



Ons adres: Postbus 22
9104 ZG Damwâld
Ons telefoonnr: (0511) 717000
Ons whatsapp nr: (06) 39827903
Ons e-mailadres: info@dantumadiel.frl
Ons kenmerk: 20232918
OLO nummer: 8113133
Behandeld door: 

Datum: 25-11-2024

Onderwerp: CONCEPT Besluit omgevingsvergunning voor het realiseren van 24 appartementen in twee gebouwen (zaaknummer 20232918).

Geachte ,

Op 09 oktober 2023 heeft u een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend voor het realiseren van twee appartementsgebouwen met elk 12 woningen (totaal 24 appartementen) op het perceel Noarder Stasjonsstrjitte 81 te De Westereen. De aanvraag met OLO-nummer 8113133 staat bij ons bekend onder zaaknummer 20232918.

Besluit tot het verlenen van de omgevingsvergunning

Wij hebben besloten de omgevingsvergunning te verlenen voor de volgende activiteiten:

- OV Bouwen
- OV Planologisch strijdig gebruik

Aan deze vergunning hebben wij voorschriften verbonden. De meegezonden en gewaarmerkte stukken horen bij dit besluit.

De volgende stukken horen bij dit besluit:

-  ROB_De_Westereen
- C1-01_plattegronden.pdf
- C1-02_gevels_dsn.pdf
- C1-17-01_situatie.pdf
- Ecologische beoordeling Noarder Stasjonsstrjitte 81 De Westereen DEF.pdf
- Ecologisch werkprotocol De Westereen DEF.pdf
- ADVIES FUMO PN-2023-FUMO-0081466-0008

Hierna geven wij aan hoe wij tot dit besluit zijn gekomen.

1. Procedurele overwegingen

1.1 Bevoegd gezag

Uit uw aanvraag blijkt dat wij bevoegd zijn om te beslissen op uw aanvraag.

1.2 Ontvankelijkheid

Om een aanvraag in behandeling te kunnen nemen, moet u belanghebbende zijn bij de aanvraag. U bent als eigenaar van het perceel / aannemer die handelt in opdracht van de rechthebbende op het perceel belanghebbende.

Voor een aanvraag om omgevingsvergunning gelden landelijke indieningvereisten. Deze indieningvereisten zijn terug te vinden in de Regeling omgevingsrecht. Hierin staat welke gegevens u bij de aanvraag moet indienen. Bij indiening zijn voldoende stukken gevoegd om uw aanvraag inhoudelijk te

kunnen beoordelen.

1.3 Procedure

Voor dit besluit is de uitgebreide voorbereidingsprocedure gevolgd, zoals is bepaald in paragraaf 3.3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Uw aanvraag is getoetst aan de Wabo.

2. Inhoudelijke overwegingen

Hieronder geven wij per activiteit aan welke inhoudelijke overwegingen ten grondslag liggen aan de beschikking.

2.1 Bouwen van een bouwwerk

In artikel 2.1 lid 1 onder a van de Wabo staat dat u in het bezit moet zijn van een vergunning wanneer u een bouwwerk wilt gaan bouwen. De aanvraag is getoetst aan artikel 2.10 lid 1 van de Wabo. Hieronder geven wij het resultaat van deze toetsing aan.

a. Bouwbesluit

Het is aannemelijk dat uw project voldoet aan de voorschriften van het Bouwbesluit als u zich houdt aan de voorwaarden van deze vergunning.

b. Bouwverordening

Het is aannemelijk dat uw project voldoet aan de in de 'Bouwverordening Dantumadiel 2012' opgenomen voorschriften.

c. Bestemmingsplan

Uw project hebben wij getoetst aan de regels van het bestemmingsplan "Plancontourenplan De Westereen-east". Het perceel heeft de bestemming "detailhandel" en dubbelbestemming "straatpad".

Wij hebben vastgesteld dat uw project niet voldoet aan de volgende regels van het bestemmingsplan:

- Woningen zijn niet toegestaan op grond van artikel 9.1 van het bestemmingsplan.
- Gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd op grond van artikel 9.2, sub a, onder 1 van het bestemmingsplan
- De bouwhoogte en goothoogte mogen niet hoger dan respectievelijk 8 en 5 meter gebouwd worden ingevolge artikel 9.2, sub a, onder 2 en 3 van het bestemmingsplan.

Wij moeten uw aanvraag daarom ook opvatten als aanvraag om af te wijken van het bestemmingsplan.

