

Het kenmerk: UV 20220977

Gooische Hart Recreatie B.V.

De Strikel 1
8494 PV Nes

Behandeld door: E. Leemhuis
Telefoon: 14 0515

Onderwerp: beschikking omgevingsvergunning
uitgebreide procedure

Sneek, 9 augustus 2023

Geachte heer [REDACTED]

Op 2 november 2022 hebben wij een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het nieuwbouwen van 23 recreatiewoningen en aanleg van extra open water op het perceel plaatselijk bekend Pharshoeke 16 t/m 38 te Heeg. Uw aanvraag is geregistreerd onder nummer UV 20220977. In deze brief leest u welke definitieve beslissing wij nemen.

Verlenen omgevingsvergunning

De ontwerpvergunning is gepubliceerd en heeft zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn er geen zienswijzen ingediend. Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Súdwest-Fryslân verleent de door u gevraagde omgevingsvergunning.

Denk aan het volgende!

Constructieve veiligheid

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

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

- Realisatie van paalfunderingen moet volgens CUR-aanbeveling 114 plaatsvinden.
- Onder alle op de grond gestorte betonconstructies moet een harde (drukvaste) werkvloer worden aangebracht. Een werkvloer bestaande uit (noppen)folie op een (verdicht) zandbed is niet toegestaan.
- Bij EPS-werkvloeren zijn kunststof-lijnafstandhouders (lange lijs) niet toegestaan.
- Betontegels, klinkers e.d. zijn niet toegestaan als afstandhouders (betondekking).
- Doorvoeringen door funderingen (bijv. riolering) overleggen met uw constructeur.

Constructieve veiligheid. 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 desbetreffende bouwwerkzaamheden nog 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 constructieve gegevens die u nog moet aanleveren zijn:

- de berekening van de prefab palen, de kalenderstaten; revisietekeningen (incl. berekeningen), details paalopstortingen, enz.
- de aanvullende sonderingen
- de vloeren van de begane grond,

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.

Brandveiligheid

De punten van het bluswaterriool moeten worden voorzien van een putdeksel met de tekst "brandput". Wij adviseren om de uiteinden van de bluswaterriolering tegen aanvaring te beveiligen door aan beide zijden van de buis een paal te plaatsen.

Wat gebeurt er nu?

De wet bepaalt dat wij het besluit moeten publiceren en ter inzage moeten leggen. De ter inzage termijn start de dag nadat wij het besluit gepubliceerd hebben. Het besluit wordt gepubliceerd op terinzagetermijn invullen. Het besluit publiceren wij in het digitale gemeenteblad (en daarmee op de website <https://www.overheid.nl/berichten-over-uw-buurt> en op de website www.ruimtelijkeplannen.nl). Wij leggen de vergunning en de stukken die daarbij horen ook digitaal ter inzage bij de gemeenteloketten in Bolsward en/of Sneek.

Belanghebbenden kunnen beroep aantekenen tegen deze vergunning, net als de (rechts)personen die een zienswijze hebben ingediend.

Wanneer kunt u gebruik maken van de vergunning?

U mag de vergunning pas gebruiken als deze in werking is getreden. De vergunning treedt in werking de dag na afloop van de beroepstermijn.

Houd rekening met uw burens!

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.

Wat kost het?

Aan de behandeling van uw aanvraag voor een omgevingsvergunning zijn kosten gebonden. Dit zijn de zogenoemde leges. Het totale bedrag door u te betalen is € [redacted] en is als volgt opgebouwd:

Leges deelactiviteit bouwen UV 20220977	€	[redacted]
Leges Welstand UV 20220977	€	[redacted]
Leges buitenplanse afwijking (2.12 1a3) UV 20220977	€	[redacted]
Totaal	€	[redacted]

De bouwleges zijn gerelateerd aan de bouwkosten. De door u opgegeven bouwkosten bedragen € [redacted]. De door ons vastgestelde bouwkosten bedragen € [redacted].

De regels voor deze leges zijn terug te vinden op onze website www.sudwestfryslan.nl.

Let op: binnenkort ontvangt u van ons de legesaanslag voor het betalen van bovenstaand bedrag.

Nadere informatie

Informatie over uw aanvraag is te verkrijgen bij team Vergunningen. Wij zijn elke werkdag telefonisch bereikbaar van 9.00 tot 16:00 uur via het telefoonnummer 14 0515 of via de mail omgevingwabo@sudwestfryslan.nl. Houd uw kenmerk bij de hand of zet het in uw e-mail, zodat wij u vlot van dienst kunnen zijn. Het kenmerk staat linksboven in deze brief.

