

Kuin Vastgoedontwikkeling B.V.
De Tocht 5 5
1611 HT BOVENKARSPEL

Zaaknummer: 2026-101917
Uw kenmerk:
Behandeld door:

Onderwerp: Omgevingsvergunning
Datum: 10 juni 2026
Bijlagen:

Geachte heer/mevrouw,

Op 14-04-2026 heeft u een omgevingsvergunning aangevraagd. De aanvraag gaat over het bouwen van woningen met bergingen op het perceel Dirk Dijkstrastrjitte in Tzummarum (Vossebosk bouwnummer 5 t/m 32) met de volgende activiteiten:

- Bouwactiviteit (omgevingsplan)

In deze brief leest u meer over de behandeling van uw aanvraag.

Ontwerpbesluit

Hierbij ontvangt u de ontwerp-omgevingsvergunning. Voordat wij een definitief besluit kunnen, moet de ontwerp-omgevingsvergunning eerst worden gepubliceerd en zes weken ter inzage te worden gelegd. In deze periode kan iedereen een zienswijzen indienen.

Wij maken dit ontwerpbesluit bekend op www.officielebekendmakingen.nl. De publicatiedatum is **DATUM**. Vanaf die datum ligt het ontwerpbesluit ter inzage en loopt de termijn voor het indienen van een zienswijze. Deze termijn loopt van **datum ter inzage t/m einddatum ter inzage**.

Afhankelijk van de ingediende zienswijzen wordt de omgevingsvergunning verleend, niet verleend of onder voorwaarden verleend.

U mag nog niet direct beginnen met de werkzaamheden

U bent zelf verantwoordelijk voor een volledige aanvraag voor uw project. Via de vergunningencheck op www.omgevingswet.overheid.nl kunt u zien of u nog andere vergunningen, meldingen of informatieplichten nodig heeft. U mag pas beginnen, voor zover wij na kunnen gaan, wanneer u ook de volgende vergunningen/meldingen/informatieplichten heeft:

- Melding wet kwaliteitsborging (Wkb). U moet een kwaliteitsborger inschakelen. Die controleert of uw bouwwerk voldoet aan de technische eisen van het Besluit bouwwerken leefomgeving. De kwaliteitsborger begeleidt uw project en brengt kosten bij u in rekening. Meer informatie over kwaliteitsborgen vindt u op www.tlokb.nl.
- Bouw gereed melding (Wkb). De kwaliteitsborger houdt u op de hoogte over het bouwproject. Zodra de bouw klaar is, moet u dit melden bij de gemeente Waadhoeke.

Inwerkingtreding omgevingsvergunning

Deze omgevingsvergunning treedt in werking met ingang van de dag na verzenddatum van deze brief. Op die dag na de verzenddatum begint ook de bezwaartermijn van zes weken waarin u bezwaar kunt maken. Ook anderen kunnen bezwaar maken. Houd er daarom rekening mee dat u op eigen risico handelt als er gebruik gemaakt wordt van de verleende vergunning voordat deze onherroepelijk is. Wanneer een ander bezwaar maakt moet u misschien stoppen met de werkzaamheden of uw werkzaamheden ongedaan maken. Een bezwaarmaker kan dit aanvragen via de (voorzieningen)rechter. Daarom wijzen wij u erop dat het uw eigen risico is om direct te beginnen met de werkzaamheden.

Wij brengen u kosten in rekening

Hieronder leest u hoe de kosten, ook wel leges genoemd, tot stand zijn gekomen. U ontvangt op een later moment een nota voor de betaling. In die brief wordt ook vermeld hoe eventueel bezwaar kan worden gemaakt tegen de berekening van het bedrag en de hoogte daarvan. De regels die wij gebruiken bij het berekenen van deze kosten zijn opgenomen in de legesverordening gemeente Waadhoeke. Deze kunt u vinden op www.wetten.overheid.nl. De verschuldigde leges zijn als volgt gespecificeerd.

