
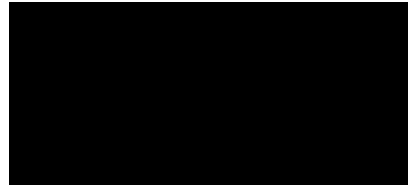


Ons kenmerk: CLZ-00004128

Behandeld door: 
Telefoon: 14 0515



Sneek, verzonden 5 februari 2026

Onderwerp: beschikking omgevingsvergunning
uitgebreide procedure en ontwerpbesluit hogere waarde

Geachte heer 

Op 20 december 2023 hebben wij uw aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het herbestemmen en realiseren van 13 woningen op de percelen Brêgesleatswei 2 001 t/m 2 201 te Uitwellingerga en Brêgesleatswei 2A 001 t/m 2A 102 te Uitwellingerga. De aanvraag is geregistreerd onder het nummer CLZ-00004128. De aanvraag is geregistreerd onder het nummer CLZ-00004128.

Verlenen omgevingsvergunning

De ontwerpvergunning is 25 juli 2025 gepubliceerd en heeft zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn er geen zienswijzen ingediend. Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Súdwest-Fryslân verleent de door u gevraagde omgevingsvergunning.

Wat gebeurt er nu?

De wet bepaalt dat wij het besluit moeten publiceren en ter inzage moeten leggen. De ter inzage termijn start de dag nadat wij het besluit gepubliceerd hebben. Het besluit wordt gepubliceerd op 13 februari 2026. Het besluit publiceren wij in het digitale gemeenteblad (en daarmee op de website <https://www.overheid.nl/berichten-over-uw-buurt> en op de website www.ruimtelijkeplannen.nl). Wij leggen de vergunning en de stukken die daarbij horen ook digitaal ter inzage bij de gemeenteloketten in Bolsward en/of Sneek.

Constructieve veiligheid: ontvankelijkheid.

- We hebben het constructieprincipe (t.b.v. de ontvankelijkheid van de omgevingsvergunning) op hoofdlijnen gecontroleerd en akkoord bevonden. Dit betekent dat alleen de basisopzet van de constructie akkoord is. Het is aannemelijk dat het plan gaat voldoen aan de eisen van het Besluit bouwwerken leefomgeving als de definitieve gegevens worden verstrekt;
- De definitieve constructieve berekeningen en tekeningen moeten nog worden aangeleverd. U moet deze gegevens uiterlijk drie weken voor de start van de desbetreffende bouwwerkzaamheden aanleveren. Dit betreft bijv. de sonderingen, de fundering, de beton-, staal- en houtconstructies.
- De brandwerendheid van de hoofdconstructie van de bestaande bouw moet 30 min. bedragen; die van de nieuwbouw 90 minuten.
- U mag pas bouwen als de gemeente de berekeningen en tekeningen heeft goedgekeurd.

Brandveiligheid

- Er moet 2 weken voor aanvang van de bouw een certificaat of attest worden aangeleverd van de brandwerende en rookwerende brandwerende kleppen in de gezamenlijke ventilatiekanalen.
- Er moet 2 weken voor aanvang van de bouw een certificaat of attest worden aangeleverd van de brandklasse van uitwendige constructieonderdelen zoals bijvoorbeeld gevelbekleding en sandwichpanelen.
- Er moet 2 weken voor aanvang van de bouw een certificaat of attest worden aangeleverd van de constructieonderdelen grenzend aan de binnen lucht van de extra beveiligde vluchtroutes zoals bijvoorbeeld geluidsisolerende materialen.
- Aan de buitenzijde moet een duidelijke huisnummering en verwijzing naar de ingangen van de appartementen aanwezig zijn. Dit geldt met name voor de appartementen 05, 06, 11 en 12
- Doorvoeringen moeten gecertificeerd worden afgewerkt en worden vastgelegd in een logboek/rapportage.

Advies brandweer:

- Richt een ruimte in voor het opladen van scootmobielen en andere elektrisch aangedreven voertuigen. Voorzie deze ruimten van afzonderlijke stopcontacten en voer de ruimte uit als apart brandcompartiment.
- In de EBV, de centrale trappenhuizen, mogen geen brandbare spullen worden geplaatst of opgehangen. Neem dit mee in de gebruiksvoorwaarden bij de verhuur.

