

Datum besluit: 17 mei 2016

Beschikking omgevingsvergunning **UV 20150702**

Burgemeester en Wethouders hebben op 27 oktober 2015 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen op het perceel plaatselijk bekend De Krânse 6 en 8 te Witmarsum. De aanvraag is geregistreerd onder nummer UV 20150702 met de volgende activiteiten:

OV Bouwen	het oprichten van een twee onder een kap woning
OV Strijdig planologisch gebruik	het oprichten van een twee onder een kap woning
OV Inrit/uitweg	het oprichten van een twee onder een kap

BESCHIKKING:

- I. Burgemeester en wethouders besluiten, 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 onder de bepaling dat de gewaarmerkte stukken deel uitmaken van de vergunning. Tevens dient te worden voldaan aan de voorwaarden, zoals hieronder zijn aangegeven. De omgevingsvergunning wordt verleend voor de volgende activiteiten:

- bouwen
- strijdig planologisch gebruik
- inrit/uitweg

- II. Burgemeester en wethouders besluiten af te wijken van het geldende bestemmingsplan Witmarsum, conform artikel 2,12, 1^e lid, onder a, onder 3^o van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;
- III. Burgemeester en wethouders besluiten 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;
- IV. Burgemeester en wethouders besluiten ambtshalve de bouwkosten vast te stellen op €358.200,-
- V. Burgemeester en wethouders besluiten toepassing te geven aan artikel 2.23 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en te bepalen dat deze omgevingsvergunning, voor zover deze betrekking heeft op het maken of veranderen van een uitweg en/of uitrit, een geldigheidsduur heeft van één jaar, ingaande op de dag nadat de omgevingsvergunning onherroepelijk is geworden.

Bent u het niet eens met dit besluit?

Bent u het niet eens met dit besluit? Dan kunt u hiertegen in beroep gaan. U doet dit door een brief te sturen naar de Rechtbank Noord-Nederland. Let erop dat u reageert binnen zes weken na de verzenddatum van onze brief.

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

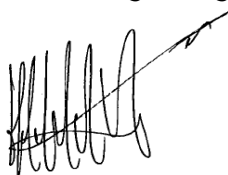
U kunt ook digitaal in beroep gaan via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>.
Daarvoor heeft u wel een elektronische handtekening (DigiD) nodig.

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.

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



H.E. de Hoo

Inhoudsopgave

De volgende onderdelen horen bij en maken deel uit van de omgevingsvergunning voor het oprichten van een twee onder een kap woning in strijd met het bestemmingsplan (let op huisnummerbesluit) op het perceel plaatselijk bekend De Krânse 6 en 8 te Witmarsum.

- Bijlage 1: Overwegingen
- Bijlage 2: Gewaarmerkte stukken
- Bijlage 3: Voorschriften

Bijlage 1

Overwegingen

Bij het nemen van het besluit (C15.000963 vergadering college 15 december 2015) hebben wij overwogen dat:

Deelactiviteit bouwen en planologische strijdigheid

- de aanvraag ontvankelijk is, nadat aanvullende gegevens zijn ingediend;
- uw aanvraag getoetst is aan de weigeringsgronden genoemd in artikel 2.10 van de Wabo;
- de activiteit “bouwen” niet in overeenstemming is met de gegeven voorschriften van het geldende bestemmingsplan Witmarsum;
- de strijdigheid met het bestemmingsplan betreft:
 - bouwen in de bestemming “Tuin”. Hier is geen bebouwing toegestaan. Artikel 14.2 van het bestemmingsplan.
 - Overschrijding van de maximale goothoogte van het bijgebouw. Deze is 3,1 meter terwijl de maximaal toegestane goothoogte 3 meter bedraagt. Artikel 17.2.c.2. van het bestemmingsplan.
- de voorgestelde nokrichting niet strookt met de richtlijnen zoals genoemd in het Beeldkwaliteitsplan;
- het Beeldkwaliteitsplan aangeeft dat de nokrichting loodrecht op de weg en evenwijdig aan de gerealiseerde nokken gerealiseerd dient te zijn;
- het plan is voorgelegd aan de Welstandscommissie, advies nr. W15SWF287-6 van datum 16 november 2016, en deze adviseert dat niet wordt voldaan aan de redelijke eisen van welstand als bedoeld in artikel 12, eerste lid van de Woningwet;
- de Welstandscommissie negatief adviseert alleen omdat de nokrichting niet overeenkomt met de in het beeldkwaliteitsplan aangegeven nokrichting;
- de Welstandscommissie op basis daarvan niet anders kan dan een negatief advies uit te brengen;
- de Welstandscommissie het plan positief zou beoordelen indien het beeldkwaliteitsplan geen verplichte nokrichting aangaf;
- wij van mening zijn dat;
 - de woningen deels worden gebouwd in de bestemming ‘tuin’;
 - dat te maken heeft met het feit er aan de achterzijde van de woning weinig onbebouwde ruimte overblijft (tuin) wanneer de woningen geheel binnen het bouwvlak zouden worden gebouwd;
 - voor wat betreft de voorgevelrooilijn aansluiting is gezocht bij de voorzijde van de garage van de naastgelegen woning nummer 10;
 - daarmee de hoofdvorm van de bestaande woning met huisnummer 10 qua ligging ten opzichte van de straat nog steeds een dominante positie in relatie tot onderhavig bouwplan (insteek bestemmingsplan) heeft;
 - daar nog bij komt dat de afstand tussen de twee onder één kap woningen en de naastgelegen bestaande woning en de nog te bouwen woning behoorlijk ruim is zodat er van een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van omliggende woningen geen sprake is;

