ONTWERPBESCHIKKING
WET ALGEMENE BEPALINGEN OMGEVINGSRECHT

Aanvraag	
Datum aanvraag	30 december 2023
Datum definitieve beschikking	11 september 2025
Olo nummer	8324759
Dossier nummer	0059106350
Gegevens aanvrager	
Naam aanvrager	Bosk Investment Limited
Adres	[redacted]
Postcode en plaats	Tsjerkebuorren 21 9286 EZ TWIJZEL
Gegevens locatie	
Omschrijving aanvraag	het bouwen van een MFR - gastenverblijven en les-/trainingsruimte
Adres	Tsjerkebuorren 21
Postcode en plaats	9286 EZ
Activiteiten op de locatie	-Bouwen -Handelen in strijd met de regels ruimtelijke ordening

Met vriendelijke groet,
Namens burgemeester en wethouders van Achtkarspelen,

[redacted]
medewerker Vergunningen

deze brief is elektronisch aangemaakt en daarom niet ondertekend

bezoekadres Stationsstraat 18, 9285 NH Buitenpost
postadres Postbus 2, 9285 ZV Buitenpost
t 14 0511 f (0511) 54 81 10
e gemeente@achtkarspelen.nl
bank B.N.G., Den Haag
IBAN NL50 BNGH 0285 0001 01

AANVRAAG
Op 30 december 2023 is een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen. De aanvraag heeft betrekking op de locatie Tsjerkebuorren 21,9286 EZ Twijzel.

TOESTEMMINGEN DIE VALLEN ONDER DE OMGEVINGSVERGUNNING
De aanvrager vraagt toestemming voor het volgende project:

- Het bouwen van een bouwwerk, als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, onder a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.
- Het handelen in strijd met de regels ruimtelijke ordening, als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

TOELICHTING
Voor de voorbereiding van de beschikking is de reguliere voorbereidingsprocedure van de Algemene wet bestuursrecht en paragraaf 3.2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht gevolgd. De aanvraag is getoetst aan het Besluit omgevingsrecht en de Ministeriële regeling omgevingsrecht. Gebleken is dat uw aanvraag compleet is ingediend. De aanvraag om omgevingsvergunning is op grond van artikel 2.10 Wabo getoetst aan de geldende ruimtelijke regelgeving (o.a. bestemmingsplan), de redelijke eisen van welstand, het Bouwbesluit en de bouwverordening. Omdat uw aanvraag in strijd is met de planregels van het bestemmingsplan, dienen wij tevens de activiteit "handelen in strijd regels ruimtelijke ordening" toe te voegen aan deze vergunningsprocedure.

BESTEMMINGSPLAN
Het perceel waarop het bouwplan betrekking heeft is gelegen in het bestemmingsplan 'Buitengebied Achtkarspelen', binnen de bestemming 'Agrarisch met waarden – met de functieaanduiding 'Paardenhouderij'. De aanvraag past niet binnen de regels van de partiële herziening van het bestemmingsplan. Het plan voldoet niet aan de specifieke gebruiksregels van art. 8.5 van de partiële herziening van het bestemmingsplan.

De aanvraag kan worden vergund door met een uitgebreide procedure, op grond van 2.12 lid 1 onder a onder 3° Wabo, af te wijken van het bestemmingsplan. Wij willen hiervan gebruikmaken omdat er naar onze mening geen sprake is van strijd met een goede ruimtelijke ordening.

WELSTAND
De advisering over redelijke eisen van welstand is opgedragen aan de welstandscommissie Hûs en Hiem gevestigd te Leeuwarden. Op 15 mei 2024 onder nummer 24040536 heeft zij aangegeven dat het bouwplan voldoet aan redelijke eisen van welstand. Wij kunnen ons vinden in dit advies.

BOUWBESLUIT
Op grond van de ingediende gegevens is het aannemelijk dat uw bouwplan voldoet aan het bouwbesluit. Uiteraard zal de houder van de omgevingsvergunning zorg moeten dragen voor het voldoen aan het Bouwbesluit 2012.

BOUWVERORDENING
Het bouwplan voldoet aan de voorschriften van de bouwverordening.

LEGES
Op grond van de gemeentelijke legesverordening bent u voor het in behandeling nemen van uw aanvraag voor een omgevingsvergunning leges verschuldigd. Voor het betalen van de leges ontvangt u binnenkort een factuur.



