

Datum besluit: 16 oktober 2017

**Beschikking
UV20170116**

Burgemeester en wethouders hebben op 14 februari 2017 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen op het perceel plaatselijk bekend It Partoer 4 te Witmarsum. Kadastraal bekend als WMS03, sectie B, nr. 3811. De aanvraag is geregistreerd onder nummer UV 20170116 met de volgende activiteiten:

OV Bouwen het bouwen van een vrijstaande woning

OV Strijdig planologisch het bouwen van een vrijstaande woning
gebruik

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, 2.2, 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. Op grond van artikel 2.12, eerste lid, aanhef en onderdeel a, onder 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, af te wijken van het geldende bestemmingsplan “Witmarsum”.

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.

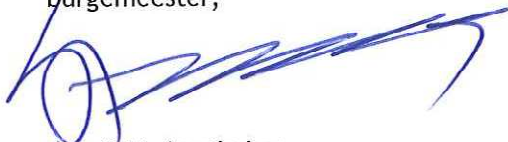
Het adres van de voorzieningenrechter is:

Voorzieningenrechter van de rechtbank Noord-Nederland, Postbus 150, 9700 AD Groningen.

U moet hiervoor wel kosten betalen. Vraag dit na bij de rechtbank.

Hoogachtend,

het college van burgemeester en wethouders van Súdwest-Fryslân,
burgemeester, gemeentesecretaris,



drs. H.H. Apotheker



R. Zondervan

Bijlagen

De volgende onderdelen zijn als bijlage gevoegd bij de beschikking voor het bouwen van een vrijstaande woning op het perceel It Partoer 4 te Witmarsum met het nummer UV20170116 en moeten worden geacht deel uit te maken van deze omgevingsvergunning.

Bijlage 1: Overwegingen.

Bijlage 2: Gewaarmerkte stukken.

Bijlage 3: Voorschriften.

Bijlage 1 Overwegingen

De volgende onderdelen van de aanvraag omgevingsvergunning zijn inhoudelijk beoordeeld:

- Bouwen
- Strijdig planologisch gebruik

Wij hebben de hierboven genoemde activiteiten als volgt beoordeeld.

Algemeen

Ontvangst

Op 14 februari 2017 hebben wij uw aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen, voor het bouwen van een vrijstaande woning (let op huisnummerbesluit) op het perceel It Partoer 4 te Witmarsum.

Ontvankelijkheid

Artikel 2.8 van de Wabo biedt de grondslag voor een geharmoniseerde regeling van de indieningsvereisten. Dit betreft de gegevens en bescheiden die bij een aanvraag om een omgevingsvergunning moeten worden ingediend om tot een ontvankelijke aanvraag te komen. De regeling is uitgewerkt in paragraaf 4.2 van het Besluit Omgevingsrecht (Bor), met een nadere uitwerking in de Ministeriele regeling omgevingsrecht (Mor).

De aanvraag was compleet en ontvankelijk.

Inleiding

De aanvraag omgevingsvergunning voor het (ver)bouwen van een bouwwerk (als bedoeld in artikel 2.1 eerste lid onderdeel a van de Wabo) kan alleen worden verleend als deze voldoet aan de daarvoor gestelde toetsingscriteria en kent daarmee een aantal weigeringsgronden.

De aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen moet op grond van artikel 2.10 van de Wabo worden geweigerd indien:

- a. de aanvraag en de daarbij verstrekte gegevens en bescheiden het naar het oordeel van ons college het niet aannemelijk maken dat de aanvraag voldoet aan de voorschriften die zijn gesteld bij of krachtens een algemene maatregel van bestuur als bedoeld in artikel 2 of 120 van de Woningwet (hierna "Bouwbesluit");
- b. de aanvraag en de daarbij verstrekte gegevens en bescheiden het naar het oordeel van ons college het niet aannemelijk maken dat de aanvraag voldoet aan de voorschriften die zijn gesteld in de gemeentelijke bouwverordening;
- c. de activiteit in strijd is met het bestemmingsplan, de beheersverordening of het exploitatieplan, of de regels die zijn gesteld krachtens artikel 4.1, derde lid, of 4.3, derde lid, van de Wet ruimtelijke ordening;
- d. het uiterlijk of de plaatsing van het bouwwerk waarop de aanvraag betrekking heeft, met uitzondering van een tijdelijk bouwwerk dat geen seizoensgebonden bouwwerk is, zowel op zichzelf beschouwd als in verband met de omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan, in strijd is met redelijke eisen van welstand, beoordeeld naar de criteria als bedoeld in de gemeentelijke welstandsnota, tenzij ons college van oordeel is dat de omgevingsvergunning niettemin moet worden verleend.

Ad a: Bouwbesluit

De gegevens en bescheiden behorende bij de aanvraag omgevingsvergunning zijn getoetst aan de relevante voorschriften van het Bouwbesluit. Het is aannemelijk gemaakt dat het plan voldoet aan de voorschriften van het Bouwbesluit.

Ad b: Bouwverordening

De gegevens en bescheiden behorende bij de aanvraag omgevingsvergunning zijn getoetst aan de relevante voorschriften van de gemeentelijke bouwverordening. Het is aannemelijk gemaakt dat het plan voldoet aan de voorschriften van de bouwverordening van de gemeente Súdwest-Fryslân.

Ad c: Toetsing bestemmingsplan

Wat houdt uw plan in?

U wilt graag een vrijstaande woning realiseren aan It Partoer 4 in Witmarsum.

Voldoet uw plan aan de regels?

Wij hebben uw plan getoetst aan de regels van het bestemmingsplan. Uw plan voldoet niet aan de regels. Voor dit perceel is het bestemmingsplan "Witmarsum" van toepassing. De grond waarop u uw plan wilt uitvoeren is daarin bestemd als 'Woondoeleinden'.