Omgevingsplanactiviteit	€ 61.147,20
Afwijken omgevingsplan	€ 690,00
Advies gemeenteraad	€ 569,00
Advies welstand	€ 3.230,00 +
Totaal	€ 65.636,20

Heeft u vragen?

U kunt mij bellen op 0517-380380 of stuur een e-mail naar vergunningen@waadhoeke.nl onder vermelding van registratienummer 2026-101917.

Franeker, 10-06-2026.

Hoogachtend,
namens
burgemeester en wethouders van Waadhoeke,


Vergunningverlener
Afdeling Veiligheid & VTH

Deze brief is geautomatiseerd aangemaakt en daarom niet ondertekend.

Aan: Kuin Vastgoedontwikkeling B.V.
De Tocht 5 5
1611 HT BOVENKARSPEL

Ontwerp omgevingsvergunning

Burgemeester en wethouders van gemeente Waadhoeke hebben op 14 april 2026 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen. De aanvraag gaat over het bouwen van woningen en bergingen op het adres Dirk Dijkstrastrjitte te Tzummarum. Het registratienummer is 2026-101917.

Besluit

Burgemeester en wethouders besluiten, gelet op artikel 5.1, lid 1 onder a van de Omgevingswet (Ow) de ontwerp omgevingsvergunning te verlenen. Het besluit om deze ontwerp omgevingsvergunning te geven, doen wij op basis van de voorschriften, de overweging per activiteit en de ontvangen documenten. Deze onderdelen horen allemaal bij dit besluit.

De ontwerp omgevingsvergunning wordt verleend voor de volgende activiteit:

- Omgevingsplanactiviteit bouwen

De activiteit(en) zijn wel terecht aangevraagd.

Procedure

Op deze ontwerp omgevingsvergunningsaanvraag is de uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing. Voor deze aanvraag geldt een standaard beslistermijn van zesentwintig weken.

Op DATUM hebben wij u tot en met DATUM de tijd gegeven om uw aanvraag aan te vullen. De ontbrekende gegevens hebben wij op DATUM ontvangen.

Daarnaast hebben wij de beslistermijn opgeschort omdat u aangaf dat u langer de tijd nodig had. **OF** hebben wij de beslistermijn verlengd met zes weken omdat nog niet alle interne of externe adviezen binnen waren om op de aanvraag te kunnen beschikken.

Zienswijzen

Deze ontwerp omgevingsvergunning ligt **vanaf DATUM voor** een periode van 6 weken ter inzage om een ieder in de gelegenheid te stellen hiertegen zienswijzen in te dienen.

Wij hebben gebruik gemaakt van de volgende wet- en regelgeving

Meer informatie hierover kunt u vinden op <https://wetten.overheid.nl/>.

- § 5.1.3 van de Omgevingswet, voor het beoordelen van de aanvraag;
- § 5.1.4 van de Omgevingswet, voor het stellen van voorwaarden aan de vergunning;
- § 16.5.3 van de Omgevingswet, waarin de uitgebreide voorbereidingsprocedure wordt beschreven met een termijn van zesentwintig weken;
- Artikel 4:15, lid 2 van de Algemene wet bestuursrecht, voor het tijdelijk stopzetten van de beslistermijn.

Inhoudsopgave

De volgende onderdelen horen bij de omgevingsvergunning, die is verleend op **BESLUITDATUM** voor het project het bouwen van woningen en bergingen op Dirk Dijkstrastrjitte te Tzummarum

1. Voorschriften en aandachtspunten
2. Motivering en overwegingen
 - 2.1 Omgevingsplanactiviteit (bopa)
3. Documenten die horen bij de omgevingsvergunning
4. Rechtsbescherming

Ontwerp omgevingsvergunning

1. Voorschriften en aandachtspunten

Onderstaande voorwaarden gelden voor uw omgevingsvergunning.

