

Datum besluit: 11 september 2017

Beschikking UV20170138

Burgemeester en wethouders hebben op 16 februari 2017 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen op het perceel plaatselijk bekend Merk 7 A te Workum. De aanvraag is geregistreerd onder nummer UV20170138 met de volgende activiteiten:

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;
- slopen;
- 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 vigerende bestemmingsplan;

- 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;

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?

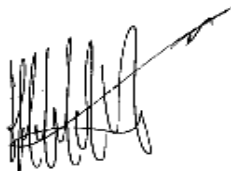
Als u in beroep gaat, blijft ons besluit in ieder geval geldig totdat er een uitspraak gedaan is over het besluit door de rechter. Wilt u deze uitspraak niet afwachten en snel duidelijkheid? Vraag dan de voorzieningenrechter om een voorlopige voorziening. Dit betekent dat de rechter snel naar uw verzoek 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,

A handwritten signature in black ink, consisting of several vertical strokes followed by a horizontal line and a small flourish.

H.E. de Hoo

Bijlagen

De volgende onderdelen zijn als bijlage gevoegd bij de beschikking voor het slopen van het hoofdgebouw en het herbouwen/uitbreiden van het verenigingsgebouw in strijd met het bestemmingsplan op het perceel Merk 7 A te Workum met het nummer UV20170138 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.

Activiteit bouw:

Ontvangst van de aanvraag om omgevingsvergunning

Op 16 februari 2017 hebben wij een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het slopen van het hoofdgebouw en het herbouwen/uitbreiden van het verenigingsgebouw in strijd met het bestemmingsplan op het perceel Merk 7 A te Workum.

Ontvankelijk / aanvraag volledig

De aanvraag is getoetst (indieningsvereisten aanvraag omgevingsvergunning) aan de Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor) 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 overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

Bestemmingsplan

Wij hebben uw plan getoetst aan de regels van het bestemmingsplan. Uw plan voldoet niet aan de regels. Voor dit perceel is het bestemmingsplan "Workum - Kom" van toepassing. De grond waarop u uw plan wilt uitvoeren is daarin bestemd als Maatschappelijk. Uw plan is in strijd met artikel 16, omdat:

- er buiten het bouwvlak wordt gebouwd;
- de goot- en bouwhoogte van de uitbreiding hoger is dan de toegestane 3,5 meter;

Medewerking is mogelijk middels een projectafwijakingsbesluit op grond van artikel 2.12, eerste lid onder a punt 3 Wabo en artikel 6.5 lid 3 Bor.

Argumenten:

Beschermd Stadsgezicht

Het betreft een opwaardering van het pand in een modernere stijl. Het pand heeft nu al geen historische uitstraling, ligt net buiten het centrum en is niet direct zichtbaar vanuit het openbare gebied. Een moderne uitstraling zou hier vanuit cultuurhistorisch oogpunt mogelijk moeten zijn.

Bouwhoogte

De gevel van het pand heeft in het bestemmingsplan een specifieke bouwaanduiding "Beschermd gevelwand 2" gekregen. Om de huidige vorm te behouden zijn de bestaande goot- en bouwhoogte van het pand zijn vastgelegd in het bestemmingsplan. Zoals hierboven al is opgemerkt heeft het pand geen historische uitstraling en is een modernere invulling passend op deze locatie. Deze modernere invulling zorgt er wel voor dat de bestaande bouwhoogte worden overschreden met respectievelijk 1,6m, 2,2m en incidenteel 3,1m.

Het pand is achteraf gelegen en wordt van uit de stad niet beleefd vanaf het openbaar gebied. Aan de toegangsweg tot het pand bevinden zich hogere gebouwen waardoor het pand niet prominent aanwezig is in het straatbeeld. De overschrijding van de goot- en bouwhoogte op deze locatie is ruimtelijk gezien dan ook aanvaardbaar.

Parkeren

Door de uitbreiding van het verenigingsgebouw verdwijnen op het perceel 6 parkeerplaatsen. Op eigen terrein worden 5 parkeerplaatsen gecompenseerd. Dit is 1 parkeerplaats minder. Daarnaast wordt het pand vergroot waardoor er ca. 20 extra zitplaatsen ontstaan (van 90 naar 110). Dit betekent dat er $20 \times 0,2 = 4$ parkeerplaatsen extra nodig zijn. In totaal moeten er voor uw plan 5 extra parkeerplaatsen bijkomen. Deze parkeerbehoefte kan niet op eigen terrein worden opgelost.

De benodigde parkeerplaatsen moeten in het openbaar gebied aangelegd worden. De uitbreiding

van de parkeercapaciteit van de Stedspôle mag niet voor uw plan worden gebruikt. Deze parkeerplaatsen zijn namelijk voor algemeen gebruik.

U heeft bij een aanvraag omgevingsvergunning aan gegeven hoe u de 5 extra parkeerplaatsen in het openbaar gebied wilt gaan realiseren.