Maatwerkvoorschriften geluid

Voorschrift 1:

De karakteristieke geluidwering van de uitwendige scheidingsconstructie bedraagt minimaal 26 dB, voor zover de uitwendige scheidingsconstructie (buitengevel) met een lichtblauwe arcering is aangeduid op afbeelding 4 van de akoestische notitie 22310182.N01d.

Voorschrift 2:

Het terras en het balkon aan de noordgevel, worden voorzien van een geluidafschermend (glas-)paneel over de gehele breedte van het terras en van het balkon, zoals aangegeven op afbeelding 5 van de notitie 22310182.N01d.

Voorschrift 3:

Op de terreingrens, zoals weergegeven in figuur 1 van de akoestische notitie 22310182.N01d, dient een geluidscherm aanwezig te zijn met een lengte van 27,5 meter en een hoogte van 2 meter, die kierdicht is uitgevoerd en een massa heeft van tenminste 10 kg/m².

Ruimtelijke kwaliteit

Het parkeren op het erf mag niet ten koste van de groene terreininrichting.

Er moet dus voldoende zorg zijn voor een groene inpassing van het gebouw (het groen rondom het parkeerterrein e.d.).

Externe veiligheid

Het projectgebied ligt binnen het invloedsgebied van de A7, de buisleiding N-501-31 en het Prinses Margrietkanaal. Door de afstand, aard en omvang van de ontwikkeling en ligging buiten de 100% letaliteitszone zal de beoogde ontwikkeling niet leiden tot een significant effect op het groepsrisico. In de beknopte verantwoording van het groepsrisico is op de zelfredzaamheid, bestrijdbaarheid en bereikbaarheid van het projectgebied ingegaan. De veiligheidssituatie zal met de beoogde ontwikkeling niet significant verslechteren en wordt als aanvaardbaar gezien. Verder zijn in de directe omgeving van het projectgebied geen risicovolle bronnen aanwezig. Het aspect externe veiligheid vormt dan ook geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

Ecologie

Uit de quickscan blijkt dat nog nader onderzoek nodig is voor jaarrond beschermde nesten van gierzwaluw en huismus en nader onderzoek naar de vleermuis.

Wij vragen u de resultaten van dat nader onderzoek te verwerken bij de verdere planvorming en in overleg te treden met de provincie.

Het plan kan niet eerder tot uitvoer worden gebracht oftewel er niet eerder gebruik kan worden gemaakt van de omgevingsvergunning dan dat het vervolgonderzoek is afgerond en de eventueel benodigde ontheffing/natuurvergunning van de provincie is verleend.

Bodem

M.b.t. het aspect bodem zijn er nog een aantal vragen welke, voor aanvang van de bouwwerkzaamheden, met de gemeente overlegd moeten worden.

De sanering van PAK op het naastgelegen terrein is met een BUS-melding gedaan. Bij de sanering van het noordelijke deel is op dag 1 asbest aangetroffen. Is dit ook op het grensgebied van de huidige onderzoek locatie geweest?

Is het asfaltgranulaat recent? Dan is teerhoudendheid uit te sluiten. Als onbekend zou een PAK analyse uitsluitsel kunnen geven hierop. PFAS is gemeten in MM02, bestaande uit de boringen 06 (15-50), 08 (50-85) en 11 (25-50) 12 (30-80). Deze boringen zijn verdeeld over het gehele terrein. Het is aan te bevelen PFAS monsters te analyseren op het terreindeel dicht bij de brand. De brand heeft gewoed op het naastgelegen perceel.

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.

Wanneer kunt u gebruik maken van de vergunning?

U mag de vergunning pas gebruiken als deze in werking is getreden. De vergunning treedt in werking de dag na afloop van de beroepstermijn.

Wat kost het?

Aan de behandeling van uw aanvraag voor een omgevingsvergunning zijn kosten verbonden. Dit zijn de leges.

Het totale bedrag door u te betalen bestaat uit de volgende onderdelen:

Artikel	Leges	Bedrag
*2.04	Omgevingsvergunning: bouwactiviteiten	€
*2.09.e	Planologisch strijdig gebruik bij bouwactiviteit: buitenplanse afwijking	€
*2.05.1.a	Welstandstoets: advies welstandscommissie Hûs en Hiem	€
	Totaal	€

De regels voor deze leges zijn terug te vinden op onze website www.sudwestfryslan.nl. Let op: binnenkort ontvangt u van ons een legesaanslag voor het betalen van bovenstaand bedrag.

