

Freia Management Services B.V.

[Redacted address information]

Ons adres: Postbus 13,
9290 AA Kollum
Ons telefoonnr: (0519) 298888
Ons whatsapp nr: (06) 12083046
Ons e-mailadres: info@dantumadiel.frl
Ons kenmerk: 20182168
Behandeld door: de heer S. Dijkstra

Datum: 16 oktober 2019

Onderwerp: Besluit omgevingsvergunning voor het realiseren van 6 woningen in strijd met het bestemmingsplan met zaaknummer 20182168.

Geachte heer Legters,

Op 26 juni 2018 is door u een aanvraag om omgevingsvergunning ingediend voor het realiseren van 6 nieuwbouw woningen op het perceel **Freiahôf 4, 6, 15, 17, 19 en 21 te Feanwâlden**. De aanvraag met OLO-nummer 3762139 staat bij ons bekend onder zaaknummer 20182168.

Besluit tot het verlenen van een omgevingsvergunning

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

- Bouwen
- Inrit/uitweg (vergunningsvrij)
- Planologisch strijdig gebruik

Aan deze vergunning hebben wij voorschriften verbonden. De meegezonden en gewaarmerkte stukken horen bij dit besluit. 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 waarop gebouwd gaat worden 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 inleveren.

Bij indiening van de aanvraag waren niet voldoende stukken gevoegd om uw aanvraag inhoudelijk te kunnen beoordelen. Hierover hebben wij u een voortgangsbrief gestuurd. Wij hebben u de gelegenheid gegeven om de aanvraag aan te vullen. De nog ontbrekende stukken hebben wij van u ontvangen. Met deze aanvulling kunnen wij uw aanvraag inhoudelijk 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 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

1.4 Aanhoudingen

Voor uw aanvraag geldt geen aanhoudingsgrond

1.5 Verlengen beslistermijn

De beslistermijn is voor uw aanvraag niet verlengd.

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 opgenomen voorschriften.

c. Bestemmingsplan

Uw project hebben wij getoetst aan de regels van het bestemmingsplan "Correctieve en partiële herziening van het bestemmingsplan Veenwouden-Zuid/Freia". Het perceel heeft de bestemming "Woondoeleinden klasse II".

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

Woningen zullen binnen een bouwvlak worden gebouwd.

Het door u ingediende bouwplan voorziet in het bouwen van 6 woningen waarbij er enkele geheel buiten het bouwvlak bevinden

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

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

d. Redelijke eisen van welstand

Het project heeft betrekking op een gebied 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 verzoek niet strijdig is met de welstandsnota "Welstandsnota Dantumadiel Herziening 2016".

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 motiveren wij door een goede ruimtelijke onderbouwing. Deze onderbouwing treft u bijgaand aan onder de naam Freiahof te Feanwalden, versie 14 februari 2019. Deze kan hier als ingelast worden beschouwd.

Provincie

Het betreft hier een project welke op grond van de brief van 25-11-2014 niet voor vooroverleg, als bedoeld in artikel 3.1.1 onder 2 van het Besluit ruimtelijke ordening, naar de Provincie Fryslân toegezonden behoeft te worden. Daarnaast betreft het een bouwplan welke passend is in het (nog niet

vastgestelde) bestemmingsplan "Feenwalden-Sud", dit plan is als voorontwerp reeds ter kennisgeving naar de provincie verzonden.

Verklaring van geen bedenkingen

Formeel zal de gemeenteraad moeten verklaren geen bedenkingen te hebben (ex artikel 6.5 Besluit omgevingsrecht). De gemeenteraad heeft echter op 25 november 2014 besloten tot aanwijzing van categorieën van gevallen (bijlage bij raadsbesluit), waarvoor bij afwijking van een bestemmingsplan of beheersverordening een verklaring van geen bedenkingen (VVGB) van de raad niet is vereist (artikel 6.5 lid 3 Bor). Onderhavig project valt in de categorieën A2 van dat besluit. Een VVGB is dus niet vereist.

