

Datum besluit: 25 april 2019

Beschikking UV20180632

Burgemeester en wethouders hebben op 29 juni 2018 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen op het perceel Kadastraal bekend gemeente HEE04, sectie H, nummer 1914, plaatselijk bekend Nijesyl 25A t/m 25F te Oosthem. De aanvraag is geregistreerd onder nummer UV20180632 met de volgende activiteiten:

OV Bouwen	het realiseren van 2 woningen en 4 appartementen in strijd met het bestemmingsplan
-----------	--

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, 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);

- 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 "IJlst", conform artikel 2.12, 1e 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;

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 beroepsschrift 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,

burgemeester,

mr. drs. J.A. de Vries

gemeentesecretaris,

P. Zondervan

Bijlagen

De volgende onderdelen zijn als bijlage gevoegd bij de beschikking voor het realiseren van 2 woningen en 4 appartementen in strijd met het bestemmingsplan op het perceel Nijesyl 25A t/m 25F te Oosthem met het nummer UV20180632 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 geven wij aan welke overwegingen hebben geleid tot ons besluit.

Ontvangst van de aanvraag om omgevingsvergunning

Op 29 juni 2018 hebben wij een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het realiseren van 2 woningen en 4 appartementen in strijd met het bestemmingsplan op het perceel Nijesyl 25A t/m 25F te Oosthem.

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

De gegevens en bescheiden die horen bij de aanvraag omgevingsvergunning zijn getoetst aan het ter plaatse geldende bestemmingsplan "IJlst". De gronden zijn voorzien van de bestemming "Bedrijf" (artikel 4 van de voorschriften). Binnen deze bestemming is het niet toegestaan om 2 woningen en 4 appartementen te realiseren omdat het gebruik uitsluitend een bedrijf met bedrijfswoning toestaat.

Gelet op het bovenstaande is uw bouwplan in strijd met de regels van het geldende bestemmingsplan.

Willen wij afwijken van de regels?

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

Uw plan past niet binnen de regels van het bestemmingsplan. We hebben uw plan daarom getoetst aan ons beleid om te beoordelen of wij via een uitgebreide procedure medewerking kunnen verlenen aan uw plan. Hieronder wordt daar verder op in gegaan.

Ruimtelijke kwaliteit

Vanuit het oogpunt van ruimtelijke kwaliteit is dit een zeer positieve ontwikkeling. Met deze nieuwbouw wordt een rotte kies uit het buurtschap Nije Syl weggehaald en wordt er nieuwbouw voor teruggebracht die geïnspireerd is op de historische bebouwing van de zuivelfabriek. Uiteraard nu in een moderne uitvoering, maar wel op een manier die het verhaal van deze locatie in stand houdt. Het behoud van de voormalige directeurswoning, de gevel van het stookhuis én de schoorsteen leveren hier een zeer positieve bijdrage aan. Eén en ander is verder gemotiveerd en uitgewerkt in de Ruimtelijke Onderbouwing.

Zienswijzen

De aanvraag en de ontwerpbesikking met bijbehorende stukken hebben vanaf 21 februari 2019 zes weken ter inzage gelegen. Tijdens de ter inzage termijn zijn zienswijzen ingediend;

1. Inleiding

Naar aanleiding van de terinzagelegging van de ontwerp-omgevingsvergunning Oosthem - Nijesyl 25A t/m 25 F is één zienswijze binnengekomen. Deze zienswijze is samengevat onder punt 3 en voorzien van een antwoord. Onder punt twee wordt eerst de procedure omschreven en is aangegeven wie een zienswijze heeft ingediend.

2. Terinzagelegging Ontwerp-omgevingsvergunning

Op grond van artikel 3:12 lid 5 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) kan een ieder bij het college van burgemeester en wethouders schriftelijk of mondeling hun zienswijzen naar voren brengen. Van de mogelijkheid tot het indienen van een schriftelijke zienswijze heeft 1 reclamant gebruik gemaakt.

De ontwerp-omgevingsvergunning (met bijbehorende stukken) en de ontwerp verklaring van geen bedenkingen hebben met ingang van 21 februari 2019 gedurende zes weken voor een ieder ter visie gelegen. Hiervan is vooraf openbare kennisgeving gedaan in de Nederlandse Staatscourant.

Van de mogelijkheid tot het schriftelijk kenbaar maken van zienswijzen betreffende de ontwerp omgevingsvergunning bij uw college is gebruik gemaakt door een organisatie.