Houd rekening met uw burenen!

In het Burgerlijk Wetboek (boek 5, titel 4) staan rechten en plichten van burgers vermeld. Wij willen u erop wijzen dat er rechten van derden worden genoemd, die er mogelijk voor zorgen dat u geen gebruik kunt maken van uw omgevingsvergunning.

Nadere informatie

Heeft u nog vragen? Neem dan contact op met de medewerkers van ons team Vergunningen. U kunt ons elke werkdag tussen 9.00 en 16.00 uur bereiken op het telefoonnummer 14 0515, of via de mail: omgeving@sudwestfryslan.nl.

Neemt u contact met ons op? Houd dan het kenmerk bij de hand en zet het in uw email.

Met vriendelijke groet,

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

A handwritten signature in black ink, consisting of several loops and a vertical line at the bottom.

Bijlage(n): omgevingsvergunning + bijlagen

Datum besluit: 5 februari 2026

Beschikking omgevingsvergunning en besluit hogere waarde (CLZ-00004128)

Op 20 december 2023 hebben wij uw aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het herbestemmen en realiseren van 13 woningen op de percelen Brêgesleatswei 2 001 t/m 2 201 te Uitwellingerga en Brêgesleatswei 2A 001 t/m 2A 102 te Uitwellingerga. De aanvraag is geregistreerd onder het nummer CLZ-00004128 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 en de artikelen 83 lid 1 en lid 2 en 110a van de Wet geluidhinder.

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;
 - IIV. een hogere waarde vast te stellen van 50 dB ten gevolge van wegverkeer op de rijksweg A7 en een hogere waarde vast te stellen van 50 dB ten gevolge van wegverkeer op de Nije Dyk te Uitwellingerga, zodat planologisch medewerking kan worden verleend voor het realiseren van 13 appartementen op de percelen Brêgesleatswei 2 001 t/m 2 201 te Uitwellingerga en Brêgesleatswei 2A 001 t/m 2A 102 te Uitwellingerga.

Bent u het niet eens met dit besluit?

Belanghebbenden die het niet eens zijn met bovenstaande beschikking, 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, consisting of a large, stylized initial 'M' followed by a vertical line and a small flourish at the bottom.

Bijlagen

De volgende onderdelen horen bij en maken deel uit van de verleende omgevingsvergunning aan White House Uitwellingerga B.V. voor het herbestemmen en realiseren van 13 woningen op de percelen Brêgesleatswei 2 001 t/m 2 201 te Uitwellingerga en Brêgesleatswei 2A 001 t/m 2A 102 te Uitwellingerga.

- 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 20 december 2023 hebben wij uw aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het herbestemmen en realiseren van 13 woningen op de percelen Brêgesleatswei 2 001 t/m 2 201 te Uitwellingerga en Brêgesleatswei 2A 001 t/m 2A 102 te Uitwellingerga. De aanvraag is geregistreerd onder het nummer CLZ-00004128.

Inleiding

Het projectgebied is gelegen aan de westkant van het dorp Uitwellingerga. Ten westen hiervan ligt de snelweg A7 tussen Sneek en Joure. Ten zuiden van het projectgebied bevindt zich het Prinses Margrietkanaal. De locatie van de voormalige Zuivelfabriek 'De Westerbrugsloot' in Uitwellingerga wordt opnieuw ingericht.

Sinds 1965 is de fabriek aan de Brêgesleatswei te Uitwellingerga niet meer als zuivelfabriek in gebruik en heeft het verschillende eigenaren gehad. Inmiddels staat de fabriek grotendeels leeg en zijn verschillende onderdelen deels in verval geraakt.

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 projectgebied is geregeld in het bestemmingsplan "Dorpen midden / oost gemeente SWF". De beoogde ontwikkeling bestaat uit renovatie van het karakteristieke fabrieksgebouw, de sloop van de bijgebouwen en de bouw van het 'ketelhuis'.

De gronden waarop het perceel betrekking heeft is bestemd als 'Bedrijf'. Het 'hoofdgebouw' van de boterfabriek heeft de aanduiding 'karakteristiek'. Voor dit gedeelte geldt dat de verschijningsvorm van het hoofdgebouw blijft gehandhaafd. Voor het gedeelte met de bijgebouwen is een aanduiding met maatvoering opgenomen met de maximale bouwhoogte van 8,00 meter en de maximale goothoogte van 5,00 meter. Voor het noordoostelijke gedeelte is een maatvoering aangegeven met een maximale bouwhoogte van 8,00 meter, een maximale goothoogte van 4,00 meter en een minimale dakhelling van 30 graden.