Met vriendelijke groet,

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



P. Nijkamp

Bijlage(n) - omgevingsvergunning + bijlagen

Kopie: Zijlstra Architecten, T.a.v. de heer [REDACTED] Wyldemerkwei 4, 8571 GC te Harich

Beschikking UV20220977

Burgemeester en wethouders hebben op 2 november 2022 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen op het perceel kadastraal bekend gemeente Heeg, sectie A, perceelnummer 5027, 5029, 5117, 5118, 5119, 5120, 5121, 5122, 5123 en 5124, plaatselijk bekend als Pharshoeke 16 t/m 38 te Heeg. De aanvraag is geregistreerd onder het nummer UV 20220977 en betreft een omgevingsvergunning die bestaat uit de activiteiten:

OV Bouwen	het nieuwbouwen van 23 recreatiewoningen en aanleg van extra open water
OV Strijdig planologisch gebruik	het nieuwbouwen van 23 recreatiewoningen en aanleg van extra open water

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd volgens het bepaalde in artikel 3.10 (uitgebreide besluitvormingsprocedure) 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. 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;

- III. dat de omgevingsvergunning wordt verleend onder de bepaling dat de gewaarmerkte stukken deel uitmaken van de vergunning;

- IV. dat er voldaan moet worden aan de voorwaarden, zoals hieronder zijn aangegeven.

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 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.

Met vriendelijke groet,

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

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Nijkamp', written over a horizontal line.

P. Nijkamp

Inhoudsopgave

De volgende onderdelen zijn als bijlage gevoegd bij de beschikking voor het nieuwbouwen van 23 recreatiewoningen en aanleg van extra open water op het perceel Pharshoeke 16 t/m 38 te Heeg met het nummer UV20220977 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 2 november 2022 hebben wij een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het nieuwbouwen van 23 recreatiewoningen en aanleg van extra open water op het perceel Pharshoeke 16 t/m 38 te Heeg.

Ontvankelijk / aanvraag volledig

Artikel 2.8 van de Wabo biedt de grondslag voor een geharmoniseerde regeling van de indieningsvereisten. Dit betreft de gegevens en bescheiden die bij een aanvraag om een omgevingsvergunning moeten worden ingediend om tot een ontvankelijke aanvraag te komen. De regeling is uitgewerkt in paragraaf 4.2 van het Besluit omgevingsrecht (Bor), met een nadere uitwerking in de Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor).

Na ontvangst van de aanvraag hebben wij deze aan de hand van de Mor getoetst op ontvankelijkheid. Daarbij is gebleken dat een aantal gegevens ontbrak. De aanvrager is conform artikel 4:5 van de Algemene wet bestuursrecht in de gelegenheid gesteld om aanvullende gegevens aan te leveren.

Dit verzoek hebben wij aan de aanvrager kenbaar gemaakt per brief van 9 februari 2023. Vervolgens hebben wij de aanvullende gegevens ontvangen. Wij zijn van oordeel dat de aanvraag samen met de latere aanvulling ter completering voldoende informatie bevat voor een goede beoordeling van de gevolgen van de activiteit(en) op de fysieke leefomgeving. De aanvraag is dan ook ontvankelijk bevonden en in behandeling genomen.

Procedure en weigeringsgronden

De aanvraag is getoetst aan de weigeringsgronden genoemd in artikel 2.10 en 2.12 van de Wabo. De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd volgens het bepaalde in paragraaf 3.3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

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 ontwerpbesluit voor een ieder ter inzage gelegd van donderdag 1 juni 2023 tot en met woensdag 5 augustus 2023. Binnen deze termijn zijn er geen zienswijzen naar voren gebracht.

Activiteit Bouwen en Strijdig planologisch gebruik:

Bestemmingsplan

De gegevens en bescheiden die horen bij de aanvraag omgevingsvergunning zijn getoetst aan het ter plaatse geldende bestemmingsplan "Heeg". De gronden zijn voorzien van de bestemming "Recreatie - Recreatiewoningen" (artikel 13 van de voorschriften).

In lid 13.2, sub a, onder 1 is bepaald dat de gebouwen binnen een bouwvlak dienen te worden gebouwd. Enkele recreatiewoningen staan (deels) buiten het bouwvlak gesitueerd.

In lid 13.2, sub a, onder 3 is bepaald dat de goothoogte en bouwhoogte niet meer dan de binnen een bouwvlak aangegeven goot- en bouwhoogte (respectievelijk 3 en 7,5 meter) mogen bedragen. De recreatiewoningen hebben een bouwhoogte van 8,15 meter.