Uw plan is in strijd met artikel 17, lid 2, sub a, onder 2, omdat:

- hierin staat dat er niet meer woningen mogen worden gebouwd dan ter plaatsen is aangegeven in het bestemmingsplan. Op de locatie waar u een woning wilt realiseren mogen 8 woningen worden gebouwd. Op dit moment staan er 8 woningen en mogen er dus geen extra woningen worden bijgebouwd.

Wij hebben aan de hand van ons beleid beoordeeld of we voor uw plan kunnen afwijken van deze regels. Hieronder leest u onze beslissing en de reden daarvoor.

Willen wij afwijken van de regels?

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

Situatie

Voor deze locatie is er in het bestemmingsplan opgenomen dat er 8 woningen mogen worden gerealiseerd. In april 2016 is het maximum van 8 woningen bereikt. Dit houdt in dat er in principe geen woningen meer bij mogen worden gebouwd. De locatie bestond uit 8 percelen waarbij er per perceel 1 woning gebouwd kon worden. Door de veranderende markt zijn er in plaats van 8 vrijstaande woningen, 2 vrijstaande woningen op 2 percelen en 6 halfvrijstaande woningen op 4 percelen gerealiseerd. Dit houdt in dat nog 2 percelen ruimte bieden voor een woning, ondanks dat het maximum van 8 woningen al is bereikt.

Omwonenden

Bij de ontwikkeling van de bestaande 8 woningen is aangegeven dat deze situatie zich een keer voor zal gaan doen. De bewoners van deze woningen zijn op de hoogte dat er een mogelijkheid is dat er op de twee vrije percelen nog een woning wordt gebouwd.

Procedure

Wij hebben als gemeente eerder toestemming verleend voor de bouw van 8 woningen op 6 percelen. Hierdoor moeten de woningen die nog op de vrije percelen gebouwd kunnen worden met een uitgebreide procedure worden vergund. Wij zijn van mening dat de kosten die daarbij komen kijken niet voor rekening van de vergunning aanvrager moeten komen.

Bij een uitgebreide procedure moet u rekening houden met een termijn van 6 maanden. Daarnaast wordt u normaal gesproken gevraagd om een ruimtelijke onderbouwing op te laten stellen en aan te leveren. Omdat wij u niet op kosten willen jagen zullen wij deze onderbouwing schrijven en automatisch meenemen in het proces. U hoeft hier dus niets voor te doen of te betalen. Wel worden de gebruikelijke leges en kosten voor welstand in rekening gebracht.

Conclusie

Omdat het uitgangspunt in eerste instantie was dat er op de nu nog vrije kavels woningen gebouwd zouden worden, kunnen wij medewerking verlenen aan de bouw van een woning aan It Partoer 4 in Witmarsum. Wat betreft de ruimtelijke onderbouwing hebben wij deze als gemeente geschreven en de kosten daarvan voor onze rekening genomen.

Ad d: Welstand

De gegevens en bescheiden behorende bij de aanvraag omgevingsvergunning zijn getoetst aan de door de gemeenteraad vastgestelde criteria zoals gesteld in de gemeentelijke welstandsnota. De aanvraag is 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 (advies W17SWF193-2 d.d. 19 juni 2017). Wij nemen dit advies over en zijn van mening dat de aanvraag voldoet aan redelijke eisen van welstand.

Bodemgesteldheid (artikel 8, vierde lid, Woningwet)

Er is vrijstelling 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 willen u er op 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.

Openbare voorbereidingsprocedure

Op de voorbereiding van dit besluit op uw aanvraag om omgevingsvergunning, is op grond van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing. In verband met deze voorbereidingsprocedure hebben wij na ontvangst van de adviezen de ontwerpbesluit voor een ieder ter inzage gelegd van 31 augustus tot en met 11 oktober 2017. Binnen deze termijn zijn er geen zienswijzen naar voren gebracht.

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;
- Ruimtelijke onderbouwing;
- Bestektekening blad 01 d.d. 11-01-2017, laats gewijzigd 07-06-2017;
- Kleuren- en materialenrenvooi d.d. 08-03-2017;
- Welstandsadvies W17SWF193-2 d.d. 19-06-2017;
- Detailbladen d.d. 11-01-2017, gewijzigd 13-02-2017;
- EPG en Bouwbesluitberekeningen d.d. 19-01-2017;
- Technische bladen 1 en 2 d.d. 11-01-2017, gewijzigd 13-02-2017;
- Informatiefolder Z roosters;
- Tekeningen opbouw van de systeemonderdelen;
- Oppervlakten berekeningen Bouwbesluit;
- Specificatie + EGM projectplan d.d. 15-02-2017;
- Komo attest kunststof kozijnen;
- Attest Hörmann deur;
- Geo technisch bodemonderzoek d.d. 14-02-2017;
- Constructieberekening d.d. 16-05-2017, laatst gewijzigd 07-07-2017;
- Funderingstekening d.d. 11-09-2017;
- Berekening heipalen d.d. 31-08-2017;
- Tekening beganegrondvloer d.d. 19-09-2017;
- Statische berekening combinatievloer d.d. 19-07-2017, gewijzigd 19-09-2017;
- Huisnummerbesluit.

Bijlage 3 - Voorschriften

Aan de omgevingsvergunning zijn de volgende voorschriften verbonden:

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

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

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 hh.omgevingsrecht@sudwestfryslan.nl of via het algemene telefoonnummer 14 0515.

Via hhomgevingsrecht@sudwestfryslan.nl moet u ook 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. 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.

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? 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 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.