Verder heeft het projectgebied de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2', waardoor de gronden behalve voor de bestemming 'Bedrijf' ook bestemd zijn voor het behoud van de aldaar in of op de grond aanwezige archeologische (verwachtings)waarden.

De functie wonen is niet mogelijk op basis van het bestemmingsplan, wonen op de huidige locatie is dus niet toegestaan.

Belangenafweging en conclusie ruimtelijke onderbouwning

Voor het project is een ruimtelijke onderbouwning opgesteld welke is opgenomen als bijlage bij dit besluit en een integraal deel uitmaakt van dit besluit. In de ruimtelijke onderbouwning ('Uitwellingerga - Bûterfabriek') zijn de plannen nader omschreven en voorzien van een ruimtelijke afweging om af te wijken van het geldende bestemmingsplan.

In deze ruimtelijke onderbouwning 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 onderbouwning 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 projectafwijkingsbesluit 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 onderbouwning. Om een projectafwijkingsbesluit 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 bedrijfsfunctie naar een woonfunctie is volgens ons passend binnen het gebied. Het oorspronkelijke karakter van de bebouwing wordt door de beoogde ontwikkeling in ere hersteld. Het projectgebied houdt een open karakter, maar wordt vergroend door gras en de aanplant van bomen.

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.

Besluit hogere waarde

Vanwege de ligging ten opzichte van de rijksweg A7 en de Nije Dyk ingevolge artikel 77 van de Wet geluidhinder is akoestisch onderzoek verricht. Daaruit blijkt dat voor de appartementen aan de Brêgesleatswei 2 001 t/m 2 201 te Uitwellingerga en Brêgesleatswei 2A 001 t/m 2A 102 te Uitwellingerga sprake is van een overschrijding van de voorkeurswaarde van 48 dB als gevolg van het wegverkeer van de rijksweg A7 en van de Nije Dyk. Voorgaande impliceert dat voor het mogelijk maken van het appartementengebouw aan de Brêgesleatswei 2 001 t/m 2 201 te Uitwellingerga en Brêgesleatswei 2A 001 t/m 2A 102 te Uitwellingerga een hogere grenswaarde dient te worden vastgesteld van 50 dB ten gevolge van de rijksweg A7 en een hogere grenswaarde van 50 dB ten gevolge van de Nije Dyk.

Welstand

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 24040202) is op 3 juni 2024 beoordeeld door de onafhankelijke adviescommissie omgevingskwaliteit (Hûs en Hiem, adviseurs omgevingskwaliteit). Op basis van de ingediende gegevens concludeert de commissie dat het plan past binnen het door de gemeenteraad vastgestelde beleid voor goede omgevingskwaliteit.

Verkeer en parkeren

In het voorliggende plan is rekening gehouden met ruimte om te kunnen voorzien in de parkeerbehoefte, er worden 21 parkeerplaatsen gerealiseerd. Voor het parkeren op eigen terrein wordt grond aangekocht.

Wonen

Het plan sluit aan op de kwantitatieve woningbouwopgave en kwalitatieve focus in de Woonvisie en het Woningbouwprogramma. Het Afwegingskader Woningbouw gaat er nadrukkelijk van uit dat bij kleine kernen en middelgrote kernen (categorieën 1 en 2) herbestemmen boven nieuwbouw gaat. Dat is bij dit initiatief het geval. De woningen (appartementen) zijn bedoeld voor de lokale woningbehoefte en de doelgroep bestaat uit starters en senioren.

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.

Geluid

Bij de aanvraag zijn nu twee akoestische onderzoeken en een aanvullende akoestische notitie ingediend en beoordeeld, namelijk:

- Industrielawaai, rapport 22310182.R01 d.d. 20 juli 2023;
- Wegverkeerslawaai, rapport 22310182.R02 d.d. 20 juli 2023;
- Notitie 22310182.N01d d.d. 1 juli 2025.

In het eerstgenoemde onderzoek is als uitgangspunt gekozen voor een bronsterkte op basis van een emissiekental. In de aanvullende notitie staan de resultaten van een nader onderzoek naar de daadwerkelijke geluidbronvermogens van het de activiteiten op 2B-D en 2E, op basis van de huidige en reëel te verwachten toekomstige bedrijfsactiviteiten op die locatie. Hierbij is afstemming geweest met het bedrijf over de bedrijfsactiviteiten.