Tevens is in lid 13.2, sub a, onder 4 bepaald dat de dakhelling niet minder dan de binnen een bouwvlak aangegeven dakhelling (maximaal 20 graden) mag bedragen. De recreatiewoningen hebben een dakhelling van meer dan 20 graden (45 en deels 87 graden).

Tenslotte is in lid 13.2, sub b, onder 1 bepaald dat aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen binnen een bouwvlak dienen te worden gebouwd. Enkele aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen van de recreatiewoningen staan (deels) buiten het bouwvlak gesitueerd.

Gelet op het bovenstaande is uw bouwplan in strijd met de regels van het geldende bestemmingsplan.

In gevallen waarvoor afwijking van het bestemmingsplan noodzakelijk is, wordt de aanvraag omgevingsvergunning tevens aangemerkt als verzoek tot afwijking van het geldende bestemmingsplan, als bedoeld in artikel 2.1 eerste lid onderdeel c van de Wabo en wordt de aanvraag omgevingsvergunning slechts geweigerd indien vergunningverlening met toepassing van artikel 2.12 (afwijking bestemmingsplan) niet mogelijk is.

Beoordeling

Voor zover sprake is van een aanvraag omgevingsvergunning voor gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan (als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onderdeel c van de Wabo) kan de vergunning op grond van artikel 2.12 van de Wabo alleen worden verleend:

- a. met toepassing van de in het bestemmingsplan opgenomen regels inzake afwijking (binnenplanse afwijking);
- b. in de bij algemene maatregel van bestuur aangewezen gevallen (buitenplanse kleine afwijking - "kruimelgeval"), of;
- c. indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat (buitenplanse afwijking - voorheen projectbesluit);

a. Toetsing binnenplanse afwijking

Er is geen binnenplanse planologische afwijking in de geldende bestemmingsplannen opgenomen. Daarom is geen afwijking mogelijk op basis van artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 1° van de Wabo.

b. Toetsing buitenplanse kleine afwijking

Er is in artikel 4 van Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht geen mogelijkheid opgenomen om af te wijken middels een buitenplanse kleine afwijking. Daarom is geen afwijking mogelijk op basis van artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 2° van de Wabo.

c. Toetsing buitenplanse afwijking

De omgevingsvergunning kan alleen worden afgegeven met toepassing van een procedure als bedoeld in artikel 2.12 lid 1, sub a, onder 3° Wabo die is voorzien van een ruimtelijke onderbouwing.

Overwegingen

Afwijking van het bestemmingsplan is alleen wenselijk indien na een afweging van diverse belangen sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Om de navolgende redenen is ons inziens sprake van een goede ruimtelijke ordening.

Het college is (met inachtneming van de voorschriften, zie onderstaand) voornemens toepassing te geven aan genoemde afwijking. Daarbij is overwogen dat:

- er ten behoeve van het plan een goede ruimtelijke onderbouwing is opgesteld als bedoeld in artikel 2.12 lid 1a onder 3 Wabo welke is gewaarmerkt en onderdeel uitmaakt van dit besluit;
- uit de ruimtelijke onderbouwing blijkt dat het project niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en het plan ruimtelijk aanvaardbaar is;
- Tijdens de ter inzage periode zijn geen zienswijze ingediend.

Verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad niet vereist

Er is geen verklaring van geen bedenkingen nodig van de gemeenteraad. Door de gemeenteraad van de gemeente Súdwest-Fryslân is een lijst vastgesteld met categorieën van gevallen waarvoor geen verklaring van bedenkingen van de gemeenteraad nodig is. Het plan valt in categorie 4 Recreatie onder 1. Het gaat namelijk om de herinrichting en/of uitbreiding van een bestaand recreatieterrein.

Conclusie

Gelet op bovenstaande overwegingen is het college van mening dat er geen beletsel is voor het verlenen van de omgevingsvergunning in afwijking van het 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 W22SWF380-2) is op 20 februari 2023 beoordeeld door de onafhankelijke welstandscommissie Hûs en Hiem Welstandsadvisering en Monumentenzorg (hierna “de commissie”). Op grond van de ingediende gegevens is de commissie van oordeel dat het plan, getoetst aan de door de gemeenteraad vastgestelde criteria, voldoet aan redelijke eisen van welstand als bedoeld in artikel 12, eerste lid van de Woningwet.

Wij nemen dit advies van de commissie over. De aanvraag voldoet aan redelijke eisen van welstand.

