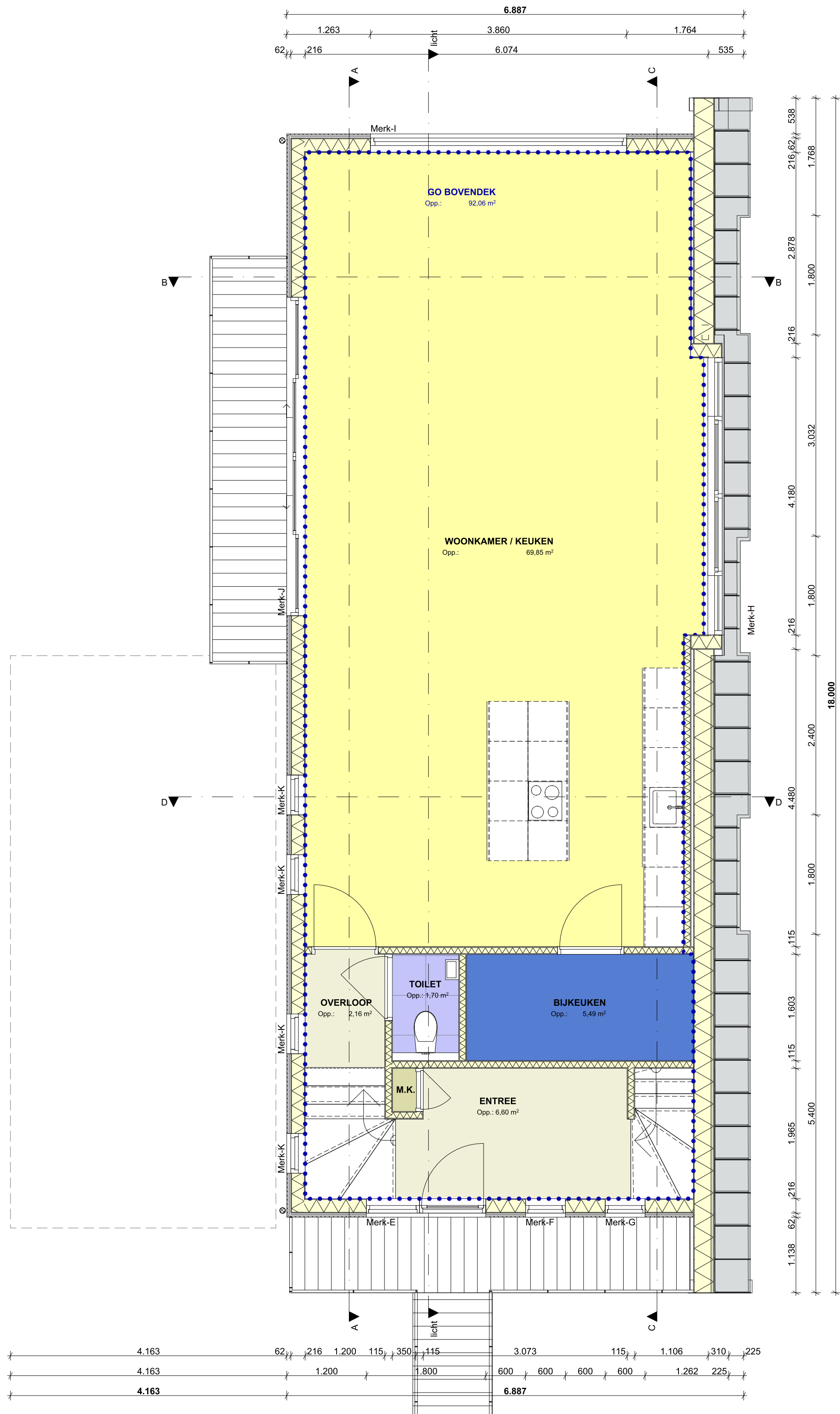


K > A > T

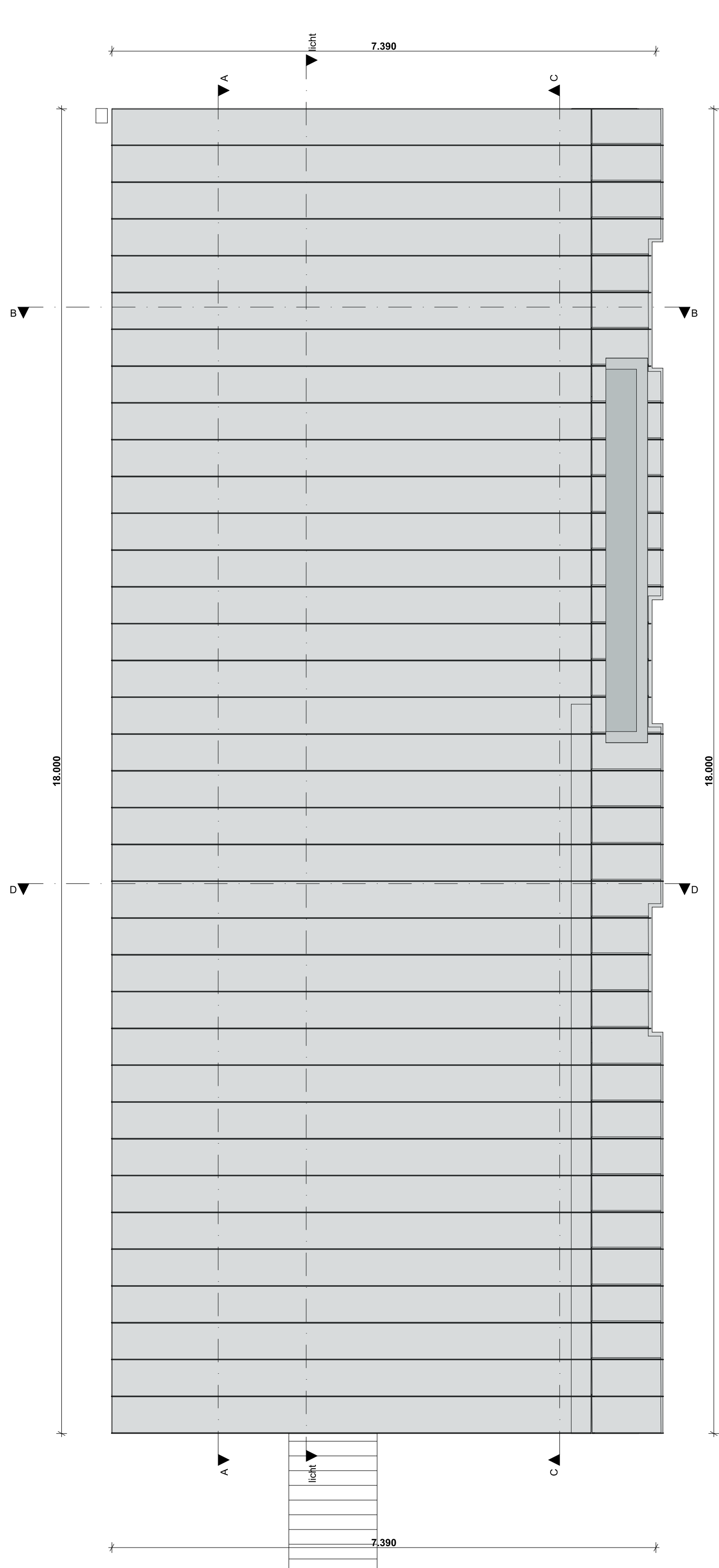
ARCHITECTEN



1. ONDERDEK BOUWKUNDIG 1:50



0. BOVENDEK BOUWKUNDIG 1:50



1. DAK BOUWKUNDIG 1:50

Maatvoering in het werk te controleren  
Constructieve onderdelen conform opgave constructeur

PROJECT: Drijvende woningen | Lemmer Wielewei 17 t/m 25  
ONDERWERP: Plattegronden Ruimtelijk  
OPDRACHTGEVER: New Living on Water B.V.

PROJECTNUMMER:

2779

Suupmarkt 21 8601 BD Sneek 1 0515 433030

info@kat-architecten.nl

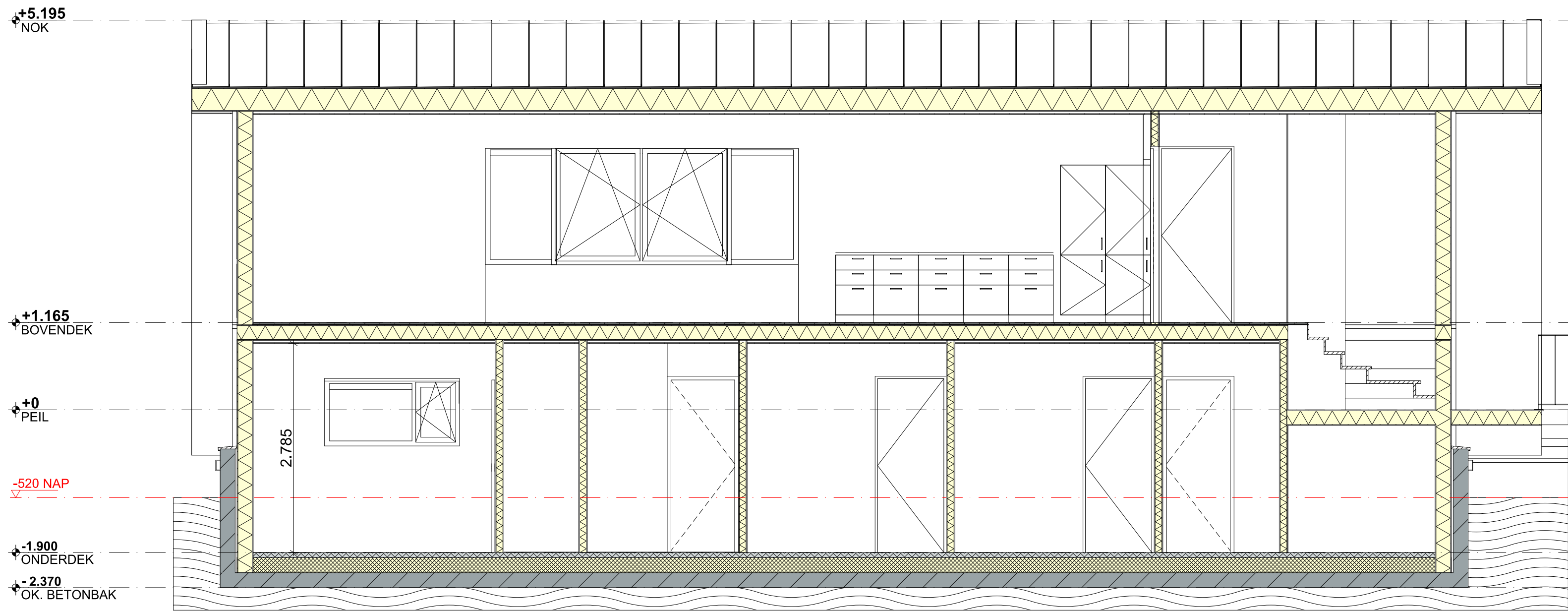
www.kat-architecten.nl

GETEKEND: 19-03-2026  
GEWIJZIGD A:  
B:  
C:  
D:

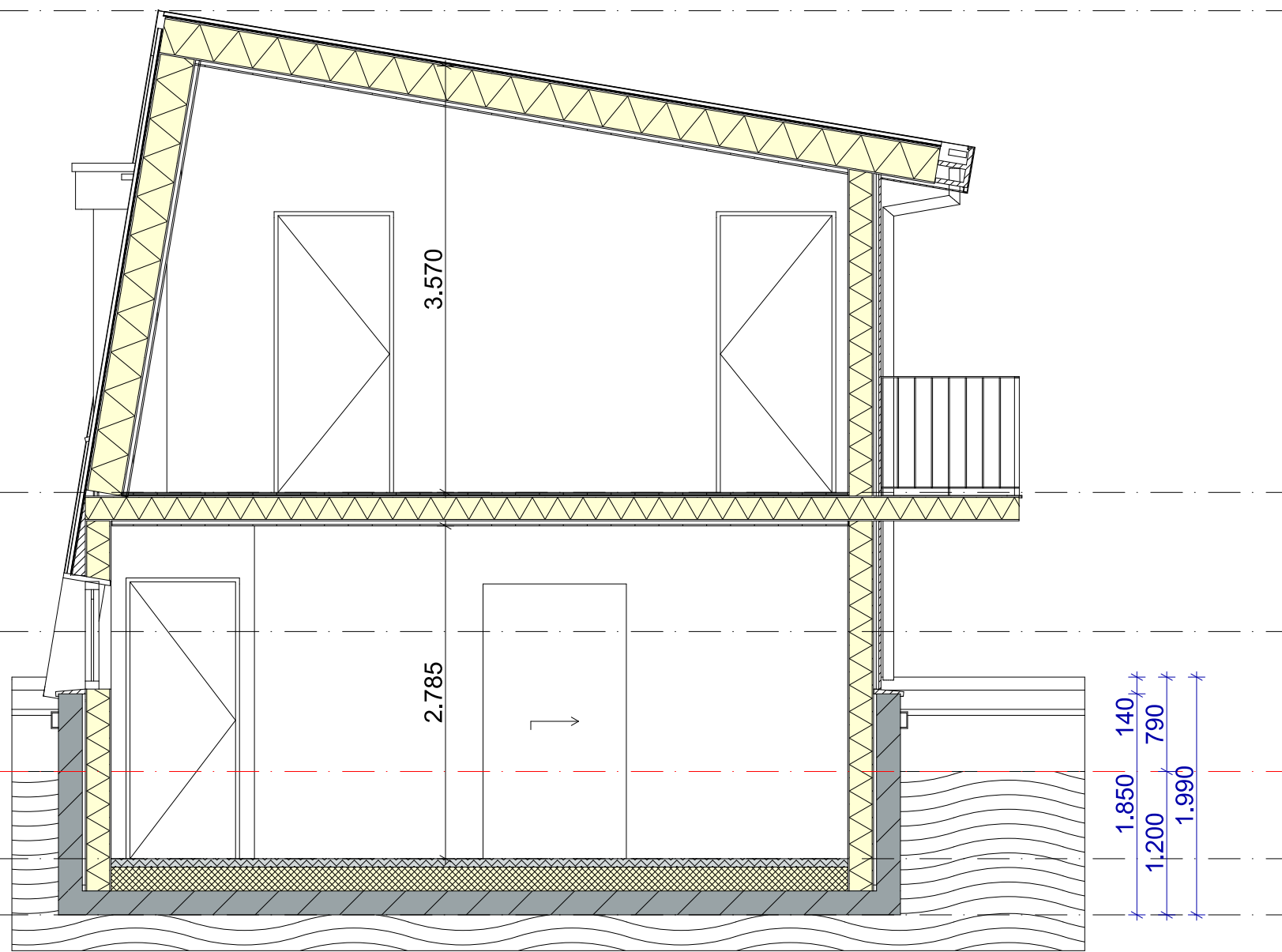
FASE: BOUWAAVRAAG  
SCHAAL: 1:50  
FORMAAT: A1  
TEKENINGNR. BA-302

