

Datum besluit: 23 juli 2024

Ontwerpbeschikking omgevingsvergunning CLZ-00003123

Op 26 oktober 2023 hebben wij uw aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen, voor het bouwen van een twee onder een kapwoning op de percelen de Pôlle 10 en 12 te Blauwhuis. De aanvraag is geregistreerd onder het nummer CLZ-00003123 en betreft een omgevingsvergunning die bestaat uit de activiteiten:

Bouwen;
Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening.

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd volgens het bepaalde in paragraaf 3.2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Súdwest-Fryslân besluiten:

- I. gelet op artikel 2.1, 2.10 en 2.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, de gevraagde omgevingsvergunning te verlenen.

De omgevingsvergunning wordt verleend voor de volgende activiteiten:

- Bouwen (2.1 en 2.10);
 - Strijdig planologisch gebruik (2.1 en 2.12).
- II. dat de omgevingsvergunning wordt verleend onder de bepaling dat de gewaarmerkte stukken deel uitmaken van de vergunning;
 - III. dat er voldaan moet worden aan de voorwaarden, zoals hieronder zijn aangegeven;
 - IV. af te wijken van het geldende bestemmingsplan “Dorpen midden / oost gemeente SWF” door toepassing te geven aan artikel 2.12, 1e lid, onder a, onder 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

Wanneer kunt u uw plan uitvoeren?

Tijdens de duur van de ter inzagelegging mag een ieder een zienswijze tegen de ontwerpbeschikking indienen. Belangrijk voor u om te weten is dan ook dat u nog niet mag beginnen met de uitvoering van uw plan. Dit mag pas wanneer de vereiste omgevingsvergunning is verleend en onherroepelijk is geworden.

Bent u het niet eens met deze ontwerpbeschikking?

Bent u het niet eens met deze ontwerpbeschikking? Een ieder kan zienswijzen indienen. U doet dit door een brief te sturen naar het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Súdwest-Fryslân. Let erop dat u reageert binnen zes weken na publicatie van deze ontwerp-beschikking.

Stuur uw brief naar:

Burgemeester en wethouders van de gemeente Súdwest-Fryslân
Postbus 10.000
8600 HA SNEEK

U kunt ook digitaal een zienswijze indienen via www.sudwestfryslan.nl. Daarvoor heeft u wel een elektronische handtekening (DigiD) nodig.

Met vriendelijke groet,

namens het college van burgemeester en wethouders van Súdwest-Fryslân,
teammanager Vergunningen,



Bijlagen

De volgende onderdelen zijn als bijlage gevoegd bij de beschikking voor het bouwen van een twee onder een kapwoning op de percelen de Pôlle 10 en 12 te Blauwhuis met het nummer CLZ-00003123 en moeten worden geacht deel uit te maken van deze omgevingsvergunning.

Bijlage 1: Overwegingen.

Bijlage 2: Gewaarmerkte stukken.

Bijlage 3: Voorschriften.

Bijlage 1 - Overwegingen

In deze bijlage geven wij aan welke overwegingen hebben geleid tot ons besluit.

Ontvangst van de aanvraag om omgevingsvergunning

Op 26 oktober 2023 hebben wij uw aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het bouwen van een twee onder een kapwoning op de percelen de Pôlle 10 en 12 te Blauwhuis.

Inleiding

De aanvraag betreft het realiseren van een van 2 onder 1 kapwoning (2 starterwoningen) aan de Pôlle 10 en 12 te Blauwhuis. De locatie is gelegen in het centrum van Blauwhuis. De ligging en grootte van de kavel is tot stand gekomen door diverse uitbreidingen van het dorp in de jaren 60 en 70 van de vorige eeuw. In 1970 zijn er 6 garageboxen gebouwd, bestemd voor verhuur. Deze garageboxen worden gesloopt om plaats te maken voor de 2 starterswoningen. De voorgenomen ontwikkeling is niet in overeenstemming met het geldende bestemmingsplan. Om medewerking te kunnen verlenen dient een uitgebreide (project-afwijking) procedure te worden doorlopen.

