



Gemeente
Súdwest-Fryslân

Het kenmerk: UV 20140138

De heer J. de Boer
De Homele 23 A
8621 DN Heeg

Behandeld door: Team Vergunningen
Telefoon: (0515) 489000

VERZONDEN 25 JUL 2014

Onderwerp: beschikking omgevingsvergunning
uitgebreide procedure

Sneek, 24 juli 2014

Geachte heer de Boer,

Op 27 februari 2014 hebben wij een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het realiseren van drie woningen in strijd met het bestemmingsplan op het perceel plaatselijk bekend Túnstrjitte 17, 19 en 21 te Heeg (voorlopig huisnummer). Uw aanvraag is geregistreerd onder nummer UV 20140138. Over de voortgang van de behandeling van uw aanvraag delen wij u het volgende mee.

Op grond van artikel 3.10 van de WABO is de uitgebreide procedure van toepassing.

Verlenen omgevingsvergunning

Wij hebben besloten de omgevingsvergunning te verlenen. De vergunning hebben wij bijgevoegd. Aan de vergunning zijn voorschriften verbonden. Wij raden u aan om de vergunning met de bijbehorende bijlagen zorgvuldig door te nemen. Dit kan veel misverstanden voorkomen. U moet namelijk de aan de vergunning verbonden voorschriften naleven.

Let op: De omgevingsvergunning treedt pas in werking nadat de termijn voor het indienen van een beroepsschrift (6 weken) is verstreken.

Burgerlijk wetboek

In het Burgerlijk Wetboek (boek 5, titel 4) staan rechten en plichten van burgers vermeld. Wij willen u erop wijzen dat er rechten van derden worden genoemd, die er mogelijk voor zorgen dat u geen gebruik kunt maken van uw omgevingsvergunning.

Betaling leges

Overeenkomstig de legesverordening bent u voor het in behandeling nemen van uw aanvraag voor een omgevingsvergunning leges verschuldigd. Voor betaling van dit bedrag ontvangt u separaat een acceptgiro. Bij deze nota wordt vermeld op welke wijze u eventueel bezwaar kunt aantekenen tegen de hoogte van het legesbedrag en de gehanteerde grondslagen.

Publicatie

Het besluit wordt door ons gepubliceerd in de huis-aan-huisbladen en op de gemeentelijke website (www.sudwestfryslan.nl).

Tegen dit besluit kan door belanghebbenden beroep worden aangetekend.

Nadere informatie

Informatie over uw aanvraag is te verkrijgen bij team Vergunningen, telefoonnummer (0515) 489000. Wij zijn elke werkdag telefonisch bereikbaar van 9.00 tot 16.00 uur.

Gemeente Súdwest-Fryslân
Postbus 10.000
8600 HA Sneek
IBAN NL42BNGH0285149431
Kvk nr. 51791811

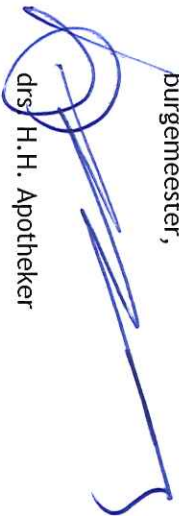
T 0515-48 90 00
F 0515-48 99 99
E info@sudwestfryslan.nl
W www.sudwestfryslan.nl

Gemeenteloketten
Kerfstraat 1, Bolsward
Marktstraat 15, Sneek
Merk 1, Workum

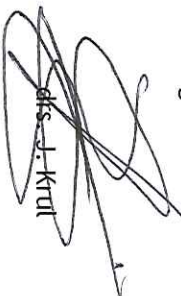
Wilt u bij vragen of overleg het registratienummer bij de hand houden, zodat wij u vlot van dienst kunnen zijn.

Hoogachtend,

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

A handwritten signature in blue ink, consisting of a large, stylized 'A' followed by a horizontal line and a small flourish.

drs. H.H. Apotheker

A handwritten signature in blue ink, featuring a large, stylized 'K' with a horizontal line and a small flourish.

drs. J. Krul

Bijlage(n) - beschikking

Kopie: Architectenburo Haarsma CV Postbus 6 8560 AA Balk



Gemeente
Súdwest-Fryslân

VERZONDEN 25 JUL 2014

Beschikking omgevingsvergunning

UV 20140138

Burgemeester en Wethouders hebben op 27 februari 2014 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen op het perceel plaatselijk bekend Túnstrjitte 17, 19 en 21 te Heeg (voortlopijg huisnummer). De aanvraag is geregistreerd onder nummer UV 20140138 met de volgende activiteiten:

OV Bouwen	het realiseren van drie woningen
OV Strijdig gebruik	planologisch het realiseren van drie woningen in strijd met het bestemmingsplan

BESCHIKKING:

- I. Burgemeester en wethouders besluiten, 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 onder de bepaling dat de gewaarmerkte stukken deel uitmaken van de vergunning. Tevens dient te worden voldaan aan de voorwaarden, zoals hieronder zijn aangegeven. De omgevingsvergunning wordt verleend voor de volgende activiteiten:

- bouwen
- strijdig planologisch gebruik

- II. Burgemeester en wethouders besluiten af te wijken van het geldende bestemmingsplan Heeg, conform artikel 2,12, 1^e lid, onder a, onder 3^o van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

Datum, 24 juli 2014

Hoogachtend,

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

drs. H.H. Apotheker

drs. J. Krul

Bent u het niet eens met dit besluit?