Op basis van de onderzoeken is de conclusie, dat het bedrijf niet onevenredig in de planologische ontwikkelingsmogelijkheden wordt beperkt en dat een aanvaardbaar akoestisch woon- en leefklimaat kan worden gewaarborgd, onder de volgende voorwaarden:

1. In de omgevingsvergunning wordt opgenomen dat de akoestische onderzoeken, rapport 22310182.R01 en 22310182.R02 en de notitie 22310182.N01d deel uitmaken van de vergunning/het besluit;
2. Aan de omgevingsvergunning worden de volgende voorschriften verbonden:

Voorschrift 1:

De karakteristieke geluidwering van de uitwendige scheidingsconstructie bedraagt minimaal 26 dB, voor zover de uitwendige scheidingsconstructie (buitengevel) met een lichtblauwe arcering is aangeduid op afbeelding 4 van de akoestische notitie 22310182.N01d.

Voorschrift 2:

Het terras en het balkon aan de noordgevel, worden voorzien van een geluidafschermend (glas-)paneel over de gehele breedte van het terras en van het balkon, zoals aangegeven op afbeelding 5 van de notitie 22310182.N01d.

Voorschrift 3:

Op de terreingrens, zoals weergegeven in figuur 1 van de akoestische notitie 22310182.N01d, dient een geluidscherm aanwezig te zijn met een lengte van 27,5 meter en een hoogte van 2 meter, die kierdicht is uitgevoerd en een massa heeft van tenminste 10 kg/m².

Bodem

De sanering van PAK op het naastgelegen terrein is met een BUS-melding gedaan. Bij de sanering van het noordelijke deel is op dag 1 asbest aangetroffen. Is dit ook op het grensgebied van de huidige onderzoek locatie geweest?

Is het asfaltgranulaat recent? Dan is teerhoudendheid uit te sluiten. Als onbekend zou een PAK analyse uitsluitend kunnen geven hierop. PFAS is gemeten in MM02, bestaande uit de boringen 06 (15-50), 08 (50-85) en 11 (25-50) 12 (30-80). Deze boringen zijn verdeeld over het gehele terrein. Het is aan te bevelen PFAS monsters te analyseren op het terreindeel dicht bij de brand. De brand heeft gewoed op het naastgelegen perceel.

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.

M.e.r.- beoordeling

In het Besluit milieueffectrapportage (m.e.r.) is aangegeven welke activiteiten in het kader van het bestemmingsplan plan m.e.r.-plichtig of m.e.r.-beoordelingsplichtig zijn. Voor deze activiteiten zijn in het Besluit m.e.r. drempelwaarden opgenomen. Ook wanneer de drempelwaarden niet worden overschreden, moet het bevoegd gezag bij de betreffende activiteiten nagaan of mogelijk sprake is van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu, die aanleiding geven om een milieueffectrapport (MER) op te stellen. Dit wordt de vormvrije m.e.r.-beoordeling genoemd. Achterliggende gedachte hierbij is dat ook kleine projecten het milieu relatief zwaar kunnen belasten.

De beoordeling vindt plaats via het opstellen van een meldnotitie. Uit de meldnotitie die voor de voorgenomen ontwikkeling is opgesteld (zie bijlage 'Aanmeldnotitie MER-beoordeling Brêgesleatswei 2-2A Uitwellingerga') blijkt dat er geen sprake is van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. Het opstellen van een m.e.r. of een m.e.r.- beoordeling voor het bestemmingsplan is daarom niet nodig.

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 projectlocatie is kleiner dan 5.000 m², waardoor geen archeologisch onderzoek hoeft plaats te vinden. Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

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.

Geen zienswijzen

De ontwerpvergunning is 25 juli 2025 gepubliceerd en heeft zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn er geen zienswijzen ingediend.