1. Mechanische graafwerkzaamheden

Gaat u mechanisch graven? Dan moet u een graafmelding (KLIC-melding) doen via www.kadaster.nl/producten/woning/klic-melding. Na de melding krijgt u per e-mail informatie over waar ondergrondse kabels en leidingen liggen. Deze informatie moet op de werkplek aanwezig zijn tijdens het graven, en moet u gebruiken om zorgvuldig te graven.

2. Grond op eigen terrein gebruiken

Als er bij het graven grond vrijkomt, mag u die op dezelfde plek weer gebruiken. U hoeft dit niet te melden.

3. Grond afvoeren

Wanneer u grond wilt afvoeren of opslaan dan moet u dit minimaal vijf dagen van tevoren melden via het landelijke Digitale Stelsel Omgevingswet (DSO). www.omgevingswet.overheid.nl

4. Melding Archeologische toeval vondsten (voor de vrijgegeven delen)

Mochten tijdens de werkzaamheden toch archeologische resten worden aangetroffen, dan dient dit op grond van artikel 5.10 van de Erfgoedwet onmiddellijk te worden gemeld aan de Minister (in de praktijk de gemeente als Bevoegd Gezag). Eventuele vondsten dienen gedurende 6 maanden, te rekenen vanaf de datum van de melding, ter beschikking te worden gesteld voor wetenschappelijk onderzoek.

5. Wet natuurbescherming

Sinds 1 januari 2017 geldt de Wet natuurbescherming. Deze wet beschermt planten en dieren. Iedereen in Nederland is verplicht rekening te houden met de dieren en planten. Mogelijk geldt deze wet ook voor uw project. Neem contact op met Provincie Fryslân via wmb@fryslan.frl om dit te controleren.

2. Motivering en overwegingen

Hier leest u hoe wij tot dit besluit zijn gekomen en welke wet- regelgeving wij hebben gebruikt.

2.1 Omgevingsplanactiviteit (bopa)

Uw aanvraag voor een omgevingsvergunning is getoetst aan onderstaande onderdelen.

2.1.1 Regels

De volgende regels zijn van toepassing:

- Artikel 5.1, lid 1 onder a Omgevingswet
- Artikel 8.0a, lid 2 Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl)
- Artikel XX Omgevingsplan gemeente Waadhoeke – bestemmingsplan XXX
- Artikel 22 Tijdelijk omgevingsplan (Bruidsschat)

2.1.2 Overwegingen

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

- Het perceel waarover de aanvraag gaat, ligt binnen het omgevingsplan gemeente Waadhoeke en als onderdeel daarvan binnen bestemmingsplan *Tzummarum*. Het perceel heeft daarin de bestemming *Wonen – 2 (artikel 22) en Wonen – uit te werken (artikel 24)*.
- De aanvraag voldoet niet aan de bouwregels;
- Het project voldoet niet aan artikel 22 omdat het maximaal aantal wooneenheden worden overschreden en er buiten het bouwvlak wordt gebouwd;
- Het project voldoet niet aan artikel 24 omdat er ook aaneengeschakelde wooneenheden worden gerealiseerd;
- Het omgevingsplan kent geen binnenplanse afwijkingsmogelijkheden om het project mogelijk te maken;
- Wanneer een project niet voldoet aan het omgevingsplan, toetsen wij het project aan (landelijke) regels om af te wijken van het omgevingsplan;
- Artikel 8.0a van het Besluit kwaliteit leefomgeving bepaalt dat burgemeester en wethouders een omgevingsvergunning kunnen verlenen voor het afwijken van het bepaalde in artikel 22 en 24 en toestaan dat het maximaal aantal wooneenheden wordt overschreden met 4 woningen, er buiten het bouwvlak wordt gebouwd en er aaneengeschakelde woningen worden gebouwd mits er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan de locatie;

Projectbeschrijving

- Het plan betreft het realiseren van 28 nieuwe wooneenheden met bergingen en het realiseren van parkeerplaatsen.