Bij het onderdeel 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' in deze brief hebben wij onze motivering en belangenafweging weergegeven.

d. Redelijke eisen van welstand

De aanvraag heeft betrekking op een perceel dat gelegen is in een welstandsvrij gebied als bedoeld in de welstandsnota "Welstandsnota Dantumadiel Herziening 2016". Er zijn geen criteria van toepassing op welstandsvrije gebieden hetgeen betekent dat uw aanvraag niet strijdig is met de welstandsnota "Welstandsnota Dantumadiel Herziening 2016". Er is evenmin sprake van een '(her)ontwikkelingsproject die de bestaande ruimtelijke structuur en karakteristiek doorbreken, ingevolge hoofdstuk 6 van de "Welstandsnota Dantumadiel Herziening 2016". Uw aanvraag is daarom niet getoetst aan de redelijke eisen van welstand.

Hoewel de locatie gelegen is naast een karakteristiek pand, is de beoogde ontwikkeling niet gelegen in de 'invloedsfeer' van het karakteristieke pand en vice versa. De spoorlijn tussen deze locaties heeft tot gevolg dat geen sprake is van een naastliggend pand.

2.2 Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

In artikel 2.1 lid 1 onder c van de Wabo is aangegeven dat u in het bezit moet zijn van een vergunning wanneer u gronden en bouwwerken wilt gebruiken in strijd met het bestemmingsplan. De aanvraag is getoetst aan artikel 2.12 van de Wabo. Hieronder geven wij het resultaat van deze toetsing aan.

Wij hebben vastgesteld dat uw project niet voldoet aan de regels van het bestemmingsplan. Deze strijdigheid hebben we beschreven bij de activiteit Bouwen.

Uw project valt onder artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3° van de Wabo.

Van het bestemmingsplan kan worden afgeweken omdat uw project niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Dit is gemotiveerd met een goede ruimtelijke onderbouwing. Deze onderbouwing treft u bijgaand aan onder de naam 'Bijlage 1: [REDACTED] ROB_De_Westereen' van de datum 3 oktober 2023. Deze kan hier als ingelast worden beschouwd.

2a. Zienswijzen

Wij hebben het ontwerpbesluit omgevingsvergunning met bijbehorende stukken vanaf ???? tot ????? ter inzage gelegd. Tijdens deze termijn is een ieder in de gelegenheid gesteld zijn of haar zienswijzen naar voren te brengen over dit ontwerpbesluit.

AANVULLING

3. Bezwaarmogelijkheid

Als u het niet eens bent met dit besluit, dan kunt u schriftelijk bezwaar maken. Het indienen van een bezwaarschrift is kosteloos. Het bezwaarschrift moet u binnen zes weken vanaf de dag na de verzenddatum van dit besluit opsturen naar het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Dantumadiel, Postbus 22, 9104 ZG Damwâld. U kunt uw bezwaarschrift ook digitaal indienen. Dit kunt u doen via de website www.dantumadiel.fr/bezwaar-en-beroep. Hiervoor hebt u uw DigiD nodig. Het bezwaarschrift moet ten minste bevatten:

- a. uw naam en adres;
- b. uw handtekening (elektronische DigiD);
- c. de datum van het bezwaarschrift;
- d. een omschrijving van het besluit waartegen het bezwaar is gericht;
- e. de reden waarom u bezwaar maakt.

3.1 Bezwaar van andere belanghebbenden

Dit besluit wordt gepubliceerd in de woensdagedities van de Nieuwe Dockumer Courant officielebekendmakingen.nl. Hierdoor komen andere belanghebbenden (bijvoorbeeld omwonenden of andere betrokkenen) ook op de hoogte van dit besluit. Ook zij kunnen tegen dit besluit bezwaar maken. Dit kan tot gevolg hebben dat, na behandeling van een bezwaar, dit besluit moet worden gewijzigd of zelfs ingetrokken.

3.2 Vragen over de procedure

Hebt u nog vragen over de bezwaarprocedure? Dan kunt u contact opnemen met het team Juridische Zaken, telefoonnummer (0511) 717000.

3.3 Voorlopige voorziening

Als er een bezwaarschrift wordt ingediend, dan blijft het besluit geldig. Wil iemand voorkomen dat het besluit ingaat, dan kan hij of zij de rechter vragen om een voorlopige voorziening. Dit mag alleen als er een bezwaarschrift door deze persoon bij ons is ingediend. Een voorlopige voorziening kan ook door andere belanghebbenden worden aangevraagd. De Voorzieningenrechter kan besluiten om dit besluit helemaal of gedeeltelijk te schorsen. Hij moet dan wel vinden dat er sprake is van een spoedeisend belang. Wilt u een voorlopige voorziening aanvragen? Stuur u dan een brief naar de Voorzieningenrechter van de Rechtbank Noord-Nederland, afdeling Bestuursrecht, Postbus 150, 9700 AD Groningen. U kunt uw voorlopige voorziening ook digitaal aanvragen. Dat kan via website <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. Ook hiervoor hebt u uw DigiD nodig.