Bent u het niet eens met dit besluit? Dan kunt u hier tegen 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.

Inhoudsopgave

De volgende onderdelen horen bij en maken deel uit van de omgevingsvergunning voor het realiseren van drie woningen in strijd met het bestemmingsplan op het perceel plaatselijk bekend Túnstrjitte 17, 19 en 21 te Heeg (voorlopig huisnummer).

- Bijlage 1: Overwegingen
- Bijlage 2: Gewaarmerkte stukken
- Bijlage 3: Voorschriften

Bijlage 1

Overwegingen

Bij het nemen van het besluit hebben wij overwogen dat:

- de aanvraag ontvankelijk is nadat aanvullende gegevens zijn ingediend;
- de activiteit niet in overeenstemming is met de gegeven voorschriften van het geldende bestemmingsplan Heeg;
- de strijdigheid betreft artikel 17.2 lid 1 onder a;
- hierin is geregeld dat hoofdgebouwen binnen een bouwvlak gebouwd dienen te worden;
- op de percelen waarop het plan betrekking heeft, geen bouwvlak op de plankaat behorende bij het bestemmingsplan is geprojecteerd;
- het aantal woning niet mag toenemen;
- op de percelen veel beschermde diersoorten en planten aanwezig zijn;
- buiten de groeilijnen Sneek en Bolsward medewerking aan nieuwbouwplannen van woningen wordt verleend indien er tenminste 70% van de woningen wordt afgenomen;
- in het onderhavige plan gezien het aantal te realiseren woningen een percentage van 66% realistischer is;
- de afname van woningen door de initiatiefnemer in voldoende mate wordt gewaarborgd;
- het plan is voorzien van een goed ruimtelijke onderbouwing waarin onder andere wordt aangetoond dat ecologische waarden niet onevenredig in het geding zijn;
- voor het kappen van de ter plaatse aanwezige houtopstanden de boswet van toepassing is;
- door de Dienst Regelingen van het Ministerie van Economische zaken ontfijning is verleend voor de wachtverplichting voor het kappen van de houtopstanden;
- uw aanvraag getoetst is aan de weigeringsgronden genoemd in artikel 2.10 van de Wabo;
- het plan is voorgelegd aan de Welstandscommissie, advies nr. W14SWF114-1 van 7 april 2014, en voldoet onder voorbehoud aan redelijke eisen van welstand als bedoeld in artikel 12, eerste lid van de Woningwet;
- het voorbehoud betreft het ontbreken van een plafond onder de dakoverstekken van de vrijstaande woningen en het type van de toe te passen dakpannen op de 2-1 kap woningen;
- aan het voorbehoud is tegemoetgekomen door een aangepast plan in te dienen;
- de besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.
- het algemeen is gemaakt dat het plan voldoet aan de voorschriften van de bouwverordening van de gemeente Súdwest Fryslân;
- het aannemelijk is gemaakt dat het plan voldoet aan de voorschriften van het Bouwbesluit;
- Het onderzoek betreffende de bodemgesteldheid als bedoeld in artikel 8, vierde lid, van de Woningwet bestaat uit:
 - a) de resultaten van een recent milieuhygiënisch bodemonderzoek verricht volgens N-EN-M 5740, uitgave 2009, in overeenstemming met het onderzoeksprotocol dat volgt uit figuur 1;
 - b) (vervallen).
 - c) Indien op basis van het vooronderzoek aanleiding bestaat te veronderstellen dat asbest, daaronder mede begrepen asbestvezels, -deeltjes of -stof, in de bodem aanwezig is, vindt het onderzoek mede plaats op de wijze als voorzien in N-EN-M 5707, uitgave 2003.
- Uit het verkennende bodemonderzoek is gebleken dat de aanwezige verontreinigingen het gebruik van de gronden niet belemmert, maar dat vrijkomende grond niet multifunctioneel toegepast kan worden;
- 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 Bestuut bodenkwaliteit;
- de aanvraag en de ontwerpbeschikking met bijbehorende stukken hebben vanaf 2 mei 2014 zes weken ter inzage hebben gelegen. Er zijn wel zienswijzen ingediend;

- De zienswijze is ingediend door de bewoners van de naast de Túnstrijtte 17, 19 en 21 gelegen percelen.

