

Aan:

Omgevingsvergunning

Burgemeester en wethouders van de gemeente Waadhoeke hebben op 2 maart 2022 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het bouwen van 9 woningen. De aanvraag gaat over Molepaed 4 en 6 en Fikarusleane 10 t/m 22 (even) in Winsum. De aanvraag is geregistreerd onder nummer V-20220086.

Besluit

Burgemeester en wethouders besluiten, gelet op artikel 2.1, 2.10, 2.11 en 2.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht de omgevingsvergunning te verlenen. De omgevingsvergunning wordt verleend onder de bepaling dat de bijgevoegde gewaarmerkte stukken en bijlagen deel uitmaken van de vergunning. De omgevingsvergunning wordt verleend voor de volgende activiteiten:

- Het (ver)bouwen van een bouwwerk.
- Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening.
- Werk of werkzaamheden uitvoeren.

Onderdeel van het besluit vormen:

- Het bouwen van 9 woningen.

Procedure

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Voorts is de aanvraag getoetst aan het Besluit omgevingsrecht en de Ministeriële regeling omgevingsrecht.

De aanvraag is beoordeeld voor het (Ver)bouwen van een bouwwerk aan artikel 2.10, voor het uitvoeren van een werk of werkzaamheden aan artikel 2.11 en voor Het handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening aan artikel 2.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Gebleken is dat uw aanvraag voldoet en daarom verlenen wij u de gevraagde omgevingsvergunning.

Bijgevoegde documenten

De volgende documenten worden meegezonden met het besluit en zijn als gewaarmerkte stukken bijgevoegd:

De volgende documenten worden meegezonden met het ontwerpbesluit en zijn als gewaarmerkte stukken bijgevoegd:

- Aanvraagformulieren met registratienummer D2022-03-003684 en D2022-06-026750
- Tekeningen met registratienummers D2022-03-003671, D2022-03-003673, D2022-03-003674, D2022-03-003676, D2022-03-003677, D2022-03-003678, D2022-03-003679, D2022-03-003680, D2022-03-003681 en D2022-06-026624

2022-046826

- Detailtekening met registratienummer D2022-03-003675
- Welstandsadvies met registratienummer D2022-07-007476
- Materialisatie welstand met registratienummer D2022-06-026620, D2022-06-026621 en D2022-06-026622
- Ruimtelijke onderbouwing met registratienummer D2022-08-010579
- RC berekeningen met registratienummer D2022-06-026617, D2022-06-026618 en D2022-06-026619
- MPG met registratienummer D2022-03-003670
- Energie labels met registratienummer D2022-06-026625, D2022-06-026626, D2022-06-026627, D2022-06-026628, D2022-06-026629, D2022-06-026630, D2022-06-026631, D2022-06-026632 en D2022-06-026633
- EP registraties met registratienummer D2022-06-026634, D2022-06-026636, D2022-06-026637, D2022-06-026638, D2022-06-026639, D2022-06-026640, D2022-06-026641, D2022-06-026642 en D2022-06-026643
- Systeemeisen energiezuinigheid met registratienummer D2022-06-029639

Nog in te dienen gegevens en bescheiden

Uiterlijk 3 weken voor aanvang van de betreffende werkzaamheden moeten de volgende bescheiden worden ingediend:

- Indien het project door een ander dan de aanvrager wordt uitgevoerd de naam, adres en woonplaats van de uitvoerder;
- Gegevens en bescheiden waarmee voldoende aannemelijk wordt gemaakt dat het te bouwen bouwwerk voldoet aan de eisen ten aanzien van constructieve veiligheid. Er mag geen aanvang met de bouwwerkzaamheden worden gemaakt, dan nadat het college deze gegevens en bescheiden heeft beoordeeld en schriftelijk heeft bevestigd dat gestart kan worden met de bouw.

Voorwaarden

De omgevingsvergunning wordt verleend onder de volgende voorwaarden:

- In artikel 2.71 van het Bouwbesluit is bepaald dat een bouwwerk een niet-brandgevaarlijk dak heeft. Er dient aangetoond te worden dat de te gebruiken dakbedekking voldoet aan het gestelde in het Bouwbesluit. Het attest van de te gebruiken dakbedekking dient drie weken voor de start van het werk te worden verstrekt.
- In artikel 5.2 van het Bouwbesluit is aangegeven dat een bouwwerk voldoende energiezuinig is. In de aangeleverde BENG-berekeningen is een meetwaarde voor de infiltratie opgenomen, zijnde 0.40 dm³/s.m². Door middel van een luchtdichtheidsmeting dient te worden aangetoond dat aan deze waarde wordt voldaan. De rapportage van deze meting dient ten minste 3 weken voor de oplevering van het werk te worden verstrekt.
- In artikel 8.1 van het Bouwbesluit is bepaald dat de uitvoering van bouwwerkzaamheden zodanig is dat voor de omgeving een onveilige situatie of voor de gezondheid of bruikbaarheid nadelige hinder zoveel mogelijk wordt voorkomen. Een uitwerking hiervan is niet bij de stukken aangetroffen. Dit dient uiterlijk 3 weken voor de start van het werk te worden verstrekt.