3.4 Kosten voorlopige voorziening

Het aanvragen van een voorlopige voorziening kost geld. Degene die dit aanvraagt, moet griffierecht betalen. De afdeling Bestuursrecht van de Rechtbank Noord-Nederland kan u hierover meer informatie geven.

4. Inwerkingtreding

U kunt pas van de vergunning gebruik maken nadat deze in werking is getreden. Voor uw beschikking geldt dat deze in werking treedt de dag nadat de beschikking naar u verzonden is.

Het indienen van een bezwaarschrift schort de werking van het besluit niet op. Dit betekent dat de vergunninghouder gebruik kan maken van de verleende vergunning ondanks het feit dat er een

bezwaarschrift is of kan worden ingediend. Na de indiening van een bezwaarschrift zal het besluit tot verlening van de vergunning heroverwogen moeten worden. Het gevolg hiervan kan zijn dat het besluit tot het verlenen van de vergunning moet worden gewijzigd of zelfs moet worden ingetrokken.

Wij willen u er nadrukkelijk op wijzen dat het gebruik maken van de vergunning voordat de vergunning onherroepelijk is (dat wil zeggen dat er geen bezwaar, beroep of hoger beroep meer kan worden ingediend tegen de vergunning), voor risico komt van de vergunninghouder. Dit betekent dat als een bouwwerk verwijderd moet worden, als gevolg van de uitkomst van de bezwaar- of beroepsprocedure tegen de omgevingsvergunning, de kosten hiervan voor rekening van de vergunninghouder komen.

Voor uw beschikking geldt dat deze pas in werking treedt op de dag nadat de termijn voor het indienen van een bezwaarschrift is verstreken.

Heeft gedurende deze termijn een belanghebbende een voorlopige voorziening gevraagd? Dan moet ook eerst de voorzieningenrechter beslist hebben op dit verzoek.

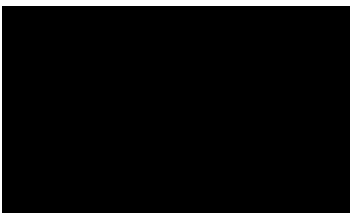
5. Informatie

Vragen?

Bel ons klantencontactcentrum op (0511) 717000. Of stuur een mail naar kccvergunningen@dantumadiel.nl. U bereikt ons van maandag tot en met donderdag tussen 8.30 en 16.30 uur. En op vrijdag tussen 8.30 en 12.00 uur. We helpen u graag.

Hoogachtend,

Namens het college van burgemeester en wethouders van Dantumadiel.



Teammanager Omgeving en Economie

cc.: 

Voorschriften behorend bij omgevingsvergunning (20232918)