BESLUIT
Voor wat betreft het bouwplan is er geen grond de vergunning te weigeren, gelet op artikel 2.10, lid 1, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

Burgemeester en wethouders besluiten, gelet op de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht:

- de gevraagde vergunning te verlenen, overeenkomstig de bij dit besluit behorende aanvraag met bijlagen;

- de volgende in het olo opgenomen en gekenmerkte documenten horen bij dit besluit:

stuknaam:	**stukdatum:**
- aanvraagformulier	d.d. 30-12-2023
- 0232_DO_01_MFC_Totaal_Bosk_Investment_LMD_Twijzel	d.d. 01-10-2024
- 0232_DO_02_MFC_Gevels_Doorsneden_Bosk_Investment_LMD_Twijzel	d.d. 01-10-2024
- 0232_DO_03_MFC_Fundering_VWA_Bosk_Investment_LMD_Twijzel	d.d. 01-10-2024
- 0232_DO_04_MFC_Plattegronden_Bosk_Investment_LMD_Twijzel	d.d. 01-10-2024
- 0232_DO_05_MFC_Brandveiligheid_Bosk_Investment_LMD_Twijzel	d.d. 01-10-2024
- 20230227 opdrachtformulier Rho getekend	d.d. 01-10-2024
- Bijlagen Omgevingsvergunning	d.d. 01-10-2024
- 20230501 FaunaX - Quickscan Wnb Ontwikkelingen Tsjerkebuorren 21 te Twijzel - april 2023	d.d. 01-10-2024
- W2N_24-0803_20241129_CB_Appartementgebouw	d.d. 19-12-2024
- S1a-SITUATIETEKENING	d.d. 19-12-2024
- T1a-TEREININRICHTINGSTEKENING	d.d. 19-12-2024
- Twijzel - Tsjerkebuorren 21 - Omgevingsvergunning 19-12-2024 Bijlagen	d.d. 19-12-2024
- Twijzel - Tsjerkebuorren 21 - Omgevingsvergunning 19-12-2024 Ruimtelijke onderbouwing	d.d. 19-12-2024
- 20250709 Toelichting plannen [redacted]	d.d. 10-07-2025
- AERIUS aanlegfase _ 20230048.003	d.d. 28-07-2025
- Actualisatie stikstofonderzoek Twijzel - Tsjerkebuorren 21 _ 20230048.003	d.d. 28-07-2025
- landschappelijke inpassing Tjerkebuorren 21 Twijzel_aug2025	d.d. 19-08-2025

- de bijgevoegde voorschriften te verbinden aan de vergunning.

1. Tussen Bosk Investment Limited en [redacted] mag, ter wegneming van het gevaar dat is geconstateerd in het advies van het Landelijk Bureau Bibob van 11 februari 2025 met kenmerk 0210, geen sprake zijn van een zakelijk samenwerkingsverband of enige andere (indirecte) relatie in de zin van artikel 3, vierde lid, onder c, van de Wet Bibob. Onder deze relaties wordt onder meer begrepen elke directe of indirecte feitelijke, formele of financiële vorm van zeggenschap, inmenging of begunstiging.

2. Indien er een voornemen is om de aandelen in Bosk Investment Limited aan (een) derde(n) over te dragen en/of een voornemen is tot wijziging van het bestuur van Bosk Investment Limited en/of een voornemen is tot wijziging van de ondernemingsrechtelijke structuur van Bosk Investment Limited, dient dit ter controle van voornoemd voorschrift onverwijld te worden gemeld aan het college.

3. In geval van overtreding van deze aanvullende voorschriften is het college bevoegd over te gaan tot het intrekken van deze vergunning op grond van artikel 3, zevende lid, laatste volzin van de Wet Bibob. Het college kan wanneer hij dat noodzakelijk acht openbare en niet-openbare stukken opvragen bij Bosk Investment Limited in het kader van het toezicht op de naleving deze voorschriften.

ACHTERBLAD

ZIENSWIJZEN

Deze ontwerpbeschikking ligt vanaf 11 september 2025 tot en met 23 oktober 2025 ter inzage voor zienswijzen.

Zienswijzen

Tot en met 23 oktober 2025 kunnen zienswijzen kenbaar worden gemaakt via de onderstaande mogelijkheden. De zienswijze moet voldoende gemotiveerd zijn en moet voorzien zijn van datum, de naam, adres en woonplaats van de indiener.