K > A > T  
ARCHITECTEN

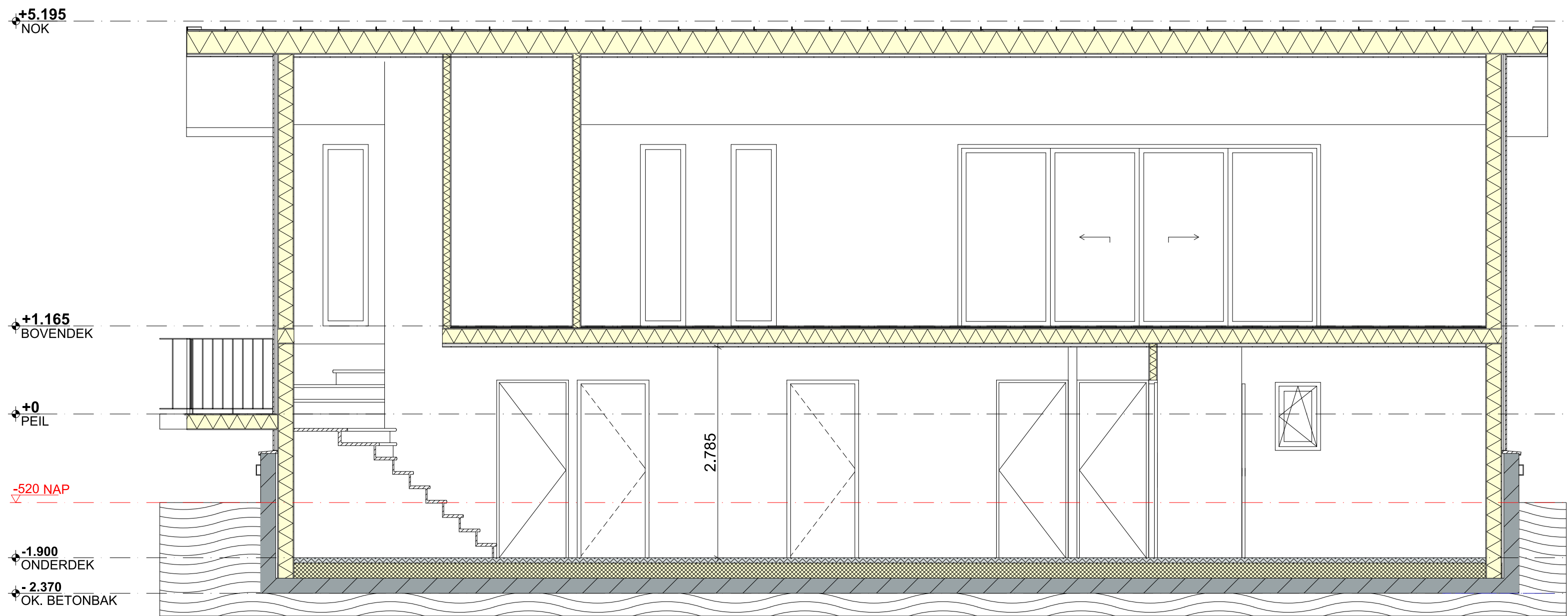




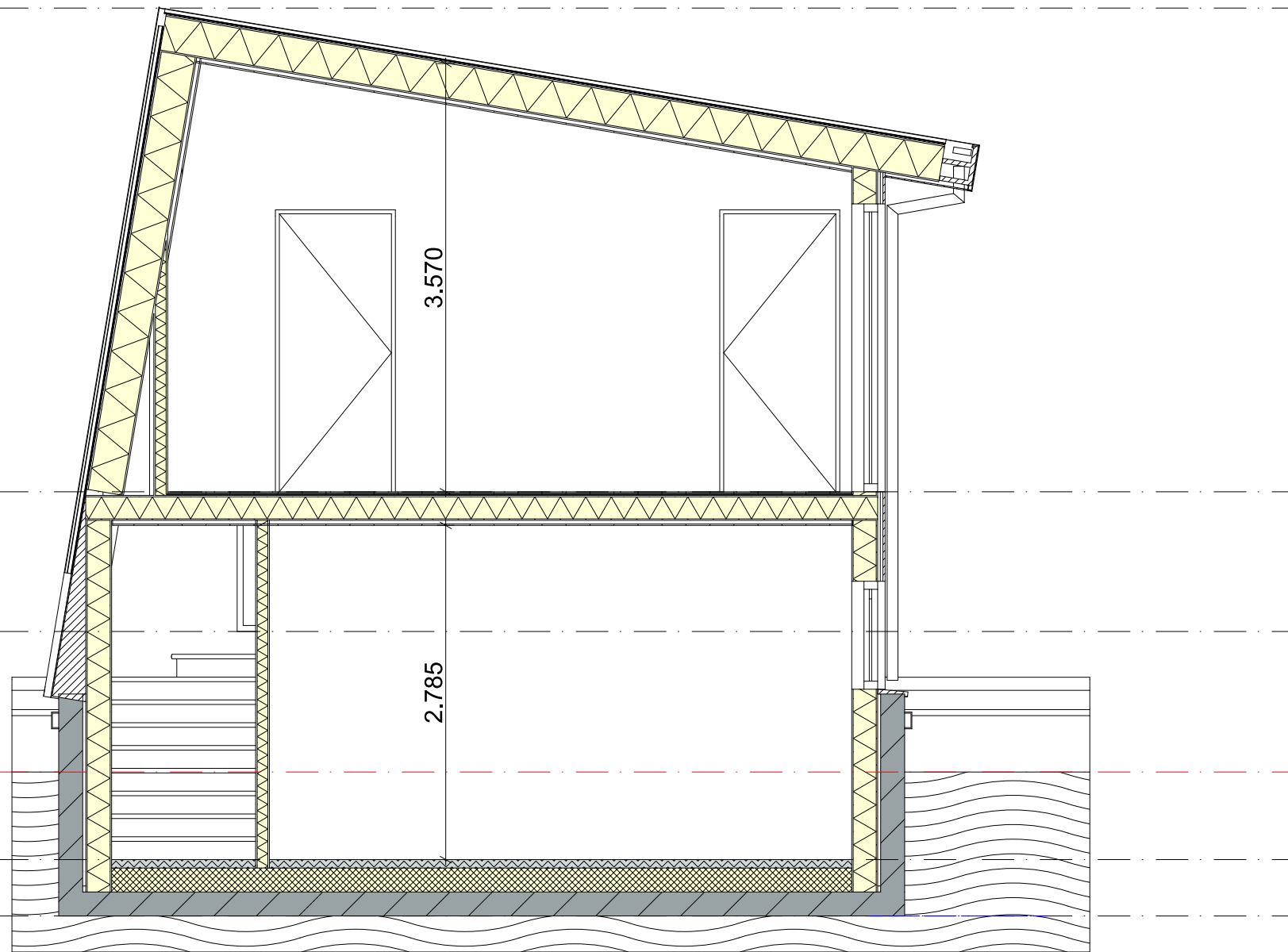
DOORSNEDE A-A 1:50



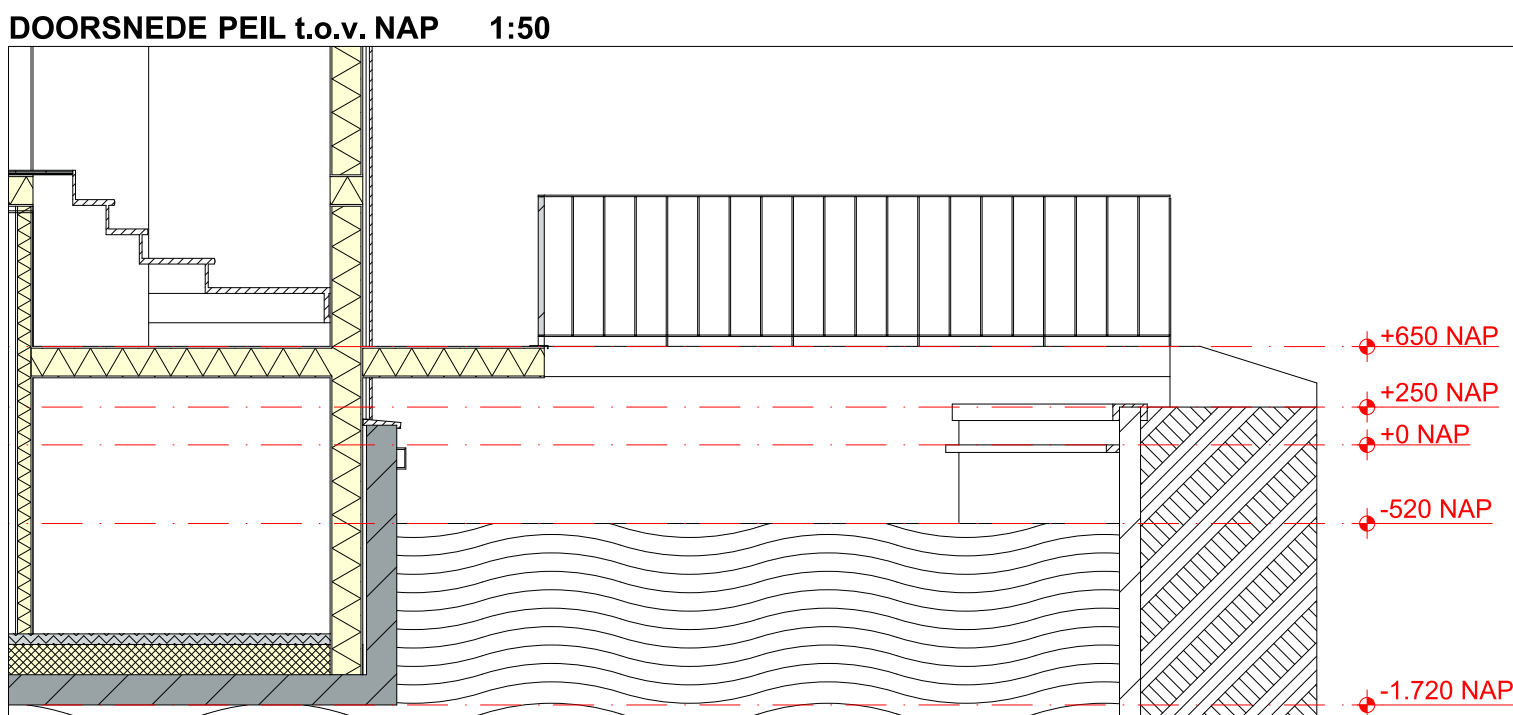
DOORSNEDE B-B 1:50



DOORSNEDE C-C 1:50



DOORSNEDE D-D 1:50

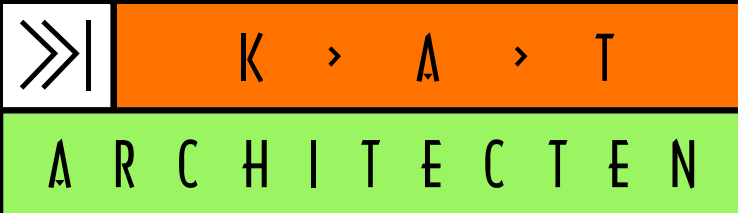


Maatvoering in het werk te controleren  
Constructieve onderdelen conform opgave constructeur