Bouwen van een bouwwerk

- 1 U moet er rekening mee houden dat u niet alleen bouwt zoals in de omgevingsvergunning staat, maar dat u ook bouwt volgens de eisen van het bouwbesluit en de nadere regels die dit bouwbesluit stelt. Bovendien moet u rekening houden met wat in de gemeentelijke bouwverordening staat. Deze voorwaarde geldt, tenzij uitdrukkelijk (in woord of op tekening) anders is vermeld.
- 2 De bouwer/aannemer moet een kopie krijgen van de omgevingsvergunning met alle tekeningen en voorwaarden. Op de bouwplaats moet altijd de omgevingsvergunning met de tekeningen en voorwaarden aanwezig zijn.
- 3 U moet bouwen op een van gemeentewege aangewezen plaats. Het team Tafersjoch van de gemeente geeft de rooilijnen, afstand tot de perceelsgrenzen, peilmaat ed. aan. U kunt een afspraak maken voor het uitzetten op telefoonnummer (0511) 717000.
- 4 U moet ten minste drie weken voordat u start met het bouwen de hieronder genoemde onderdelen de volgende gegevens inleveren, tenzij deze reeds zijn aangeleverd:
 - a- Voor het bouwwerk:
de statische berekeningen en tekeningen van alle dragende constructiedelen.
 - b- Voor de fundering:
het sonderingsrapport waaruit blijkt dat de aannames in de statische berekeningen juist zijn.
 - c- Voor de staalconstructie:
de statische berekeningen en tekeningen van de staalconstructie, inclusief het belastinggeval brand en de noodzakelijke voorzieningen daarvoor (zoals bescherming tegen brand van de hoofddragconstructies en constructies van brand en rookvrije vluchtroutes).
 - d- Voor de brand- en rookscheidingen:
de detailtekeningen van de opbouw van de scheidingsconstructies (incl. aansluitingen vloeren, wanden, daken) en de kwaliteitsverklaringen van toe te passen materialen.
 - e- Voor de gevels:
een monster van het gevelmateriaal.
 - f- Voor het dak:
een monster van het dakbedekkingmateriaal.
 - g- Voor het dak:
de berekening van de Rc waarde van het dak.
 - h- Voor het dak:
een attest of een certificaat waaruit blijkt dat het dak niet brandgevaarlijk is (volgens NEN 6063).
 - i- Voor het dak:
de werk/ bestektekeningen en berekeningen van de dakconstructie m.b.t. de wateraccumulatie,
 - j- Voor de thermische schil (buitenmuren, vloeren en daken):
de berekening van de Rc waarden van de toe te passen bouwconstructies van de thermische schil en de kwaliteitsverklaringen van de toe te passen materialen.
 - k- Voor de ventilatie:
de gegevens van de roosters (merk, type, lengte, plaats en capaciteit), ventilatie-unit (merk, type, plaats en capaciteit) en de installatietekeningen van de ventilatiekanalen.

l- Voor de ventilatie:

U moet nog aantonen dat de mechanische afvoer voldoende capaciteit heeft. Dit moet voordat het gebouw (of een gedeelte daarvan) in gebruik wordt genomen. Met u is het volgende afgesproken. Er zal met een geijkte luchtvolumestroommeter worden gemeten welke capaciteit er op de afzuigventielen wordt gehaald. Met een rapport (incl. uittreksel van de luchtvolumestroommeter) wordt het resultaat aan team Fergunningverlening ter goedkeuring voorgelegd. Als de bestaande mechanische unit onvoldoende capaciteit heeft, dan zult u een voorstel moeten doen hoe voldaan wordt aan de mechanische afvoercapaciteit. Dit mag u uitvoeren nadat team Fergunningverlening het voorstel heeft goedgekeurd

m- Voor de buitenkozijnen:

het certificaat 'inbraakwerendheid van de gevelelementen' waaruit blijkt dat alle bereikbare gevelelementen (volgens NEN 5087) voldoen aan tenminste klasse 2 (volgens NEN 5096).

n- Bodemgesteldheid:

een onderzoek naar de bodemgesteldheid om uit te sluiten of de bodem verontreinigd is. Dit onderzoek moet aan de eisen voldoen die staan in de NEN 5740. Van dit onderzoek moet een rapport worden gemaakt. Dit rapport moet bij het klantencontactcentrum worden ingeleverd of per e-mail naar kccvergunningen@dantumadiel.frl te sturen.

De bouw van elk onderdeel mag pas beginnen nadat de stukken van dat onderdeel zijn goedgekeurd door de gemeente.

- 5 U moet de riolering aanleggen als een zogenaamd "gescheiden systeem". Dit houdt in dat er voor vuil water en schoon water afzonderlijke rioleringen aangelegd moeten worden. Voor het "vuil" water (huishoudelijk/ bedrijfsafvalwater, schroputjes garages enzovoort) moet een grijze leiding worden gebruikt. Voor het "schone" water (hemelwater, water van drainages, e.d.) moet bij diameters boven de 75mm¹ een groene leiding (een bruine leiding mag ook) worden gebruikt.
- 6 U moet voordat u de vuil- en schoon waterriolering aan het oog onttrekt de bouwinspecteur uitnodigen voor een controle. Om vertragingen te voorkomen moet u ten minste twee werkdagen voordat de riolering aan het oog wordt onttrokken deze afspraak te maken. Pas nadat de riolering is goedgekeurd door de bouwinspecteur mag u verder.
- 7 Als u een werk gaat uitvoeren in, op of boven de grond van de gemeente (bijvoorbeeld een uitweg maken, kabels en leidingen leggen, tijdelijke opslag) moet u vooraf overleggen met de afdeling Gemeentewerk. Pas na goedkeuring mag u het uitvoeren. Voor meer informatie kunt u bellen op telefoonnummer (0511) 717000.
- 8 Als u gebruik maakt van krachtwerktuigen (heistellingen, hydraulische kranen ed. dus geen elektrische handgereedschappen) dan mag dit tijdens werkdagen van 7.00 uur tot 19.00 uur, en in op zaterdagen van 9.00 uur tot 15.00 uur. Op zondagen is het gebruik van krachtwerktuigen niet toegestaan.
- 9 Tot slot willen wij u verzoeken de aanvang en voltooiing van de werkzaamheden en het storten van beton te melden bij team Tafersjoch. Deze meldingen kunt u doen door een e-mail te sturen naar kccvergunningen@dantumadiel.frl