Archeologie

Uit de aanvraag is af te leiden dat het gaat om een uitbreiding van ca. 212m². Het gebied ligt in een zone met archeologische waarde, waarbij ingrepen groter dan 50 m² en dieper dan 40cm in principe vergunningsplichtig zijn.

Er worden geen voorwaarden verbonden aan de vergunning inzake de archeologische monumentenzorg vanwege de dubbelbestemming archeologie, aangezien het te verstoren oppervlak binnen de gestelde vrijstellingsgrenzen valt (kleiner dan 50 m²). Er wordt namelijk alleen grond geroerd ten behoeve van de funderingssleuf en riolering en dit blijft net onder de 50 m².

Het verdient aanbeveling vanwege de archeologische waarde van het terrein om een amateur-archeoloog mee te laten kijken bij de grondwerkzaamheden. Dit kan verder met de gemeentelijke archeoloog, Yvonne Boonstra (y.boonstra@sudwestfryslan.nl) worden geregeld.

De archeologische meldingsplicht van toevalsvondsten blijft van kracht (art. 53 Monumentenwet). Dit ongeacht de grootte van de ingreep. Concreet houdt dit in dat wanneer bij graafwerkzaamheden vondsten worden aangetroffen waarvan de vinder redelijkerwijs moet kunnen weten dat het archeologie betreft, dit gemeld moet worden bij het bevoegd gezag, zijnde de gemeente SWF

Ruimtelijke onderbouwing

In de bijgevoegde ruimtelijke onderbouwing vervangende nieuwbouw verenigingsgebouw Merk 7a te Workum, worden alle aspecten nader verder aangetoond.

Besluit / planologische instemming

In het kader van de procedure op grond van artikel 2.12, eerste lid onder a punt 3 Wabo en artikel 6.5 lid 3 Bor is het nodig dat de gemeenteraad een verklaring van geen bedenkingen afgeeft. Het plan valt onder een categorie zoals aangegeven in de notitie "rol van de raad in RO procedures". In onderhavig geval is het daarom het college van Burgemeester en Wethouders gemandateerd om de gevraagde omgevingsvergunning te verlenen.

Welstandscommissie

Het plan is op 29 mei 2017 voorgelegd aan de welstandscommissie, advies nummer W15SWF369-5 en 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 de bouwverordening van de gemeente Súdwest-Fryslân. Ook is het aannemelijk gemaakt dat het plan voldoet aan de voorschriften van het Bouwbesluit.

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 bodembeheerZuidwestFryslân).

Hieruit blijkt dat de bodem niet zodanig is verontreinigd dat er een belemmering is voor de voorgenomen bouw;

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;

Archeologie

Er worden geen voorwaarden verbonden aan de vergunning inzake de archeologische monumentenzorg vanwege de dubbelbestemming archeologie, aangezien het te verstoren oppervlak binnen de gestelde vrijstellingsgrenzen valt (kleiner dan 50/100 m²). Wel blijft de archeologische meldingsplicht van toevalsvondsten van kracht (art. 53 Monumentenwet). Dit ongeacht de grootte van de ingreep. Concreet houdt dit in dat wanneer bij graafwerkzaamheden vondsten worden aangetroffen waarvan de vinder redelijkerwijs moet kunnen weten dat het archeologie betreft, dit gemeld moet worden bij het bevoegd gezag, zijnde de gemeente SWF.

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;
- tekening bestaande situatie;
- tekening nieuwe situatie;
- tekening plattegrond;
- tekening gevelaanzichten;
- tekening gevelaanzichten 2;
- tekening details;
- tekening doorsneden;
- bouwbesluitberekeningen;
- brandveiligheidsconcept;
- memo ruimte akoestiek;
- ruimtelijke onderbouwing vervangende nieuwbouw verenigingsgebouw Merk 7a te Workum (versie 2);
- asbestinventarisatierapport;
- Welstandsadvies W15SWF396-5;

Bijlage 3 - Voorschriften

Aan de omgevingsvergunning worden de volgende voorschriften verbonden:

Activiteit Bouwen

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

U moet nog constructieve berekeningen en tekeningen aanleveren. Zoals bijvoorbeeld de fundering, de beton-, staal- en houtconstructies. U moet deze gegevens uiterlijk drie weken voor de start van de bouwwerkzaamheden 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 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.

U mag pas bouwen als de gemeente de berekeningen en tekeningen heeft goedgekeurd.

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 hh.omgevingsrecht@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 heikwerkzaamheden 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.

Brandveiligheid

U moet de opmerkingen uit het brandveiligheidsconcept op te volgen.

Intrekking vergunning

De omgevingsvergunning kan op grond van artikel 2.33 van de Wet Algemene Bepalingen Omgevingsrecht geheel of gedeeltelijk worden ingetrokken als;

- de vergunninghouder daarom heeft verzocht
- gedurende drie jaar, dan wel indien de vergunning betrekking heeft op een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder a onderscheidenlijk b of g, gedurende 26 weken onderscheidenlijk de in de vergunning bepaalde termijn, geen handelingen zijn verricht met gebruikmaking van de vergunning