Archeologie:

- De ondergrondse sloop dient onder archeologische begeleiding plaats te vinden;
- Er dient een Programma van Eisen voor de proefsleuven opgesteld te worden en goedgekeurd te worden door de gemeente;
- De uitkomsten van het onderzoek m.b.t. de proefsleuven dienen in een onderzoeksrapport te worden uitgewerkt en ingediend te worden bij de gemeente waarna de gemeente een definitief

besluit neemt over de werkzaamheden. Er mogen geen verdere werkzaamheden worden uitgevoerd, alleen de werkzaamheden ten behoeve van het archeologisch onderzoek.

Grondafvoer:

- Bij bouwwerkzaamheden eventueel vrijkomende grond ter plaatse van onderhavige onderzoek locatie moet rekening worden gehouden met de regels van het Besluit Bodemkwaliteit. De resultaten van het verkennend onderzoek zijn namelijk niet bruikbaar ingeval van grondafvoer naar een andere locatie. In dat geval kan een partijkeuring nodig zijn. De betreffende aannemer dient vervolgens de afvoer van grond ten minste vijf dagen voorafgaande te melden via het landelijke meldpunt bodemkwaliteit onderdeel van het Ministerie I&M. Het hiervoor benodigde meldingsformulier staat op de website van het meldpunt bodemkwaliteit, te benaderen via de volgende link: <https://www.meldpuntbodemkwaliteit.nl/Voorportaal.aspx>

Franeker, 19 oktober 2022.

Hoogachtend,
namens
burgemeester en wethouders van Waadhoeke,



Mevr. E. de Boer
Vergunningverlener Wabo
Afdeling Veiligheid & VTH

Rechtsbescherming

De nog te verlenen beschikking treedt in werking met ingang van zes weken na de dag van bekendmaking. Tegen dat besluit kan binnen zes weken na bekendmaking beroep worden aangetekend bij:

Rechtbank Noord-Nederland
Afdeling bestuursrecht
Postbus 150
9700 AD Groningen

Het beroepschrift moet worden ondertekend en moet in ieder geval bevatten:

- Naam en adres van de indiener;
- de dagtekening;
- een omschrijving van het besluit waartegen het beroep is gericht;
- de gronden van het beroep.

U kunt uw beroepschrift ook digitaal indienen via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. Daarvoor dient uw wel te beschikken over een elektronische handtekening (DigiD). Kijk voor de precieze voorwaarden op genoemde site.

Het indienen van een beroepschrift schorst de werking van het besluit niet. Hebben u of derde-belanghebbenden er veel belang bij dat dit besluit niet in werking treedt, dan kan een voorlopige voorziening worden gevraagd. Wanneer een voorlopige voorziening wordt aangevraagd treedt de beschikking pas in werking nadat hierover een beslissing is genomen. Een verzoek tot het nemen van een voorlopige voorziening kunt u richten aan:

Rechtbank Noord-Nederland
Afdeling bestuursrecht
Postbus 150
9700 AD Groningen

Inhoudsopgave

De volgende onderdelen horen bij en maken deel uit van de omgevingsvergunning, verleend op 19 oktober 2022 aan Wonen Noordwest Friesland voor het project het bouwen van 9 woningen op Molepaed 4 en 6 en Fikarusleane 10 t/m 22 (even) in Winsum.

Pagina 6	Het (ver)bouwen van een bouwwerk.
Pagina 7	Het gebruiken van gronden of bouwwerken in afwijking van een bestemmingsplan.
Pagina 8	Het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde of van werkzaamheden, in gevallen waarbij dat bij een bestemmingsplan is bepaald.

Het (ver)bouwen van een bouwwerk

1. Regels

De volgende regels zijn van toepassing:

- Artikel 2.1, eerste lid, onder a Wabo.
- Artikel 2.10 Wabo.
- Artikel 11 en 12 bestemmingsplan Winsum.
- Bouwbesluit 2012.
- Bouwverordening.
- Welstandsnota gemeente Waadhoeke.

