

Datum besluit: 5 april 2023

Beschikking UV20210423

Burgemeester en wethouders hebben op 07 april 2021 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen op het perceel plaatselijk bekend Mastenbroek 10 te Scharnegoutum. De aanvraag is geregistreerd onder nummer UV20210423 met de volgende activiteiten:

OV Bouwen het slopen van bestaande garage en herbouwen woning

OV Strijdig planologisch het slopen van bestaande garage en herbouwen 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, 2.10, 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);
- 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 “Wymbritseradiel - Noord”, conform artikel 2.12, 1^e 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;

In werking treden omgevingsvergunning

Gelet op artikel 6.1, lid 2 sub b van de Wabo treedt de omgevingsvergunning in werking de dag na de dag dat de termijn voor het indienen van een beroepsschrift is verstreken. Binnen 6 weken na de dag van bekendmaking kunnen belanghebbenden een beroepsschrift indienen. Maakt u voor het verlopen van deze termijn gebruik van de vergunning, dan bent u op grond van artikel 1a, sub 2 van de Wet economische delicten strafbaar.

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 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.

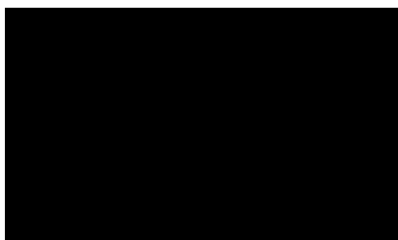
Wilt u de uitspraak op uw beroep niet afwachten?

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,



Inhoudsopgave

De volgende onderdelen zijn als bijlage gevoegd bij de beschikking voor het slopen van bestaande garage en herbouwen woning op het perceel Mastenbroek 10 te Scharnegoutum met het nummer UV20210423 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.

Ontvangst van de aanvraag om omgevingsvergunning

Op 07 april 2021 hebben wij een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het slopen van bestaande garage en herbouwen woning op het perceel Mastenbroek 10 te Scharnegoutum.

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 en 2.12 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 "SWF- 8 dorpen oost". De gronden zijn voorzien van de bestemming 'Wonen'. (artikel 21 van de bestemmingsregels)

Op deze gronden moeten hoofdgebouwen binnen het bouwvlak gebouwd worden en mag het aantal woningen niet meer bedragen dan het bestaande aantal. Daarbij mogen de goot- en dakhoogte een hoogte hebben van 3,50 en 10 meter. De dakopbouw aan de achterzijde van de woning krijgt een goothoogte van ongeveer 6,00 meter. Hierdoor voldoet uw plan op twee punten niet aan de regels van het bestemmingsplan.

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

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

Nieuwe woningen moeten bij voorkeur binnen bestaand stedelijk gebied, zoals dat in de Verordening Romte opgenomen is, gerealiseerd worden. Uitgangspunt is om nieuwe locaties die buiten het bestaande stedelijke gebied liggen, aan te laten sluiten bij het bestaande stedelijke gebied. Zo worden losse clusters van bebouwing voorkomen. Dat is bij deze locatie het geval.

Gezien de ligging van het plan zijn wij verder van mening dat de woning voor een kwaliteitsverbetering kan zorgen. De directe omgeving van het plan bestaat in de huidige situatie grotendeels uit woningen. Het toevoegen van één extra woning lijkt passend. Qua maat en schaal past de voorgestelde woning bij de overige bebouwing.

Milieuzone bedrijf

In de directe omgeving van de voorgenomen woning is een bedrijf gevestigd. Vanwege de milieuzone rondom het betreffende bedrijf heeft dit impact op de bestaande en voorgenomen woning(en). Om aan te tonen dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat, zal akoestisch onderzoek aan moeten tonen of het bedrijf hier gevestigd kan blijven of niet. Aangezien het bedrijf formeel nooit aangevraagd en vergund is op de betreffende locatie, is er formeel sprake van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse. De feitelijke situatie kan echter anders zijn. Dit zal aangetoond moeten worden. Voor het legaliseren van het bedrijf zal een losse aanvraag moeten komen.

Welstandscommissie

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 W21SWF112-3) is op 16 augustus 2021 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 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 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)

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).

Wanneer er bij de bouwactiviteiten grond vrij komt welke niet kan worden hergebruikt op het eigen perceel en daarom moet worden vervoerd, is toestemming nodig van het bevoegd gezag. Neem in dat geval contact op met de gemeente via het telefoonnummer 14 0515. ER kan een bodemonderzoek nodig zijn volgens de regelgeving van het Besluit bodemkwaliteit;

Zienswijzen

De aanvraag en de ontwerpbesluit met bijbehorende stukken hebben vanaf 1 december 2022 zes weken ter inzage gelegen. Er zijn wel zienswijzen ingediend;