Brief:	Een zienswijze stuurt u naar de gemeenteraad van de gemeente Achtkarspelen, Postbus 2, 9285 ZV Buitenpost.
E-mail:	Een zienswijze per e-mail verstuurt u naar gemeente@achtkarspelen.nl
Mondeling:	Voor het indienen van een mondelinge zienswijze maakt u een afspraak vóór 23 oktober 2025

OVERIGE INFORMATIE

Deze beschikking is voorbereid met afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht. Ingevolge artikel 6.1, lid 2, onder b, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, treedt deze beschikking 6 weken na de bekendmaking in werking. Indien een verzoek om voorlopige voorziening is gedaan, treedt, ingevolge artikel 6.1, lid 3, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, de beschikking niet in werking voor op dat verzoek is beslist. Het bevoegd gezag kan de vergunning intrekken in de gevallen zoals genoemd in artikel 2.33, tweede lid van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.



VOORSCHRIFTEN BEHORENDE BIJ OLO 8324759
DATUM BESCHIKKING 11 SEPTEMBER 2025

BOUWEN
1. PLICHTEN VOOR, TIJDENS EN NA DE BOUW

1.1 Intrekking bouwvergunning bij niet-tijdige start of tussentijdse staking van bouwwerkzaamheden

Burgemeester en wethouders kunnen op grond van het gestelde in artikel 2.33, lid 2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) de omgevingsvergunning geheel of gedeeltelijk intrekken, indien gedurende 26 weken geen handelingen zijn verricht met gebruikmaking van de vergunning.

1.2 Op het bouwterrein verplicht aanwezige bescheiden

Op het bouwterrein zijn, voor zover van toepassing op het bouwwerk, de volgende bescheiden aanwezig en worden op verzoek aan het bouwtoezicht ter inzage gegeven:
- de omgevingsvergunning;
- andere vergunningen en ontheffingen;
- het bouwveiligheidsplan;
- de aanschrijving.

1.3 Het uitzetten van de bouw

Met het bouwen van een bouwwerk waarvoor deze omgevingsvergunning is verleend, wordt - onverminderd het in de voorwaarden van de omgevingsvergunning bepaalde - niet begonnen alvorens door of namens burgemeester en wethouders voor zover nodig:
- het straatpeil is aangegeven;
- de rooilijnen en/of bebouwingsgrenzen op het bouwterrein zijn uitgezet.

1.4 Kennisgeving aan het bouwtoezicht van start van (onderdelen van) de bouwwerkzaamheden

Het bouwtoezicht wordt - voor zover het een bouwwerk betreft waarvoor deze omgevingsvergunning is verleend en onverminderd het bepaalde in de voorwaarden van de omgevingsvergunning - ten minste twee dagen voor de aanvang van elk van de hierna te noemen onderdelen van het bouwproces in kennis gesteld:
- de aanvang der werkzaamheden, ontgravingswerkzaamheden daaronder begrepen;
- de aanvang van het inbrengen van de funderingspalen, het slaan van proefpalen daaronder begrepen;
- de aanvang van de grondverbeteringswerkzaamheden.

Het bouwtoezicht wordt ten minste één dag van tevoren in kennis gesteld van het storten van beton.

Het melden van het starten van de werkzaamheden kunt u via de volgende link doen:
https://www.achtkarspelen.nl/bouwen-met-vergunning-start-en-gereed-melden/

1.5 Opmetingen, ontgravingen, opbrekingen en onderzoekingen

Zolang de bouwwerkzaamheden niet zijn voltooid worden alle opmetingen, ontgravingen, opbrekingen en onderzoeken verricht, welke het bouwtoezicht in het kader van de controle op de naleving van deze beschikking en van het Bouwbesluit en de bouwverordening nodig acht.

1.6 Bemalen van bouwputten

Bij het bemalen van bouwputten, leidingsleuven en andere tijdelijke ontgravingen ten behoeve van bouwwerkzaamheden wordt niet op een zodanige wijze water aan de bodem onttrokken, dat een verlaging van de grondwaterstand in de omgeving plaatsvindt, waardoor funderingen van naburige bouwwerken kunnen worden aangetast op een wijze die de veiligheid van die bouwwerken schaadt.

1.7 Veiligheid op het bouwterrein

Het bouwen en het verrichten van alles wat daarmee in verband staat, geschiedt op veilige wijze. Voor aanvang van de werkzaamheden zijn alle nodige veiligheidsmaatregelen genomen die ten behoeve van de weg en de in de weg gelegen werken en de weggebruikers noodzakelijk zijn. Daarnaast zijn alle maatregelen genomen die nodig zijn ten behoeve van het borgen van de veiligheid voor naburige bouwwerken, open erven en terreinen en hun gebruikers.

