

Datum besluit: 10 februari 2023

Beschikking UV 20220026

Op 13 januari 2022 hebben wij uw aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen, voor het wijzigen van het bestaande brughoofd naar woning op het perceel Pripperstraat 90 te Sneek. De aanvraag is geregistreerd onder het nummer UV 20220026 en betreft een omgevingsvergunning die bestaat uit de activiteiten:

OV Bouwen & Strijdig planologisch gebruik het wijzigen van het bestaande brughoofd naar woning.

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd volgens het bepaalde in paragraaf 3.2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Súdwest-Fryslân besluiten:

- I. 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 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, door toepassing te geven aan artikel 2.12, 1^e lid, onder a, onder 3^o 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.

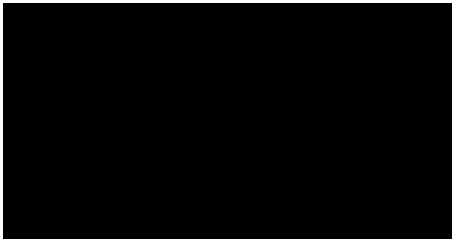
Wilt u de uitspraak op uw beroep niet afwachten?

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,

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 wijzigen van het bestaande brughoofd naar woning op het perceel Pripperstraat 90 te Sneek met het nummer UV 20220026 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 13 januari 2022 hebben wij een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het wijzigen van het bestaande brughoofd naar woning op het perceel Pripperstraat 90 te Sneek.

Inleiding

Voordat de ondertunneling van de Geeuw (Geau) tot stand kwam, ging het verkeer over de N7 via een basculebrug. Deze brug werd bediend vanuit een brugbedieningsgebouw. Het brugbedieningsgebouw en de basculekelder staan inmiddels geruime tijd leeg. Er zijn ooit plannen geweest voor een popbunker, maar die plannen zijn nooit gerealiseerd. Met voorliggend plan wordt herbestemming naar een woning mogelijk gemaakt.



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.

Verlengen beslistermijn, 6 weken

De beslistermijn is op grond met 6 weken verlengd. (artikel 3.9.2 Wabo) Wij moeten uiterlijk 12 januari 2023 beslissen op uw aanvraag is (inclusief verlengen beslistermijn).

Bestemmingsplan

Het geldende juridisch-planologische kader ter plaatse is ondergebracht in enkele bestemmingsplannen te weten:

- het zuidwestelijk deel ligt in bestemmingsplan 'Tinga' (vastgesteld op 18-09-2007) en heeft daar de bestemming 'Verkeerdoeleinden';
- het noordoostelijk deel ligt in het bestemmingsplan 'Lemmerweg Oost en -West' (vastgesteld op 15-09-2009) en heeft daar de bestemming 'Groen en water'. Binnen deze bestemming is de aanduiding 'popbunker' opgenomen.

Het bestaande gebouw wordt herbestemd tot woning hetgeen in strijd is met het bestemmingsplan.

Zowel de binnenplanse afwijkingsmogelijkheden als de kruimelregeling van artikel 4 bijlage II Besluit omgevingsrecht biedt geen mogelijkheden om het bouwplan mogelijk te maken. Medewerking is alleen mogelijk door toepassing te geven aan artikel 2.12, eerste lid, aanhef en onderdeel a, onder 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Voor het project is een ruimtelijke onderbouwing opgesteld, welke is opgenomen als bijlage bij dit besluit en een integraal deel uitmaakt van dit besluit.

Belangenafweging en conclusie ruimtelijke onderbouwing

In de ruimtelijke onderbouwing ('Ruimtelijke onderbouwing Geeuwbrugwoning te Sneek') zijn de plannen nader omschreven en voorzien van een ruimtelijke afweging om af te wijken van het geldende bestemmingsplan. In deze ruimtelijke onderbouwing is tevens, met het oog op sectorale wet en regelgeving, aandacht besteedt aan milieu en omgevingsaspecten (o.a. flora- en fauna, archeologie, geluid, watertoets). De belangrijkste conclusie van deze ruimtelijke onderbouwing is dat het aangevraagde project binnen de bestemming op de voorgenomen wijze aanvaardbaar is. De realisatie van het project op voorgenomen wijze heeft geen onevenredig zware gevolgen voor de omgeving en de naastgelegen bedrijven en woning(en). De ruimtelijke ingreep heeft binnen de bestaande bebouwde omgeving geen aantoonbare nadelige gevolgen voor het milieu en de omgeving. Het project veroorzaakt verder ook geen conflicten met de sectorale wet- en regelgeving. Instemmen met het project levert in onze optiek dus een wenselijke planologische situatie op, welke wij vanuit een ruimtelijk oogpunt aanvaardbaar achten.