Bevoegd gezag

Ons college is het bevoegd gezag om een beslissing te nemen op de aanvraag omgevingsvergunning. Daarbij zijn wij er procedureel en inhoudelijk voor verantwoordelijk dat in ons besluit alle relevante aspecten aan de orde komen met betrekking tot de fysieke leefomgeving, zoals ruimte, milieu en natuur. Verder dienen wij er zorg voor te dragen dat de aan de omgevingsvergunning verbonden voorschriften op elkaar zijn afgestemd en worden nageleefd.

Ontvankelijk / aanvraag volledig

De aanvraag is getoetst aan de indieningsvereisten die in de Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor) staan en is ontvankelijk, nadat er aanvullende gegevens zijn ingediend.

Procedure en weigeringsgronden

De aanvraag is getoetst aan de weigeringsgronden genoemd in artikel 2.10 van de Wabo. De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd volgens het bepaalde in paragraaf 3.2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

Bestemmingsplan

Het perceel ligt in het geldende bestemmingsplan plan “Dorpen midden / oost gemeente SWF” en heeft daarin de bestemmingen ‘Verkeer - verblijf’ en dubbelbestemming ‘Waarde - Archeologie 2’ met functieaanduiding ‘garagebox’. Het voorgestelde plan is niet passend binnen de regels van het geldende bestemmingsplan omdat op deze gronden geen gebouwen mogen worden opgericht, uitgezonderd garageboxen. Wonen op de huidige locatie is dus niet toegestaan.

Belangenafweging en conclusie ruimtelijke onderbouwing

Voor het project is een ruimtelijke onderbouwing opgesteld welke is opgenomen als bijlage bij dit besluit en een integraal deel uitmaakt van dit besluit. In de ruimtelijke onderbouwing (*‘ruimtelijke onderbouwing t.b.v. een omgevingsvergunning voor de realisatie van 2 geschakelde starterswoningen aan de Pôlle 10 te Blauwhuis’*) zijn de plannen nader omschreven en voorzien van een ruimtelijke afweging om af te wijken van het geldende bestemmingsplan.

In deze ruimtelijke onderbouwing is tevens, met het oog op sectorale wet en regelgeving, aandacht besteedt aan milieu en omgevingsaspecten (o.a. flora- en fauna, archeologie, geluid, watertoets). De belangrijkste conclusie van deze ruimtelijke onderbouwing is dat het aangevraagde project binnen de bestemming op de voorgenomen wijze aanvaardbaar is. De realisatie van het project op voorgenomen wijze heeft geen onevenredig zware gevolgen voor de omgeving en de naastgelegen bedrijven en woning(en).

Verklaring van geen bedenkingen

Het projectafwijdingsbesluit valt onder de Wabo. Met dit besluit kan het college afwijken van het bestemmingsplan. Hierbij geldt als voorwaarde dat het plan niet in strijd mag zijn met een goede ruimtelijke ordening en het besluit moet worden gemotiveerd met een ruimtelijke onderbouwing. Om een projectafwijdingsbesluit te kunnen nemen heeft het college wel toestemming nodig van de raad, een zogenoemde ‘verklaring van geen bedenkingen’. Op 22 december 2022 heeft de raad een lijst met categorieën van gevallen vastgesteld waarvoor een verklaring van geen bedenkingen van de raad niet is vereist. Het plan voldoet aan de gestelde criteria (lijst met categorieën).

Conclusie bestemmingplan, strijdig planologisch gebruik

Het wijzigen van de verkeersfunctie naar een woonfunctie is passend binnen het woongebied. Qua uiterlijke verschijningsvorm en bouwvolume is aansluiting gezocht met de omliggende woningen. De woningen hebben een traditionele bouwwijze. De keuze en kleur van de toegepaste bouwmaterialen sluit aan bij de belendende bouwwerken. Het geheel past in de naoorlogse bouwstijl van de omgeving. Daarnaast is rekening gehouden met voldoende openheid en ruimte voor groen in het plangebied.