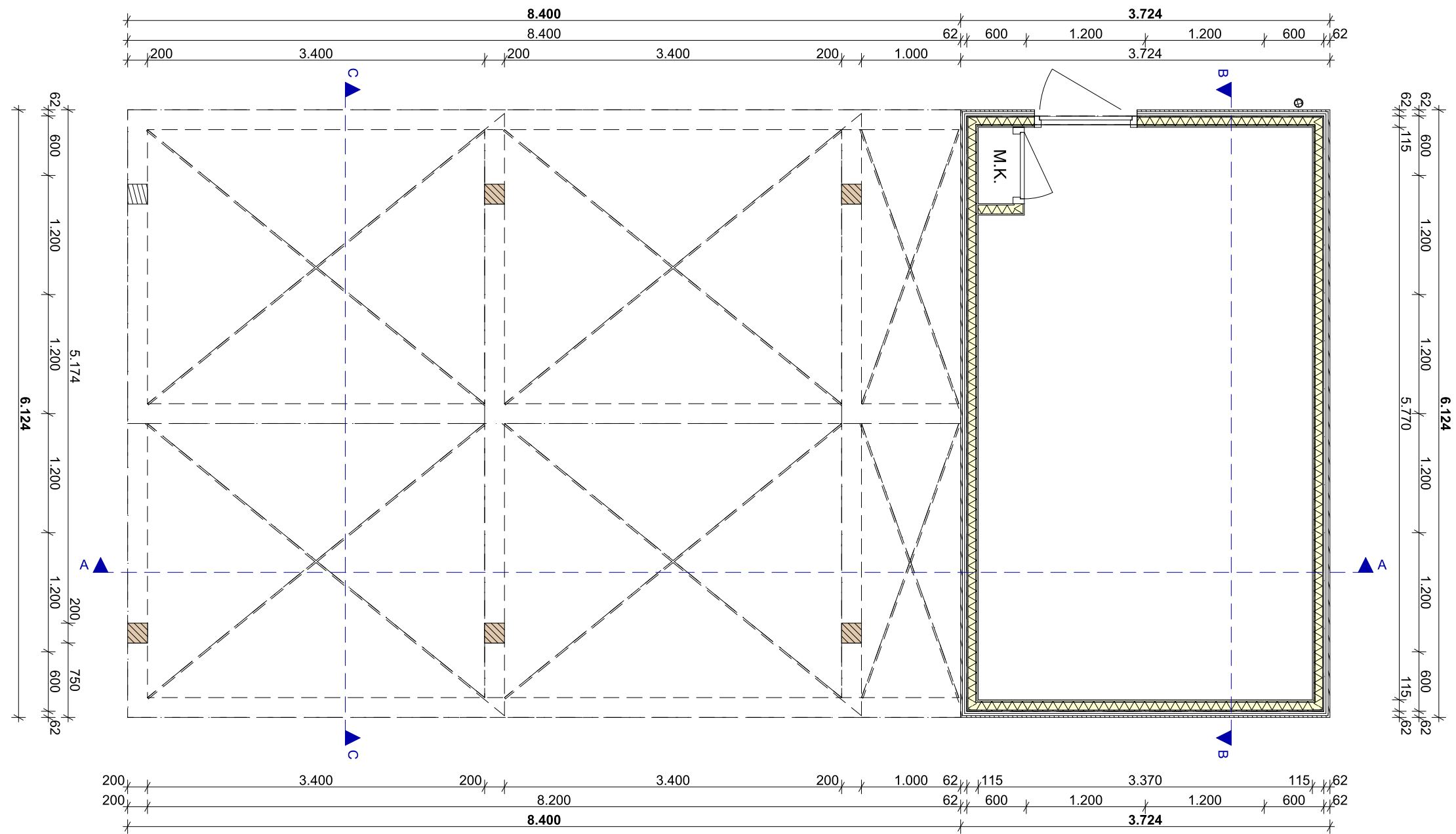
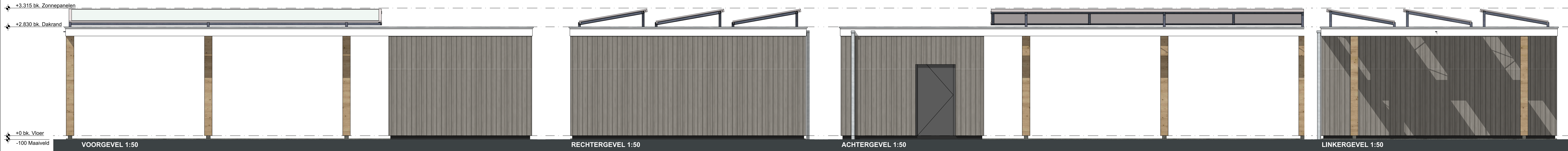
PROJECT: Drijvende woningen | Lemmer Wielewei 17 t/m 25  
ONDERWERP: Doorsneden Ruimtelijk  
OPDRACHTGEVER: New Living on Water B.V.

PROJECTNUMMER:  
**2779**

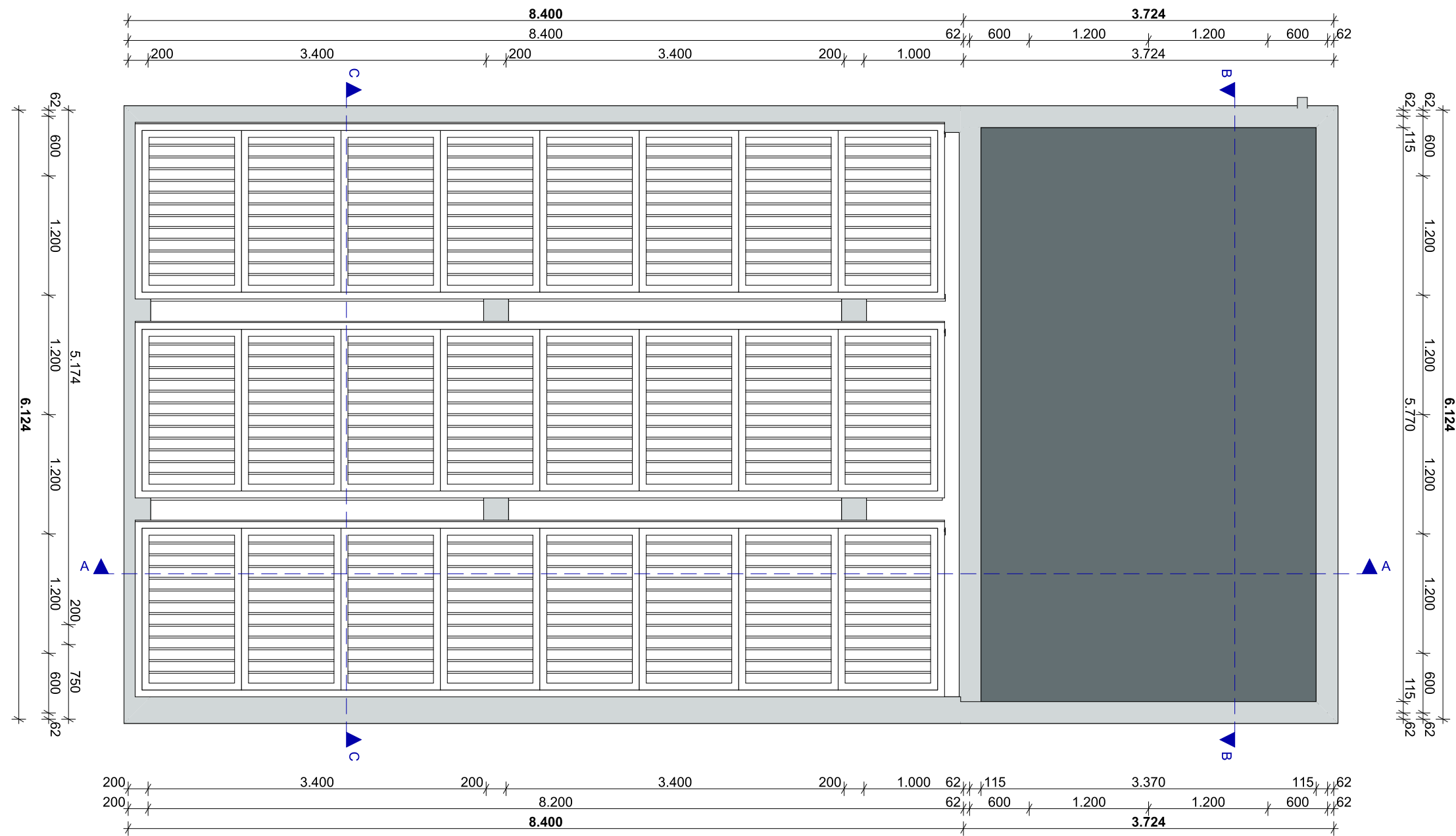
Supmarkt 21	8601 BD Sneek	10515 433030	info@kat-architecten.nl	www.kat-architecten.nl
GETEKEND: 19-03-2026	FASE: BOUWAANVRAAG	SCHAAL: 1:50	FORMAAT: A1	TEKENINGNR. BA-303
GEWIJZIGD: A:	B:	C:	D:	