M.e.r.-verantwoording

De bij elk ruimtelijk plan uit te voeren m.e.r.-verantwoording houdt in dat nagegaan moet worden of er activiteiten plaatsvinden die negatieve effecten op het milieu kunnen hebben en die van een zodanige omvang kunnen zijn dat er aanleiding bestaat om de (uitgebreide) m.e.r.-procedure te doorlopen. De grondslag hiervoor is enerzijds het Besluit m.e.r. (Besluit milieueffectrapportage) en anderzijds de hiervoor beschreven onderzoeken. De drempelwaarden waarbij deze verplichting aan de orde is, zijn vastgelegd in de D-lijst van het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.). Op voorliggende ruimtelijke onderbouwing is categorie D11.2 uit de D-lijst van het Besluit m.e.r., van toepassing, te weten: "De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject, met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen".

De ontwikkeling die met betreffende ruimtelijke onderbouwing mogelijk wordt gemaakt, betreft het realiseren van 1 woning door herbestemming van een utilitair gebouw. Hiermee vindt bij lange niet een overschrijding van de drempelwaarde van 2.000 woningen plaats. Een plan-MER of m.e.r.-beoordelingsplicht is niet aan de orde. Relevante omgevingsaspecten zijn daarnaast in voorgaande afdoende aan de orde geweest. Er hoeven geen negatieve milieueffecten als gevolg van het planvoornemen te worden verwacht.

Planologische instemming

Het projectafwijkingsbesluit valt onder de Wabo. Met dit besluit kan het college afwijken van het bestemmingsplan. Hierbij geldt als voorwaarde dat het plan niet in strijd mag zijn met een goede ruimtelijke ordening en het besluit moet worden gemotiveerd met een ruimtelijke onderbouwing. Om een projectafwijkingsbesluit te kunnen nemen heeft het college wel toestemming nodig van de raad, een zogenoemde 'verklaring van geen bedenkingen'. Op 19 december 2019 heeft de raad een lijst met categorieën van gevallen vastgesteld waarvoor een verklaring van geen bedenkingen van de raad niet is vereist. Dit plan valt zowel onder categorie 2 als onder categorie 3 van deze lijst.

Het college van burgemeester en wethouders hebben besloten planologisch in te stemmen m.b.t. de realisatie van dit project.

Conclusie bestemmingsplan

Gelet op de planologische inzichten en na afweging van alle betrokken belangen heeft het college besloten toepassing te geven aan artikel 2.12, eerste lid, aanhef en onderdeel a, onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en af te wijken van het geldende bestemmingsplan.

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 W22SWF209-1) is op 16 mei 2022 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)

Een onderzoeksrapport naar de gesteldheid van de bodem is bekend bij Burgemeester en wethouders van de gemeente Súdwest-Fryslân. Het onderzoek signaleert dat bij eventuele toekomstige grondwerkzaamheden mogelijk aanvullende analyses noodzakelijk zijn en de grond mogelijk niet zonder restricties buiten de locatie kan worden toegepast. Het Besluit Bodemkwaliteit zal dan van kracht kunnen worden. Op basis van het verkennend onderzoek zijn er geen belemmeringen voor het voorgenomen project.

Stikstof

Het bevoegd gezag op grond van de Wet natuurbescherming is de provincie Fryslân. Als gemeente toetsen wij dus niet of er aan de natuurwetgeving wordt voldaan. Uitsluitend de provincie is bevoegd om te oordelen of de Wet natuurbescherming aan de orde is en/of u hieraan voldoet. Het verlenen van deze omgevingsvergunning maakt dit juridisch gezien niet anders. U kunt er dus geen rechten aan ontleen op dat vlak. Indien u zekerheid wenst te krijgen of u voldoet aan de voorwaarden vanuit de Wet natuurbescherming, dan kunt u een verzoek bij de provincie indienen.

Archeologie

Voor de periode steentijd-bronstijd is er vanuit FAMKE geen aanleiding om onderzoek te adviseren. Voor wat betreft ijzertijd-middeleeuwen geeft de FAMKE het advies 4. De provincie beveelt aan om bij ingrepen van meer dan 500m² een karterend archeologisch onderzoek uit te laten voeren. Voorliggend project richt zich op herbestemming van een bestaand pand en zal qua ontwikkeling niet over de genoemde oppervlak heen gaan.