2.9 Het maken of veranderen van een uitweg (vergunningsvrij)

U heeft de activiteit aangevraagd voor het maken of veranderen van een uitweg. Uit de door u ingediende stukken blijkt dat de uitweg vergunningsvrij kan worden aangelegd. In de hieronder genoemde link staat aangegeven waar deze uitrit aan moet voldoen.

<http://decentrale.regelgeving.overheid.nl/cvdr/xhtmloutput/Actueel/Dantumadiel/377733.html>

2a. Zienswijzen

Wij hebben het ontwerpbesluit omgevingsvergunning met bijbehorende stukken vanaf 9 mei 2019 tot 20 juni 2019 ter inzage gelegd. Tijdens deze termijn is een ieder in de gelegenheid gesteld zijn of haar zienswijzen naar voren te brengen over dit ontwerpbesluit.

Er is in deze periode een zienswijze ingediend. Het betreft een zienswijze van ProRail. De inhoud hiervan is voor ons echter geen reden om af te zien van ons voornemen tot het verlenen van de omgevingsvergunning.

Door ProRail is op 20 mei 2019 een zienswijze ingediend. De zienswijze betreft een advies om onderzoek te doen naar de te verwachten trillingsniveaus.

Naar aanleiding van de zienswijze hebben wij de Fumo gevraagd een trillingsonderzoek uit te voeren. De conclusie van het onderzoek luidt als volgt:

Uit de vergelijking van de meet- en rekenresultaten en de streefwaarden blijkt dat het "normale" treinverkeer in de woonkamer en slaapkamer van de woning Freiahof 23 wel trillingen veroorzaakt maar wordt voldaan aan de streefwaarden voor hinder in de nacht- dag- en avondperiode. Alleen de sneltreinen veroorzaken trillingen die maatgevend zijn voor de streefwaarden.

Incidenteel kunnen goederentreinen passeren. Daarbij wordt in woon- en slaapkamer niet voldaan aan de hoogste streefwaarde $V_{eff,max}$ voor de nachtperiode. De hoogste waarde is geregistreerd in de slaapkamer. Deze trillingen worden ook gevoeld door de bewoners. Het incidentele karakter wordt bevestigd door ProRail. Tijdens de meetperiode was er een omleiding van het normale goederenvervoer Groningen -Assen waarbij nu via Feenwâlden -Leeuwarden werd gereden. De inschatting is dat dit maximaal 10-12 maal per jaar plaats kan vinden.

Op basis van dit onderzoek kan gesteld worden dat nieuwbouw van woningen (op staal fundering) op vrijwel dezelfde afstand van het spoor op deze locatie ook zal voldoen aan de streefwaarden bij passage van hetzelfde treinverkeer (personenvervoer met Stadler treinstellen). Incidenteel kan goederenvervoer passeren. Dan is wel enige hinder te verwachten. Volgens de SBRichtlijn B, Bijlage 5 kan de geregistreerde V_{max} van 0,5 in de slaapkamer beoordeeld worden als matige hinder. Gezien het beperkt aantal keer dat dit kan optreden is dit als acceptabel te beschouwen.

Er is dan ook geen reden om geen medewerking te verlenen aan deze vergunning.

3. Beroepsmogelijkheid

Deze vergunning zal worden gepubliceerd in de woensdageditie van de Nieuwe Dockumer Courant, Kollumer Courant en de staatscourant. Tegen dit besluit kan beroep worden ingesteld door:

- Belanghebbenden die een zienswijze hebben ingediend tegen het ontwerpbesluit,
- Belanghebbenden die kunnen aantonen dat zij redelijkerwijs niet in staat zijn geweest een zienswijze in te dienen
- Als het besluit afwijkt van het ontwerpbesluit dat ter inzage heeft gelegen kan ook een belanghebbende die geen zienswijze heeft ingediend, beroep instellen voor zover het beroepsschrift betrekking heeft op deze afwijkingen.