Advies gemeenteraad

- De gemeenteraad is adviseur voor een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit. De gemeenteraad heeft op DATUM positief geadviseerd over het project. Evt. aanvullen met toelichting.

Participatie

- Op grond van artikel 16.55, lid 7 van de Omgevingswet heeft de gemeenteraad activiteiten aangewezen waarin participatie en overleg met derden verplicht is gesteld, voordat er een aanvraag voor omgevingsvergunning kan worden ingediend. Er is voldaan aan deze regels doordat er participatie uitgevoerd is. De uitwerking hiervan is opgenomen in de ruimtelijke onderbouwing.

Beoordeling omgevingskwaliteit Hûs en Hiem

- De commissie omgevingskwaliteit Hûs en Hiem heeft het bouwplan op XXX een positief advies gegeven over het bouwplan. Wij nemen dit advies over. Het uiterlijk en de plaatsing van het bouwwerk is niet in strijd met redelijke eisen van welstand;

of:

- De commissie omgevingskwaliteit Hûs en Hiem heeft op XXX geconcludeerd dat het bouwplan niet helemaal voldoet aan de redelijke eisen van welstand. De kritiek betreft het plan op zichzelf en in relatie tot de omgeving en is op het volgende gericht:

XXX

Wij stellen voor de kritiek te ondervangen en nemen daarbij aan dat u als gemeente zelf zorg draagt voor de vervolgoetsing.

Dit advies nemen wij over. Op XXX is er een aangepast plan ingediend dat voldoet aan het advies van de commissie. Daarmee is het uiterlijk en de plaatsing van het bouwwerk niet meer in strijd met redelijke eisen van welstand;

- Er is een onderbouwing met betrekking tot evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL) ingediend ten behoeve van de aanvraag. Deze ETFAL is bijgevoegd als bijlage bij deze vergunning. Wij zijn van mening, dat met deze ontwikkelingen er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan de locaties, zoals bedoeld in artikel 8.0a, lid 2 van het Bkl; De bijgevoegde ETFAL geeft hiertoe aanleiding en motivering.
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.

2.1.3 Conclusie

In bovenstaande zien wij voldoende reden om medewerking te verlenen aan de activiteit door gebruik te maken van onze bevoegdheid om af te wijken van de regels van het Omgevingsplan. Voor de omgevingsplanactiviteit voor het afwijken van de regels van het Omgevingsplan ontvangt u de gevraagde omgevingsvergunning.

3. Documenten die horen bij de omgevingsvergunning

Aanvraagformulier	met registratienummer D2026-
Ontwerptekeningen	met registratienummer D2026-04-035819
Detailtekeningen	met registratienummer D2026-04-035805
Dwarsprofieltekeningen	met registratienummer D2026-04-035804
Situatietekening	met registratienummer D2026-04-056692
Situatie grondoverdracht	met registratienummer D2026-04-035798
Watertoets en berekening	met registratienummer D2026-04-035807 en D2026-04-035808
Ruimtelijke onderbouwing/Etfal	met registratienummer D2026-
Advies welstand	met registratienummer D2026-

4. Rechtsbescherming

Deze ontwerpbeschikking wordt bekendgemaakt door toezending aan de aanvrager. Daarnaast wordt een kennisgeving gepubliceerd in het gemeentelijke publicatieblad via www.officiëlebekendmakingen.nl.

De aanvraag en de ontwerpbeschikking met de daarbij behorende stukken worden op grond van de Algemene wet bestuursrecht ter inzage gelegd. Eenieder kan gedurende zes weken met ingang van de in de kennisgeving vermelde dag waarop het ontwerp ter inzage is gelegd eventuele zienswijzen tegen of adviezen over de ontwerpbeschikking indienen bij:

Gemeente Waadhoeke
Postbus 58
8800 AB Franeker

Ontwerp omgevingsvergunning