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

Een onderzoeksrapport naar de gesteldheid van de bodem is bekend bij burgemeester en wethouders van de gemeente Súdwest-Fryslân (verkennend bodemonderzoek, Nieuwbouw 23 woningen Pharshoeke te Heeg, projectnummer: VN-82076-1, documentnummer: R84924 met datum 5 augustus 2022);

Het onderzoek betreffende de bodemgesteldheid als bedoeld in artikel 2.4 van de Regeling omgevingsrecht bestaat uit:

- a) de resultaten van een recent milieu-hygiënisch bodemonderzoek verricht volgens NEN 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 NEN 5707, uitgave 2003.

Hieruit blijkt dat de bodem niet zodanig is verontreinigd dat er een belemmering is voor de voorgenomen bouw.

Wanneer er bij de bouwactiviteiten grond vrijkomt welke niet kan worden hergebruikt op het eigen perceel en daarom moet worden vervoerd, is toestemming nodig van het bevoegd gezag. Eventueel af te voeren grond moet overeenkomstig Besluit bodemkwaliteit worden afgevoerd. Neem in dat geval contact op met de gemeente via het telefoonnummer 14 0515.

Wet natuurbescherming (Wnb)

In de Wet natuurbescherming (hierna Wnb) is opgenomen dat deze wet aanhaakt bij de Wabo wanneer:

1. een activiteit plaatsvindt in of om een Natura 2000-gebied en deze activiteit de kwaliteit van de habitats en de habitats van soorten verslechtert (handelingen met gevolgen voor beschermde natuurgebieden), en/of;

2. een activiteit plaatsvindt waarbij in onvoldoende mate sprake is van het beschermen van inheemse plant- en diersoorten en het bewaken van de biodiversiteit tegen invasieve uitheemse plant- en diersoorten (handelingen met gevolgen voor beschermde plant- en diersoorten).

Wanneer het aanhaken van toepassing is, moet het bevoegd gezag voor de omgevingsvergunning de aanvraag doorsturen naar het bevoegd gezag voor de Wnb (Gedeputeerde Staten van de provincie) met het verzoek een verklaring van geen bedenkingen (vvgb) af te geven. De aanvrager van de omgevingsvergunning is zelf verantwoordelijk om vooraf na te gaan of een activiteit invloed heeft op Natura 2000-gebieden en/of beschermde flora en fauna.

Het vragen van een vvgb is niet nodig (een omgevingsvergunning natuur is niet van toepassing) wanneer al toestemming op basis van de Wnb is verkregen of gevraagd. Verder is een omgevingsvergunning niet van toepassing wanneer voor het voorgenomen project geen vergunning en ontheffing op grond van de Wnb nodig is.

Voor het voorgenomen project is door de aanvrager op 12 juli 2023 een aanvraag o.g.v. de Wnb ingediend bij de provincie Fryslân. Daarom is het aanhaken bij deze aanvraag omgevingsvergunning niet van toepassing. Deze aanvraag o.g.v. de Wnb wordt door de provincie afzonderlijk afgehandeld.

Archeologie

Op basis van de gemeentelijke uitsnede van de FAMKE is voor de voorgenomen ontwikkeling archeologisch onderzoek noodzakelijk. Inmiddels is er archeologisch booronderzoek uitgevoerd (RAAP-RAPPORT 5995 Plangebied De Pharshoeke te Heeg Gemeente Súdwest-Fryslân Archeologisch vooronderzoek: een inventariserend veldonderzoek (verkennend booronderzoek)). Hieruit is gebleken dat in het plangebied geen behoudenswaardige archeologische resten verwacht worden.

Daarom wordt in het kader van de voorgenomen bodemingrepen geen vervolgstap uit het proces van de Archeologische Monumentenzorg (AMZ) noodzakelijk geacht door het onderzoeksbureau. Het bevoegd gezag, zijnde de gemeente, neemt dit selectieadvies over. Er worden geen aanvullende eisen gesteld vanuit de archeologische monumentenzorg.

Wel blijft de archeologische meldingsplicht van toevalsvondsten van kracht (art. 5.10, lid 1 Erfgoedwet). Concreet houdt dit in dat wanneer bij graafwerkzaamheden vondsten worden aangetroffen waarvan de vinder redelijkerwijs moet kunnen weten dat het archeologie betreft, dit gemeld moet worden bij het bevoegd gezag, zijnde de gemeente.

