

Datum besluit: december 2017

## Beschikking UV20170427

Burgemeester en wethouders hebben op 01 juni 2017 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen op het perceel plaatselijk bekend Pharshoeke 62C t/m 62F te Heeg. De aanvraag is geregistreerd onder nummer UV 20170427 met de volgende activiteiten:

|                                  |                                                                                   |
|----------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|
| OV Bouwen                        | het oprichten van 4 vrijstaande recreatiewoningen met bergingen en aanlegsteigers |
| OV Strijdig planologisch gebruik | het oprichten van 4 vrijstaande recreatiewoningen met bergingen en aanlegsteigers |

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. Burgemeester en wethouders besluiten, gelet op artikel 2.1, 2.10 en 2.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, de gevraagde vergunning te verlenen.

Deze vergunning wordt verleend onder de bepaling dat de bij dit besluit behorende bijlagen, overwegingen, voorschriften en gewaarmerkte stukken deel uit maken van de vergunning. De vergunning wordt verleend voor de activiteit(en):

- Bouwen;
- Strijdig planologisch gebruik;

Daarnaast besluiten burgemeester en wethouders het volgende:

- Burgemeester en wethouders besluiten af te wijken van het geldende bestemmingsplan Heeg, conform artikel 2,12, 1<sup>e</sup> lid, onder a, onder 3<sup>o</sup> van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;
- Burgemeester en wethouders besluiten 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

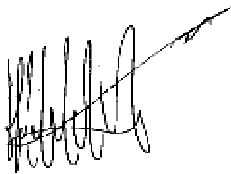
U kunt ook digitaal in beroep gaan via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>.  
Daarvoor heeft u wel een elektronische handtekening (DigiD) nodig.

**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,



H.E. de Hoo

## **Bijlagen**

De volgende onderdelen zijn als bijlage gevoegd bij de beschikking voor het oprichten van 4 vrijstaande recreatiewoningen met bergingen en aanlegsteigers op het perceel Pharshoeke 62C t/m 62F te Heeg met het nummer UV20170427 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 01 juni 2017 hebben wij een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het oprichten van 4 vrijstaande recreatiewoningen met bergingen en aanlegsteigers op het perceel Pharshoeke 62C t/m 62F te Heeg.

### **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 “Heeg” van toepassing. De grond waarop u uw plan wilt uitvoeren is daarin bestemd als “Recreatie-recreatiewoningen”.

Uw plan is in strijd met:

- artikel 13.2, sub a, onder 1, omdat gebouwen binnen een bouwvlak moeten worden gebouwd. Alle recreatiewoningen worden buiten het bouwvlak gesitueerd.
- Artikel 13.2, sub a, onder 3, omdat de maximale bouwhoogte van 7,5 meter wordt overschreden met 1,036 meter;
- Artikel 13.2, sub a, onder 4, omdat de maximale dakhelling van 20° wordt overschreden met respectievelijk 20,6° en 50°;
- Artikel 13, sub 2, sub b, bijgebouw binnen het bouwvlak moet worden gebouwd. De bergingen worden niet in een bouwvlak gebouwd.

Er kan afgeweken worden van het vigerende bestemmingsplan door toepassing te geven aan artikel 2.12, eerste lid, aanhef en onderdeel a, onder 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

De plannen zijn aan de orde geweest in het gemeentelijk Ruimtelijk Kwaliteitsteam. Op zich is het jammer dat de groenstrook, die aansluit bij het Hegermeer, nu in gebruik zal worden genomen voor de bouw van de vier recreatiewoningen. Daarmee kunnen de gebruikers van het recreatiepark op die locatie niet meer bij het Hegermeer komen. Gelet op de geldende bestemming en het feit dat het hier om eigen terrein gaat, zijn wij ons bewust van het feit dat de gemeente niet voor kan schrijven dat het hier om een terrein moet gaan met een openbaar karakter. Daarbij is in de overweging meegenomen dat in paar meter verderop een viertal recreatiewoningen ‘bij recht’ kunnen worden gebouwd.

Gelet op bovenstaande, zijn wij uitgegaan van een positieve insteek. De volgende motivering ligt hieraan ten grondslag. Uitgaande van de gedachte dat er vanaf het water een ruimtelijke samenhang van het omgevingsbeeld gewenst is, is er een stedenbouwkundige verkaveling ontwikkeld die aansluit bij het bestaande ritme van de recreatiewoningen met rieten kappen aan de oostkant van het complex. Verder bestaat de kade momenteel uit een houten damwand met daarachter betonplaten om afslag te voorkomen. Bij de nieuwe plannen wordt uitgegaan van een zachtere overgang van water en land. Ter plaatse van de overgang van water en land zal een rietkraag worden aangebracht om de natuurwaarde langs het Hegermeer te versterken. Daarbij bestaat de mogelijkheid om bij elke recreatiewoning een boot aan te leggen aan een steiger.