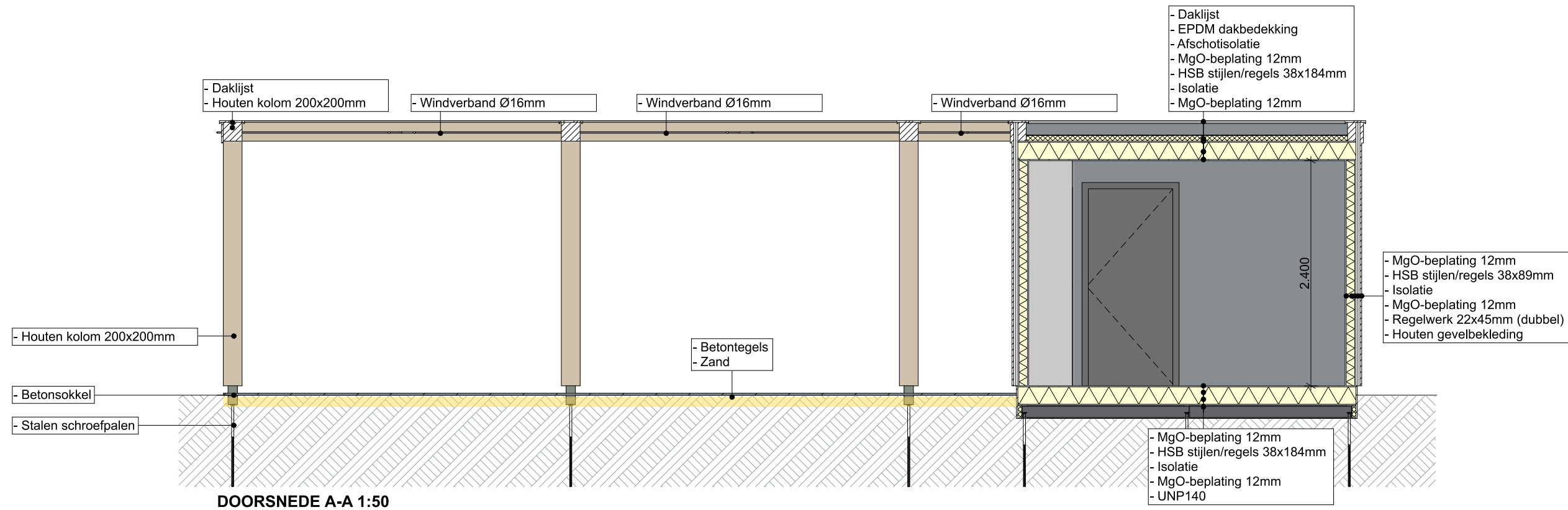




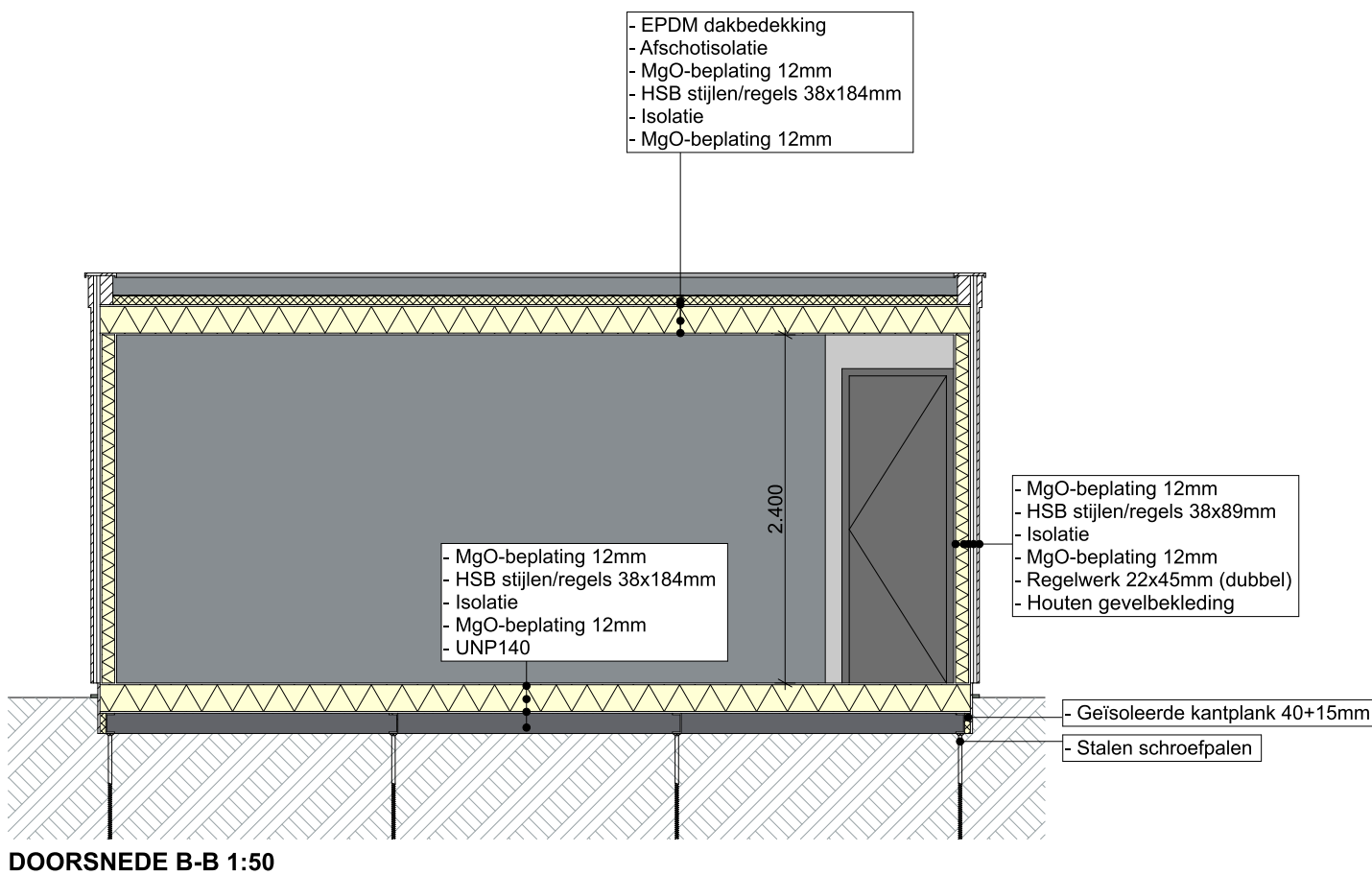
PLATTEGROND BERGING 1:50



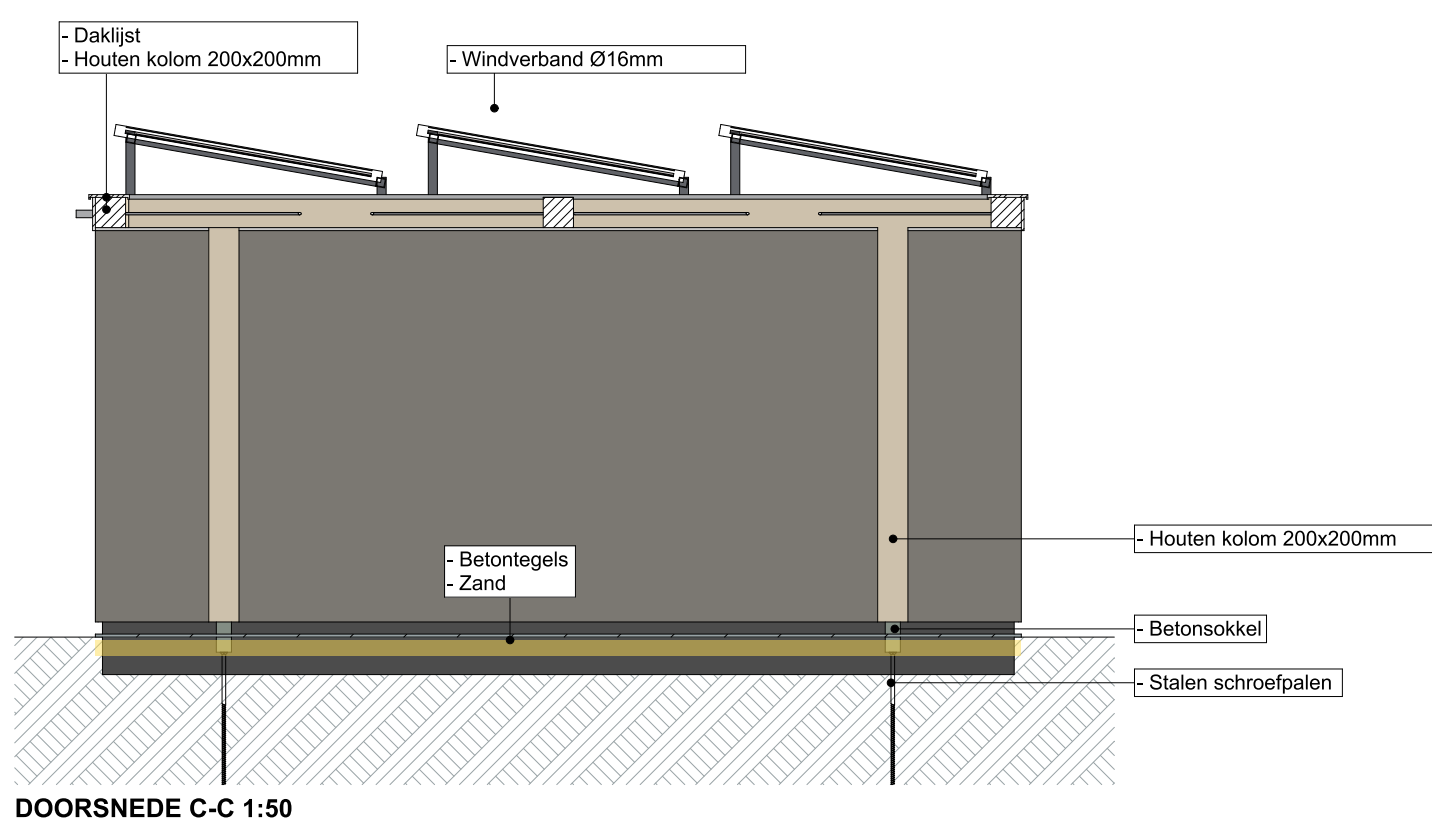
DAKOVERZICHT BERGING 1:50



DOORSNEDE A-A 1:50



DOORSNEDE B-B 1:50



DOORSNEDE C-C 1:50

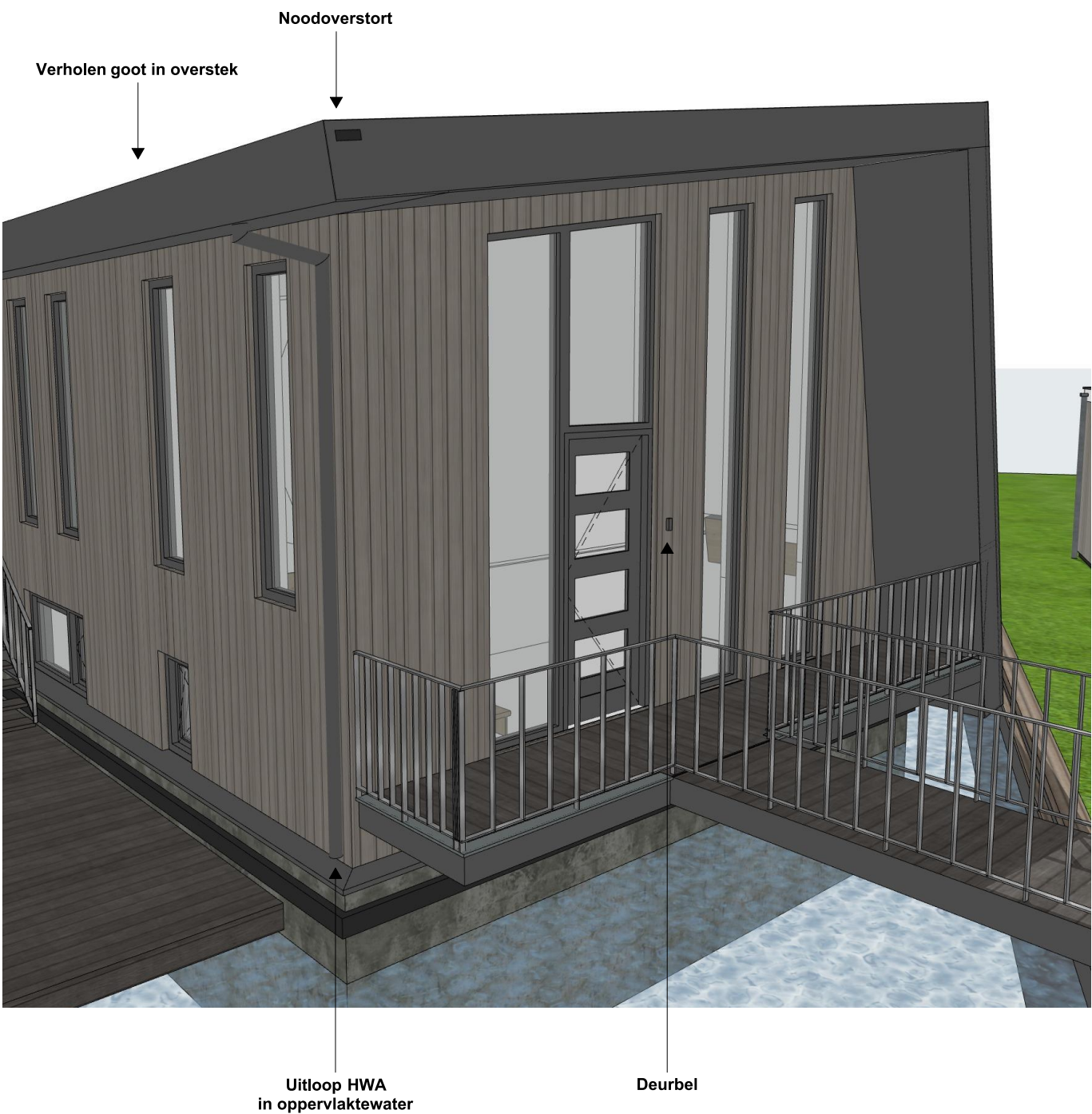
Maatvoering in het werk te controleren  
Constructieve onderdelen conform opgave constructeur

PROJECT: Drijvende woningen | Lemmer Wielewei 17 t/m 25  
ONDERWERP: Overzichtstekening Berging/Pergola  
OPDRACHTGEVER: New Living on Water B.V.

PROJECTNUMMER:  
**2779**

Supmarkt 21	8601 BD Sneek	10515 433030	info@kat-architecten.nl	www.kat-architecten.nl
GETEKEND: 19-03-2026	FASE: BOUWAANVRAAG	<div><div>&gt;&gt; </div><div>K &gt; A &gt; T</div><div>ARCHITECTEN</div></div>		
GEWIJZIGD A:	SCHAAL: 1:50			
B:	FORMAAT: A1			
C:	TEKENINGNR. BA-304			
D:				