De buren geven aan dat:

- Ze bang zijn dat hun perceel nu nog natter wordt. Het wateradvies, welke voor de uitgebreide omgevingsvergunningaanvraag is opgevraagd bij Weterskip Fryslân, geeft aan dat de percelen aan de Túnstrijtte opgehoogd dienen te worden. De afwatering moet lopen naar de Weisleat. Ze zijn bang dat de percelen hoger komen te liggen dan hun eigen percelen en dat het water dan naar de laagst gelegen percelen stroomt, en zij dan nog meer wateroverlast krijgen. Ze vragen zich af hoe de waterbeheersing van het gehele perceel plaats gaat vinden.
- Weterskip Fryslân geeft in hun wateradvies aan dat er ter compensatie van het toegenomen verharde oppervlak, een watercompensatie van 50 m2 gerealiseerd moet worden. Weterskip adviseert om dit te realiseren middels het graven van een watergang aan de oostzijde van het perceel. De buren vragen zich af hoe dit gerealiseerd gaat worden. In 2003 is er een waterkering aangelegd naast het perceel Tunstrijtte 21. Ze vragen zich af of hier een doorbraak in komt. Volgens de buren is dit niet mogelijk en mag er in het noordelijke gedeelte van het perceel grenzend aan de Weisleat geen verandering plaatsvinden.

Onze reactie hierop is:

- We hebben Weterskip Fryslân gevraagd om een reactie te geven op de ingediende zienswijze. Zij geven aan dat:
 - Het blijkt dat het betreffende gebied voor de boezem ligt en er verder geen wateraspecten zijn, zoals een boezemkade, die invloed zijn op het plan.
 - Afgelopen week is er een overleg geweest tussen de projectontwikkelaar en Weterskip Fryslân ter plaatse over situatie. De projectontwikkelaar heeft aangegeven het plan in detail verder uit te werken waarbij er rekening wordt gehouden met de naastgelegen belanghebbenden.
 - Een mogelijkheid is dat de sloot voor de compensatie komt te vervallen en de compensatie van de boezem ergens anders op de locatie wordt gezocht.
 - Het wateradvies blijft verder het uitgangspunt voor dit plan. Voor de uitvoering van de werkzaamheden is op grond van de waterwet een watervergunning nodig. Hiermee worden de belangen van de belanghebbenden voldoende geborgd in het kader van de belangenafweging.
- De aanvrager heeft aangegeven middels het indienen van een nieuwe tekening dat er een vijver gegraven wordt van 50m2 aan de noordzijde van het perceel tegen de huidige waterkering aan. e.e.a. is overeengekomen met Weterskip Fryslân. De huidige waterkering wordt dus niet doorbroken. Er komt een natuurlijke vijver. Er komt geen damwand of walbeschoeiing doorheen zodat het mogelijk is dat het water natuurlijk afvoert in de omgeving.
- Ook heeft de aanvrager aangegeven drainage in het gehele perceel aan te brengen zodat er door de realisatie van de woningen geen wateroverlast zal ontstaan bij de buren.
- Gelet op het bovenstaande geven de ingediende zienswijzen geen aanleiding om het eerdere standpunt om medewerking te verlenen te herzien.

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 UV20140138
- ruimtelijke onderbouwing, d.d. 14 maart 2014;
- verkennend bodemonderzoek, d.d. november 2013;
- nader bodemonderzoek, d.d. 31 maart 2014;
- tekening blad 1, vrijstaande woning, gewijzigd 11-4-2014;
- tekening blad 2, vrijstaande woning, gewijzigd 17-4-2014;
- tekening blad 3, vrijstaande woning, gewijzigd 17-4-2014;
- tekening blad 1, 2-1 kap woning, gewijzigd 14-4-2014;
- tekening blad 2, 2-1 kap woning, gewijzigd 15-4-2014;
- tekening blad 3, 2-1 kap woning, gewijzigd 2-2014.
- tekening compensatie wateropvang t.b.v. toename verhard oppervlak, ingediend 10-7-2014
- tekening linek, blad S1, bovenbouw woning en garage, d.d. 24-06-2014
- tekening linek, blad W1, Fundering woning, d.d. 23-05-2014
- tekening linek, blad w2, Fundering garage, d.d. 23-05-2014
- statische berekening linek, Fundering - Bovenbouw woning, 14-149, d.d. 11-05-2014
- statische berekening linek Fundering - Bovenbouw garage, 14-149 d.d. 11-05-2014
- geotechnisch bodemonderzoek, IJb, 61131354, d.d. 7-3-2014

Bijlage 3

Voorschriften

Aan de omgevingsvergunning zijn de volgende voorschriften verbonden:

Activiteit Bouwen

Constructieve veiligheid

De aangeleverde constructieve gegevens zijn op hoofdlijnen gecontroleerd en akkoord bevonden.