Bijlage 2 - Gewaarmerkte stukken

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

- Aanvraagformulier (publiceerbaar), d.d. 02-11-2022;
- 7155641_1681200810500 Heeg - 2e fase Pharshoeke ontwerp 2 (ruimtelijke onderbouwing);
- 7155641_1667375899116_10275DO-00a_dd_31_10_2022;
- 7155641_1681735179384_10275-Do-01_dd_14_04_2023;
- 7155641_1674565656345_10275-Do-01-22_erker_waterwoning_dd_07_12_2022;
- 7155641_1674565656441_10275VK-22;
- 7155641_1677054640467_10275-Det-01_dd_15_02_2023;
- 7155641_1681735179368_10275DET-02_dd_14_04_2023;
- 7155641_1681735179273_10275-BB-01_dd_14_04_2023;
- 7155641_1667375899016_10275_recreatiewoning_MPG_berekening_dd_02_11_2022;
- 7155641_1667375898951_10275_Rc_dak;
- 7155641_1667375898997_10275_Rc_gevel;
- 7155641_1667375898920_10275_Rc_berek_bgvloer_dd_01_11_2022;
- 7155641_1667375898635_21_714_1__BENG-berekening NB 23 recreatiewoningen Pharshoeke Heeg 20221003;
- 7155641_1681735179307_10275-BR-00_dd_14_04_2023;
- 7155641_1681735179354_10275-BR-01_dd_14_04_2023;
- 7155641_1677054640596_Kwaliteitsverklaring_rieten_geveltoepassing_-_flame_away_16-6-2020;
- 7155641_1677054640592_Gelijkwaardige_oplossing_rieten_schroefdak_-_geveltoepassing;
- 7155641_1677054640579_Gelijkwaardige_oplossing_rieten_schroefdak_-_adviescommissie;
- 7155641_1677054640537_DoP-Prestatieverklaring_NED;
- 7155641_1677054640523_DOP-Cape_Cod_012023;
- Sonderingen, Pharshoeke 16-38, Heeg;
- 10275do00s_aanvulling_gemeente met overlay sonderingen d.d. 27-02-2023;
- Mail fenfengineering d.d. 15-03-2023;
- 7155641_1669720338854_FF22-1-1;
- 7155641_1677054779544_FF22-153-B_Constructie_gegevens_recreatiewoningen_Heeg_fase_2;
- 7155641_1674565656424_10275-Do-02 erker_dd_07_12_2022;
- 10275-Do-02a_balkenrooster d.d. 16 03 2023;
- 10275-Do-02b_palenplan d.d. 16 03 2023;
- 7155641_1669720460935_10275-Do-02c_funderingsbalken_dd_28_11_2022;
- 7155641_1667375899212_82076-1_R84924 Rapport VBO Nieuwbouw 23 woningen Pharshoeke Heeg (verkennend bodemonderzoek);
- 7155641_1677054640284_2023.036_Aerius_berekeningen_de_pharshoeke;
- Huisnummerbesluit U22.018012 - Pharshoeke 16 tm 38.

Bijlage 3 - Voorschriften

Aan de omgevingsvergunning worden de volgende voorschriften verbonden:

Activiteit Bouwen

Constructieve veiligheid

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

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

- Realisatie van paalfunderingen moet volgens CUR-aanbeveling 114 plaatsvinden.
- Onder alle op de grond gestorte betonconstructies moet een harde (drukvast) werkvloer worden aangebracht. Een werkvloer bestaande uit (noppen)folie op een (verdicht) zandbed is niet toegestaan.
- Bij EPS-werkvloeren zijn kunststof-lijnafstandhouders (lange lijns) niet toegestaan.
- Betontegels, klinkers e.d. zijn niet toegestaan als afstandhouders (betondekking).
- Doorvoeringen door funderingen (bijv. riolering) overleggen met uw constructeur.

Constructieve veiligheid. 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 desbetreffende bouwwerkzaamheden nog 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 constructieve gegevens die u nog moet aanleveren zijn:

- de berekening van de prefab palen, de kalenderstaten; revisietekeningen (incl. berekeningen), details paalopstortingen, enz.
- de aanvullende sonderingen
- de vloeren van de begane grond,

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.

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. Eventuele vrijkomende grond mag u alleen afvoeren als u daarvoor toestemming krijgt van de gemeente of provincie. De af te voeren grond moet overeenkomstig Besluit bodemkwaliteit worden afgevoerd.

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.

Brandveiligheid

- De punten van het bluswaterriool moeten worden voorzien van een putdeksel met de tekst “brandput”
- Wij adviseren om de uiteinden van de bluswaterriolering tegen aanvaring te beveiligen door aan beide zijden van de buis een paal te plaatsen.

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.

Activiteit Handelen in strijd met het bestemmingsplan

Voorschriften

Op de activiteit “Handelen in strijd met het bestemmingsplan”, welke onderdeel uitmaakt van deze omgevingsvergunning, zijn geen voorschriften van toepassing.