Bijlage 2 - Gewaarmerkte stukken

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

- Beschikking V1_akoestisch onderzoek Industrielawaai, rapport 22310182.R01 d.d. 20 juli 2023;
- Beschikking V1_akoestisch onderzoek Wegverkeerslawaai, rapport 22310182.R02 d.d. 20 juli 2023;
- Beschikking V1_akoestische notitie 22310182.N01d d.d. 1 juli 2025;
- Beschikking V1_bouwkundige tekeningen_2130_Definitief Ontwerp_28-11-2025;
- Beschikking V1_principedetails_28-11-2025;
- Beschikking V1_ruimtelijke onderbouwing;
- Beschikking V1_bouwbesluitberekeningen, BENG en MPG Berekeningen;
- Beschikking V1_brandveiligheidsrapport W2N;
- Beschikking V1_constructieve gegevens;
- Beschikking V1_huisnummerbesluit;
- Beschikking V1_welstandsadvies;
- Beschikking V1_publiceerbare aanvraag.

Bijlage 3 - Voorschriften

Aan de omgevingsvergunning worden de volgende voorschriften verbonden:

Constructieve veiligheid: ontvankelijkheid.

- We hebben het constructieprincipe (t.b.v. de ontvankelijkheid van de omgevingsvergunning) op hoofdlijnen gecontroleerd en akkoord bevonden. Dit betekent dat alleen de basisopzet van de constructie akkoord is. Het is aannemelijk dat het plan gaat voldoen aan de eisen van het Besluit bouwwerken leefomgeving als de definitieve gegevens worden verstrekt;
- De definitieve constructieve berekeningen en tekeningen moeten nog worden aangeleverd. U moet deze gegevens uiterlijk drie weken voor de start van de desbetreffende bouwwerkzaamheden aanleveren. Dit betreft bijv. de sonderingen, de fundering, de beton-, staal- en houtconstructies.
- De brandwerendheid van de hoofddragconstructie van de bestaande bouw moet 30 min. bedragen; die van de nieuwbouw 90 minuten.
- 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>.

Brandveiligheid

- Er moet 2 weken voor aanvang van de bouw een certificaat of attest worden aangeleverd van de brandwerende en rookwerende brandwerende kleppen in de gezamenlijke ventilatiekanalen.
- Er moet 2 weken voor aanvang van de bouw een certificaat of attest worden aangeleverd van de brandklasse van uitwendige constructieonderdelen zoals bijvoorbeeld gevelbekleding en sandwichpanelen.
- Er moet 2 weken voor aanvang van de bouw een certificaat of attest worden aangeleverd van de constructieonderdelen grenzend aan de binnen lucht van de extra beveiligde vluchtroutes zoals bijvoorbeeld geluidsisolerende materialen.
- Aan de buitenzijde moet een duidelijke huisnummering en verwijzing naar de ingangen van de appartementen aanwezig zijn. Dit geldt met name voor de appartementen 05, 06, 11 en 12
- Doorvoeringen moeten gecertificeerd worden afgewerkt en worden vastgelegd in een logboek/rapportage.

Advies brandweer:

- Richt een ruimte in voor het opladen van scootmobielen en andere elektrisch aangedreven voertuigen. Voorzie deze ruimten van afzonderlijke stopcontacten en voer de ruimte uit als apart brandcompartiment.
- In de EBV, de centrale trappenhuizen, mogen geen brandbare spullen worden geplaatst of opgehangen. Neem dit mee in de gebruiksvoorwaarden bij de verhuur.

Maatwerkvoorschriften geluid

Voorschrift 1:

De karakteristieke geluidwering van de uitwendige scheidingsconstructie bedraagt minimaal 26 dB, voor zover de uitwendige scheidingsconstructie (buitengevel) met een lichtblauwe arcering is aangeduid op afbeelding 4 van de akoestische notitie 22310182.N01d.

Voorschrift 2:

Het terras en het balkon aan de noordgevel, worden voorzien van een geluidafschermend (glas-)paneel over de gehele breedte van het terras en van het balkon, zoals aangegeven op afbeelding 5 van de notitie 22310182.N01d.

Voorschrift 3:

Op de terreingrens, zoals weergegeven in figuur 1 van de akoestische notitie 22310182.N01d, dient een geluidsschermdoek aanwezig te zijn met een lengte van 27,5 meter en een hoogte van 2 meter, die kierdicht is uitgevoerd en een massa heeft van tenminste 10 kg/m².

Ruimtelijke kwaliteit

Het parkeren op het erf mag niet ten koste van de groene terreininrichting.

Er moet dus voldoende zorg zijn voor een groene inpassing van het gebouw (het groen rondom het parkeerterrein e.d.).

