

Datum besluit: 16-januari 2024

Beschikking UV20230149

Burgemeester en wethouders hebben op 13 februari 2023 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen op het perceel kadastraal bekend gemeente Oppenhuizen, sectie B, nummer 2065, plaatselijk bekend Bonningastrjitte te Oppenhuizen. De aanvraag is geregistreerd onder nummer UV20230149 met de volgende activiteiten:

OV Bouwen	het nieuwbouwen van 12 woningen
OV Strijdig planologisch gebruik	het nieuwbouwen van 12 woningen

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, 2.10 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 er voldaan moet worden aan de voorwaarden, zoals hieronder zijn aangegeven;
 - IV. af te wijken van het geldende bestemmingsplan "Bestemmingsplan Dorpen midden / oost Gemeente SWF", 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 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.

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,



P. Nijkamp

Inhoudsopgave

De volgende onderdelen zijn als bijlage gevoegd bij de beschikking voor het nieuwbouwen van 12 woningen op het perceel Bonningastrjitte (Oppenhuizen, B, 2065) te Oppenhuizen met het nummer UV20230149 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 13 februari 2023 hebben wij uw aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het nieuw bouwen van 12 woningen op het perceel plaatselijk bekend Bonningastrjitte (Oppenhuizen, B, 2065) te Oppenhuizen.

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

Het geldende juridisch-planologische kader ter plaatse is het 'Bestemmingsplan Dorpen midden / oost Gemeente SWF' (vastgesteld op 23 januari 2020). In het projectgebied geldt de bestemming 'Wonen' en 'Tuin', met concreet aangeduide bouwvlakken voor de bestaande hoofdgebouwen. De bouwvlakken zijn voorzien van een maatvoeringsaanduiding. Hiermee is de maximaal toegelaten goot- en bouwhoogte aangegeven (4,5 m respectievelijk 10 m). Verder geldt een archeologische beschermingsregeling door middel van de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2'.

Strijdigheid met het geldende bestemmingsplan

De voorgenomen ontwikkeling past niet binnen het geldende bestemmingsplan. De nieuw te bouwen huizen komen buiten het huidige bouwvlak te liggen.

In het geldend plan staan in het projectgebied vijf paar twee-onder-een-kapwoningen. In het project zullen deze woningen worden vervangen door twee rijtjes van zes woningen. Het project voorziet ook in de aanleg van nieuwe parkeervoorzieningen. Zowel de woningbouw als de nieuw te realiseren parkeerplaatsen passen niet in het geldende bestemmingsplan. Het bouwplan kan alleen mogelijk worden gemaakt met een omgevingsvergunning uitgebreide procedure (*projectafwijkingbesluit*).

Wij hebben getoetst of wij voor uw plan kunnen afwijken van de bestemmingsplanregels. Hieronder geven wij aan, waarom wij kunnen afwijken van de regels.

Beschrijving plan

Het plan voorziet in een herontwikkeling van sociale woningbouw. De huidige vijf twee onder één kapwoningen worden vervangen door twee blokjes van elk zes woningen. Bij de hoekwoningen wordt parkeren op eigen erf mogelijk. Langs de weg komen een aantal langsparkeervakken en aan de overkant van de straat een aantal insteekevakken.

Ruimtelijke Onderbouwing

Ten behoeve van de bouw is door BügelHajema een Ruimtelijke Onderbouwing (ROB) opgesteld. Deze ROB is, conform de wettelijke bepalingen, integraal getoetst door interne adviseurs en externe overlegpartners. Deze integrale toetsing omvat de aspecten Externe Veiligheid (inclusief toetsing door de Gasunie, Liander en Rijkswaterstaat), een toetsing door de Provincie Fryslan aan provinciaal beleid, een toetsing door het Wetterskip Fryslan, brandveiligheid, bodem, ecologie, erfgoed, geluid, milieu, vastgoed, verkeer en wonen.

Uit deze toetsing is gebleken dat de ROB laat zien, dat er met het plan voldaan wordt aan een goede ruimtelijke ordening.

verklaring van geen bedenkingen van de raad

Het projectafwijklingsbesluit 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 (ROB). Om een projectafwijklingsbesluit te kunnen nemen heeft het college wel toestemming nodig van de raad, een zogenoemde 'Verklaring Van Geen Bedenkingen' (VVGB). Op 21 december 2022 heeft de raad een lijst met categorieën van gevallen vastgesteld waarvoor een VVGB van de raad niet is vereist. Dit plan valt onder categorie 3.2 (*Het realiseren van maximaal 30 woningen met bijbehorende voorzieningen binnen de bebouwde kom*) van deze lijst. Dit betekent dat uw college de aanvraag om omgevingsvergunning mag afdoen zonder tussenkomst van de raad.

Welstandscommissie

De aanvraag (advies nummer W23SWF369-1) is op 31 juli 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.

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 (verkennend bodemonderzoek, FMA-NILLESEN BEDRIJFSADVISEURS, projectnummer: BO20230075 met datum 17 juli 2023);

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 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.

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 ontlelen op dat vlak.

