

Datum besluit: 9 februari 2023

Ontwerpbeschikking omgevingsvergunning UV20220589

Op 21 juni 2022 hebben wij uw aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen, voor het bouwen van een bedrijfswoning op het perceel Walperterwei 41 A te Wommels. De aanvraag is geregistreerd onder het nummer UV 20220589 en betreft een omgevingsvergunning die bestaat uit de activiteiten:

OV Bouwen het bouwen van een bedrijfswoning

OV Strijdig planologisch het bouwen van een bedrijfswoning
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 "SWF - 8 dorpen noord en bedrijventerrein Wommels", conform artikel 2.12, 1^e lid, onder a, onder 3^o 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 ontwerpbeslissing 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 ontwerpbeschikking.

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,

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

P. Nijkamp

Bijlagen

De volgende onderdelen zijn als bijlage gevoegd bij de beschikking voor het bouwen van een bedrijfswoning op het perceel Walperterwei 41 A te Wommels met het nummer UV20220589 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 21 juni 2022 hebben wij een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het bouwen van een bedrijfswoning op het perceel Walperterwei 41 A te Wommels.

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.

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.

Bestemmingsplan

De gegevens en bescheiden die horen bij de aanvraag omgevingsvergunning zijn getoetst aan het ter plaatse geldende bestemmingsplan "SWF - 8 dorpen noord en bedrijventerrein Wommels". De gronden zijn voorzien van de bestemming "Bedrijventerrein" en de dubbelbestemming "Waarde - Archeologie 2". (artikel 6 van de voorschriften)

Voldoet uw plan aan de regels?

Uw plan ligt in het geldende bestemmingsplan "8 dorpen noord en bedrijventerrein Wommels" en de grond heeft daarin de enkelbestemming "Bedrijventerrein" en de dubbelbestemming "Archeologie 2". Onder de bouwregels van de bestemming "Bedrijventerrein" staat dat bedrijfswoningen alleen ter plaatse van de functieaanduiding "bedrijfswoning" gebouwd mogen worden. Op de door u voorgestelde locatie is die functieaanduiding niet van toepassing. Uw plan voldoet dus niet aan de regels van het bestemmingsplan.

Willen wij afwijken van de regels?

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

Bij bedrijfswoningen is het relevant dat er sprake is van leefbaar woonklimaat. Voor de bedrijven die vallen binnen milieucategorie 1, 2 en 3.1 is er sprake van een leefbaar woonklimaat. Bij bedrijven in milieucategorie 3.2 is het mogelijk om op basis van onderzoek te onderbouwen dat er sprake is van een leefbaar woonklimaat. Bij bedrijven in milieucategorie 3.2 is het mogelijk om op basis van onderzoek te onderbouwen dat er sprake is van een leefbaar woonklimaat. Het betreffende bedrijf is een bedrijf in milieucategorie 2. Op basis van het geldende bestemmingsplan kan er ter plaatse een bedrijf in milieucategorie 3.2 uitgeoefend worden. Door de reeds verrichte onderzoeken is aangetoond dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Daarbij is uw bedrijf een bedrijf in milieucategorie 2. Een bedrijfswoning ter plaatse heeft dus geen nadelige gevolgen voor de directe omgeving.

Inhoud plan

Aanleiding voor het initiatief is de wens om een bedrijfswoning bij het eigen bedrijf te realiseren. Initiatiefnemer wil dicht bij zijn eigen bedrijf wonen om de continuïteit van de bedrijfsvoering beter te kunnen waarborgen. Het plan bestaat uit een bedrijfswoning bestaande uit twee bouwlagen met een kap. Het huidige bestemmingsplan geeft regels voor een bedrijfswoning. Echter, dat bestemmingsplan geeft slechts de mogelijkheid om bestaande bedrijfswoningen te handhaven,

nieuwe bedrijfswoningen worden niet mogelijk gemaakt. Middels deze uitgebreide vergunningsprocedure kan de bedrijfswoning alsnog mogelijk gemaakt worden, indien er sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Of er sprake is van een goed woon- en leefklimaat wordt hierna toegelicht.

Qua bouw- en goothoogte, alsook de inhoud van de bedrijfswoning, voldoet dit aan de regels zoals het huidige bestemmingsplan dat voor bestaande bedrijfswoningen mogelijk maakt.

Milieuaspecten

Nieuwe milieugevoelige functies, zoals woningen, kunnen milieubelastende functies in hun uitvoering beperken. Aangezien het hier een bedrijventerrein betreft zijn er meerdere milieubelastende functies in de directe omgeving gevestigd. Binnen een straal van 100 meter (richtlijn bij een categorie 3.2 bedrijf in niet gemengd gebied (categorie 3.2 is op basis van het bestemmingsplan mogelijk)) van de voorgenomen bedrijfswoning zijn 6 bedrijven gevestigd. De milieu-impact van die bedrijven is dermate klein dat deze ontwikkeling geen gevolgen heeft voor diens bedrijfsvoeringen.