Externe veiligheid

Het projectgebied ligt binnen het invloedsgebied van de A7, de buisleiding N-501-31 en het Prinses Margrietkanaal. Door de afstand, aard en omvang van de ontwikkeling en ligging buiten de 100% letaliteitszone zal de beoogde ontwikkeling niet leiden tot een significant effect op het groepsrisico. In de beknopte verantwoording van het groepsrisico is op de zelfredzaamheid, bestrijdbaarheid en bereikbaarheid van het projectgebied ingegaan.

De veiligheidssituatie zal met de beoogde ontwikkeling niet significant verslechteren en wordt als aanvaardbaar gezien. Verder zijn in de directe omgeving van het projectgebied geen risicovolle bronnen aanwezig. Het aspect externe veiligheid vormt dan ook geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

Ecologie

Uit de quickscan blijkt dat nog nader onderzoek nodig is voor jaarrond beschermde nesten van gierzwaluw en huismus en nader onderzoek naar de vleermuis. Wij vragen u de resultaten van dat nader onderzoek te verwerken bij de verdere planvorming en in overleg te treden met de provincie.

Het plan kan niet eerder tot uitvoer worden gebracht oftewel er niet eerder gebruik kan worden gemaakt van de omgevingsvergunning dan dat het vervolgonderzoek is afgerond en de eventueel benodigde ontheffing/natuurvergunning van de provincie is verleend.

Waterrobuust bouwen

Wij adviseren de nieuwe bebouwing/infrastructuur voldoende hoog aan te leggen (minimaal + 0,5 NAP).

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.

Bodem

M.b.t. het aspect bodem zijn er nog een aantal vragen welke, voor aanvang van de bouwwerkzaamheden, met de gemeente overlegd moeten worden.

De sanering van PAK op het naastgelegen terrein is met een BUS-melding gedaan. Bij de sanering van het noordelijke deel is op dag 1 asbest aangetroffen. Is dit ook op het grensgebied van de huidige onderzoek locatie geweest?

Is het asfaltgranulaat recent? Dan is teerhoudendheid uit te sluiten. Als onbekend zou een PAK analyse uitsluitel kunnen geven hierop. PFAS is gemeten in MM02, bestaande uit de boringen 06 (15-50), 08 (50-85) en 11 (25-50) 12 (30-80).

Deze boringen zijn verdeeld over het gehele terrein. Het is aan te bevelen PFAS monsters te analyseren op het terreindeel dicht bij de brand. De brand heeft gewoed op het naastgelegen perceel.

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.

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 bouwdoos 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.

Adviesraad Toegankelijkheid Súdwest-Fryslân (ATS)

Omdat uw bouwplan betrekking heeft op een openbaar gebouw willen wij graag uw aandacht vragen voor de toegankelijkheid van gebouwen voor mensen met een fysieke beperking.

Sinds 2017 geldt een algemene verplichting om openbare gebouwen en bedrijven toegankelijk te maken voor mensen met een handicap of een chronische ziekte.

Om aan deze verplichting te kunnen voldoen heeft de gemeente Súdwest-Fryslân hiervoor een Adviesraad Toegankelijkheid Súdwest-Fryslân (ATS) ingesteld. De ATS werkt aan de bevordering van de toegankelijkheid van gebouwen voor mensen met een functiebeperking.

De ATS wordt gevormd door een groep personen die ervaringsdeskundigen zijn. Om de toegankelijkheid van openbare gebouwen toetsbaar te maken heeft de ATS een rapport met een checklist opgesteld.

Deze checklist beschrijft per onderdeel de voorzieningen welke de toegankelijkheid naar en in gebouwen met een openbare functie voor mensen met een beperking vergroten. De punten uit de checklist moeten daarom gezien worden als een extra inspanning die bijdraagt aan de toegankelijkheid en gebruiksmogelijkheden van openbare gebouwen.

Hiermee wordt de participatie van minder validen in de samenleving bevorderd wat op zijn beurt bijdraagt aan de “inclusieve samenleving” waarin iedereen, ongeacht zijn of haar beperking, mee kan doen.

Wij vragen u hierbij om de checklist in te vullen en daar waar mogelijk de voorzieningen mee te nemen in het bouwplan. Meer informatie over het ATS en de checklist vindt u op onze website: <http://www.sudwestfryslan.nl>. Vragen en/of opmerkingen kunt u mailen naar toegankelijkheid@sudwestfryslan.nl