In verband met de bescherming van persoonsgegevens, zijn de naam- en adresgegevens niet vermeld voor zover deze herleidbaar zijn tot natuurlijke personen. De zienswijze is binnen de termijn ingediend.

3. Beantwoording Zienswijze

Bij de beantwoording van de zienswijzen zal allereerst de zienswijze samengevat worden weergegeven. Vervolgens volgt de gemeentelijke reactie op de zienswijzen.

Zienswijze

ProRail stelt in haar zienswijze dat, omdat de beoogde woningen dichtbij het spoort zijn gepland, er trillinghinder kan ontstaan voor de toekomstige bewoners, als gevolg van het treinverkeer. In het kader van een goede ruimtelijke ordening adviseert ProRail om indicatief onderzoek te doen naar de te verwachten trillingsniveaus waarbij specifiek wordt gekeken naar de locatie en de bouwkarakteristiek van de te realiseren woningen. Indien de te verwachten trillingsniveaus groter zijn van de na te streven waarden dan zou volgens ProRail de eisen/maatregelen in de uitwerking van het plan kunnen worden overwogen aan de woningen.

ProRail adviseert tot slot om de conclusies uit het trillingsonderzoek uitgebreid op te nemen in de conclusie van een separate paragraaf Trillingen in de toelichting van het ontwerp-omgevingsvergunning en (indien nodig) door te laten werken in de planregels.

Reactie gemeente

Wat betreft de trillingshinder kan worden opgemerkt dat er geen wettelijke verplichting bestaat tot een dergelijk onderzoek. Wel kan trillingshinder een rol spelen bij de vraag of met de ontwikkeling van het project sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Er is sprake van meerdere woningen op vergelijkbare en zelfs kortere afstand van het treinspoor. Er zijn bij de gemeente geen klachten bekend over de trillingshinder in deze bebouwing. In dit geval is bovendien tussen de beoogde woningen en het treinspoor sprake van een waterpartij. Dit zorgt voor een dermate dempende werking, dat het zeer onwaarschijnlijk is dat sprake zal zijn van trillingshinder. Daarom is in dit geval gekozen om de trillingshinder niet te onderzoeken, maar ermee te volstaan dat de ontwikkelaar wordt geïnformeerd over dit punt uit de brief van ProRail. De keuze of dergelijk onderzoek wordt uitgevoerd wordt overgelaten aan de ontwikkelaar. Deze zienswijze geeft geen aanleiding om de ruimtelijke onderbouwing ten behoeve van de omgevingsvergunning aan te passen.

Welstandscmissie

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 W18SWF202-4.pdf) is op 24 september 2018 beoordeeld door de onafhankelijke welstandscmissie 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.

Wel vindt de welstandscmissie het van belang dat de materialen en kleuren beoordeeld worden door de commissie.

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)

Burgemeester en wethouders wijken af van de plicht tot het indienen van een onderzoeksrapport als bedoeld in artikel 2.4 van de Regeling omgevingsrecht. De reden daarvoor is dat er bruikbare recente onderzoeksresultaten beschikbaar zijn (artikel 2.4.1 van de Bouwverordening).

Archeologie

De archeologische meldingsplicht van toeval vondsten is van kracht (art. 53 Monumentenwet). 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.

Brandveiligheid

De uitgangspunten uit het brandveiligheidsrapport moeten op de bestektekeningen worden overgenomen.

Bijlage 2 - Gewaarmerkte stukken

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

- aanvraagformulier;
 - Welstandsadvies, nummer W W18SWF202-4.pdf;
 - Ruimtelijke Onderbouwing_incl_bijlagen.pdf
 - Tekeningen_01-02-2019.pdf
 - Geluidsrapportage.pdf
 - Akoestisch_onderzoek__spoorweglawaa_i_Nijesyl_27_Oosthem.pdf
 - Akoestisch_onderzoek_cumulatie_spoor-_en_wegverkeerslawaa_i_Oost....pd
 - Ontwerpnota constructies appartementengebouw Jansen Wesselink
 - Ontwerpnota constructies ketelhuis/woningen.pdf
 - Concept_Vormvrije-merbeoordeling_Oosthem_Nijestijl_27.pdf
 - brandveiligheidsrapport.pdf
 - 3766385_1537448841373_21810190r02_180920_toetsing_bouwbesluit.pdf
-

Bijlage 3 - Voorschriften

Aan de omgevingsvergunning worden de volgende voorschriften verbonden:

Activiteit Bouwen

Constructieve veiligheid: ontvankelijkheid.