Het perceel ligt in het midden van het dorp. Het perceel is omringd door voornamelijk percelen met de bestemming “wonen” en “gemengd”. Op 26 maart 2019 is het afwegingskader woningbouw door het college vastgesteld. In dit afwegingskader staan de ambities voor woningbouw in onze gemeente voor de komende jaren (het ambitiedocument wonen SWF 2019 is hierin verwerkt). In dit document staat dat onze gemeente zo goed mogelijk wil inspelen en zorgen voor de juiste woningen op de juiste locatie. We willen daarbij aansluiten bij de woningbehoefte, met name starterswoningen en woningen gericht op de ouderen binnen onze samenleving. Wij zijn voorstander van initiatieven die zuinig gebruik maken van de bestaande ruimte; daar waar mogelijk liever meerdere woningen op 1 perceel. Het onderhavige plan betreft een “inbreiding” (bouwen binnen bestaande bebouwing). Onze gemeente geeft de voorkeur aan inbreiding boven uitbreidingsplannen. Het plan voldoet aan ons afwegingskader woningbouw.

De ruimtelijke ingreep heeft binnen de bestaande bebouwde omgeving geen aantoonbare nadelige gevolgen voor het milieu en de omgeving. Het project veroorzaakt verder ook geen conflicten met de sectorale wet- en regelgeving. Instemmen met het project levert in onze optiek dus een wenselijke planologische situatie op, welke wij vanuit een ruimtelijk oogpunt aanvaardbaar achten.

Gelet op bovenstaande hebben besloten toepassing te geven aan artikel 2.12, eerste lid, aanhef en onderdeel a, onder 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en af te wijken van het geldende bestemmingsplan.

Welstandscommissie

De gegevens en bescheiden die horen bij de aanvraag omgevingsvergunning zijn getoetst aan de door de gemeenteraad vastgestelde criteria in de gemeentelijke welstandsnota.

De aanvraag (advies nummer W21SWF325-5) is op 18 december 2023 beoordeeld door de onafhankelijke welstandscommissie Hûs en Hiem Welstandsadvisering en Monumentenzorg (hierna “de commissie”). De commissie is van mening dat de aanvraag voldoet aan redelijke eisen van welstand als bedoeld in artikel 12, eerste lid van de Woningwet.

Verkeer en parkeren

In het voorliggende plan is rekening gehouden met ruimte om te kunnen voorzien in de parkeerbehoefte, er worden 3 parkeerplaatsen gerealiseerd. Voor het parkeren op eigen terrein wordt grond aangekocht. De bestaande en niet geregistreerde bomen op de parkeerstrook worden gerooid. Als compensatie is er een plan voor herbeplanting.

Wonen

Het plan betreft een inbreidingslocatie in Blauwhuis waar twee extra woningen worden gerealiseerd. Het plan voorziet in twee geschakelde starterswoningen. Het plan sluit aan op de kwantitatieve woningbouwopgave en kwalitatieve focus in het afwegingskader woningbouw en het Woningbouwprogramma.

Daarnaast is wonen passend in de omgeving gelet op de aanwezige woningbouw. Het betreft hier een woongebied en een gebied met gemengde bestemming. Het plan is hier dus een aanvulling/uitbreiding op.

BBL

Het is aannemelijk gemaakt dat het plan voldoet aan de voorschriften van het BBL. De toetsing heeft plaatsgevonden aan de hand van het door de gemeente vastgestelde bouwbeleidsplan.