2. Overwegingen

Bij het nemen van het besluit hebben wij het volgende overwogen:

- Het perceel waarop de aanvraag betrekking heeft, is gelegen in het bestemmingsplan *Winsum*. Het perceel heeft daarin de bestemming *Woongebied en dubbelbestemming Waarde – Archeologie*.
De aanvraag is niet in overeenstemming met de bouwregels. Er is echter aanleiding om af te wijken van het bestemmingsplan. Voor de motivering om af te wijken van het bestemmingsplan verwijzen wij naar pagina 7;
- De adviescommissie ruimtelijke kwaliteit Hûs en Hiem heeft het bouwplan op 4 juli 2022 voorzien van een positief advies met de opmerking dat gelet op de bestaande situatie in dit specifieke geval de toepassing van de getoonde betonnen pan voorstelbaar wordt geacht. Dit advies nemen wij over. Het uiterlijk en de plaatsing van het bouwwerk is niet in strijd met redelijke eisen van welstand;
- Het bouwwerk voldoet aan het bepaalde in de gemeentelijke bouwverordening;
- Met de ingediende gegevens en bescheiden is voldoende aannemelijk gemaakt dat het te bouwen bouwwerk voldoet aan de technische regels van het Bouwbesluit 2012.

3. Conclusie

Er is geen aanleiding om de vergunning te weigeren voor zover het betreft het onderdeel “Het (ver)bouwen van een bouwwerk”.

Het gebruiken van gronden of bouwwerken in afwijking van een bestemmingsplan.

1. Regels

De volgende regels zijn van toepassing:

- Artikel 2.1, eerste lid, onder c Wabo;
- Artikel 11 en 12 van het bestemmingsplan Winsum;
- Artikel 2.12, eerste lid, aanhef en onder a, onder 3^o Wabo.

2. Overwegingen

Bij het nemen van het besluit hebben wij het volgende overwogen:

- Het perceel waarop de aanvraag betrekking heeft, is gelegen in het bestemmingsplan *Winsum*. Het perceel heeft daarin de bestemming *Woongebied en dubbelbestemming Waarde – Archeologie*.
- De aanvraag is niet in overeenstemming met de bouwregels. In gevolge artikel 11.2 dienen gebouwen binnen het bouwvlak te worden gebouwd.
- Een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het (ver)bouwen van een bouwwerk moet worden aangemerkt als aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het afwijken van een bestemmingsplan, indien het bouwplan in strijd is met de bestemmingsregels (artikel 2.10, tweede lid Wabo);
- Gelet op artikel 11.4 van het bestemmingsplan kan met een omgevingsvergunning worden afgeweken van het bepaalde in artikel 11.2 onder a, sub 1 voor het bouwen buiten het bouwvlak mits het een uitbreiding van het bestaande hoofdgebouw betreft.
- Het aangevraagde plan betreft geen uitbreiding van het bestaande hoofdgebouw. De bestaande hoofdgebouwen worden gesloopt, waarna er nieuwe woningen worden gerealiseerd. Hierdoor is het niet mogelijk met de binnenplanse afwijkmogelijkheid vergunning te verlenen;
- Het is ook niet mogelijk met een kleine buitenplanse afwijking (artikel 4, Bijlage II Besluit omgevingsrecht) vergunning te verlenen voor de gevraagde nieuwbouw. Wij kunnen wel vergunning verlenen met de zgn. uitgebreide procedure op basis van artikel 2.12, eerste lid, aanhef en sub a, onder 3 van de Wabo;
- De gemeenteraad verklaart dat geen verklaring van geen bedenkingen (vvgb) conform artikel 6.5 lid 3 van het Besluit omgevingsrecht nodig is voor het afwijken van de bestemming wanneer het een woonfunctie betreft. Voor dit project is geen verklaring van geen bedenkingen nodig.
- Er is een ruimtelijke onderbouwing ingediend ten behoeve van de aanvraag. Deze ruimtelijke onderbouwing is bijgevoegd als bijlage bij deze vergunning. Uit de onderbouwing blijkt dat het realiseren van de nieuwbouw niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening, zoals bedoeld in artikel 2.12, eerste lid, aanhef en sub a, onder 3 van de Wabo.

3. Conclusie

In bovenstaande zien wij dan ook voldoende reden om planologische medewerking te verlenen aan onderhavig bouwplan door gebruik te maken van onze bevoegdheid om af te wijken van de regels van het bestemmingsplan. Er is geen aanleiding om de vergunning te weigeren voor zover het betreft het onderdeel "Het handelen in strijd met regels Ruimtelijke Ordening".