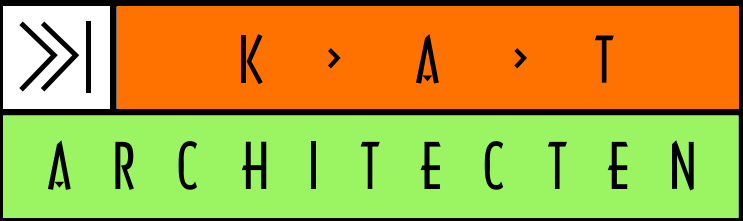




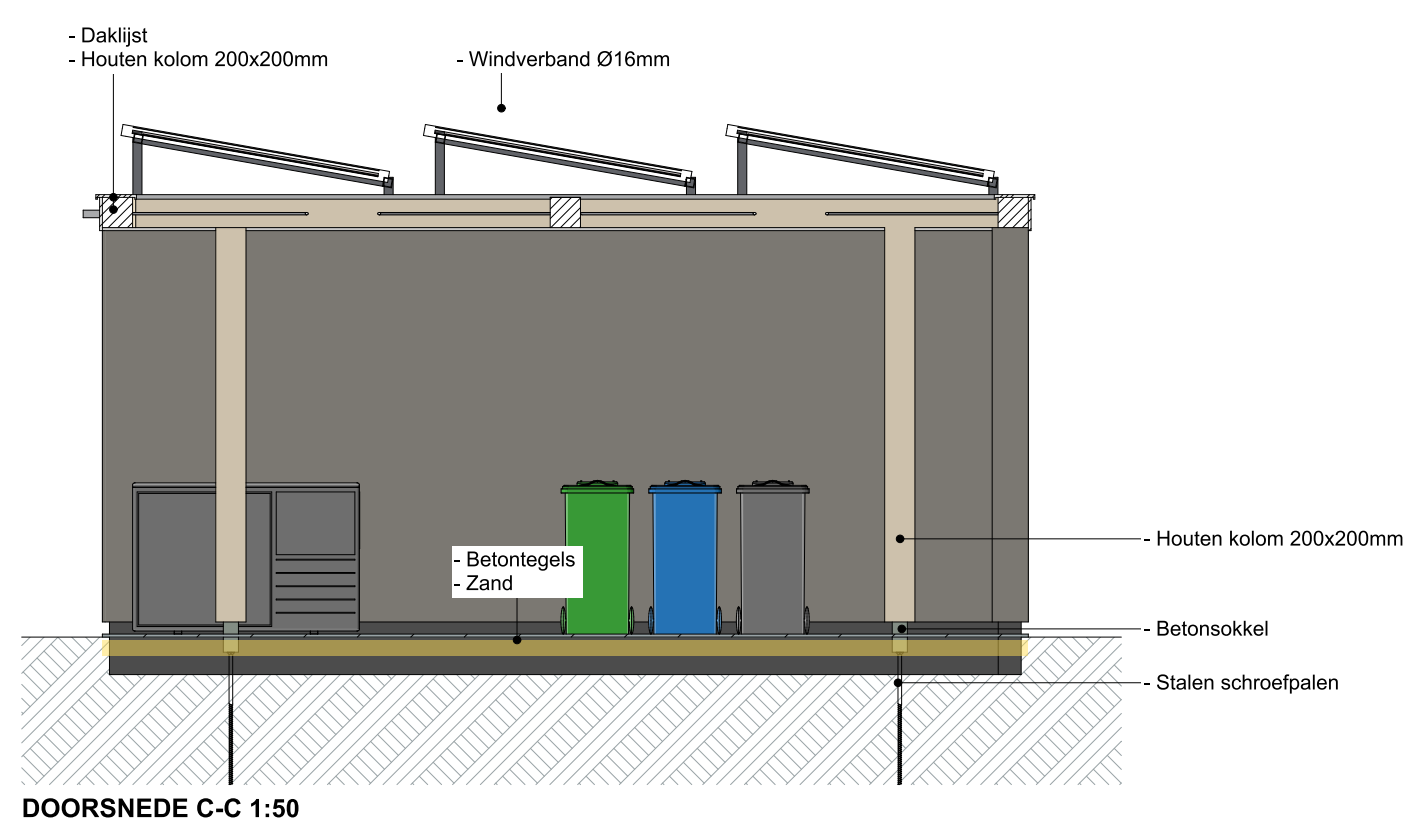
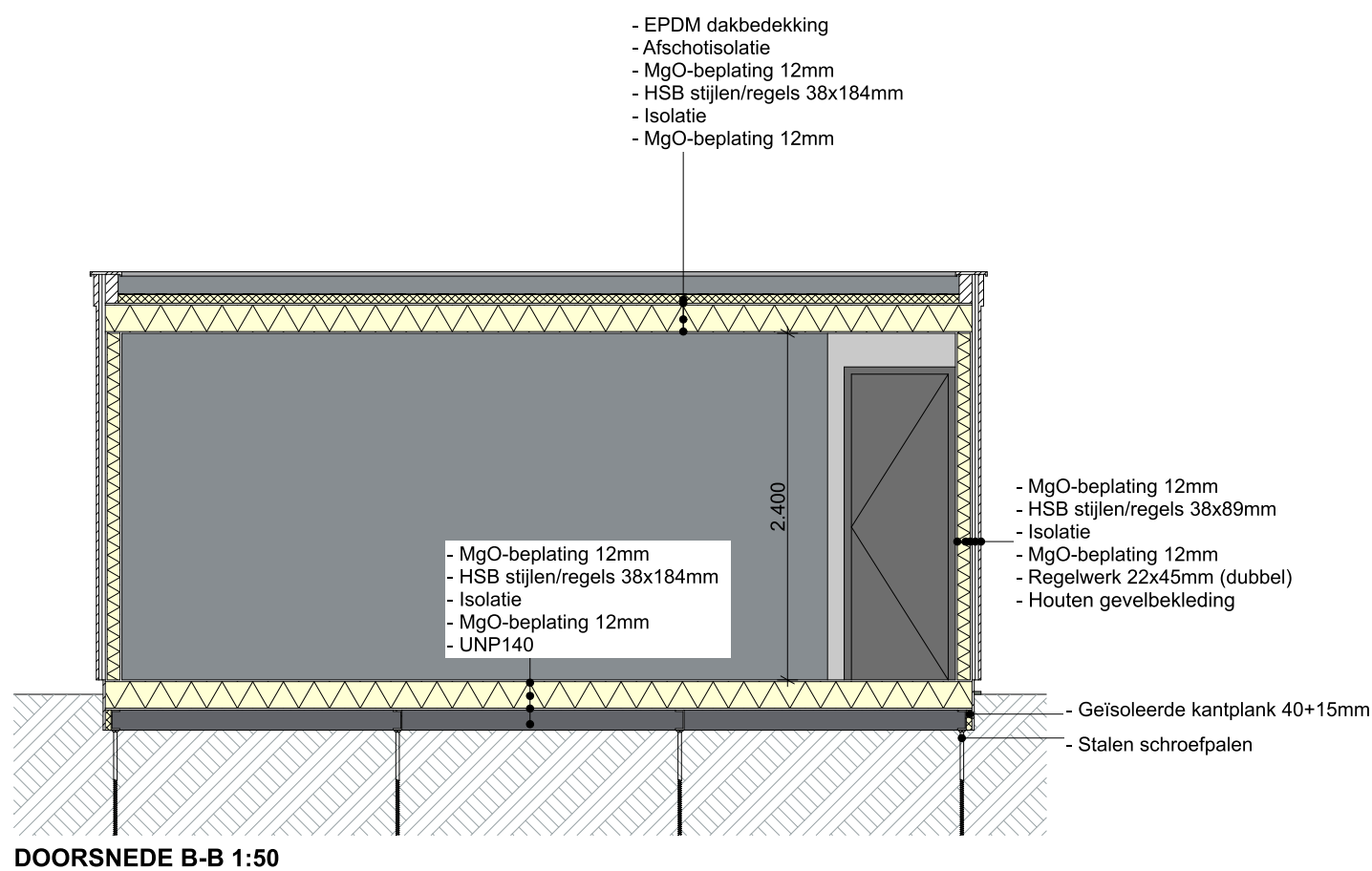
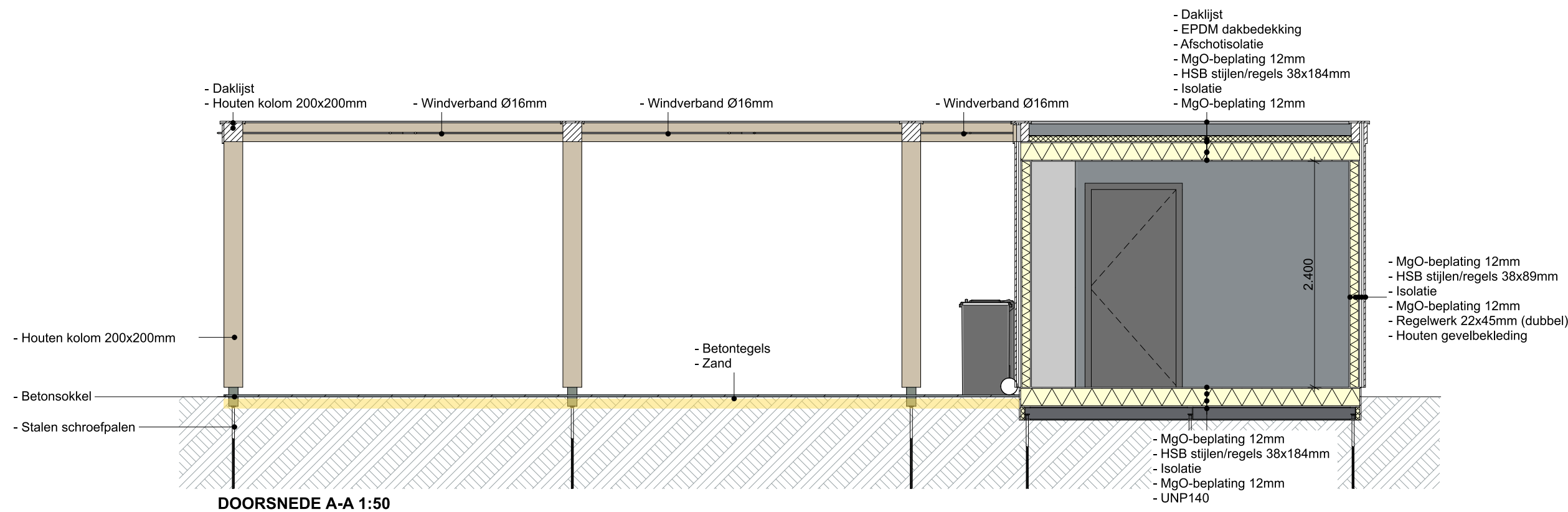
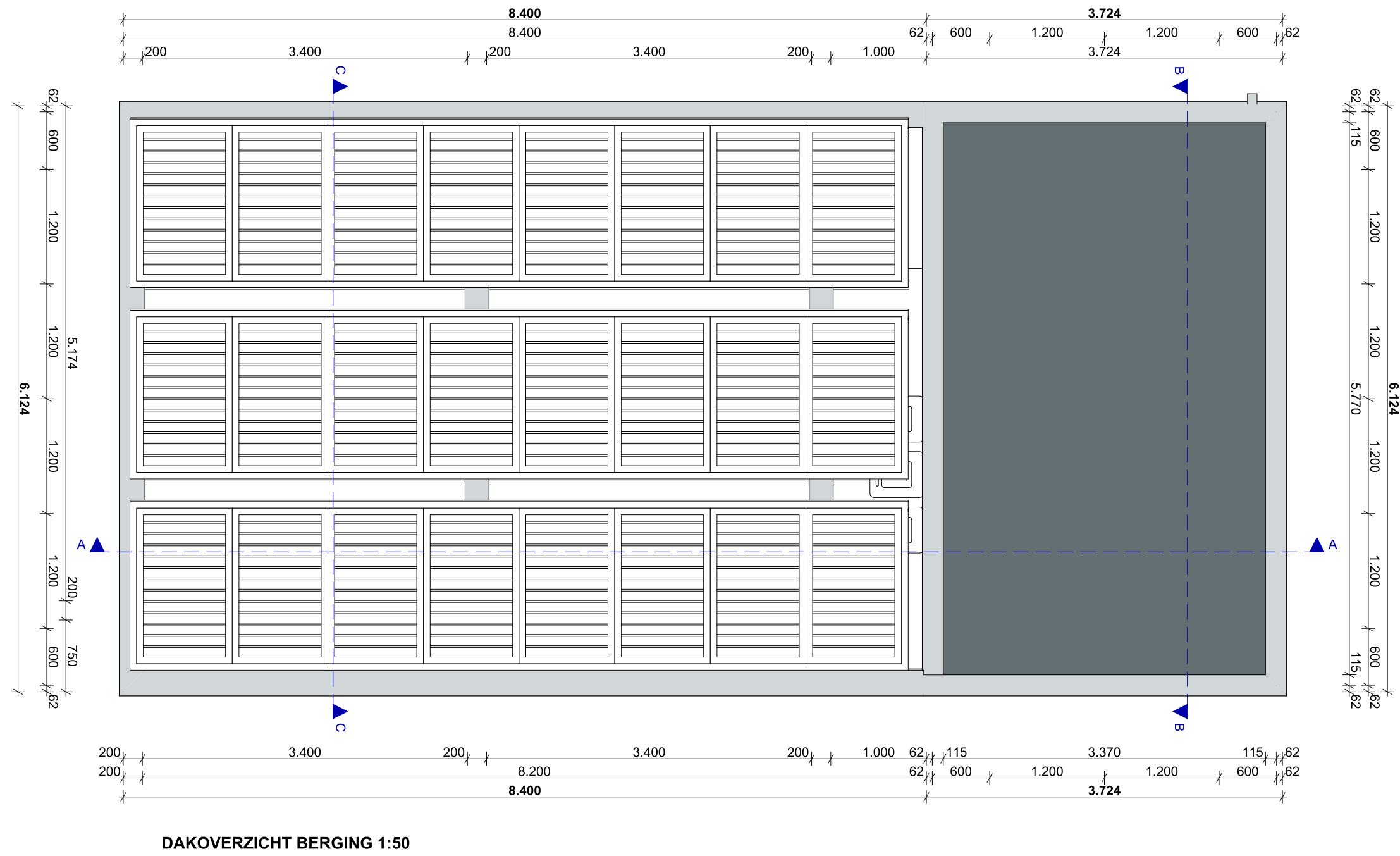
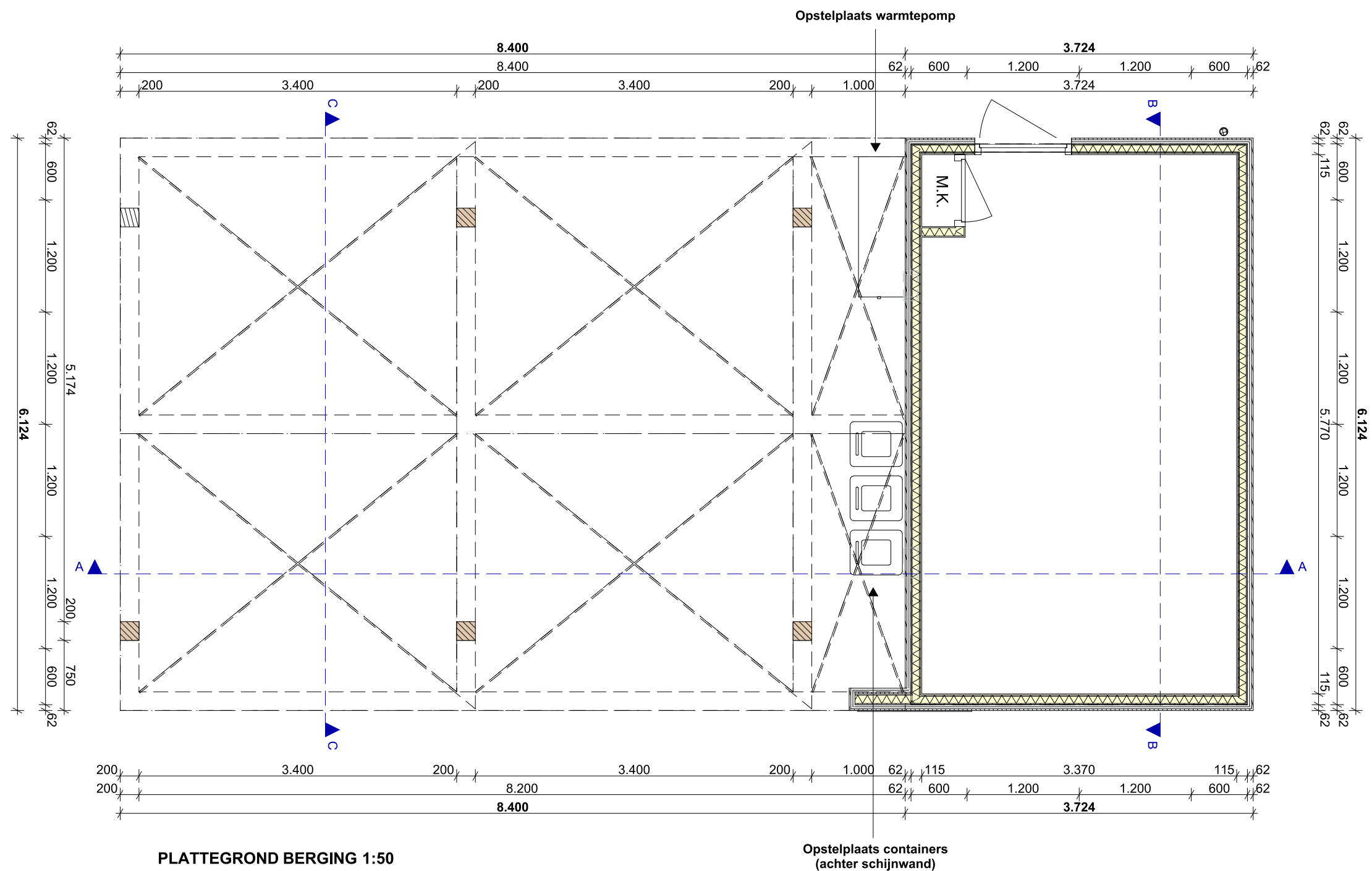
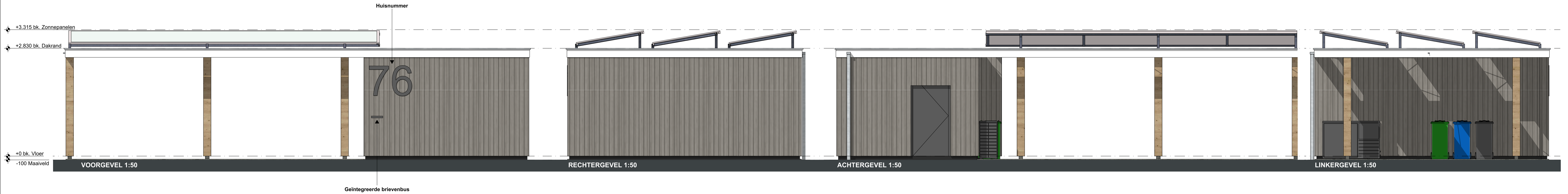
PROJECT:	Drijvende woningen   Lemmer Wielewei 17 t/m 25	PROJECTNUMMER:	2779
ONDERWERP:	Impressies HWA, opstelplaatsen & ecologie		
OPDRACHTGEVER:	New Living on Water B.V.		

