

Datum besluit: 27 januari 2022

Beschikking UV 20200984

Burgemeester en wethouders hebben op 11 november 2020 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen op het perceel plaatselijk bekend Franekerstraat 26 te Bolsward. De aanvraag is geregistreerd onder nummer UV 20200984 met de volgende activiteiten:

OV Bouwen	het bouwen van een woning;
OV Strijdig planologisch gebruik	het bouwen van een woning in strijd met het bestemmingsplan.

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd volgens het bepaalde in artikel 3.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Súdwest-Fryslân besluiten:

- I. gelet op artikel 2.1, 2.2, 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;
- Strijdig planologisch gebruik.

- II. dat de omgevingsvergunning wordt verleend onder de bepaling dat de gewaarmerkte stukken deel uitmaken van de vergunning;
- III. dat de omgevingsvergunning wordt verleend onder de bepaling dat de gewaarmerkte stukken deel uitmaken van de vergunning;
- IV. dat er voldaan moet worden aan de voorwaarden, zoals hieronder zijn aangegeven;
- V. af te wijken van het geldende bestemmingsplan 'Bolsward - Kom', door toepassing te geven aan artikel 2.12, 1^e lid, onder a, onder 3^o van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (uitgebreide procedure);
- VI. ambtshalve de bouwkosten vast te stellen op € 133920,00.

Bent u het niet eens met dit besluit?

Belanghebbenden die het niet eens zijn met bovenstaande beschikking en tegen het ontwerpbesluit zienswijzen hebben ingediend, kunnen op grond van de Algemene wet bestuursrecht binnen de termijn van terinzagelegging beroep instellen bij de Rechtbank Noord-Nederland.

In uw beroepschrift moet het volgende staan:

- uw naam en adres
- de datum
- het besluit waartegen u in beroep gaat
- de redenen waarom u in beroep gaat
- uw handtekening

Stuur uw brief naar:
Rechtbank Noord-Nederland
Afdeling bestuursrecht
Postbus 150
9700 AD GRONINGEN

U kunt ook digitaal in beroep gaan via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>.
Daarvoor heeft u wel een elektronische handtekening (DigiD) nodig.

Wilt u de uitspraak op uw beroep niet afwachten?

Als u in beroep gaat, blijft ons besluit in ieder geval geldig totdat er een uitspraak gedaan is over het besluit door de rechter. Wilt u deze uitspraak niet afwachten en snel duidelijkheid? Vraag dan de voorzieningenrechter om een voorlopige voorziening. Dit betekent dat de rechter snel naar uw verzoek kijkt en alvast een voorlopige uitspraak doet.

Het adres van de voorzieningenrechter is:
Voorzieningenrechter van de rechtbank Noord-Nederland, Postbus 150, 9700 AD Groningen.
U moet hiervoor wel kosten betalen. Vraag dit na bij de rechtbank.

Met vriendelijke groet,

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

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'P. Nijkamp', written over a horizontal line.

P. Nijkamp

Bijlagen

De volgende onderdelen zijn als bijlage gevoegd bij de beschikking voor het bouwen van een woning in strijd met het bestemmingsplan op het perceel Franekerstraat 26 te Bolsward met het nummer UV 20200984 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 zetten wij uiteen welke overwegingen hebben geleid tot ons besluit.

Ontvangst van de aanvraag om omgevingsvergunning

Op 11 november 2020 hebben wij een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het bouwen van een woning in strijd met het bestemmingsplan op het perceel Franekerstraat 26 te Bolsward.

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 3.3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (de uitgebreide voorbereidingsprocedure).

Bestemmingsplan

De gegevens en bescheiden die horen bij de aanvraag omgevingsvergunning zijn getoetst aan het ter plaatse geldende bestemmingsplan 'Bolsward - Kom'. De gronden zijn voorzien van de bestemming 'Bedrijf-2' (artikel 5 van de voorschriften).

De op de plankaart voor Bedrijf - 2 aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijven die zijn genoemd in bijlage 1 onder de categorieën 1 en 2, alsmede voor:
 1. een bierbrouwerij, ter plaatse van de aanduiding "bierbrouwerij";
 2. een bouw- en aannemersbedrijf, ter plaatse van de aanduiding "bouw- en aannemersbedrijf";
 3. een houtzagerij, ter plaatse van de aanduiding "houtzagerij";
 4. een jachtwerf, ter plaatse van de aanduiding "jachtwerf";
 5. een steenhouwerij, ter plaatse van de aanduiding "stenhouwerij";met uitzondering van geluidszoneringsplichtige inrichtingen, risicovolle inrichtingen en vuurwerkbedrijven;
- b. het wonen, ter plaatse van de aanduiding "bedrijfswoning".