Geluid

Om deze ontwikkeling mogelijk te maken, is er een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek staat als bijlage in de bijgevoegde ROB. Het onderzoek is voor zowel de geluidsbelasting op de bedrijfswoning zelf door de omliggende bedrijven als het wegverkeer. Uit het onderzoek blijkt dat de geluidsbelasting door de omliggende bedrijven niet van nadelige invloed is op het woon- en leefklimaat binnen de bedrijfswoning. Het wettelijk toegestane binnen-niveau van 35dB(A) kan gewaarborgd worden.

M.E.R - Beoordeling

De bij elk ruimtelijk plan uit te voeren m.e.r.-verantwoording houdt in dat nagegaan moet worden of er activiteiten plaatsvinden die negatieve effecten op het milieu kunnen hebben en die van een zodanige omvang kunnen zijn dat er aanleiding bestaat om de (uitgebreide) m.e.r.-procedure te doorlopen.

De grondslag hiervoor is vastgelegd in het Besluit m.e.r. (Besluit milieueffectrapportage). De drempelwaarden waarbij deze verplichting aan de orde is, zijn vastgelegd in de D-lijst van het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.).

De vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee uitkomsten leiden:

- a) Belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen m.e.r.-beoordeling noodzakelijk;
- b) Belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een m.e.r.-beoordeling plaatsvinden of er kan direct worden gekozen voor een m.e.r.

Op basis van de uitkomsten in hoofdstuk 4 'Omgevingsaspecten' is inzichtelijk gemaakt dat er geen belangrijke nadelige gevolgen zijn voor de omgeving en het milieu. Ook hebben het plangebied en de omgeving geen bijzondere kenmerken die geschaad worden door het initiatief. Tevens is een bedrijfswoning geen milieubelastende activiteit zoals deze geldt in het Besluit milieueffectrapportage (D-lijst). Wel geldt er een zorgplicht.

Conclusie M.E.R.

Gezien de aard van de ingrepen en de uitkomsten in hoofdstuk 4 zijn geen negatieve effecten te verwachten, zodat afgezien kan worden van het verrichten van een (vorm)vrije m.e.r.-beoordeling.

De ruimtelijke onderbouwing is uitgezet naar de overlegpartijen in het kader van vooroverleg (art. 3.1.1 Bro). Van de overlegpartijen zijn twee zienswijzen/opmerkingen binnen gekomen. Namelijk van cultureel erfgoed en de brandweer. Deze reacties zijn verzameld en op 18 november 2022 aan de aanvrager gestuurd. Aan de hand van deze zienswijzen/opmerkingen is het ROB aangepast en op 27 oktober 2022 ontvangen.

In de aangepaste ruimtelijke onderbouwing, welke is opgenomen als bijlage bij dit besluit en een integraal deel uitmaakt van dit ontwerpbesluit, is voldoende aangetoond dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Het bouwplan voldoet aan de mogelijkheden voor afwijking van het bestemmingsplan.

Op 22 december 2022 heeft de raad ingestemd met het voorstel en is de verklaring van geen bedenkingen afgegeven.

Conclusie

Gelet op bovenstaande overwegingen is het college van mening dat er geen beletsel is voor het verlenen van de omgevingsvergunning in afwijking van het bestemmingsplan.

Wettelijke basis:

artikel 2.12, eerste lid onder a punt 3 Wabo en artikel 6.5, lid 3 Bor

Het projectafwijkingbesluit 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 projectafwijkingbesluit te kunnen nemen heeft het college wel toestemming nodig van de raad, een zogenoemde 'verklaring van geen bedenkingen'.

Op 19 december 2019 heeft de raad een lijst met categorieën van gevallen vastgesteld waarvoor een verklaring van geen bedenkingen van de raad niet is vereist. Dit plan past binnen de door de raad vastgestelde woonvisie en hoeft dus niet voorgelegd te worden aan de gemeenteraad.

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 W22SWF036-2) is op 27 juni 2022 beoordeeld door de onafhankelijke welstandscommissie Hûs en Hiem Welstandsadvisering en Monumentenzorg (hierna "de commissie"). De commissie is van mening dat de aanvraag, met inachtneming van onderstaande opmerking, voldoet aan redelijke eisen van welstand als bedoeld in artikel 12, eerste lid van de Woningwet.

Hoewel het plan aanvaardbaar is, vindt de welstandscommissie het wel van belang om de materialen en kleuren van gevel en dak te toetsen. U dient nog monsters te overleggen.