### **Welstandscommissie**

De gegevens en bescheiden behorende bij de aanvraag omgevingsvergunning zijn getoetst aan de door de gemeenteraad vastgestelde criteria zoals gesteld in de gemeentelijke welstandsnota. De aanvraag is beoordeeld door de onafhankelijke welstandscommissie Hûs en Hiem Welstandsadvisering en Monumentenzorg (hierna “de commissie”) op 18 september 2017.

De commissie is van mening dat de aanvraag voldoet aan redelijke eisen van welstand. Daarbij merken zij het volgende op:

Hoewel het plan aanvaardbaar is, vinden wij het wel van belang om de materialen en kleuren van gevel en dak te toetsen. Bij twijfel geven we u in overweging de toetsing alsnog door de commissie plaats te laten vinden.

Wij nemen dit advies over en zijn van mening dat de aanvraag voldoet aan redelijke eisen van welstand. Voorwaarde is dat monsters van materialen aan gevels en daken nog worden ingediend. Wij zullen deze monsters eventueel ter beoordeling voorleggen aan Hûs en Hiem.

### **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.

### **Wet natuurbescherming**

Er moet rekening gehouden worden met Wet Natuurbescherming.

Bij het aanleggen van de steigers kan verstoring optreden. Om deze verstoring zoveel mogelijk te beperken moeten een aantal maatregelen worden genomen:

- Het verwijderen van de groenstructuren moet worden uitgevoerd buiten het broedseizoen. Dit loopt globaal van maart tot half augustus;
- Er moet zorgvuldig worden gewerkt en de zorgplicht moet in acht worden genomen volgens artikel 1.11 van de Wet Natuurbescherming.

Als de bovenstaande punten in acht worden genomen vormt het aspect ecologie geen belemmering voor de uitvoering van dit plan.

Er hoeft dus verder geen onderzoek worden uitgevoerd.

### **Bodemgesteldheid (artikel 8, vierde lid, Woningwet)**

Burgemeester en wethouders kunnen geheel en gedeeltelijk afwijken van de plicht tot het indienen van een onderzoeksrapport als bedoeld in artikel 2.4 van de Regeling omgevingsrecht. Indien voor toepassing van artikel 2.4.1 bij het bevoegd gezag reeds bruikbare recente onderzoeksresultaten beschikbaar zijn.

Er is in 2001 een bodemonderzoek uitgevoerd, het is de verwachting dat er sindsdien geen bodembedreigende activiteiten hebben plaatsgevonden.

### **Openbare voorbereidingsprocedure**

Op de voorbereiding van dit besluit op uw aanvraag om omgevingsvergunning, is op grond van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing. In verband met deze voorbereidingsprocedure hebben wij na ontvangst van de adviezen de ontwerpbeschikking voor een ieder ter inzage gelegd van 12 oktober tot en met 22 november 2017. Binnen deze termijn zijn er geen zienswijzen naar voren gebracht.

## **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;
- huisnummerbesluit;
- ruimtelijke onderbouwing, dd 7-4-2017;
- tekening 9945-DO-02-1, dd 1-6-2017;
- tekening 9945-DO-01-1, dd 1-6-2017;
- tekening 9945-DO-01-2, dd 13-9-2017;
- tekening 9945-DET-01-1, dd 8-7-2017;
- tekening 9945-DO-04-1, dd 13-9-2017;
- tekening 9945-BB-01, dd 1-6-2017;
- EPC-berekening, dd 1-6-2017.

### Bijlage 3 - Voorschriften

Aan de omgevingsvergunning worden de volgende voorschriften verbonden:

#### **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.

#### **Welstand**

Monsters van materialen aan gevels en daken moeten voor de start van de bouw worden ingediend. Met de toepassing van de materialen mag niet worden gestart, voordat is gebleken dat zij voldoen aan redelijke eisen van welstand.

Wij zullen deze monsters eventueel ter beoordeling voorleggen aan Hûs en Hiem.

#### **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](mailto:hh.omgevingsrecht@sudwestfryslan.nl) of via het algemene telefoonnummer 14 0515.

Via [hhomgevingsrecht@sudwestfryslan.nl](mailto:hhomgevingsrecht@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.

#### **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.

#### **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.

**Intrekking vergunning**

De omgevingsvergunning kan geheel of gedeeltelijk worden ingetrokken:

- als blijkt dat de houder van de omgevingsvergunning niet heeft voldaan aan een voorwaarde als bedoeld in artikel 2.2 van de Wabo;
- als 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.