Wij zijn van mening dat het plan niet voldoet aan de voorschriften van het geldende bestemmingsplan, maar willen meewerken aan uw plan voor het realiseren van een woning met garage. Hieronder leggen wij uit waarom wij mee willen werken.

Het perceel Franekerstraat 26 ligt in het gebied tussen de binnenstad van Bolsward en het bedrijventerrein 'De Klokslag' en grenst aan de achterzijde aan de Leeuwardervaart. Op de naastliggende percelen is de gebruiksfunctie overwegend wonen. Aan de overzijde van de Franekerstraat is een ontwikkellocatie voor woningbouw.

Functie

De woonfunctie hier passend. Het betreft hier een woongebied. Omdat het gaat om de toevoeging van een enkele woning in bestaand stedelijk gebied, is het plan ook passend in ons woningbouwprogramma.

Stedenbouwkundige kwaliteit

We kijken naar de historische context van deze locatie en naar de huidige karakteristiek van lintbebouwing. We kijken ook naar de welstandsnota van de gemeente. In die nota valt de Franekerstraat in het welstandsgebied 'Lintbebouwing'. Die nota geeft aan dat vernieuwingen zorgvuldig dienen te worden ingepast. Er moet sprake zijn van een representatieve gevel aan, en gerichtheid op, het openbaar gebied. Gevels hebben in hoofdzaak een stenig karakter; op onderdelen is hout mogelijk.

Oriëntatie/uitstraling

Er is in het voorliggende plan voldoende uitvoering gegeven aan de eerdere adviezen om het pandje/bijgebouw aan de straatzijde 'adres' te geven door middel van een kap en de gevel aan te passen. Dat levert duidelijk een meerwaarde op.

Verdere constatering van ruimtelijke kwaliteit

Een oriëntatie van de hoofdfunctie wonen aan de achterzijde aan het water is vanuit de historie van deze plek verklaarbaar en daarom aanvaardbaar. Er was vroeger sprake van handel en industrieën met gebouwen langs de waterkant. Voorwaarde voor een goede invulling in de huidige situatie is dan wel dat een bijgebouw aan de straatzijde voldoende oriëntatie/gerichtheid/adres aan die straatzijde krijgt.

Conclusie

Vanwege het bovenstaande kunnen wij meewerken aan uw plan. Er is een ruimtelijke onderbouwing (ROB) aangeleverd (kenmerk: ROB 04 d.d. 26-10-2021), deze is onderdeel van de ontwerp beschikking. Met deze ROB is aangetoond dat er sprake is van een goede ruimtelijke onderbouwing.

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 W20SWF180-3) is op 18 januari 2021 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. Met daarbij de volgende opmerking:

Bij de beoordeling is ervan uitgegaan dat de voordeur wordt uitgevoerd in een grijze kleur gelijk aan de pui waarin deze deur zich bevindt. Met deze kleurstelling komt de opzet voldoende tegemoet aan de eerdere opmerkingen ten aanzien van het belang van een niet al te formele entree in combinatie met de garagedeur.

Provincie

Het plan is op 11 februari 2021 voorgelegd aan Provincie Fryslân, advies nummer 01851821. De ruimtelijke onderbouwing behorende bij de beschikking is aangepast conform het advies van de provincie.

Bouwbesluit en bouwverordening

Het is aannemelijk gemaakt dat het plan voldoet aan de voorschriften van het bouwbesluit en de bouwverordening van de gemeente Súdwest-Fryslân. De toetsing heeft plaatsgevonden aan de hand van het door de gemeente vastgestelde bouwbeleidsplan.

Bodemgesteldheid (paragraaf 4 van de Bouwverordening)

Er is een verkennend bodemonderzoek opgesteld, rapportnummer 2021.238-rapport01 van d.d. 18 oktober 2021 dit is toegevoegd als bijlage bij de beschikking.

Uit de rapportage volgt dat er bodemverontreiniging is, echter de bodemverontreiniging vormt geen belemmering voor het plan. Mocht er sprake van zijn dat een deel van het perceel onverhard blijft (tuintje), dan wordt aanbevolen om daar de bovengrond af te graven en aan te vullen met schone grond.

Wanneer er bij de bouwactiviteiten grond vrij komt welke niet kan worden hergebruikt op het eigen perceel en daarom moet worden vervoerd, is toestemming nodig van het bevoegd gezag. Neem in dat geval contact op met de gemeente via het telefoonnummer 14 0515. ER kan een bodemonderzoek nodig zijn volgens de regelgeving van het Besluit bodemkwaliteit.