Natuurtoets

Gelet op het gegeven dat het gebouw al geruime tijd niet gebruikt wordt, kan het voorkomen dat er beschermde dier- en plantensoorten in het plangebied voor komen. Uit de reeds aangeleverde natuurtoets is gebleken dat er geen beschermde dier- en plantensoorten in het plangebied aanwezig zijn. De planontwikkeling tast het leefgebied van eventuele dier- en plantensoorten dus niet aan. Er dient wel opgemerkt te worden dat er bij de werkzaamheden rekening moet worden gehouden met het broedseizoen van vogels. Dit betekent dat er bij voorkeur buiten het broedseizoen wordt gewerkt, dus buiten de periode half maart tot half juli.

Geluid

De geluidbelasting op de woning bedraagt ten hoogste 65 dB op de zuidwestgevel van de woning. Deze gevel wordt niet afgeschermd door de geluidswal. Een hogere waarde hoger dan 53 dB is niet mogelijk. Deze gevels dienen als dove gevel te worden uitgevoerd. Gevels die geen te openen delen bevatten, zijn niet geluidsgevoelig en worden dove gevels genoemd.

Zienswijzen

De aanvraag en de ontwerpbesluiting met bijbehorende stukken hebben vanaf donderdag 15 december 2022 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:

-  Beschikking V1 6651777_bestaande plattegrond
 -  Beschikking V1 6651777_daglichtberekening
 -  Beschikking V1 6651777_doorsneden bestaand
 -  Beschikking V1 6651777_gevels bestaand
 -  Beschikking V1 6651777_gevels
 -  Beschikking V1 6651777_GO_VG_verhouding
 -  Beschikking V1 6651777_kleur_en_materiaalstaat
 -  Beschikking V1 6651777_plattegrond_gevels_en_doorsnedes
 -  Beschikking V1 6651777_plattegronden_brand
 -  Beschikking V1 6651777_plattegronden_riolering_ventilatie
 -  Beschikking V1 6651777_publiceerbareaanvraag
 -  Beschikking V1 6651777_ventilatieberekening
 -  Beschikking V1 ROB Geeuwbrugwoning te Sneek
-

Bijlage 3 - Voorschriften

Aan de omgevingsvergunning worden de volgende voorschriften verbonden:

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.

Veiligheidsplan

U moet nog een plan met betrekking tot de veiligheid indienen. Dit moet u uiterlijk drie weken voor de start van de werkzaamheden doen. Het doel van dit plan is het vooraf inzichtelijk maken of een beoogd initiatief veilig en verantwoord in relatie tot de directe omgeving en openbare ruimte gerealiseerd kan worden. In dit plan moet u aangeven hoe u de veiligheid van de openbare ruimte, het bouwwerk, de belendende en/of onderliggende percelen tijdens de bouw of sloop zal garanderen en waarborgen. Raadpleeg hoofdstuk 8 van het Bouwbesluit en de Landelijke richtlijn bouw- en sloopveiligheid: <https://www.bwtinfo.nl/dossiers/richtlijn-bouw-en-sloopveiligheid>

Geluid

De geluidbelasting op de woning bedraagt ten hoogste 65 dB op de zuidwestgevel van de woning. Deze gevel wordt niet afgeschermd door de geluidswal. Een hogere waarde hoger dan 53 dB is niet mogelijk. Deze gevels dienen als dove gevel te worden uitgevoerd. Gevels die geen te openen delen bevatten, zijn niet geluidsgevoelig en worden dove gevels genoemd.

Brandveiligheid

Brandmeld- en ontruimingsinstallatie / rookmelders

De rookmelders zoals aangegeven op tekening moeten worden aangebracht.

Omdat de bereikbaarheid problematisch is, adviseren we om rookmelders op basis van volledige bewaking toe te passen.

Bestrijden van brand

Het pand is moeilijk bereikbaar voor hulpdiensten. De toegangsweg moet geschikt zijn voor brandweervoertuigen en hierom minimaal 3,5 meter breed zijn, 14,6 ton kunnen dragen en een minimale hoogte van 4,2 meter beschikken. Het is de vraag of het fietspad voldoet.

Wij adviseren hierom om het bouwwerk te voorzien van een waterleidingsprinkler.

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

- er meer dan 10 m³ bouw- en slopafval 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.

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.

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.