

Datum besluit: 17 februari 2022

Beschikking UV20210796

Op 01 juli 2021 hebben wij uw aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen, voor het bouwen van 8 halfvrijstaande en 4 rijwoningen op het perceel Doltewâl 16 t/m 22 en 23 t/m 27 te Workum. Kadastraal bekend als Gemeente Workum, sectie A, nr. 4278. De aanvraag is geregistreerd onder het nummer UV 20210796 en betreft een omgevingsvergunning die bestaat uit de activiteiten:

OV Bouwen het bouwen van 8 halfvrijstaande en 4 rijwoningen

OV Strijdig planologisch het bouwen van 8 halfvrijstaande en 4 rijwoningen
gebruik

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 “Workum - Kom”, conform artikel 2.12, 1^e lid, onder a, onder 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;
- V. vrijstelling te verlenen voor het indienen van een onderzoeksrapport naar de gesteldheid van de bodem. De gemaakte overweging is na te lezen in bijlage 1;

Wanneer kunt u uw plan uitvoeren?

Tijdens de duur van de ter inzagelegging mag een ieder een zienswijze tegen de ontwerpbesluit 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 ontwerpbeskikking? 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 ontwerpbeskikking.

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,

het college van burgemeester en wethouders van Súdwest-Fryslân,
de burgemeester, gemeente secretaris,



mr. drs. J.A. de Vries



G. Heeg

Bijlagen

De volgende onderdelen zijn als bijlage gevoegd bij de beschikking voor het bouwen van 8 halfvrijstaande en 4 rijwoningen op het perceel Doltewâl 16 t/m 22 en 23 t/m 27 te Workum met het nummer UV20210796 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 01 juli 2021 hebben wij een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het bouwen van 8 halfvrijstaande en 4 rijwoningen op het perceel Doltewâl 16 t/m 22 en 23 t/m 27 te Workum.

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.

Bestemmingsplan

De gegevens en bescheiden die horen bij de aanvraag omgevingsvergunning zijn getoetst aan het ter plaatse geldende bestemmingsplan “Workum - Kom”. De gronden zijn voorzien van de bestemming(en) “Wonen - Woongebouw” en “Waarde - archeologie”. (artikel 26 en 28 van de voorschriften)

Uw bouwplan is in strijd met artikel 26.1 waarin is bepaald dat bedoelde gronden bestemd zijn voor een woongebouw.

Gelet op het bovenstaande is uw bouwplan in strijd met de regels van het geldende bestemmingsplan.

Willen wij afwijken van de regels?

Wij kunnen voor uw plan afwijken van de regels. Hieronder geven we aan waarom wij kunnen afwijken.

Bestemmingsplan

Uw plan ligt in het geldende bestemmingplan “Workum - Kom” en heeft daarin de bestemming “Wonen - Woongebouw”. Uw plan omvat het vervangen van 28 duplexwoningen door 12 energiezuinige woningen aan de Doltewâl te Workum. De door u voorgestelde woningen (geen woongebouw zijnde) krijgen een bouwhoogte van 9,18 meter. Dit is in strijd met het geldende bestemmingsplan aangezien daar een maximale bouwhoogte van 7,5 meter gesteld wordt. Daarnaast staat er in het bestemmingsplan dat het hoofdgebouw ten minste 90% binnen het bouwvlak gebouwd wordt. Dit is met uw plan niet het geval. Daarmee voldoet uw plan niet aan de regels van het bestemmingsplan.

Overwegingen

De bouwhoogte van het door u voorgestelde plan is hoger dan de toegestane bouwhoogte in het bestemmingsplan. Een algemeen gehanteerde bouwhoogte van 9/10 meter is zonder meer acceptabel. Er kan dus ingestemd worden met een bouwhoogte van 9,18 meter. Daarnaast zorgt de vermindering van het aantal woningen voor een positieve invloed op de parkeerdruk in de kern van Workum.

Conclusie

Op basis van de gestelde criteria komen wij tot de conclusie dat uw plan niet voldoet aan het geldende bestemmingsplan. Het afwijkingenbeleid biedt ruimte om af te kunnen wijken van het bestemmingsplan. Wij zien dan ook geen bezwaren tegen de realisatie van de door uw voorgestelde woningen aan de Doltewâl te Workum.

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 W20SWF354-4) is op 13-09-2021 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.

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)

Alleen lichte verontreinigingen aangetroffen. Vrijkomende grond zoveel mogelijk op eigen terrein hergebruiken. Als dat niet lukt moet de grond overeenkomstig het BBK worden afgevoerd.