3.1 Het indienen van een beroepschrift

Als u het niet eens bent met dit besluit, dan kunt u een beroepschrift indienen. Het beroepschrift moet u binnen zes weken vanaf de dag na de verzenddatum van dit besluit opsturen. U moet dit sturen naar de rechtbank Noord-Nederland, afdeling Bestuursrecht, Postbus 150, 9700 AD Groningen.

U kunt uw beroepschrift ook digitaal indienen. Dit kan via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. Hiervoor hebt u uw DigiD nodig. Als u nog geen DigiD hebt, kunt u deze hier ook aanvragen.

3.2 Inhoud beroepschrift

Wat moet er in uw beroepschrift staan?

- uw naam
- uw adres
- uw (elektronische DigiD) handtekening
- de datum van het beroepschrift
- een omschrijving van het besluit waartegen u beroep indient
- de reden waarom u beroep indient.

U moet een kopie van het besluit meesturen aan de rechtbank.

3.3 Kosten indienen beroepschrift

Het indienen van een beroepschrift kost geld. U moet griffierecht betalen. De afdeling Bestuursrecht van de Rechtbank Noord-Nederland kan u hierover meer informatie geven.

3.4 Voorlopige voorziening

Als u een beroepschrift indient, dan blijft het besluit geldig (het beroepschrift schort de werking niet op). Wilt u voorkomen dat het besluit ingaat, dan kunt de rechter vragen om een voorlopige voorziening. Dit mag alleen als u een beroepschrift heeft ingediend. 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. Als u nog geen DigiD hebt, kunt u deze hier ook aanvragen.

3.5 Kosten voorlopige voorziening

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

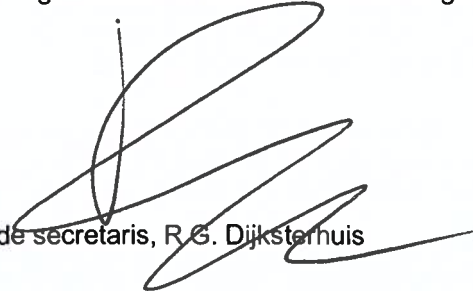
4. Inwerkingtreding

U kunt pas van de vergunning gebruik maken nadat deze in werking is getreden. Voor uw beschikking geldt dat deze pas in werking treedt op de dag nadat de termijn voor het indienen van een beroepschrift is verstreken. Heeft gedurende deze termijn een belanghebbende een voorlopige voorziening gevraagd? Dan moet ook eerst de voorzieningenrechter beslist hebben op dit verzoek.

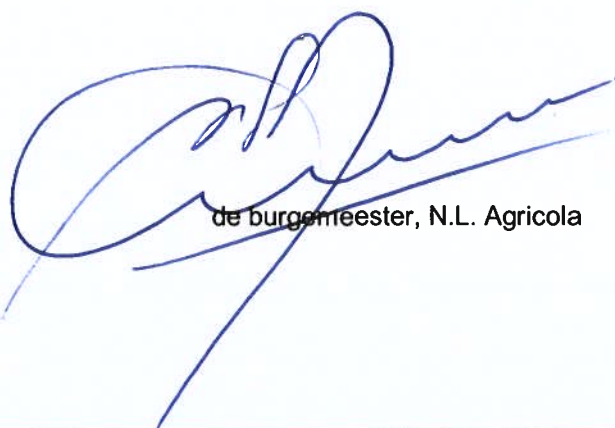
5. Informatie

Voor vragen en/of opmerkingen kunt u contact opnemen met het klantencontactcentrum op telefoonnummer (0519) 29 88 88 of per e-mail: kccvergunningen@noardeast-fryslan.nl.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Dantumadiel,



de secretaris, R.G. Dijksterhuis



de burgemeester, N.L. Agricola

Ter informatie: opbouw van de leges

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

Opgegeven bouwkosten:	€	900.000,00
Bouwkosten ambtshalve geschat	€	900.000,00
Omgevingsvergunning activiteit bouwen	€	30.420,00
Strijd met regels ruimtelijke ordening (artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 Wabo)	€	2.255,65
Besluit Hogere grenswaarde	€	278,25
Beoordeling Akoestisch onderzoek	€	134,25
Beoordeling bodemrapport	€	134,25
Totaal leges	€	33.269,70

