

Datum besluit: 17 januari 2023

Ontwerpbeschikking omgevingsvergunning UV20220177

Op 17 februari 2022 hebben wij uw aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen, voor het bouwen van een woning met een bijgebouw en aanleg haven en dam met duiker op het perceel Pikesyl 7 B te Abbega. De aanvraag is geregistreerd onder het nummer UV 20220177 en betreft een omgevingsvergunning die bestaat uit de activiteiten:

OV Aanleggen	het bouwen van een woning met een bijgebouw en aanleg haven en dam met duiker
OV Bouwen	het bouwen van een woning met een bijgebouw en aanleg haven en dam met duiker
OV Strijdig planologisch gebruik	het bouwen van een woning met een bijgebouw en aanleg haven en dam met duiker

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, 2.11 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);
- aanleggen (2.1 en 2.11)

- 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 'Buitengebied Wymbritseradiel', 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;

Wanneer kunt u uw plan uitvoeren?

Tijdens de duur van de ter inzagelegging mag een ieder een zienswijze tegen de ontwerpbeschikking indienen. Belangrijk voor u om te weten is dan ook dat u nog niet mag beginnen met de uitvoering van uw plan. Dit mag pas wanneer de vereiste omgevingsvergunning is verleend en onherroepelijk is geworden.

Bent u het niet eens met deze ontwerpbeschikking?

Bent u het niet eens met deze ontwerpbeschikking? Een ieder kan zienswijzen indienen. U doet dit door een brief te sturen naar het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Súdwest-Fryslân. Let erop dat u reageert binnen zes weken na publicatie van deze ontwerpbeschikking.

Stuur uw brief naar:

Burgemeester en wethouders van de gemeente Súdwest-Fryslân

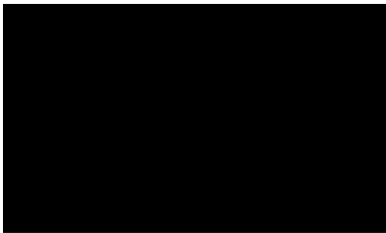
Postbus 10.000

8600 HA SNEEK

U kunt ook digitaal een zienswijze indienen via www.sudwestfryslan.nl. Daarvoor heeft u wel een elektronische handtekening (DigiD) nodig.

Met vriendelijke groet,

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



Bijlagen

De volgende onderdelen zijn als bijlage gevoegd bij de beschikking voor het bouwen van een woning met een bijgebouw en aanleg haven en dam met duiker op het perceel Pikesyl 7 B te Abbega met het nummer UV20220177 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 geven wij aan welke overwegingen hebben geleid tot ons besluit.

Ontvangst van de aanvraag om omgevingsvergunning

Op 17 februari 2022 hebben wij een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het bouwen van een woning met een bijgebouw en aanleg haven en dam met duiker op het perceel Pikesyl 7 B te Abbega.

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, 2.11 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 “Buitengebied Wymbritseradiel”. De gronden zijn voorzien van de bestemming(en) ‘Wonen - woonboerderij’, ‘Water’ en ‘Agrarisch’ met aanduiding ‘grasland’. (artikel 3, 16 en 18 van de voorschriften).

Onder de regels van de bestemming wonen-woonboerderij staat dat de oppervlakte niet meer mag bedragen dan de bestaande oppervlakte. Aangezien het bestaande bouwwerk gesloopt is en ter plaatse een nieuwe woning gebouwd wordt, voldoet dat niet aan de regels. Daarbij wordt een deel van de plannen gerealiseerd op een perceel met de bestemming ‘Agrarisch’. Op gronden met de bestemming ‘Agrarisch’ mogen slechts gebouwen gerealiseerd worden ten behoeve van agrarische bedrijven. Ook dat is hier niet het geval. Door de dam met duiker in de bestemming ‘Water’ te realiseren, ontstaat er eveneens een strijdigheid.

Zowel het bestemmingsplan 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.

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

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.

Planologische instemming

Het projectafwijkingbesluit 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 projectafwijkingbesluit 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.

Aanleggen

De aanvraag heeft betrekking op het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, als bedoeld in artikel 2.1, lid 1 aanhef en onder b van de Wabo. De Wabo omschrijft in artikel 2.11 het toetsingskader van de aanvraag.

Een toetsing aan deze aspecten heeft plaatsgevonden.

De gegevens en bescheiden die horen bij de aanvraag omgevingsvergunning zijn getoetst aan het ter plaatse geldende bestemmingsplan "Buitengebied Wymbritseradiel". De gronden zijn voorzien van de bestemming(en) 'Wonen - woonboerderij', 'Water' en 'Agrarisch' met aanduiding 'grasland'.

Het bestemmingsplan geeft in artikel 3.7 lid a sub 4 het volgende aan:

Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning (aanlegvergunning) van Burgemeester en Wethouders, voor de hierna onderscheiden gronden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

ter plaatse van de aanduiding "grasland",

- het ophogen of afgraven van gronden;
- het dempen, verbreden en/of graven van vaarten, sloten of watergangen, het vergroten of verkleinen van het doorstromingsprofiel daarvan en het al dan niet met behulp van kunstwerken, zoals dammen, stuwen en duikers wijzigen van de waterhuishouding;
- het maken van walbeschoeiingen, kades en dijken;
- het wijzigen van greppels en drainagesystemen;

De in sub a bedoelde vergunning wordt slechts verleend indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- het landschappelijk beeld zoals beschreven in hoofdstuk 2 van de toelichting bij dit plan;
- de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- de verkeersveiligheid.