Opmerkingen

Milieu

Op basis van de milieuwetgeving moet u een melding doen voor het oprichten van een inrichting of het veranderen of het veranderen van de werking van een inrichting. Deze melding moet u doen door via <https://aimonline.nl> een vragenboom in te vullen. Vervolgens kunt u dit digitaal of per post bij de gemeente indienen.

Wetterskip

Voor alle werkzaamheden en bouwwerken in, op of nabij het oppervlaktewater, is de Keur van Wetterskip Fryslân van kracht. Veel zaken zijn verboden, hiervoor kunt u een ontheffing aanvragen. Voor informatie en/of aanvraagformulieren kan er contact worden opgenomen met mevrouw A.M. van der Weide van het Wetterskip op telefoonnummer (0582) 92 24 63.

Bronnering

Indien u bronnering gaat toepassen dient u een vergunning aan te vragen of een melding te doen op basis van de Waterwet bij Wetterskip Fryslân. Voor informatie kan contact opgenomen worden met cluster Vergunningverlening van Wetterskip Fryslân op telefoonnummer (0582) 92 20 65.

Wet natuurbescherming

U heeft geen gegevens aangeleverd inzake de Wet natuurbescherming (hierna: Wnb). Ook heeft u geen aanvraag ingediend bij de Provincie Fryslân voor een Wnb-vergunning. Naar aanleiding van een bezwaarschrift of op verzoek van de provincie kunt u alsnog worden verplicht om een nader onderzoek aan te leveren om aan te tonen dat uw project voldoet aan de Wnb. Als u dit dan niet kunt aantonen, dan mag u uw project niet uitvoeren. De provincie Fryslân is in dit kader het bevoegd gezag en kan handhavend optreden tegen overtredingen van de Wnb.

In het kader van de uitvoering van dit project moet u zich er van bewust zijn dat er voor een ieder een algemene zorgplicht geldt voor Natura 2000-gebieden, bijzondere nationale natuurgebieden en voor in het wild levende dieren en planten en hun directe leefomgeving op grond van artikel 1.11 Wet natuurbescherming. De zorg(plicht), die tijdens het uitvoeren van de werkzaamheden in acht moet worden genomen, houdt in elk geval in dat een ieder die weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat door zijn handelen of nalaten nadelige gevolgen kunnen worden veroorzaakt voor een Natura 2000-gebied, een bijzonder nationaal natuurgebied of voor in het wild levende dieren en planten:

- a. dergelijke handelingen achterwege laat, dan wel,
- b. indien dat achterwege laten redelijkerwijs niet kan worden gevergd, de noodzakelijke maatregelen treft om die gevolgen te voorkomen, of
- c. voor zover die gevolgen niet kunnen worden voorkomen, deze zoveel mogelijk beperkt of ongedaan maakt.

Als het 'achterwege laten' niet mogelijk is dan zult u voor de gevallen onder b en c vooraf toestemming moeten vragen aan de Provinsje Fryslân (Team Groene Regelgeving via wnb@fryslan.frl of tel. (058) 292 89 95).

Ter informatie de opbouw van de leges:

Op basis van de legesverordening is voor het in behandeling nemen van de aanvraag voor een omgevingsvergunning leges verschuldigd. De hoogte van de leges is afhankelijk van de aangevraagde onderdelen van de omgevingsvergunning.

Opgegeven bouwkosten:	€	
Bouwkosten ambtshalve geschat	€	
Omgevingsvergunning activiteit bouwen	€	
Strijd met regels ruimtelijke ordening (artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 Wabo)	€	
Totaal leges	€	

U ontvangt apart een legesnota voor het in behandeling nemen van uw aanvraag voor een omgevingsvergunning. Daarin wordt u de definitieve hoogte van de leges medegedeeld. Daartegen kunt u binnen zes weken na de dagtekening van die nota een bezwaarschrift indienen bij de gemeente. Meer informatie daarover vindt u in de binnenkort te ontvangen legesnota.