- samengevat betreft het de volgende zienswijze(n):
Op 16 december 2022 is er door de provincie Fryslân een zienswijze op de ontwerpbesluit ingediend. Deze zienswijze dient meegenomen te worden in de besluitvorming.
De zienswijze van de provincie is gericht op het uitvoeren van een Quicksan flora en fauna. De Quicksan Flora en Fauna is bij iedere sloop, bouwactiviteit of evenement wettelijk verplicht. De Quicksan is een eerste globale toets. Het bestaat uit bureau- en veldonderzoek. Het bureauonderzoek brengt in kaart welke beschermde dier- en plantsoorten potentieel aanwezig zijn in het plangebied. In het veldonderzoek wordt gecontroleerd of ze daadwerkelijk aanwezig zijn. De resultaten van de onderzoeken worden geformuleerd in een rapportage die ingediend moet worden. De resultaten van het onderzoek moeten dienen tevens in de Ruimtelijke onderbouwing (ROB) verwerkt te worden.
- Over deze zienswijzen merken wij het volgende op:
De ingediende zienswijze dient meegenomen te worden in de besluitvorming.
Naar aanleiding van de ingediende zienswijze van de provincie Fryslân hebben wij u op 13 januari 2023 verzocht de ROB aan te passen. De aangepaste ROB is op 30 januari 2023 ingediend en voor advies naar de provincie Fryslân doorgestuurd.
Naar aanleiding van het advies van de provincie Fryslân hebben wij u in onze brief van 22 februari 2023 verzocht een ecologisch werkprotocol toe te voegen aan de ROB omdat er gebruik gemaakt kan worden van de zogenaamde 'werkwijze kleine initiatieven'. Dit ecologisch werkprotocol is als aanvulling op de ROB en ecologische beoordeling Wet natuurbescherming op 7 maart 2023 ingediend en ter goedkeuring doorgestuurd naar de provincie Fryslân.
De provincie heeft onder voorwaarden het ecologisch werkprotocol goedgekeurd. In de voorschriften van de vergunning moet worden opgenomen dat het activiteitenplan moet worden nagevolgd en dat er bij afwijking van het activiteitenplan contact moet worden opgenomen met de provincie Fryslân.

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:

 u21.002651 mastenbroek 10 scharnegoutum.pdf	Huisnummerbesluit
 Beschikking_V1_watertoets_wetterskip_mastenbroek_6_scharnegoutum.pdf	Bijlage bij beschikking
 Beschikking_V1_w21swf112-3.pdf	Bijlage bij beschikking
 Beschikking_V1_toestemmingsverklaring_uitgebreide_vergunningsprocedure_11-5-2021.pdf	Bijlage bij beschikking
 Beschikking_V1_samenvatting_watertoets_wetterskip_mastenbroek_6_scharnegoutum.pdf	Bijlage bij beschikking
 Beschikking_V1_ruim_onderb_mastenbroek_6_aangepast.pdf	Bijlage bij beschikking
 Beschikking_V1_publiceerbareaanvraag.pdf	Bijlage bij beschikking
 Beschikking_V1_p117-1v2_-_bouwbesluittoetsing_woning_scharnegoutum.pdf	Bijlage bij beschikking
 Beschikking_V1_nota_uitgangspunten_2105-15.pdf	Bijlage bij beschikking
 Beschikking_V1_ecologische_boord_activiteitenplan_verbouwing_def.pdf	Bijlage bij beschikking
 Beschikking_V1_details_woning_11-5-2021.pdf	Bijlage bij beschikking
 Beschikking_V1_constructie_tekening_11-5-2021.pdf	Bijlage bij beschikking
 Beschikking_V1_bouwaanvraag_woning_11-5-2021.pdf	Bijlage bij beschikking
 Beschikking_V1_bestaande_situatie_7-12-2020.pdf	Bijlage bij beschikking
 Beschikking_V1_aanduiding_buitenberging_en_buitenruimte.pdf	Bijlage bij beschikking

Bijlage 3 - Voorschriften

Aan de omgevingsvergunning worden de volgende voorschriften verbonden:

Activiteit Bouwen

Constructieve veiligheid. Wat moet u minimaal 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.

Strijdig planologisch gebruik

Ecologie

Het door de provincie goedgekeurde activiteitenplan in de bijlage 'Beschikking_V1_ecologische beoord. activiteitenplan verbouwing def' moet worden nagevolgd. Bij afwijking van het activiteitenplan moet contact worden opgenomen met de provincie Fryslân.

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.

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 moet u een melding bij de gemeente moet aanleveren. Dit is het geval wanneer:

- er meer dan 10 m³ bouw- en slooppafval 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 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.

Brandveiligheid

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

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.

Uiterlijk twee jaar na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning wordt gecontroleerd of het bouwplan gerealiseerd dan wel in uitvoering is. Indien na deze periode van twee jaar het bouwplan niet gerealiseerd dan wel niet in uitvoering is, wordt overlegd met de vergunninghouder. Aan de vergunninghouder kan in dat geval het voornemen tot intrekking van de omgevingsvergunning kenbaar worden gemaakt, wanneer het bouwplan niet binnen 3 jaar gerealiseerd wordt.

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.