Geluidshinder

Voor wat betreft het industrielawaai zijn de onderlinge afstanden van de belendende gebouwen van belang. De locatie bevindt zich deels tussen de bestemming 'wonen' en de bestemming 'gemengd'. In de bestemming gemengd zijn onder andere kantoren en praktijken, dienstverlenende bedrijven etc.. Het aangrenzende perceel (Sinsmar 17) heeft de aanduiding "bedrijf aan huis". Dit maakt dat er een bedrijf mag worden gevestigd met een milieucategorie 1 en 2. De afstand tot bedrijven in milieucategorie 2 moet minimaal 30 meter zijn. Echter bij een gemengd gebied mag een stap teruggedaan worden. Dit zou betekenen dat er een afstand van 10 m gehouden moet worden tot bedrijven. De afstand tussen onderhavig plan en het bedrijf aan Sinsmar 17 is 6 m.

Omdat de afstand kleiner is dan de aangegeven 10 meter moeten er extra maatregelen worden getroffen om het geluid te weren. Hiervoor is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. De geluidwering van de zuidgevel moet bij maximale geluidsbelasting minimaal 24 dB bedragen. Dit betekent dat aan de binnenzijde van de dakopbouw een gipsplaat op een regelwerk moet worden aangebracht. De geluidsproductie van de buiten-unit van de warmtepomp valt binnen de vereiste normen volgens het uitgevoerde akoestische onderzoek.

Bodem

Een onderzoeksrapport naar de gesteldheid van de bodem is bekend bij Burgemeester en wethouders van de gemeente Súdwest-Fryslân. Hieruit blijkt dat de bodem niet zodanig is verontreinigd dat er een belemmering is voor de voorgenomen bouw.

Wanneer er bij de bouwactiviteiten grond vrij komt die niet kan worden hergebruikt op het eigen perceel en daarom moet worden afgevoerd, moet deze worden afgevoerd zoals dat in de Wet Bodembescherming is geregeld. Mogelijk is een partijkeuring van deze grond nodig (AP 04). Let op deze partij moet ook op Pfas worden gecontroleerd.

Stikstof

Op grond van de Wabo hebben wij onderzocht of de regels vanuit de Wet natuurbescherming ook onderdeel van deze aanvraag dienen uit te maken. Dit onderdeel moet in bepaalde gevallen namelijk aanhaken. Op basis van de door u aangeleverde stukken zien wij geen directe aanleiding voor dit onderdeel. Zo heeft u een AERIUS berekening aangeleverd waarin naar voren komt dat de stikstofdepositie 0,00 bedraagt. Het bevoegd gezag op grond van de Wet natuurbescherming is de provincie Fryslân. Als gemeente toetsen wij dus niet of er aan de natuurwetgeving wordt voldaan. Wij maken alleen een inschatting of deze natuurwetgeving aan de orde is. Dat doen wij mede op basis van de door u aangeleverde stukken. Uitsluitend de provincie is bevoegd om te oordelen of de Wet natuurbescherming aan de orde is en/of u hieraan voldoet. Het verlenen van deze omgevingsvergunning maakt dit juridisch gezien niet anders. U kunt er dus geen rechten aan ontleen op dat vlak. Indien u zekerheid wenst te krijgen of u voldoet aan de voorwaarden vanuit de Wet natuurbescherming, dan kunt u een verzoek bij de provincie indienen.

Archeologie

De archeologische meldingsplicht van toevalsvondsten is van kracht (Erfgoedwet 2015, artikel 5.10). Dit betekent dat wanneer bij graafwerkzaamheden vondsten worden aangetroffen, waarvan de vinder redelijkerwijs moet kunnen weten dat het archeologie betreft, dit gemeld moet worden bij de gemeente.

Bijlage 2 - Gewaarmerkte stukken

De volgende documenten worden gewaarmerkt meegezonden en maken onderdeel uit van deze omgevingsvergunning:

- aanvraagformulier publiceerbaar;
- bestektekening inclusief gevels, plattegronden en situering;
- tekening met doorsnede en detaillering;
- welstandsadvies;
- ruimtelijke onderbouwing t.b.v. een omgevingsvergunning voor de realisatie van 2 geschakelde starterswoningen aan de Pôlle 10 te Blauwhuis inclusief bijbehorende rapporten;
- huisnummerbesluit;
- BENG-berekeningen.