U ontvangt een afzonderlijke beschikking waarin de hoogte van de leges voor het in behandeling nemen van deze omgevingsaanvraag definitief wordt vastgesteld.

Voorschriften behorend bij omgevingsvergunning (20182168)

Bouwen van een bouwwerk

- 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.
- 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.
- U moet bouwen op een van gemeentewege aangewezen plaats. Het team Tafersjoch van de gemeente geeft de rooijlijnen, afstand tot de perceelsgrenzen, peilmaat ed. aan. U kunt een afspraak maken voor het uitzetten met de team Tafersjoch op telefoonnummer (0519) 298888.
- U moet ten minste 3 weken voordat u start met het bouwen de hieronder genoemde onderdelen de volgende gegevens inleveren:
 - Sterkte berekeningen en tekeningen inclusief sonderingen
 - het certificaat 'inbraakwerendheid van de gevelelementen' waaruit blijkt dat alle bereikbare gevelelementen (volgens NEN 5087) voldoen aan tenminste klasse 2 (volgens NEN 5096).
 - De berekeningen van de Rc waarden van de toe te passen bouwconstructies van de thermische schil en de kwaliteitsverklaringen van de toe te passen materialen.

De bouw van elk onderdeel mag pas beginnen nadat de stukken van dat onderdeel zijn goedgekeurd.
- 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, schrobputjes 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.
- 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 2 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.
- 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 (0519) 298888.
- Als u gebruik maakt van krachtwerktuigen (heistellingen, hydraulische kranen ed. dus geen elektrische handgereedschappen) dan mag dit tijdens werkdagen van 7.00 tot 19.00 uur, en in op

zaterdagen van 9.00 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 bericht te sturen naar kccvergunningen@noardeast-fryslan.nl

Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

1. Aan de noordzijde van het plangebied zal een geluidsscherm van 2 meter hoogte boven het vloerpeil van de begane grond van de woningen en een lengte van minimaal 85 m gerealiseerd dienen te worden

Aandachtspunt:

Er is telefonisch contact met de gemachtigde, de heer Legters, geweest. Daarbij is aangegeven dat Burgemeester en Wethouders het erg op prijs stellen indien het geluidsscherm (schutting) op de achterzijde (spoorzijde) verhoogd wordt van 2,00 meter naar 2,50 meter. Dit om de privacy in de tuin te verbeteren. U heeft aangegeven hier geen problemen mee te hebben. Wij gaan er dan ook vanuit dat het geluidsscherm aan de achterzijde in een hoogte van 2,50 meter wordt uitgevoerd.

Opmerkingen

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 dhr. M. Kingma van Wetterskip Fryslân, (058) 2922605

Het maken of veranderen van een uitweg (vergunningsvrij)

U heeft de activiteit aangevraagd voor het maken of veranderen van een uitweg. Uit de door u ingediende stukken blijkt dat de uitweg vergunningsvrij kan worden aangelegd. In de hieronder genoemde link staat aangegeven waar deze uitrit aan moet voldoen.

<http://decentrale.regelgeving.overheid.nl/cvdr/xhtmlloutput/Actueel/Dantumadiel/377733.html>

De aanleg van de uitweg (voor zover van toepassing op het terrein van de gemeente wordt uitgevoerd in overleg met de gemeente. Over de aanleg en de kosten dient u contact op te nemen met de afdeling Gemeentewerk, de heer M. Dreijer. U kunt de afdeling Gemeentewerk bereiken op telefoonnummer 0519 29 88 88.