Suupmarkt 21	8601 BD Sneek	T 0515 433030	info@kat-architecten.nl	www.kat-architecten.nl
--------------	---------------	---------------	-------------------------	------------------------

GETEKEND:	09-04-2026	FASE	BOUWAANVRAAG
GEWIJZIGD A:		SCHAAL:	
B:		FORMAAT:	A3
C:		TEKENINGNR.	BA-305
D:			







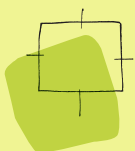
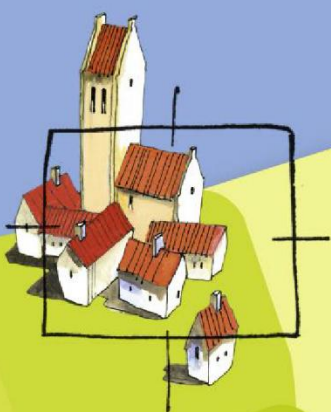
Maatvoering in het werk te controleren  
Constructieve onderdelen conform opgave constructeur

PROJECT: Drijvende woningen | Lemmer Wielewei 17 t/m 25  
ONDERWERP: Overzichtstekening Berging/Pergola  
OPDRACHTGEVER: New Living on Water B.V.

PROJECTNUMMER:  
**2779**

Supmarkt 21	8601 BD Sneek	10515 433030	info@kat-architecten.nl	www.kat-architecten.nl
GETEKEND: 19-03-2026	FASE: BOUWAANVRAAG	<b>K &gt; A &gt; T</b> <b>ARCHITECTEN</b>		
GEWIJZIGD A: 09-04-2026	SCHAAL: 1:50			
B:	FORMAAT: A1			
C:	TEKENINGNR. BA-304A			
D:				

## Motivering BOPA Waterkavels Hof van Lemmer



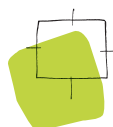
**BügelHajema**

Ruimte voor de leefomgeving

## Motivering BOPA Waterkavels Hof van Lemmer

Inhoud  
Rapport en bijlage(n)

17 juni 2025  
Projectnummer P003664



Ruimte voor de leefomgeving

**BügelHajema, Adviseurs voor leefomgeving en omgevingsrecht BNSP**

# Inhoudsopgave

<b>1</b>	<b>Inleiding</b>	<b>3</b>
1.1	Aanleiding	3
1.2	Ligging projectgebied	3
1.3	Omgevingsvergunning buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA)	4
1.4	Omgevingsplan	5
1.5	Leeswijzer	5
<b>2</b>	<b>Huidige en toekomstige situatie</b>	<b>7</b>
<b>3</b>	<b>Instructieregels en beleidskaders</b>	<b>9</b>
3.1	Rijksinstructieregels	9
3.2	Provinciale instructieregels	9
3.3	Waterschapsverordening	10
3.4	Gemeentelijke regelgeving en beleid	10
3.4.1	Omgevingsvisie De Fryske Marren	10
<b>4</b>	<b>Aspecten fysieke leefomgeving en milieu</b>	<b>12</b>
<b>5</b>	<b>Participatie en overleg</b>	<b>15</b>
5.1	Participatie	15
5.2	Overleg ketenpartners	15
5.3	Bezwaar/beroep	15
<b>6</b>	<b>Financiële haalbaarheid</b>	<b>16</b>
<b>7</b>	<b>Conclusie evenwichtige toedeling van functies aan locaties</b>	<b>17</b>
7.1	Toetsingskader	17
7.2	Afweging	17



# **1 Inleiding**

## **1.1 Aanleiding**

De initiatiefnemer heeft het plan om vijf drijvende waterwoningen op de ontwikkellocatie Hof van Lemmer te realiseren. Daarbij heeft de initiatiefnemer ook het voornemen om bij deze waterwoningen bergingen en carports te realiseren.

In de plannen voor Hof fan Lemmer is het de bedoeling geweest om woonarken mogelijk te maken, inclusief een berging/carport op de wal. Deze intentie is op de kavelkaart van Hof fan Lemmer terug te zien. Echter, deze intentie is bij het opstellen van het bestemmingplan niet verwerkt in de ruimtelijke regels, waardoor de woonarken worden omringd door de bestemming 'groen'. Op grond van het bestemmingsplan Lemmer - Hof fan Lemmer, dat onderdeel is van het tijdelijke deel van het omgevingsplan van de gemeente De Fryske Marren, is het realiseren van deze bergingen en carports niet mogelijk.

Door middel van het verlenen van een vergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) kan het voornemen wel worden toegestaan (zie ook paragraaf 1.3). Dit is geen significante afwijking van het omgevingsplan. De effecten op de fysieke leefomgeving zijn al in kaart gebracht in het kader van het bestemmingsplan Lemmer – Hof fan Lemmer, en aanvullende onderzoeken of uitgebreide motiveringen zijn niet nodig. Niettemin moet de ontwikkeling op een juiste manier planologisch worden geborgd.

Een motivering moet aantonen dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Deze motivering voorziet daarin.

## **1.2 Ligging projectgebied**

Het plangebied bevindt zich aan de noordzijde van de kern Lemmer. Deze BOPA heeft betrekking op een deel van de gronden bij de waterwoningen die in het bestemmingplan 'Lemmer – Hof van Lemmer' zijn bestemd voor 'groen'. De exacte ligging van het plangebied blijkt uit de planbegrenzing van de kaart behorende bij de vergunning. Navolgende figuren geven een indicatie van het plangebied en de ligging hiervan.



Figuur 1. De (globale) begrenzing van het plangebied

### 1.3 Omgevingsvergunning buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA)

Een BOPA is een activiteit die niet voldoet aan de regels van het omgevingsplan en niet vergunningsvrij voor het bouwen is.

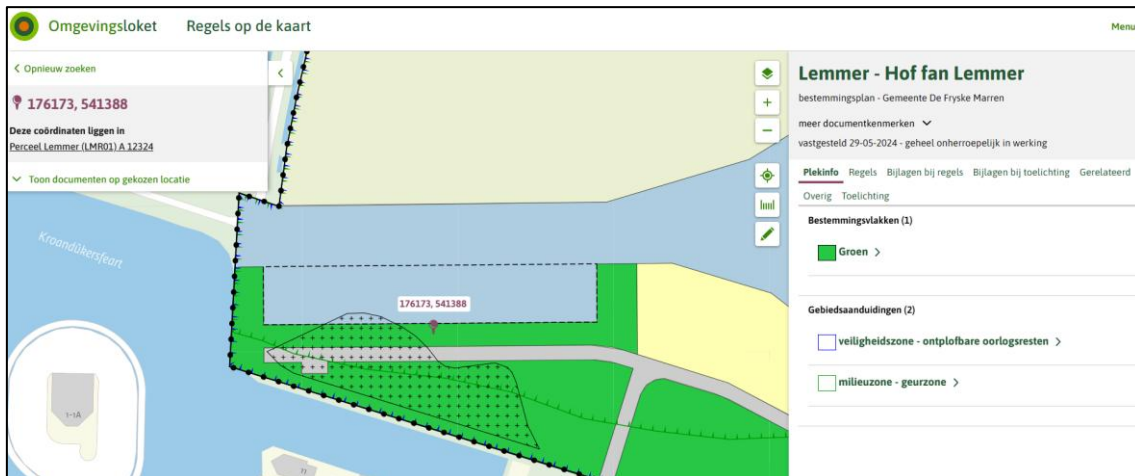
Voor de BOPA gelden de beoordelingsregels uit het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Dat betekent dat de vergunning alleen wordt verleend:

- a. met het oog op een evenwichtige toedeling van functies (artikel 8.0a, tweede lid Bkl);
- b. als daarbij wordt voldaan aan de beoordelingsregels uit artikel 8.0b tot en met 8.0e Bkl. Die beoordelingsregels komen overeen met de regels die gelden voor het opstellen van een omgevingsplan. Dat betekent dat ook de instructieregels uit hoofdstuk 5 van het Bkl gelden voor de BOPA.

In deze motivering wordt onderbouwd of er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties door de ontwikkeling en of voldaan wordt aan de beoordelingsregels uit het Bkl. Ook wordt onderbouwd dat voldaan wordt aan de instructieregels uit de provinciale verordening en de waterschapsverordening (hoofdstuk 4).

## 1.4 Omgevingsplan

Op grond van het bestemmingsplan Lemmer – Hof van Lemmer, dat onderdeel is van het tijdelijke deel van het omgevingsplan van de gemeente De Fryske Marren, is deze ontwikkeling niet mogelijk en zal moeten worden afgeweken van het omgevingsplan. In het bestemmingsplan hebben de gronden ter plekke van het projectgebied de enkelbestemming 'groen'. Onderstaande figuur geeft een uitsnede van de plankaart van het bestemmingsplan 'Lemmer – Hof van Lemmer' weer.



Figuur 2. Uitsnede van het plangebied in Regels op de kaart

De voor 'groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- groenvoorzieningen,

met daaraan ondergeschikt:

- wegen en paden;
- water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- parkeervoorzieningen;
- speelvoorzieningen;
- nutsvoorzieningen.

De strijdigheid met het geldend juridisch-planologisch kader ontstaat doordat de bestemming 'groen' niet aangewezen is om gebouwen en overkappingen te bouwen. Hierdoor is het voornemen niet passend binnen het geldend juridisch-planologisch kader.