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)

Een onderzoeksrapport naar de gesteldheid van de bodem is bekend bij Burgemeester en wethouders van de gemeente Súdwest-Fryslân (verkennd bodemonderzoek, Walperterwei 41c in Wommels, rapportnummer: 220413, met datum 13 oktober 2022);

Het onderzoek betreffende de bodemgesteldheid als bedoeld in artikel 2.4 van de Regeling omgevingsrecht bestaat uit:

- a) de resultaten van een recent milieu-hygiënisch bodemonderzoek verricht volgens NEN 5740, uitgave 2009, in overeenstemming met het onderzoeksprotocol dat volgt uit figuur 1;
- b) (vervallen).
- c) Indien op basis van het vooronderzoek aanleiding bestaat te veronderstellen dat asbest, daaronder mede begrepen asbestvezels, -deeltjes of -stof, in de bodem aanwezig is, vindt het onderzoek mede plaats op de wijze als voorzien in NEN 5707, uitgave 2003.

Bodem

Er heeft een verkennd bodemonderzoek plaats gevonden. Voor de sanering dient eerst toestemming van het bevoegde gezag (gemeente Súdwest-Fryslân) te worden verkregen. Het opstellen en indienen van een Plan van Aanpak (PvA) is hierbij essentieel. Als de activiteiten niet onder de BUS-regeling vallen moet u namelijk een saneringsplan (PvA) indienen.

Conclusie

In een geval van minder dan 25 m³ verontreinigde grond kan worden volstaan met een Plan van Aanpak. Op deze locatie gaat het om circa 9 m³.

Alleen een erkend bedrijf mag een bodemsanering uitvoeren. Op de [website bodemplus](#) kunt u gegevens van erkende bedrijven vinden.

Neem vooraf contact op met de Omgevingsdienst (Fumo info@fumo.nl) om te vragen of het saneringsplan compleet is. U krijgt de gelegenheid om zo nodig gegevens aan te vullen. Als u niet aan de voorwaarden voldoet kan de Omgevingsdienst besluiten uw saneringsplan niet in behandeling te nemen of af te keuren. U moet dan een nieuw saneringsplan indienen.

Een extra vereiste is dat de sanering wordt begeleid door een kwaliteitsverantwoordelijk persoon (BRL SIKB 6000 gecertificeerd) aanwezig zijn tijdens de kritische handelingen van de sanering. Hiermee wordt bedoeld: de momenten, die het meest bepalend zijn voor de hoeveelheid verontreiniging die kan worden verwijderd.

Na het uitvoeren van een sanering kan sprake zijn van restverontreiniging in de bodem. U moet dan een nazorgplan indienen.

Let op!

Bij het afvoeren van grond van deze locatie dient rekening te worden gehouden met de status van dit onderzoek. Namelijk deze is dusdanig dat indien er grond afgevoerd moet worden dit niet zonder partijkeuring conform het Besluit Bodemkwaliteit mag worden gedaan. De eventuele vrijkomende grond kan dan naar een erkende be-/ verwerker worden afgevoerd.

Archeologie

De gronden hebben in het bestemmingsplan de dubbelbestemming "Waarde - Archeologie 2". Omdat het te verstoren oppervlakte valt binnen de gestelde vrijstellingsgrenzen, hoeft er op voorhand geen archeologisch onderzoek te worden gedaan.

Wel blijft de archeologische meldingsplicht van toevalsvondsten 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;
- tekening gevels, plattegronden en doorsneden;
- tekening details;
- bouwbesluitberekeningen;
- tekening constructie;
- constructieberekening;
- ruimtelijke onderbouwing.

Bijlage 3 - Voorschriften

Aan de omgevingsvergunning worden de volgende voorschriften verbonden:

Activiteit Bouwen

Constructieve veiligheid

De aangeleverde constructieve gegevens zijn op hoofdlijnen gecontroleerd en akkoord bevonden.

Constructieve veiligheid. Wat moet u 6 tot 3 weken vóór de bouw nog aanleveren?

U moet de onderstaande constructieve gegevens uiterlijk drie weken voor de start van de desbetreffende bouwwerkzaamheden nog 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 constructieve gegevens die u nog moet aanleveren zijn:

- de berekening van de prefab palen, de kalenderstaten; revisietekeningen (incl. berekeningen), details paalopstortingen, enz.
- de vloeren van de begane grond, verdieping(en) en indien van toepassing het dak
- de staalconstructies: berekeningen en overzichtstekeningen van de staalconstructie, het ankerplan, (moment)verbindingen, overzichtstekeningen (staalleverancier)
- de gegevens m.b.t. de brandwerendheid van de constructies (bijv. brandwerende bekleding / coating)
- de dak- en gevelbeplating en hun bevestiging
- de houtconstructies
- de overzichten van de cellenbetonwanden van de leverancier

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.

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.

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.

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

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.