

Datum besluit: 21 januari 2019

Beschikking UV20180532

Burgemeester en wethouders hebben op 18 juni 2018 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen op het perceel plaatselijk bekend Paviljoenwei 4 001, 4 002, 4 101, 4 102, 6 101 te Offingawier. Kadastraal bekend gemeente @kad_gemeentecode1@, sectie @kad_sectie1@, nummer @kad_perceelnummer1@. De aanvraag is geregistreerd onder nummer UV 20180532 met de volgende activiteiten:

OV Bouwen	het verbouwen van het horeca- en kantoorgebouw en het realiseren van appartementen
OV Strijdig planologisch gebruik	het verbouwen van het horeca- en kantoorgebouw en het realiseren van appartementen

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, 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 “Sneek De Potten”, conform artikel 2.12, 1^e lid, onder a, onder 3^o van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;

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.

namens het college van burgemeester en wethouders van Súdwest-Fryslân,
teammanager a.i. Vergunningen,



J. Dijkstra

Bijlagen

De volgende onderdelen zijn als bijlage gevoegd bij de beschikking voor het verbouwen van het horeca- en kantoorgebouw en het realiseren van appartementen op het perceel Paviljoenwei 4 001, 4 002, 4 101, 4 102, 6 101 te Offingawier met het nummer UV20180532 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 18 juni 2018 hebben wij een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het verbouwen van het horeca- en kantoorgebouw en het realiseren van appartementen op het perceel Paviljoenwei 4 001, 4 002, 4 101, 4 102, 6 101 te Offingawier.

Ontvankelijk / aanvraag volledig

De aanvraag is getoetst aan de indieningsvereisten die in de Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor) staan en is ontvankelijk, nadat er op 12 september 2018 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 “Sneek De Potten”. De gronden zijn voorzien van de bestemming(en) “Recreatieve doeleinden, verblijfrecreatie”. (artikel 6 van de voorschriften)

Uw plan is in strijd met artikel 6, lid B, sub 1, onder h, omdat:

1. het oppervlakte van recreatiewoningen in categorie I niet groter mogen worden dan de huidige oppervlakte.

Wij hebben aan de hand van ons beleid beoordeeld of we voor uw plan kunnen afwijken van deze regels. Hieronder leest u onze beslissing en de reden daarvoor.

Overwegingen

Huidige situatie

Het paviljoen staat op reactiepark ‘De Potten’ aan de rand van het Snekermeer. Het huidige restaurant en de appartementen zijn verouderd.

Afweging

Upgrading van de huidige accommodatie is gewenst om de recreatieve voorziening en het omliggende recreatiegebied aantrekkelijker te maken voor de vakantieganger en te kunnen voldoen aan de eisen van deze tijd. Door appartementen te realiseren van verschillende omvang trek je ook meerdere doelgroepen aan. Landelijke trend is bijvoorbeeld een toename van aantal vakanties met meerdere gezinnen uit één familie. Daardoor zijn appartementen met een groter vloeroppervlak wenselijk.

In het plan is er sprake van een vermindering van het totaal aantal appartementen. Door het verschil in omvang van de appartementen zal het aantal vakantiegangers waarschijnlijk wel gelijk blijven. Op deze manier maak je een bedrijf toekomstbestendig.

Parkeren

Vanwege bovenstaande regels moet er onder meer voldoende parkeergelegenheid aanwezig zijn. De parkeervoorzieningen op het recreatieterrein bieden voldoende parkeermogelijkheden.

Conclusie

Vanwege het bovenstaande en de nadere motivering in de ‘Ruimtelijke onderbouwing kwalitatieve aanpassingen gebouwen Paviljoenwei 4 en 6 Offingawier’ hebben wij besloten om af te wijken van het gestelde in het geldende bestemmingsplan “Sneek- de Potten”. Het college van Burgemeester en Wethouders heeft in haar vergadering van 23 oktober 2018 besloten om planologische medewerking te verlenen aan de plannen.

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 W18SWF116-2) is op 1 oktober 2018 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;

Melding activiteitenbesluit milieubeheer

Er is een melding activiteitenbesluit milieubeheer (Activiteitenbesluit) gedaan. Deze melding is door ons ontvangen en compleet bevonden.

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;
- tekening bestaand, d.d. 05-06-2018;
- tekening gewijzigd D.00.07, d.d. 05-06-2018;
- tekening gewijzigd D.00.08, d.d. 05-06-2018;
- tekening details, d.d. 05-06-2018;
- bouwbesluit berekeningen begane grond, d.d. 05-06-2018;
- bouwbesluit berekeningen verdieping, d.d. 05-06-2018;
- bouwbesluit berekeningen penthouse, d.d. 05-06-2018;
- bouwbesluit berekeningen restaurant, d.d. 05-06-2018;
- Quick-scan Flora en Fauna, d.d. 02-2018;
- Ruimtelijke onderbouwing kwalitatieve aanpassingen gebouwen Paviljoenwei 4 en 6 Offingawier, d.d. 03-09-2018;
- Welstandsadvies, nummer W18SWF116-2;

Bijlage 3 - Voorschriften

Aan de omgevingsvergunning worden de volgende voorschriften verbonden:

Activiteit Bouwen

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.

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*.

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.

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.

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.