Het aangeleverde constructieprincipe (t.b.v. de ontvankelijkheid van de omgevingsvergunning) is op hoofdlijnen gezien en akkoord bevonden. Dit betekent dat alleen de basisopzet van de constructie akkoord is maar dat er nog geen definitieve berekeningen en tekeningen zijn gecontroleerd omdat die nog niet zijn aangeleverd.

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

U moet nog definitieve constructieve berekeningen en tekeningen aanleveren. Zoals 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.

Er worden avegaarpalen toegepast. Hierbij zijn de volgende aandachtspunten:

- Palen wapenen conform NVN 6724; de minimale lengte van de wapeningskorf moet reiken tot het niveau waarvoor op basis van de berekening en/of sondering wapening vereist is.
- Bij sonderingen waarvan de conusweerstand kleiner is dan 1 N/mm^2 , tot een diepte van 10 meter, moet een wapeningskorf aanwezig zijn.

De wapeningskorf moet over deze gehele lengte aanwezig zijn; pas na een diepte van 6 meter mag vanwege uitvoeringsaspecten een centraal staaf worden toegepast.

- Bij palen met een diameter kleiner dan 360 mm, die rekenkundig ongewapend zouden kunnen zijn, mag als wapening een centraal staaf worden toegepast met een korf met een lengte van min. 2 m.
- De minimale diameter voor de langs staven in de wapeningskorven is 12 mm. Voor centraal staven moet een diameter van 32 mm worden aangehouden. Wapeningstekening bij de gemeente indienen.
- Beton: milieuklasse XC4; Cementgehalte beton: 375 kg/m^3 ; bij voorkeur beton met sterkteklasse C30/37 toepassen.
- Bij het trekken van de avegaar moet de buis volledig gevuld zijn met betonspecie die onder een continue druk moet worden gehouden.
- Alle palen akoestisch doormeten nadat de palen zijn gesneld tot op gezond beton (schuimkoppen verwijderen). Rapportage via uw constructeur ter goedkeuring indienen bij de gemeente voor aanvang van volgend betonwerk. Idem paal-inmeettekeningen / revisies.
- Houd er rekening mee dat op aanwys van de gemeente enkele paalkoppen moeten worden ontgraven en schoongespoten t.b.v. een (extra) controle op de paalkwaliteit.

Geluid - binnen niveau woningen

De uitwendige scheidingsconstructie van de woningen die de scheiding vormt tussen een verblijfsgebied zoals bedoeld in het Bouwbesluit 2012 en de buitenlucht, heeft een volgens NEN 5077 bepaalde karakteristieke geluidwering die niet kleiner is dan aangegeven in de rapportage "Woningbouwontwikkeling locatie voormalige zuivelfabriek te Nijesyl" d.d. 24 september 2018 met kenmerk 21810190.R01 tabel 2 "Berekening geluidwering gevels maatgevende woningen". Bij bovenstaande berekening dient te worden uitgegaan van de herleidingswaarden (ci) welke van toepassing zijn voor buitengeluid. In paragraaf 3.3 "Bouwkundige voorzieningen" is aangegeven welke materialen minimaal benodigd zijn.

De uitwendige scheidingsconstructie moet uitgevoerd worden/voldoen aan de hierboven genoemde eisen. Dit moet aangetoond worden door middel van een gevelweringonderzoek. Dit moet ter goedkeuring worden ingediend voordat de werkzaamheden worden uitgevoerd.

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 gereed melding](#).

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 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 en wilt u dit? 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 gereed melding](#). Zonder gereed melding 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 rookmelders volgens NEN 2555 (laten) aanbrengen vanaf de slaapkamers tot een toegangsdeur. Dit zijn gekoppelde rookmelders. De uitgangspunten uit het brandveiligheidsrapport moeten op de bestektekeningen worden overgenomen en uitgevoerd.

Intrekking vergunning

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

- de vergunninghouder daarom heeft verzocht;
- indien er gedurende drie jaar geen handelingen zijn verricht met gebruikmaking van de vergunning;
- indien er gedurende 26 weken, of een andere in de vergunning genoemde termijn, geen handelingen zijn verricht en het een omgevingsvergunning betreft welke een activiteit bouw, aanleg of slopen bevat;

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.