- bij draaiing van de kap zodat voldaan wordt aan het Beeldkwaliteitsplan het effect ontstaat dat er meer schaduwwerking is op de oostelijk gelegen kavel en dat dat onwenselijk is;
- afwijken van het Beeldkwaliteitsplan geen precedent schept, omdat dit een uitzonderlijke situatie is, omdat:
 - de kavels niet heel diep zijn, wat bebouwing lastig maakt,
 - het bouwblok dusdanig naar achteren ligt dat er weinig tuin achter de woningen overblijft,
 - er symmetrie is in de verdeling van het plan. Dit plan ligt precies op de symmetrie assen van het gehele plan,
 - vanwege deze centrale symmetrische ligging het verantwoord is om hier voor een afwijkende nokrichting te kiezen,
 - daarmee de evenwichtigheid van de totale opzet niet in het geding komt,
 - het college bevoegd is om van het Beeldkwaliteitsplan af te wijken.
- de beslistermijn op de aanvraag is verlengd, omdat er geen positief welstandsadvies was op andere punten dan de nokrichting. Zodoende kon een gedegen afweging worden gemaakt ten aanzien van de beoordeling van de redelijke eisen van welstand;
- de bouwkosten ambtshalve zouden worden vastgesteld op €358.200,-. Hiervan bent u op 13 november 2016 schriftelijk over geïnformeerd.
- de besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;
- het aannemelijk is gemaakt dat het plan voldoet aan de voorschriften van de bouwverordening van de gemeente Súdwest Fryslân;
- het aannemelijk is gemaakt dat het plan voldoet aan de voorschriften van het Bouwbesluit;
- vrijstelling is verleend voor de plicht tot het indienen van een onderzoeksrapport als bedoeld in artikel 2.4, van de Regeling omgevingsrecht, op grond van de Bodemkwaliteitskaart (artikel 3.8 Nota bodembeheer Súdwest-Fryslân).
- wij u er op willen wijzen dat wanneer er bij de bouwactiviteiten grond vrij komt welke niet kan worden hergebruikt op het eigen perceel, het bevoegd gezag van de gemeente waar de grond wordt toegepast kan verlangen dat de grond is getoetst volgens de regelgeving van het Besluit bodemkwaliteit;

Deelactiviteit inrit/ uitweg

- ingevolge artikel 2:12 lid 3 van de Algemene Plaatselijke Verordening een omgevingsvergunning geweigerd kan worden als door de aanleg van een inrit/uitweg:
 - het verkeer op de weg in gevaar wordt gebracht
 - dat het zonder noodzaak ten koste gaat van een openbare parkeerplaats
 - het openbaar groen door de aanleg ten koste gaat van een openbare parkeerplaats
 - indien er sprake is van een uitweg van een perceel dat al door een andere uitweg wordt ontsloten, en de aanleg van deze tweede uitweg ten koste gaat van een openbare parkeerplaats of het openbaar groen.
- geen van de bovengenoemde belangen door het toestaan van de activiteit inrit/uitweg in het geding komen;
- de activiteit inrit/uitweg in overeenstemming is met de gegeven voorschriften van het geldende bestemmingplan;