De in sub a, onder 4 bedoelde vergunning wordt slechts verleend indien bovendien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de betekenis voor het gebied voor weidevogels, waarbij gestreefd wordt naar de instandhouding, het herstel en de ontwikkeling van:

- de broedbiotoop ten behoeve van de weidevogelpopulatie;
- de waarde als rust- en foerageergebied voor trekvogels en overwinterende vogels;
- de huidige (soortenrijke grasland-) vegetatie.

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 W21SWF338-4) is op 2 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.

Bij de beoordeling is de commissie uitgegaan van de tijdens het overleg getoonde metselsteensortering (code 2-TW-20 grijs bruin).

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;

Stikstof

Op grond van de Wabo hebben wij onderzocht of de regels vanuit de Wet natuurbescherming ook onderdeel van deze aanvraag dienen uit te maken. Dit onderdeel moet in bepaalde gevallen namelijk aanhaken. Op basis van de door u aangeleverde stukken zien wij geen directe aanleiding voor dit onderdeel. Zo heeft u een AERIUS berekening aangeleverd waarin naar voren komt dat de stikstofdepositie 0,00 bedraagt. 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. Wij maken alleen een inschatting of deze natuurwetgeving aan de orde is. Dat doen wij mede op basis van de door u aangeleverde stukken. 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.

Bijlage 2 - Gewaarmerkte stukken

De volgende documenten worden gewaarmerkt meegezonden en maken onderdeel uit van deze omgevingsvergunning:

-  Beschikking_V1_bb01_-_bouwbesluit_berekeningen_d.d._31-01-2022
-  Beschikking_V1_bb01_-_bouwbesluit_tekeningen_d.d._31-01-2022
-  Beschikking_V1_pd01_-_principe_detailering_hoofdgebouw_d.d._31-01-2022
-  Beschikking_V1_pd02_-_principe_detailering_bijgebouw_d.d._31-01-2022
-  Beschikking_V1_aerius_bijlage_20210322145225_rphsrmvzmzmqk
-  Beschikking_V1_watertoets
-  Beschikking_V1_ecologie_def
-  Beschikking_V1_20211230_landschapelijke_inpassing_abbega
-  Beschikking_V1_publiceerbareaanvraag
-  Beschikking_V1_toevoegen_activiteiten
-  Beschikking_V1_2220047_beng-_mpg-_berekening_pykesyl_7b_abbega
-  Beschikking_V1_bt01_-_bouwaanvraag_tekening_hoofdgebouw_d.d._14-03-2022
-  Beschikking_V1_bt02_-_bouwaanvraag_tekening_bijgebouw_d.d._14-03-2022
-  Beschikking_V1_pd_haven_-_principe_detail_i-01
-  Beschikking_V1_tr01_-_traptekening_principe_d.d._14-03-2022
-  Beschikking_V1_situatieschets_haven_en_dam
-  Beschikking_V1_tt01_-_technische_tekening_schematisch_d.d._14-03-2022
-  Beschikking_V1_pd_dam_-_principe_detail_d-01
-  Beschikking_V1_sonderingen, pikesyl 7b, abbega
-  Beschikking_V1_220026_1_0_2022-04-08
-  Beschikking_V1_220026_2_0_2022-04-08
-  Beschikking_V1_2-tw-20 foto 1
-  Beschikking_V1_2-tw-20 foto 2
-  Beschikking_V1_w21swf338-4
-  Beschikking_V1_RO_Pikesyl_7b_Abbega-def

Bijlage 3 - Voorschriften

Aan de omgevingsvergunning worden de volgende voorschriften verbonden:

Activiteit Bouwen

Constructieve veiligheid: ontvankelijkheid.

Het aangeleverde constructieprincipe (t.b.v. de ontvankelijkheid van de omgevingsvergunning) is op hoofdlijnen gezien en akkoord bevonden. Dit betekent dat alleen de basisopzet van de constructie akkoord is maar dat er nog geen definitieve berekeningen en tekeningen zijn gecontroleerd omdat die nog niet zijn aangeleverd.

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.

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.

Containers en steigers

In stads- en dorpskernen, winkelgebieden en uitgaansgebieden moeten open bouwcontainers en (sloop)afvalcontainers 's morgens worden gebracht en 's middags weer worden opgehaald. Als dit niet geval is moet er een afsluitbare container worden gebruikt. In het weekend moeten alle, zowel open als gesloten, containers worden opgehaald.

Dek de container(s) goed af zodat zwerfafval wordt voorkomen.

In stads- en dorpskernen, winkelgebieden en uitgaansgebieden mogen steigers niet te beklimmen zijn. De steigers moeten worden afgeschermd door een schutting of gelijkwaardige voorzieningen.

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 sloopaafval 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.

Archeologie

Als u bij uw werkzaamheden archeologische vondsten doet (of dit vermoedt) moet u dit melden aan de gemeente.

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.

Activiteit Strijdig planologisch gebruik

Bij deze activiteit zijn geen voorschriften van toepassing.

Activiteit Aanleggen

Bij deze activiteit zijn geen voorschriften van toepassing.