Toetsing gebiedsbescherming/Stikstof

In Nederland staan veel Natura 2000-gebieden onder druk door een overbelasting van stikstofdepositie.

In het Programma Aanpak Stikstof (PAS) zijn alle Natura 2000-gebieden opgenomen waar ten minste één stikstofgevoelig habitat voorkomt dat te maken heeft met overbelasting door stikstof.

Ook kleinschalige initiatieven kunnen leiden tot een toename van de stikstofdepositie en moeten om die reden daarop worden beoordeeld. Voor kleine plannen waarvan op voorhand (en goed gemotiveerd) kan worden onderbouwd dat deze - vanwege bijvoorbeeld de grote afstand tot Natura 2000-gebieden - geen negatieve gevolgen kunnen hebben voor de relevante Natura 2000-gebieden, kan een passende beoordeling van de stikstofdepositie achterwege blijven. Hiermee geeft het ministerie ruimte voor een kwalitatieve onderbouwing voor kleine projecten waarvan op voorhand met aan zekerheid grenzende waarschijnlijkheid geen (significant) negatief effect is op de stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden. Een stikstofonderzoek is niet noodzakelijk.

Externe veiligheid

Het plan is door de Gasunie getoetst aan het huidige externe veiligheidsbeleid van het Ministerie van I&M voor de aardgastransportleidingen van de Gasunie, zoals bepaald in het per 1 januari 2011 in werking getreden Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). Conclusie uit de toetsing is dat het plangebied buiten de 1% letaliteitgrens van de dichtst bij gelegen leiding valt. Daarmee staat vast dat deze leiding geen invloed heeft op de verdere planontwikkeling.

Bouwkosten

De bouwkosten zijn ambtshalve vastgesteld op € 133.920,00. Hier bent u op 23 november 2020 schriftelijk over geïnformeerd.

Bijlage 2 - Gewaarmerkte stukken

De volgende documenten worden meegezonden met het besluit en zijn als gewaarmerkt stuk bijgevoegd, deze maken onderdeel uit van deze omgevingsvergunning:

 Beschikking V1 200608, Franekerstraat 26 Bolsward_ROB-04.pdf	Beschikking
 Beschikking V1 5590003_1605081120590_publiceerbareaanvraag.pdf	Beschikking
 Beschikking V1 5590003_1623228247180_06_200608_DO-800.pdf	Beschikking
 Beschikking V1 5590003_1623228569231_01_2021-06-08_v1.0_JMecologie_R21.077_QS.pdf	Beschikking
 Beschikking V1 Bouwbesluitrapport 2020340 nieuwbouw aan de Franekerstraat 26 te Bolsward.pdf	Beschikking
 Beschikking V1 bestaande tekeningen 03_200608_do-000.pdf	Beschikking
 Beschikking V1 bodem 2021.238_rapport.01.pdf	Beschikking
 Beschikking V1 gevels, plattegronden en situering 5590003_1623228247070_06_200608_DO-100B.pdf	Beschikking
 Beschikking V1 huisnummerbesluit franekerstraat 26 bolsward.pdf	Beschikking
 Beschikking omgevingsvergunning UV20200984.rtf	Beschikking
 Beschikking v1 5590003_1623228246927_04_watertoets_Franekerstraat_26_24-03-2021.pdf	Beschikking
 Beschikking v1 details 200608_do-700.pdf	Beschikking

Bijlage 3 - Voorschriften

Aan de omgevingsvergunning worden de volgende voorschriften verbonden:

Activiteit Bouwen

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>

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? 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 als:

- er meer dan 10 m³ bouw- en slooppafval is;
- 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.

Welstand

De voordeur moet worden uitgevoerd in een grijze kleur gelijk aan de pui waarin deze deur zich bevindt.

Brandveiligheid

U moet rookmelders volgens NEN 2555 (laten) aanbrengen vanaf de slaapkamers tot een toegangsdeur. Dit zijn gekoppelde rookmelders.

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.

Uiterlijk twee jaar na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning wordt gecontroleerd of het bouwplan gerealiseerd dan wel in uitvoering is. Indien na deze periode van twee jaar het bouwplan niet gerealiseerd dan wel niet in uitvoering is, wordt overlegd met de vergunninghouder. Aan de vergunninghouder kan in dat geval het voornemen tot intrekking van de omgevingsvergunning kenbaar worden gemaakt, wanneer het bouwplan niet binnen 3 jaar gerealiseerd wordt.

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.