Algemeen

- de aanvraag en de ontwerpbesluit met bijbehorende stukken hebben vanaf 1 april 2016 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;
- bouwfysische berekeningen Wietse B.Ligthart Bouw-tekenburo d.d 27-10-2015
- tekening 01 Wietse B.Ligthart Bouw-tekenburo d.d 15-09-2015
- tekening 02 Wietse B.Ligthart Bouw-tekenburo d.d 15-09-2015
- tekening C01 Wietse B.Ligthart Bouw-tekenburo d.d 26-01-2016
- tekening SIT Wietse B.Ligthart Bouw-tekenburo d.d.06-01-2016
- ruimtelijke onderbouwing Zeldenrust VROM-advies/Projectmanagement d.d. 16 januari 2016
- statische berekening ingenieursburo bouw-construct d.d. 02-01-2016
- uitgangspunten berekening ingenieursburo bouw-construct d.d. 02-01-2016
- geotechnisch veldwerk Fugro Geoservices B.V. d.d. 09-12-2015
- advies welstandscommissie Hûs en Hiem W15SWF287-6 d.d. 17-11-2015

Bijlage 3

Voorschriften

Aan de omgevingsvergunning zijn de volgende voorschriften verbonden:

Positie woning

De voorgevel van de woning komt op een lijn met de voorgevel van de aanbouw (gevel met garagedeur) van de woning op het naastgelegen perceel de Krânse 10

Constructieve veiligheid.

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

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

- Realisatie van paalfunderingen moet volgens CUR-aanbeveling 114 plaatsvinden.
- Betontegels, klinkers e.d. zijn niet toegestaan als afstand houders (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 vloeren van de begane grond, verdieping(en)

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?

U moet tenminste twee dagen van te voren de start van de bouw bij de gemeente melden. Dit kan door het gele antwoordkaartje in te vullen en op te sturen. 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. De voorgevel van de woning komt op een lijn met de voorgevel van de aanbouw (gevel met garagedeur) van de woning op het naastgelegen perceel de Krânse 10.

U kunt contact opnemen met de gemeentelijke toezichthouders via het algemene telefoonnummer 14 0515. Vraag naar het team Toezicht en Handhaving.

Ook moet u 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.

Als u werkzaamheden laat uitvoeren door een aannemer, spreek dan goed af wie de meldingen aan de gemeente zal doen.

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 0515-489000. 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?

Uw woning moet worden aangesloten op de riolering. 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. Zonder gereed melding mag het gebouw niet in gebruik worden genomen. U kunt het werk gereed melden door het groene antwoordkaartje in te vullen en op te sturen. 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.

Brandveiligheid

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

Intrekking vergunning

De omgevingsvergunning kan geheel of gedeeltelijk worden ingetrokken:

- als blijkt dat de houder van de omgevingsvergunning niet heeft voldaan aan een voorwaarde als bedoeld in artikel 2.2 van de Wabo;
- als binnen de in de bouwverordening gestelde termijn geen begin met de werkzaamheden is gemaakt of indien de werkzaamheden langer dan de in bouwverordening gestelde termijn hebben stilgelegen;
- op verzoek van de aanvrager.

Inrit/Uitweg

Omdat de inrit op gemeentegrond ligt stelt de gemeente eisen aan de uitvoering van de inrit. De aanleg- en onderhoudskosten moeten door u als aanvrager worden betaald.

Hoe moet u de inrit uitvoeren?

U moet de inrit laten aanleggen door een door de gemeente aangewezen aannemer. Met deze aannemers heeft de gemeente afspraken gemaakt over de uitvoering van inritten. De aannemers waarmee u een prijsafspraken over de aanleg van de inrit kunt maken zijn:

- Aannemersbedrijf A. Faber B.V. te Bolsward. Tel. 0515 - 572828;
- Nota Straatmakers B.V. te Sneek. Tel. 0515 - 443816;
- Aannemersbedrijf Cnossen Infra B.V. te Sneek. Tel. 0515 - 430400.

Wat moet u melden aan de gemeente?

U moet tenminste één week van te voren de start van de aanleg melden bij Openbare Werken via het algemene telefoonnummer 0515-489000. Vraag naar het team Wegen. Als het werk klaar is meldt u dit op dezelfde dag aan de gemeente.