Opmerkingen m.b.t. de aangeleverde constructieve gegevens:

Alleen de constructieve gegevens van de vrijstaande woning met garage zijn gecontroleerd. U moet de constructieve gegevens van de twee-onder-een-kap woningen nog aanleveren.

Wat moet u 6 tot 3 weken vóór de bouw nog aanleveren?

U moet de onderstaande constructieve gegevens uiterlijk drie weken voor de start van de bouwwerkzaamheden nog aanleveren. In de praktijk blijft 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 constructieve gegevens die u nog moet aanleveren zijn:

- de vloeren van de begane grond, verdieping van de vrijstaande woning
- de constructieve gegevens van de twee-onder-een-kap woningen

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.

Milieu:

- vrijkomende grond kan niet multifunctioneel worden toegepast;
- indien de hoeveelheid af te voeren grond minder is dan 50 m³, is de gemeente het bevoegd gezag en kunt u contact opnemen met de team Backoffice, afdeling Vergunningverlening/ Milieu (telefoon 0515-489000);
- indien de hoeveelheid af te voeren grond meer is dan 50 m³, is de provincie het bevoegd gezag en kunt u contact opnemen met de afdeling milieu van de provincie Fryslân (telefoon 058-2925925).

Uitzetten van het gebouw:

- het peil en de plaats van het gebouw worden door afdeling Handhaving en Toezicht van de gemeente Súdwest-Fryslân op de bouwplaats gecontroleerd, hiervoor kunt u contact opnemen met deze afdeling (telefoon 0515-489000);
- het aansluiten van de riolering op het gemeentelijk rioolstelsel dient op aanwijzing van team Openbare werken van de gemeente Súdwest-Fryslân te worden uitgevoerd.

Kennisgeving aanvang:

Afdeling Handhaving en Toezicht dient tenminste 1 week voor de werkzaamheden in kennis gesteld te worden. Hiervoor kunt u gebruik maken van het bijgevoegde gele kaartje.

Kennisgeving bepaalde werkzaamheden:

Afdeling Handhaving en Toezicht dient minimaal 2 werkdagen van te voren in kennis gesteld te worden van de volgende werkzaamheden:

- ontgravingwerkzaamheden;
 - heiwerkzaamheden;
 - grondverbeteringwerkzaamheden;
 - het storten van beton. (i.v.m. controle wapening).
- Hiervoor kunt u bellen met deze afdeling (telefoon 0515-489000)

Gereedmelding bouwwerkzaamheden:

Uiterlijk op de dag van beëindiging van de werkzaamheden, waarop de omgevingsvergunning betrekking heeft, wordt het einde van die werkzaamheden bij afdeling Handhaving en Toezicht gemeld. Hiervoor kunt u gebruik maken van het bijgevoegde groene kaartje.

Verbod tot ingebruikneming:

Na de realisatie van het bouwwerk, is het verboden dit bouwwerk in gebruik te geven of te nemen indien:

- het bouwwerk niet, voor controle, gereed is gemeld bij afdeling Handhaving en Toezicht;
- het bouwwerk in afwijking van de verleende omgevingsvergunning is gebouwd.

Intrekking vergunning:

De omgevingsvergunning kan geheel of gedeeltelijk worden ingetrokken:

- indien blijkt dat de houder van de omgevingsvergunning niet heeft voldaan aan een voorwaarde als bedoeld in artikel 2.33 van de Wabo;
- indien 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.

Inritvergunning:

De aanvrager dient een omgevingsvergunning met activiteit inritten aan te vragen bij het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Súdwest Fryslân, Postbus 10.000, 8600 HA te Sneek.

Huisnummerplaatje:

Het aanbrengen van een huisnummerplaatje dient te geschieden binnen een termijn van 14 dagen na ingebruikneming van het gebouw.

Wij raden u aan om de vergunning met de bijbehorende bijlagen zorgvuldig door te nemen. Dit kan veel misverstanden voorkomen. U moet namelijk de aan de vergunning verbonden voorschriften naleven.

BEREKENING VAN HET BEDRAG DAT U MOET BETALEN:

Betreft : het realiseren van drie woningen in strijd met het bestemmingsplan op het perceel
Túnstrjitte 17, 19 en 21 te Heeg (voorlopig).

Bouwkosten exclusief BTW € 525.000,-

Leges deelactiviteit bouwen UV 20140138	€	8.337,10
Leges buitenplanse afwijking (2.12 1a3) UV 20140138	€	1.481,00
Leges Welstand UV 20140138	€	848,00
Totaal	€	10.666,10

Na de definitieve vergunningverlening zal u hiervoor een nota ontvangen.