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;

Archeologie

Uit de resultaten van het onderzoek blijkt dat in het hele projectgebied een intact relevant archeologisch niveau aanwezig is: de top van het dekzand. In het dekzand kunnen zich resten uit de steentijd bevinden. De top van het niveau bevindt zich op een diepte variërend tussen 1,93 en 2,6 m -mv (1,6 en 2,31 m -NAP). In de laagopeenvolging boven het dekzand worden geen archeologische resten verwacht. Ingrepen die niet dieper reiken dan 1,7 m -mv kunnen daarom vanuit archeologisch oogpunt zonder bezwaar worden uitgevoerd. Indien ingrepen plaatsvinden die dieper reiken dan 1,7 m -mv, wordt vervolgonderzoek in de vorm van megaboringen aanbevolen.

Het rapport van het archeologisch booronderzoek is beoordeeld door de gemeentelijk archeoloog en die onderschrijft het hierboven vermelde advies. Wel geeft zij aan dat, indien dat deel van de bodem dat zich dieper bevindt dan 1,7 m -mv enkel wordt verstoord door schroef- of heipalen en voor dit niveau geen verdere graafwerkzaamheden zijn voorzien, het palenplan in aanmerking komt voor een archeologievriendelijk heiplan. Dit is een plan waarbij:

- de afstand tussen twee rijen heipalen minimaal 4,00 tot 5,00 m is, gemeten tussen de palen.
- de afstand tussen de palen in de rijen zelf mag minder zijn
- er niet meer heipalen worden geslagen dan uit constructief oogpunt minimaal is vereist.

Oftewel aan voorwaarde voor de vergunning wordt verbonden dat indien er dieper wordt vergraven dan 1,7 m -mv er archeologisch onderzoek noodzakelijk is. Op grond van de bouwtekeningen lijkt de ontgraving hier binnen te vallen. Ook is inmiddels een archeologievriendelijk palenplan ingediend. Overigens blijft de archeologische meldingsplicht van toevalsvondsten van kracht (art. 5.10, lid 1 Erfgoedwet). Concreet houdt dit in dat wanneer bij graafwerkzaamheden vondsten worden aangetroffen waarvan de vinder redelijkerwijs moet kunnen weten dat het archeologie betreft, dit gemeld moet worden bij het bevoegd gezag, zijnde de gemeente.

Bijlage 2 - Gewaarmerkte stukken

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

UV 6163169_1625128378168_publiceerba...

UV 6163169_1625752534071_9959_toelic...

UV W20SWF354-4.pdf

UV 6163169_1624964342639_9959BB01_...

UV 6163169_1626610677038_9959-rijwon...

UV 6163169_1626610677030_9959-halfvri...

UV ROB Doltewâl.pdf

JUV 6163169_1631088879166_Bouwnumm...

JUV 6163169_1631088879203_Bouwnumm...

JUV 6163169_1631088879237_Bouwnumm...

JUV 6163169_1631088879272_Bouwnumm...

JUV 6163169_1631088879306_Bouwnumm...

JUV 6163169_1631088879341_Bouwnumm...

UV 6163169_1631088879375_Bouwnumm...

UV 6163169_1631088879409_Bouwnumm...

UV 6163169_1631088879443_Bouwnumm...

UV 6163169_1631088879511_Bouwnumm...

UV 6163169_1631088879553_Bouwnumm...

UV 6163169_1631088879591_Bouwnumm...

UV 6163169_1624964342672_9959BB02_...

UV 6163169_1624964342568_9959B02-1...

UV 6163169_1624964517486_9959B02-2...

UV 6163169_1630312415044_9959Det01...

UV 6163169_1630312414981_9959B01-2...

UV 6163169_1630312414920_9959B01-1...

UV 6163169_1624964342727_9959Det01...

UV 6163169_1630312414821_9959B00-0...

UV 6163169_1624964342628_9959B03-1...

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?

Vrijkomende grond zoveel mogelijk op eigen terrein hergebruiken. Als dat niet lukt moet de grond overeenkomstig het BBK worden afgevoerd.

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 naar de pagina [Bouwen, verbouwen](#) en kies daar [Omgevingsvergunning, start- en gereedmelding](#). 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

De voorwaarde die aan de vergunning wordt verbonden dat wanneer er dieper wordt vergraven dan 1,7 m -mv er archeologisch onderzoek noodzakelijk is. Op grond van de bouwtekeningen lijkt de ontgraving hier binnen te vallen. Ook is inmiddels een archeologievriendelijk palenplan ingediend. Overigens blijft de archeologische meldingsplicht van toevalsvondsten van kracht (art. 5.10, lid 1 Erfgoedwet). Concreet houdt dit in dat wanneer bij graafwerkzaamheden vondsten worden aangetroffen waarvan de vinder redelijkerwijs moet kunnen weten dat het archeologie betreft, dit gemeld moet worden bij het bevoegd gezag, zijnde de gemeente.

Brandveiligheid

Er mist de wdbdo lijn tussen de geschakelde woningen, wij gaan er vanuit dat detail V-203 ook gebruikt wordt voor de geschakelde woningen.

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

Aanvrager dient zich te houden aan de voorschriften van de ontheffing.