Bijlage 3 - Voorschriften

Aan de omgevingsvergunning worden de volgende voorschriften verbonden:

Constructieve veiligheid. Wat moet u minimaal 3 weken vóór de bouw aanleveren?

U moet nog constructieve berekeningen en tekeningen aanleveren. Zoals bijvoorbeeld de fundering, de beton-, staal- en houtconstructies. U moet deze gegevens uiterlijk drie weken voor de start van de bouwwerkzaamheden aanleveren. In de praktijk blijkt de periode van drie weken te kort. Als de gemeente fouten ziet leidt dit al snel tot vertragingen in de bouw. Wij raden daarom aan om een periode van zes weken aan te houden.

De constructies moeten zijn ontworpen en berekend om voldoende sterkte en stabiliteit te bezitten. De berekeningen moeten voldoen aan eisen zoals die vermeld zijn in de Eurocodes. De Eurocodes zijn technische voorschriften voor het maken van constructieberekeningen.

U mag pas bouwen als de gemeente de berekeningen en tekeningen heeft goedgekeurd.

Veiligheidsplan

U moet nog een plan met betrekking tot de veiligheid indienen. Dit moet u uiterlijk drie weken voor de start van de werkzaamheden doen. Het doel van dit plan is het vooraf inzichtelijk maken of een beoogd initiatief veilig en verantwoord in relatie tot de directe omgeving en openbare ruimte gerealiseerd kan worden. In dit plan moet u aangeven hoe u de veiligheid van de openbare ruimte, het bouwwerk, de belendende en/of onderliggende percelen tijdens de bouw of sloop zal garanderen en waarborgen. Raadpleeg hoofdstuk 8 van het Bouwbesluit en de Landelijke richtlijn bouw- en sloopveiligheid:

<https://www.bwtinfo.nl/dossiers/richtlijn-bouw-en-sloopveiligheid>

Geluidshinder

De geluidwering van de zuidgevel moet bij maximale geluidsbelasting minimaal 24 dB bedragen. Dit betekent dat aan de binnenzijde van de dakopbouw een gipsplaat op een regelwerk moet worden aangebracht.

Wat moet u 2 dagen vóór de start van de bouw doen?

De start van de bouw (2 dagen van te voren) en de gereed melding van het werk moet gemaild worden aan: bouwtoezicht@sudwestfryslan.nl

U moet minimaal twee dagen van te voren een melding doen van:

- de start van het graafwerk;
- de start van de werkzaamheden voor grondverbetering;
- de start van de heiwerkzaamheden of het boren van de funderingspalen;
- de start van het betonstorten.

Nieuwbouw: u mag pas bouwen als de gemeente het peil en de rooilijnen heeft gecontroleerd. Het peil is de hoogte van de afgewerkte begane grondvloer. De rooilijnen zijn de grenzen op uw terrein waarbinnen u moet bouwen. U kunt hiervoor contact opnemen met het team *Toezicht Handhaving en Omgeving* via bouwtoezicht@sudwestfryslan.nl of via het algemene telefoonnummer 14 0515.

Als u werkzaamheden laat uitvoeren door een aannemer, spreek dan goed af wie de meldingen aan de gemeente zal doen. Als er geen melding wordt gedaan kan dit leiden tot een (tijdelijke) stillegging van de werkzaamheden.

Containers en steigers

In stads- en dorpskernen, winkelgebieden en uitgaansgebieden moeten open bouwcontainers en (sloop)afvalcontainers 's morgens worden gebracht en 's middags weer worden opgehaald. Als dit niet geval is moet er een afsluitbare container worden gebruikt. In het weekend moeten alle, zowel open als gesloten, containers worden opgehaald.

Dek de container(s) goed af zodat zwerfafval wordt voorkomen.

In stads- en dorpskernen, winkelgebieden en uitgaansgebieden mogen steigers niet te beklimmen zijn. De steigers moeten worden afgeschermd door een schutting of gelijkwaardige voorzieningen.