## 1.5 Leeswijzer

Dit rapport is als volgt opgesteld: hoofdstuk 2 beschrijft de huidige en toekomstige situatie. Vervolgens wordt in hoofdstuk 3 aangegeven hoe rekening is gehouden met de instructieregels op Rijks- en provinciaal niveau. Vervolgens komen in hoofdstuk 4 de relevante onderzoeks- en milieuaspecten aan de orde. In hoofdstuk 5 wordt aangegeven wat er uit participatie en overleg is gekomen en hoofdstuk 6

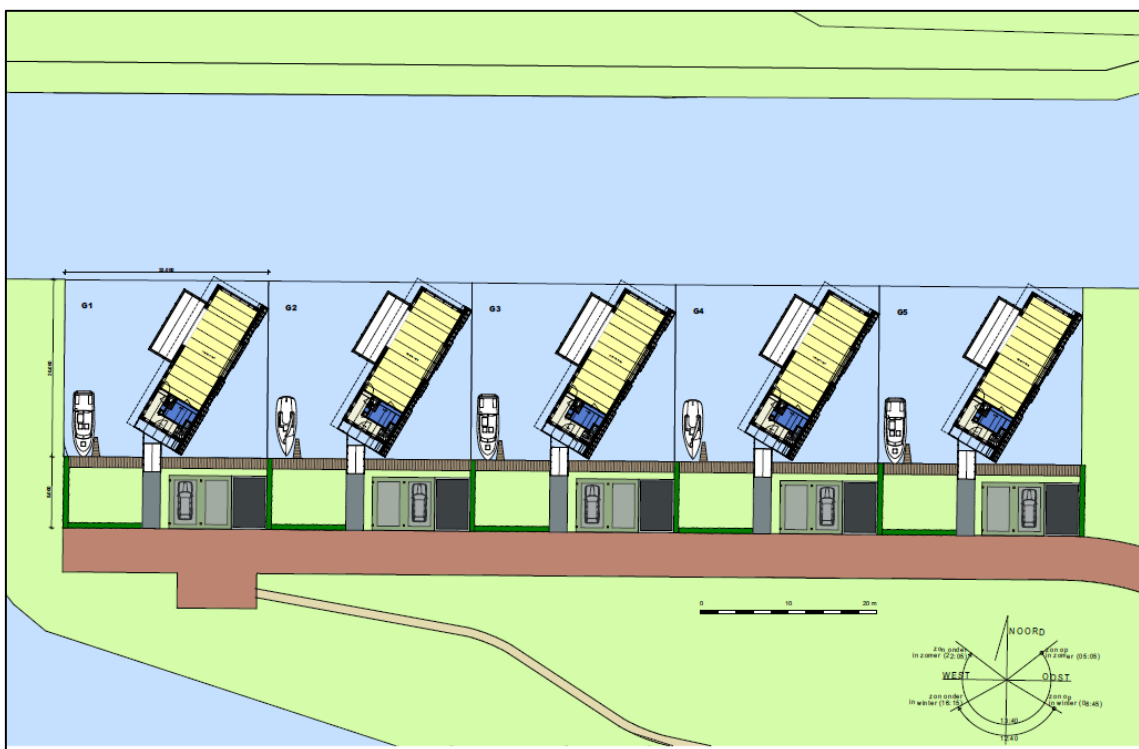
beschrijft de financiële haalbaarheid. Daarna wordt in hoofdstuk 7 een conclusie getrokken in hoeverre sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

## 2 Huidige en toekomstige situatie

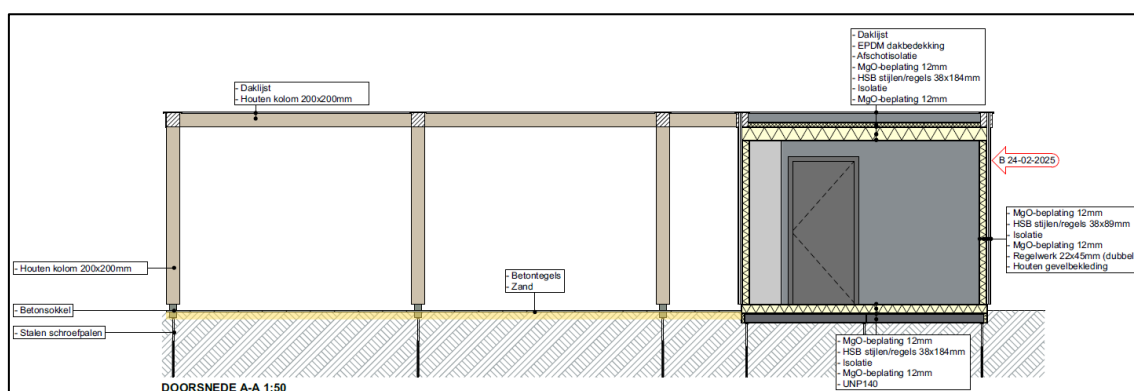
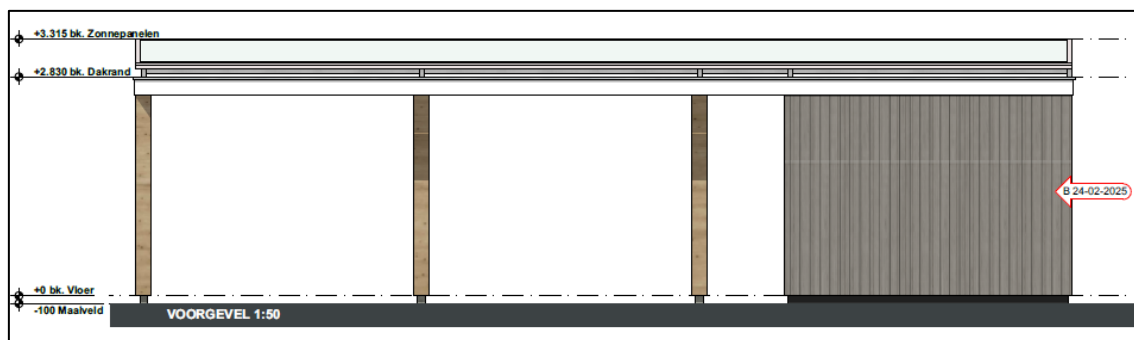
In de bestaande situatie is de agrarische grond in het plangebied in voorbereiding op de aanleg van het woongebied Hof van Lemmer (onderdeel van het onherroepelijke bestemmingsplan Hof van Lemmer). Alle kavels in dit plan zijn verkocht en het woongebied wordt aangelegd.

In de toekomstige situatie worden waterwoningen gebouwd. Dit is al in een eerder stadium planologisch vastgelegd in het bestemmingsplan Lemmer – Hof van Lemmer. Voor Hof van Lemmer is een stedenbouwkundig plan opgesteld. Een gebiedsanalyse en twee stedenbouwkundige denkrichtingen vormden de basis en inspiratie voor het uiteindelijke stedenbouwkundige plan.

De waterwoningen kunnen worden gerealiseerd op basis van het onherroepelijke plan. De bergingen met overkapping moeten nu nog mogelijk gemaakt worden. Het betreft een kleine, ondergeschikte afwijking van het oorspronkelijke plan. De effecten op de fysieke leefomgeving zijn al in kaart gebracht in het kader van het bestemmingsplan Lemmer – Hof van Lemmer, en aanvullende onderzoeken of uitgebreide motiveringen zijn niet nodig.



Figuur 3. Situatietekening van de te bouwen waterwoningen met de bergingen en carports (bron: Kat Architecten)



Figuur 4. Doorsnedes van de te bouwen bergingen met overkapping (bron: Kat Architecten)

### 3 Instructieregels en beleidskaders

Er moet worden voldaan aan de instructieregels van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) en de Omgevingsverordening van de provincie Fryslân. Ook mag het plan niet in strijd zijn met de waterschapsverordening van Wetterskip Fryslân. Tot slot moet het plan passen binnen het gemeentelijke beleid. In dit hoofdstuk worden deze aspecten afgewogen en waar nodig gemotiveerd.

#### 3.1 Rijksinstructieregels

In hoofdstuk 5 van het Bkl is een groot aantal instructieregels opgenomen. Aan deze instructieregels moet worden voldaan. De meest relevante instructieregel betreft de regels voor een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Dit betreft onder meer:

- het waarborgen van de veiligheid;
- het beschermen van de waterbelangen;
- het beschermen van de gezondheid en van het milieu;
- het beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed;
- het behoud van ruimte voor toekomstige functies;
- het bevorderen van de toegankelijkheid van de openbare buitenruimte voor personen.

De voor iedere aanvraag relevante instructieregels zijn nader uitgewerkt in hoofdstuk 4. Daarnaast zijn er instructieregels die van toepassing zijn afhankelijk van het project en/of de locatie. Gezien de aard, omvang en locatie van het planvoornemen zijn deze niet relevant voor de onderhavige ontwikkeling. Wel is bij die thema's nog kort onderbouwd waarom deze niet relevant is.

#### 3.2 Provinciale instructieregels

Met een ruimtelijke verordening stelt de provincie regels aan ruimtelijke plannen van gemeenten. De provincie richt zich hierbij op onderwerpen die van provinciaal belang zijn, zoals verstedelijking, natuur, nationale landschappen, water en glastuinbouw. Gemeenten krijgen op sommige terreinen meer beleidsvrijheid, terwijl ze op andere gebieden te maken krijgen met strikte provinciale richtlijnen. De regels in de verordening kunnen betrekking hebben op het hele provinciale grondgebied, delen of gebiedsgerichte thema's. De provincie kan in de omgevingsverordening instructieregels opnemen. Dat staat in paragraaf 2.5.1 van de Omgevingswet. Het doel van de instructieregel is dat wordt voldaan aan omgevingswaarden of dat andere doelstellingen van de provincie voor de fysieke leefomgeving worden bereikt (artikel 2.22 Omgevingswet).

##### *Relatie met omgevingsverordening Fryslân*

De omgevingsverordening Fryslân is op 1 januari 2024, tegelijkertijd met de Omgevingswet, in werking getreden. De omgevingsverordening sluit aan op de Omgevingswet en de werkwijze van de Omgevingsvisie. De omgevingsverordening van Fryslân bevat ook (instructie)regels voor het omgevingsplan. Onderstaand zijn de instructieregels opgenomen die van toepassing zijn op dit planvoornemen.

Thema	Artikel Omgevingsverordening	Relevant voor wijzigingsbesluit?	Verwijzing paragraaf
Omgevingskwaliteiten als basis (archeologie)	2.1 lid 1	Ja	4.8
Gezond en veilig	2.5	Ja	4.1 en 4.12

Het voornemen ligt, op basis van de omgevingsverordening Fryslân, buiten bestaand stedelijk gebied. Het voornemen maakt deel uit van de grotere gebiedsontwikkeling Hof van Lemmer. In het kader van deze gebiedsontwikkeling heeft al uitgebreid overleg en toetsing plaatsgevonden waarin ook de plaatsing van de bergingen/carport al onderdeel was van het stedenbouwkundig plan. Daarom is het niet nodig dat in het kader van deze BOPA nog formeel advies en instemming aan de provincie wordt gevraagd. Na realisatie zal het plan onderdeel uitmaken van het stedelijk gebied.

### 3.3 Waterschapsverordening

In de waterschapsverordening staan geen (instructie)regels waar in het kader van dit planvoornemen rekening mee moet worden gehouden. In paragraaf is nader ingegaan op de wateraspecten in dit plan.

### 3.4 Gemeentelijke regelgeving en beleid

#### 3.4.1 Omgevingsvisie De Fryske Marren

De Omgevingsvisie van De Fryske Marren, vastgesteld op 21 december 2022, is een integrale langetermijnvisie voor de fysieke leefomgeving van de gemeente. De visie richt zich op het creëren van een gezonde, veilige en aantrekkelijke leefomgeving voor zowel huidige als toekomstige generaties.

Inhoudelijk behandelt de visie alle aspecten van de fysieke leefomgeving, waaronder wonen, werken, recreëren, mobiliteit, milieu, water, natuur en cultureel erfgoed. Door deze thema's in samenhang te beschouwen, streeft de gemeente naar een evenwichtige en duurzame ontwikkeling. Daarbij wordt sterk ingezet op het behoud en de versterking van de unieke kwaliteiten van De Fryske Marren, zoals het meren- en laagveengebied, de IJsselmeerkust en het zandgebied van Gaasterlân. Deze landschapelijke en culturele kenmerken vormen de basis voor toekomstige ontwikkelingen.

Duurzaamheid en klimaatadaptatie spelen een belangrijke rol in de visie. De gemeente zet in op de energietransitie, stimuleert circulaire economie en neemt maatregelen om de gevolgen van klimaatverandering, zoals wateroverlast en droogte, te beheersen. De visie is bovendien ontworpen met flexibiliteit in gedachten, zodat deze kan inspelen op toekomstige ontwikkelingen en behoeften. Dit betekent dat er ruimte is voor innovatie en aanpassing, terwijl tegelijkertijd de kernwaarden van de gemeente worden gewaarborgd.



Door de planologische status in overeenstemming te brengen met het langdurige feitelijke gebruik als carport/berging, wordt de rechtszekerheid vergroot en wordt bijgedragen aan de stabiliteit en kwaliteit van de leefomgeving.

## 4 Aspecten fysieke leefomgeving en milieu

Onderstaande tabel geeft een overzicht van de omgevingsaspecten en hun relevantie voor het voor-  
nemen. De relevante aspecten worden toegelicht. Voor de aspecten die minder relevant zijn wordt ook  
kort toegelicht waarom die minder relevant zijn.