Het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde of van werkzaamheden, in gevallen waarbij dat bij een bestemmingsplan is bepaald

1. Regels

De volgende regels zijn van toepassing:

- Artikel 2.1, eerste lid, onder b Wabo;
- Artikel 2.11 Wabo;
- Artikel 4.1, derde lid en 4.3, derde lid Wet ruimtelijke ordening;
- Artikel 11 en 12 van het bestemmingsplan Winsum.

2. Overwegingen

Bij het nemen van het besluit hebben wij het volgende overwogen:

- Het perceel waarop de aanvraag betrekking heeft, is gelegen in het bestemmingsplan *Winsum*. Het perceel heeft daarin de bestemming *Woongebied en dubbelbestemming Waarde – Archeologie*.
- Artikel 12.4 onder a van het bestemmingsplan bepaalt dat het verboden is zonder of in afwijking van een vergunning van burgemeester en wethouders de volgende werken, geen bouwwerken zijnde of werkzaamheden uit te voeren:
 - het ontgronden, afgraven, egaliseren, mengen, diepploegen en/of ontginnen van gronden met dien verstande dat het werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden betreft met een oppervlakte groter dan 50 m² en dieper dan 30 cm;
- Artikel 12.4 onder b van het bestemmingsplan beschrijft dat een vergunning alleen verleend kan worden voor bovenstaande werkzaamheden wanneer de volgende voorwaarden in acht worden genomen, wanneer op basis van archeologisch onderzoek door een gecertificeerd bureau is aangetoond dat de archeologische waarden door de werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden kunnen worden verstoord:
 1. Een verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 2. Een verplichting tot het doen van opgravingen;
 3. Een verplichting de uitvoering van de werken of werkzaamheden te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

Motivering archeologie

- De provincie Fryslân geeft door middel van de Friese Archeologisch Monumentenkaart (FAMKE) aan waar de aanwezige archeologische waarden zich in Friesland bevinden. Ook worden door middel van deze kaart adviezen gegeven hoe er om gegaan moet worden met het bodemarchief als er plannen worden gemaakt, waarbij het bodemarchief bedreigd wordt;
- Volgens de provinciale advieskaart FAMKE is het plan gelegen in een gebied dat valt in de categorie *streven naar behoud*. De provincie Fryslân raadt af om in deze gebieden ingrepen te verrichten, die het bodemarchief kunnen schaden. Soms hebben deze terreinen nu reeds een bestemming waarbij het oprichten van bouwwerken is toegestaan, zoals bijvoorbeeld een woonbestemming. In deze gevallen adviseert de provincie voor ingrepen van minder dan 50m² geen consequenties te verbinden aan de aanduiding.
- De aanvraag betreft een ingreep in de bodem met een oppervlakte van meer dan 50m². Hiervoor is een archeologisch onderzoek uitgevoerd. Uit dit onderzoek is het volgende naar voren gekomen. Op basis van de resultaten van het onderzoek blijkt dat in beide deelgebieden archeologische resten worden bedreigd door de voorgenomen bodemingrepen. Omdat de resten zich dusdanig ondiep bevinden (vanaf 0,1 m -mv) is planinpassing, gezien de geplande bodemingrepen, geen optie. Daarom wordt gravend vervolgonderzoek noodzakelijk geacht.

Geadviseerd wordt om binnen beide deelgebieden een proefsleuvenonderzoek uit te voeren, met een mogelijke doorstart naar een definitieve opgraving. Het verdient, uit praktische overweging, de voorkeur om het proefsleuvenonderzoek (en de eventuele hieruit volgende definitieve opgraving) direct na de bovengrondse sloop uit te voeren.

Gezien de vrij grote dikte van het terppakket kunnen ook onder de huidige bebouwing nog archeologische resten worden verwacht. Daarom wordt geadviseerd om de ondergrondse sloop van de bebouwing uit te voeren onder archeologische begeleiding.

3. Conclusie

Er is geen aanleiding om de vergunning te weigeren voor zover het betreft het onderdeel “Het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde of van werkzaamheden, in gevallen waarbij dat bij een bestemmingsplan is bepaald” voor zover de vergunninghouders zich aan de volgende voorwaarden houdt.

- De ondergrondse sloop dient onder archeologische begeleiding plaats te vinden;
- Er dient een Programma van Eisen voor de proefsleuven opgesteld te worden en goedgekeurd te worden door de gemeente;
- De uitkomsten van de proefsleuven dienen in een onderzoeksrapport te worden uitgewerkt en ingediend te worden bij de gemeente waarna de gemeente een definitief besluit neemt over de werkzaamheden. Er mogen geen verdere werkzaamheden worden uitgevoerd, alleen de werkzaamheden ten behoeve van het archeologisch onderzoek.