Archeologie

Het plangebied heeft volgens het bestemmingsplan 'Bestemmingsplan Dorpen midden/oost Gemeente SWF' een dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2'. Dit houdt in dat bij (onvermijdelijke) ingrepen groter dan 5.000 m2 voor de omgevingsvergunning een archeologisch onderzoek dient te worden uitgevoerd.

Het projectgebied is nog geen 5.000 m2 groot. Volgens het geldend bestemmingsplan en het gemeentelijk archeologiebeleid is archeologisch onderzoek voor dit project dan ook niet nodig.

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.

Zienswijzen

De aanvraag en de ontwerpbeschikking met bijbehorende stukken hebben vanaf 23 november 2023 zes weken ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend;

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:

- aanvraagformulier;
- Welstandsadvies, nummer W23SWF369-1
- RO_Bonningastrjitte_Oppenhuisen_230628;
- DO-01_Situatie_overzicht_BESTAAND_06-03-2023;
- DO-02_Situatie_overzicht_NIEUW_06-03-2023;
- DO-20_Principe_buitenberging_220315;
- DO-100_Plattegronden_BLOK_A_04-07-2023;
- DO-101_Plattegronden_BLOK_B_04-07-2023;
- DO-200_Gevels_en_doorsnede_BLOK_A_10-10-2023;
- DO-201_Gevels_en_doorsnede_BLOK_B_10-10-2023;
- DO-300_Overzicht_GO_BLOK_A_04.07.2023;
- DO-301_Overzicht_VG_BLOK_A_04-07-2023;
- DO-302_Overzicht_GO_BLOK_B_04-07-2023;
- DO-303_Overzicht_VG_BLOK_B_04-07-2023;
- DO-304_Overzicht_Ventilatie_BLOK_A_28-07-2023;
- DO-305_Overzicht_Riolering_BLOK_A_04-07-2023;
- DO-306_Overzicht_Ventilatie_BLOK_B_28-07-2023;
- DO-307_Overzicht_Riolering_BLOK_B_04-07-2023;
- DO-400_Details_18-10-2023;
- GO_VG_Gezinswoning_04-07-2023;
- GO_VG_04-07-2023;
- Daglicht_Gezinswoning_04-07-2023;
- Daglicht_04-07-2023;
- Ventilatie_Gezinswoning_28-07-2023;
- Ventilatie_28-07-2023;
- 230721_BENG_en_MPG
- Funderingsadvies-1;
- Technische_brochure_Vincent_WEB;
- R02_B_GWS_hout_DEF_230704;
- Oppenhuisen_berekening_HSB_230704;
- Oppenhuisen_221640_EWP_rapport_230112;
- meldingsformulier_Oppenhuisen_ondertekend_Elkien_AH_230116;
- Kleuren_en_materialenstaat_03-02-2023;
- IJB_Geotechniek;
- Folder-Lockscreens-NNZI;
- certificaat_v1;
- BO20230075_boorplan_Bonningastrjitte__P_Walmastrjitte_Oppenhuisen;
- Beoordeling_detail_woningscheiding_-_gevel;
- akkoord_PF_WNB_230203;
- Aandachtspunten_Bouwwerkzaamheden;
- Aandachtspunten_Avegaarpalen_volgens_NEN-EN_1536_-_november_2021;
- botova_T13_1578944_BO202300_water_(2);
- rapport_verkennend_bodemonderzoek_Bonningastrjitte_1-17_Oppenhuisen_17072023;
- informatie_folder_rookmelders_aanbrengen.

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. Het betreft alleen de berekening van Van Rossum R-02 d.d. 4-07-2023, het funderingsadvies d.d. 5-06-2023 en berekening G2303 d.d. 4-07-2023.

Opmerkingen m.b.t. de ingediende constructieve gegevens:

- Realisatie van paalfunderingen moet volgens CUR-aanbeveling 114 plaatsvinden.
- Onder alle op de grond gestorte betonconstructies moet een harde (drukvaste) werkvloer worden aangebracht. Een werkvloer bestaande uit (noppen)folie op een (verdicht) zandbed is niet toegestaan.
- Bij EPS-werkvloeren zijn kunststof-lijnafstandhouders (lange lijns) niet toegestaan.
- Betontegels, klinkers e.d. zijn niet toegestaan als afstandhouders (betondekking).
- Doorvoeringen door funderingen (bijv. riolering) overleggen met uw constructeur.

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 tekening van de wapeningskorf van de avegaarpalen, de akoestische doormetingen; revisietekeningen (incl. berekeningen), details paalopstortingen, enz.
- de nog uit te voeren sonderingen
- alle werktekeningen (o.a. gemaatvoerd palenplan met paalnummering)
- de wapening van de fundering (en overige in het werk gestorte betonconstructies)
- de vloeren van de begane grond

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.

Er worden avegaarpalen toegepast. Zie de bijlage: Aandachtspunten Avegaarpalen volgens NEN-EN 1536.

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 slooafval 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

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.

Inrit / Uitweg

Voor eventuele uitritten moet u een melding doen voor de uitrit. Dit kunt u doen op: <https://sudwestfryslan.nl/onderwerp/inritten-en-uitritten/>

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.