Thema	Paragraaf Bkl/ OW	Relevant	Toelichting
<b>Omgevingsveiligheid</b>	5.1.2	Ja	De voorgenomen ontwikkeling leidt niet tot een toename van het aantal gevoelige functies binnen het gebied. Gezien de wijziging is er geen sprake van een verslechtering ten opzichte van het planologisch toegestane gebruik.
<b>Waterbelangen</b>	5.1.3	Ja	De uitgevoerde digitale watertoets geeft aan dat doordat de nieuwe bergingen planologisch worden geborgd er een mogelijk waterschapsbelang is. In de praktijk wordt dit niet verwacht, aangezien er minder dan 200 m <sup>2</sup> aan verharding wordt toegevoegd en het project daarmee onder de compensatiegrens blijft.
<b>Luchtkwaliteit</b>	5.1.4.1	Ja	De wijziging veroorzaakt geen extra verkeersbewegingen aangezien de waterwoningen al zijn toestaan, daarom beïnvloedt het de luchtkwaliteit niet significant en voldoet het aan de Bkl-eisen.
<b>Geluid door wegen, spoorwegen en industrieterrein</b>	5.1.4.2	Ja	Met het initiatief wordt geen nieuwe geluidgevoelig bebouwing gerealiseerd. Geluidsonderzoek is niet nodig. Verkeersgeluid vormt geen planologische belemmering voor het project.
<b>Geluid door (bedrijfsmatige) activiteiten</b>	5.1.4.2a	Ja	Met deze wijziging wordt geen nieuwe geluidgevoelige functie toegevoegd. Ook wordt geen (bedrijfsmatige) hinder veroorzakende bron toegevoegd. De geluidssituatie blijft ongewijzigd voor de omgeving.
<b>Trillingen</b>	5.1.4.4	Nee	Niet aan de orde.
<b>Bodemkwaliteit</b>	5.1.4.5		De instructieregels voor gemeenten betreffen bouwactiviteiten op bodemgevoelige locaties. Deze wijziging van het omgevingsplan introduceert geen nieuwe bodemgevoelige functie, waardoor bodemonderzoek niet nodig is. In het kader van het bestemmingsplan Hof van Lemmer is eerder al een bodemonderzoek uitgevoerd. Op basis van dat onderzoek werd het plan uitvoerbaar geacht.
<b>Geur</b>	5.1.4.6	Nee	Met het initiatief wordt geen nieuwe geurgevoelige functie mogelijk gemaakt. Ook veroorzaakt de ontwikkeling geen nieuwe geurhinder. In het geldende bestemmingsplan is het plangebied gelegen binnen de milieuzone – geurzone. De geurzone is opgenomen voor geurgevoelige functies als wonen. De voorliggende wijziging ziet niet op een nieuwe geurgevoelige functie. Het aspect geur is daarom niet aan de orde.

<b>Ladder voor duurzame verstedelijking</b>	5.1.5.4	Nee	De Laddertoets geldt voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen. In dit geval is geen sprake van een stedelijke ontwikkeling. Bij toevoegen van een gebouw ligt de ondergrens 'in beginsel' bij een bruto-vloeroppervlakte van 500 m <sup>2</sup> . In dit geval betreft de oppervlakte van de bergingen en overkappingen minder dan 500 m <sup>2</sup> .
<b>Archeologie en cultuurhistorie</b>	5.1.5.5	Ja	Een deel van de gronden heeft de dubbelbestemming Waarde – Archeologie 2. In deze dubbelbestemming is bepaald dat voor het bouwen van bouwwerken met een bodemingreep dieper dan 1,5 m -NAP alvorens een omgevingsvergunning voor het bouwen wordt verleend, door de aanvrager een rapport moet worden overgelegd. De bodemingrepen zijn in dit geval niet dieper dan 1,5 m -NAP. Een onderzoek is daarom niet nodig. Overige cultuurhistorische waarden zijn in het plan-gebied niet aanwezig. Een nadere beschrijving van hoe met cultuurhistorische waarden wordt omgegaan is daarom niet aan de orde.
<b>Verkeer en parkeren</b>		Nee	Het plan voorziet in de realisatie van parkeerplaatsen, carports en bergingen bij te realiseren waterwoningen. Daarmee wordt voorzien in de noodzaak om de parkeerbehoefte een passende plek te geven.
<b>Ecologie</b>		Ja	Ter bescherming van de natuur bevat het Bkl regels die grotendeels overeenkomen met de Wet natuurbescherming, gericht op Natura 2000-gebieden, soortenbescherming, en houtopstanden.  In het kader van het bestemmingsplan Lemmer – Hof van Lemmer zijn een natuurtoets en nadere onderzoeken uitgevoerd. Deze onderzoeken zijn nog geldig. Ten aanzien van soortbescherming en gebiedsbescherming zijn geen belemmeringen voor de ontwikkeling te verwachten. Voor deze wijziging van het omgevingsplan is geen ecologisch onderzoek vereist.
<b>Stikstof</b>		Ja	Een AERIUS-berekening wordt gebruikt om de stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden te berekenen en te beoordelen of een project aan de vereisten van de Wet natuurbescherming voldoet.  Voor het bestemmingsplan Lemmer – Hof van Lemmer is een AERIUS-berekening uitgevoerd waaruit bleek dat er geen stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden zijn met een overschrijding van een planbijdrage van meer dan 0,00 mol N/ha/jaar. Dat was een berekening die betrekking had op de bouw en gebruik van 180 woningen. In dat kader is de verwachting dat de realisatie van vijf bergingen en carports niet zal leiden tot een overschrijding.
<b>Bevorderen toegankelijkheid openbare ruimte</b>	5.162	Nee	Het project bevat geen ontwikkelingen in de openbare buitenruimte. Dit aspect is niet relevant.

<b>Duurzaamheid</b>		Nee	Het omgevingsplan zal op termijn omgevingswaarden voor duurzaamheid vastleggen volgens het gemeentelijk beleid. Voor deze functiewijziging zonder bouw is duurzaamheid niet relevant.
<b>Gezondheid</b>		Ja	Het omgevingsplan zal op termijn omgevingswaarden voor gezondheid vastleggen volgens het gemeentelijk beleid. Voor deze functiewijziging zonder bouw is gezondheid niet relevant.
<b>Milieueffectrapportage</b>		Nee	Het voornemen betreft geen stedelijk ontwikkelingsproject, waardoor een MER-rapportage niet nodig is.

## **5 Participatie en overleg**

### **5.1 Participatie**

pm

### **5.2 Overleg ketenpartners**

Gezien de aard en schaal van dit voornemen zijn behalve de gemeente geen ketenpartners betrokken bij het project. Deze overlegpartners zijn eerder voor het onherroepelijke plan Hof van Lemmer betrokken. De vijf bergingen/carports zijn ondergeschikt aan hetgeen in dit plan wordt gerealiseerd. Waterskip Fryslân is voor dit project middels de watertoets op de hoogte gebracht van het voornemen.

### **5.3 Bezwaar/beroep**

## **6 Financiële haalbaarheid**

In dit hoofdstuk wordt de financiële haalbaarheid van de voorgenomen ontwikkeling beoordeeld. Hierbij wordt ingeschat of de uitvoering van het project financieel uitvoerbaar is, rekening houdend met mogelijke risico's en belemmeringen. Ook wordt bepaald of en in welke mate de gemeente wettelijk kosten moet verhalen op de initiatiefnemer.

Het project is een particulier initiatief dat wordt uitgevoerd en beheerd voor rekening en risico van de initiatiefnemer. Gezien de aard en schaal van het projectvoornemen, slechts een planologische wijziging voor het kunnen plaatsen van bergingen en overkappingen, zijn de risico's klein.

De voorgenomen ontwikkeling brengt geen gemeentelijke kosten met zich mee waarvoor kostenverhaal verplicht is conform artikel 13.11 van de Omgevingswet. Er is daarom geen kostenverhaalsregeling opgenomen.

## **7 Conclusie evenwichtige toedeling van functies aan locaties**

### **7.1 Toetsingskader**

Voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit gelden de beoordelingsregels uit het Bkl. Dat betekent dat de vergunning alleen wordt verleend:

1. met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (artikel 8.0a, tweede lid van het Bkl);
2. als daarbij voldaan wordt aan de beoordelingsregels uit artikel 8.0b tot en met 8.0e van het Bkl. Die beoordelingsregels komen overeen met de regels die gelden voor het opstellen van een omgevingsplan. Dat betekent dat ook de instructieregels uit hoofdstuk 5 van het Bkl gelden.

Op grond van artikel 4.2 Ow moet het omgevingsplan er in ieder geval toe leiden dat voor het gehele grondgebied van de gemeentefuncties evenwichtig aan locaties zijn toegedeeld. Deze taak vormt een voortzetting van het criterium van een goede ruimtelijke ordening uit de Wro, maar dan in de bredere strekking van de fysieke leefomgeving. Het zorgen voor een evenwichtige toedeling van functies aan locaties wordt in het omgevingsplan bereikt door activiteiten onderling evenwichtig over locaties te reguleren.

Het evenwichtig reguleren van activiteiten vraagt om een locatiegerichte benadering, waarbij de schaarse ruimte in de fysieke leefomgeving zo efficiënt mogelijk wordt verdeeld, ingericht en benut. De evenwichtige toedeling van functies aan locaties moet worden gezien als het eindresultaat van alle regels in het omgevingsplan.

### **7.2 Afweging**

De voorgenomen wijziging om de carports en bergingen mogelijk te maken binnen de gebiedsontwikkeling van het Hof van Lemmer draagt bij aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, zoals bedoeld in artikel 8.0a van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). De wijziging herstelt de fout in het geldende bestemmingsplan, waarmee een planologische discrepantie tussen de kaveltekeningen en planologische situatie wordt opgelost. Dit vergroot de rechtszekerheid en draagt bij aan de stabiliteit en kwaliteit van de leefomgeving, zoals ook beoogd in de Omgevingsvisie De Fryske Marren (paragraaf 4.4.1).

Met betrekking tot de omgevingsaspecten, zoals beschreven in hoofdstuk 5, is beoordeeld dat de functiewijziging geen negatieve gevolgen heeft voor omgevingsveiligheid, waterhuishouding, geluid, luchtkwaliteit of landschappelijke waarden. Met de wijziging van het omgevingsplan wordt geen nieuwe gevoelige functie toegevoegd. Het is aan het bevoegd gezag om te beoordelen of hiermee wordt voldaan aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Ook in breder perspectief voldoet het initiatief aan relevante regelgeving. De wijziging past binnen de instructieregels van de Omgevingsverordening van de provincie Fryslân en leidt niet tot strijdigheid met rijksbeleid of het Bkl. Er is geen sprake van een milieubelastende activiteit en de functiewijziging heeft geen invloed op provinciale kernkwaliteiten. Daarmee wordt voldaan aan de beoordelingsregels zoals gesteld in de artikelen 8.0b tot en met 8.0e van het Bkl.

Op basis van deze afweging wordt geconcludeerd dat de functiewijziging voldoet aan de criteria voor een evenwichtige toedeling van functies aan locaties en dat vergunningverlening in overeenstemming is met de uitgangspunten van het geldende omgevingsbeleid.



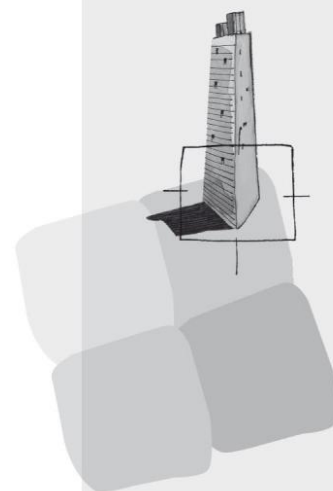
## Colofon

### Opdrachtgever

New Living on Water B.V.

### Projectnummer

P003664



BügelHajema Adviseurs bv  
Bureau voor Ruimtelijke  
Ordening en Milieu BNSP  
Balthasar Bekkerwei 76  
8914 BE Leeuwarden

**T** 058-21 52 515

**E** [info@bugelhajema.nl](mailto:info@bugelhajema.nl)

**W** [www.bugelhajema.nl](http://www.bugelhajema.nl)

Vestigingen te Assen,  
Leeuwarden en  
Amersfoort

<b>Gemeente</b>	<b>Adviescommissie Omgevingskwaliteit De Fryske Marren</b>
<b>Ons nummer</b>	25020203
<b>Uw nummer</b>	Z.822647
<b>Adviesdatum</b>	21-4-2026
<b>Locatie</b>	Hof fan Lemmer, kavel G1, Wielewei 76 t/m 84 Lemmer (voorlopig adres)
<b>Adviseur</b>	hûs en hiem
<b>Advies</b>	Voldoet

Leeuwarden, 21-4-2026

Geacht college,

Met deze brief reageren wij op uw adviesaanvraag.

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

Het plan omvat het realiseren van 5 drijvende watervilla's en is getoetst aan de criteria voor deelgebied 'Lint 1 - Park' uit het beeldkwaliteitsplan 'Hof fan Lemmer'.

De voorgaande kritiek wordt voldoende ondervangen geacht.

Namens de commissie,

,  
adviseur omgevingskwaliteit