Op een terrein, waarop een bouw- of grondwerk wordt uitgevoerd zijn, wanneer er niet wordt gewerkt (rustpauzen tijdens de dagelijkse werktijd niet inbegrepen):

a. de tijdelijke elektrische installaties ten behoeve van de uitvoering van het bouw- en grondwerk, in hun geheel op zodanige wijze uitgeschakeld, dat het weer in gebruik stellen van de installaties door anderen dan daartoe bevoegde personen niet zonder meer mogelijk is;
b. machines en werktuigen achtergelaten in een zodanige toestand, dat deze dan wel mechanismen daarvan, niet zonder meer door anderen dan de daartoe bevoegde personen in werking kunnen worden gesteld.

bovenstaande is niet van toepassing op de voeding van een elektrische verlichtingsinstallatie of van één of meer elektrisch aangedreven bemalingspompen, indien de omstandigheden vereisen dat de voeding niet wordt onderbroken en de veiligheid voldoende is gewaarborgd.

Het is niet toegestaan stempels, schoren, kruisen of zwiepingen weg te nemen of andere veiligheidsmaatregelen op te heffen zolang zij uit veiligheidsoogpunt nodig zijn.

1.8 Afscheiding van het bouwterrein

Het terrein waarop wordt gebouwd, grond wordt ontgraven of dergelijke werkzaamheden worden verricht, is door een doeltreffende afscheiding van de weg en van het aangrenzende open erf of terrein afgescheiden indien gevaar of hinder te duchten is.

Voornoemde bedoelde afscheiding is zodanig geplaatst en ingericht, dat het verkeer zo min mogelijk hinder ervan ondervindt en de toegang tot brandkranen en andere openbare voorzieningen, zoals leidingen, er niet door wordt belemmerd.

Een terrein, waarop een bouw- of grondwerk wordt uitgevoerd en dat niet van de weg en van het aangrenzende open erf of terrein is afgescheiden, wordt, wanneer er niet wordt gewerkt, bewaakt, tenzij het bevoegd gezag dit niet nodig acht.

1.9 Veiligheid van hulpmiddelen en het voorkomen van hinder

Afscheidingen, steigers, ladders, heistellingen, transportinrichtingen en ander hulpmateriaal voldoen, wat kwaliteit en samenstelling betreft, aan de eis van goed en veilig werk en verkeren in goede staat van onderhoud.

Het is niet toegestaan bij de uitvoering van een bouw- of grondwerk een werktuig of een stof te gebruiken, indien daardoor gevaar voor de omgeving optreedt.

De gemeente kan het gebruik van een werktuig, dat schade of ernstige hinder voor de omgeving veroorzaakt of kan veroorzaken, verbieden.

De gemeente kan voorschrijven, dat voor een op een werk te gebruiken krachtwerktuig:
- uitsluitend een bepaalde brandstof wordt gebezigd, en/of
- de aandrijving elektrisch geschiedt, en/of
- het werktuig gedurende bepaalde delen van een etmaal niet mag worden gebruikt.

1.10 Gereedmelding van (onderdelen van) de bouwwerkzaamheden

Van het gereedkomen van putten en van grond- en huisaansluitleidingen van de riolering en van leidingdoorvoeren en mantelbuizen door wanden en vloeren beneden straatpeil wordt bouwtoezicht onmiddellijk na die voltooiing in kennis gesteld.
Onderdelen van het bouwwerk, waarop hiervoor benoemde voorschrift betrekking heeft, worden niet zonder toestemming van bouwtoezicht aan het oog onttrokken gedurende twee dagen na het tijdstip van kennisgeving.
Het bepaalde in voornoemde voorschrift is van overeenkomstige toepassing op die onderdelen van het bouwwerk, waarvoor in de aan de omgevingsvergunning verbonden voorschriften een plicht tot kennisgeving van voltooiing is bepaald.
Uiterlijk op de dag van beëindiging van de werkzaamheden, waarop de bouwvergunning betrekking heeft, wordt het einde van die werkzaamheden bij bouwtoezicht gemeld.

Het gereed melden van de werkzaamheden kunt u via de volgende link doen:
https://www.achtkarspelen.nl/bouwen-met-vergunning-start-en-gereed-melden/