Mag u grond afvoeren?

Wij adviseren om te werken met een gesloten grondbalans. Dit betekent dat u vrijkomende grond op uw eigen terrein verwerkt. Als dit niet kan dan moet u contact opnemen met de gemeente via het telefoonnummer 14 0515.

Vraag naar het team Vergunningen. Vrijkomende grond mag u alleen afvoeren als u daarvoor toestemming krijgt van de gemeente of provincie. Er kan in dat geval ook een bodemonderzoek nodig zijn.

Wilt u een rioolaansluiting aanvragen?

Is uw woning of gebouw niet aangesloten op de riolering en wilt u dit? Ga naar de gemeentelijke website en zoek op "rioolaansluiting aanvragen". U moet een formulier invullen en opsturen.

Gaat u ook slopen?

Als u bij uw werkzaamheden iets moet slopen kan het zijn dat u een melding bij de gemeente moet aanleveren. Dit is het geval wanneer:

- er meer dan 10 m3 bouw- en sloopafval ontstaat;
- er asbest moet worden verwijderd.

Informatie over slopen en asbest is te vinden op de gemeentelijke website. U moet de melding tenminste vier weken voordat u met het slopen start aanleveren bij de gemeente. Het meldingsformulier hiervoor staat op www.omgevingsloket.nl.

Wat doet u als de bouw klaar is?

Als de bouw klaar is meldt u dit aan de gemeente. Dit kan via de gemeentelijke website. Ga via [Regelen, aanvragen of informatie](#) naar de pagina [Bouwen en verbouwen](#) en kies daar [Start- of gereedmelding verbouwing](#). Zonder gereedmelding mag het gebouw niet in gebruik worden genomen. Een toezichthouder kan dan een afspraak met u maken en controleren of volgens de vergunning is gebouwd. Als alles in orde is, wordt uw bouwdoossier afgesloten. U mag daarna het gebouw in gebruik nemen. Als het gebouw een (nieuw) adres heeft gekregen moet u binnen 14 dagen een huisnummerplaatje aanbrengen.

Archeologie

Als u bij uw werkzaamheden archeologische vondsten doet (of dit vermoedt) moet u dit melden aan de gemeente.

Intrekking omgevingsvergunning

Indien de vergunninghouder geen gebruik maakt van de verleende omgevingsvergunning kan deze worden ingetrokken.

De omgevingsvergunning kan worden ingetrokken wanneer:

- de vergunninghouder daarom heeft verzocht;
- het bouwplan waarvoor de omgevingsvergunning is verleend, niet binnen 3 jaar na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning is gerealiseerd.

Wet natuurbescherming

Bij alle soorten werkzaamheden heeft u te maken met de Wet natuurbescherming. Volgens deze wet zijn alle inheemse planten en dieren altijd beschermd. Uitzonderingen zijn de bosmuis, de huisspitsmuis en de veldmuis in of rondom woningen.

U mag geen werkzaamheden uitvoeren als u in gebruik zijnde vogelnesten aantreft. De kans op verstoring van nesten door werkzaamheden is het grootst in de periode tussen 15 maart en 15 juli, maar de bescherming geldt ook buiten deze periode.

Bepaalde vogelsoorten maken het hele jaar gebruik van hun nest of komen jaarlijks terug op hetzelfde nest. Nesten van deze soorten zijn daarom het hele jaar beschermd. Denk hierbij bijvoorbeeld aan de huismus, gierzwaluw en de meeste roofvogelsoorten. Deze nesten mogen niet verwijderd, verstoord of leeggehaald worden.

Het afzagen van takken wordt door de wetgever al gauw gelijkgesteld aan rooien en is dus ook niet toegestaan in bovengenoemde situaties.

Ook vleermuizen die hun verblijfplaats in een woning hebben (bijvoorbeeld in het dak of spouwmuur) zijn beschermd. Bouwen en slopen is dan niet toegestaan.