

Datum besluit: 17 november 2022

Ontwerpbeschikking omgevingsvergunning UV20220952

Op 25 oktober 2022 hebben wij uw aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen, voor het slopen van de bestaande boerderij en vervangen door een nieuwe woning op het perceel Wynserdyk 53 te Easterein. Kadastraal bekend als gemeente Oosterend, sectie G nr.486. De aanvraag is geregistreerd onder het nummer UV 20220952 en betreft een omgevingsvergunning die bestaat uit de activiteiten:

OV Bouwen	het slopen van de bestaande boerderij en vervangen door een nieuwe woning
OV Strijdig planologisch gebruik	het slopen van de bestaande boerderij en vervangen door een nieuwe woning

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, 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/ de vigerende beheersverordening Bûtengebied Littenseradiel”, conform artikel 2.12, 1^e lid, onder a, onder 3^o 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,

het college van burgemeester en wethouders van Súdwest-Fryslân,

burgemeester,

gemeentesecretaris,

Mr. Drs J.A. de Vries

drs. E.K. Strijker

Bijlagen

De volgende onderdelen zijn als bijlage gevoegd bij de beschikking voor het slopen van de bestaande boerderij en vervangen door een nieuwe woning op het perceel Wynserdyk 53 te Easterein met het nummer UV20220952 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 25 oktober 2022 hebben wij een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het slopen van de bestaande boerderij en vervangen door een nieuwe woning op het perceel Wynserdyk 53 te Easterein.

Ontvankelijk / aanvraag volledig

De aanvraag is getoetst aan de indieningsvereisten die in de Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor) staan en is ontvankelijk.

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 “Bûtengebiet Littenseradiel”. De gronden zijn voorzien van de bestemmingen “Agrarisch” en “Waarde - Archeologie”. (artikel 3 en 41 van de voorschriften)

Op grond van het geldende bestemmingsplan ‘Butengebied Littenseradiel’ mag de inhoud van een bedrijfswoning maximaal 750 m³ zijn. De nieuwe bedrijfswoning in het voorliggende plan is in de vorm van een originele stelpboerderij, heeft een oppervlakte van 271 m² en een inhoud van 1.730 m³.

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

Op 23 november 2021 is door het college besloten om het wijzigingsplan ‘Easterein-Wynserdyk 53’ vast te stellen. Met het wijzigingsplan is op grond van artikel 3.7.2 van het geldende bestemmingsplan het bouwvlak, onder voorwaarden vergroot tot 2,5 hectare. In dit plan werd ook al het plan voor de sloop van de bestaande oude boerderij en de nieuwbouw van een bedrijfswoning beschreven.

De nieuwe bedrijfswoning is in strijd met het geldende bestemmingsplan vanwege overschrijding van de maximaal toegestane inhoud van een bedrijfswoning. Omdat voor deze strijdigheid niet middels een wijzigingsbevoegdheid kan worden afgeweken van het bestemmingsplan, dient voor de bouw van de bedrijfswoning een uitgebreide procedure te worden doorlopen.

Uitgangspunten Buitengebied 2.0

Op grond van de uitgangspunten notitie wordt per agrarisch bedrijf 1 bedrijfswoning toegestaan. Daarnaast is aangegeven dat ingebouwde bedrijfswoningen (zoals woningen in een stelp, waarvan in het voorliggende plan sprake is) groter mogen zijn dan de voorgeschreven maximale oppervlakte van 150 m².

De bedrijfswoning in het voorliggende plan is daarom in lijn met de uitgangsnote Buitengebied 2.0.

Wettelijke basis:

Artikel 2.12, eerste lid onder a punt 3 Wabo en artikel 6.5, lid 3 Bor

Het project afwijkingsbesluit 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 gemotiveerd met een ruimtelijke onderbouwing. Om een projectafwijkingsbesluit 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 onder categorie 1, sub 2 van deze lijst. Dit betekent dat het college de aanvraag om omgevingsvergunning mag afdoen zonder tussenkomst van de raad.

Conclusie; wij kunnen meewerken aan het bouw middels de uitgebreide afwijkingsprocedure.

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 W21SWF417-4) is op 21-03-2022 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.

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)

Omdat het bouwen pas kan plaatsvinden nadat de aanwezige bouwwerken zijn gesloopt, moet het bodemonderzoek plaats vinden nadat is gesloopt en voordat met de bouw wordt begonnen.

Archeologie

Voor de nieuwbouw van de woning is geen archeologisch onderzoek benodigd. De nieuw te bouwen boerderij valt namelijk bijna geheel binnen de contouren van de te slopen boerderij. En wordt in principe niet dieper ontgraven dan 40 cm, bij voorkeur op de oude fundamenteën. Anders wordt er opgehoogd. Dit is destijds besproken met de aanvrager, zie in bijlage mailwisseling (betreft de mail van 04-12-2019)

Wel blijft de archeologische meldingsplicht van toevalsvondsten van kracht (Erfgoedwet 2015, artikel 5.10). Dit betekent dat wanneer bij graafwerkzaamheden vondsten worden aangetroffen, waarvan de vinder redelijkerwijs moet kunnen weten dat het archeologie betreft, dit gemeld moet worden bij de gemeente.

Bijlage 2 - Gewaarmerkte stukken

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

UV 7347201_1666679760365_publiceerbareaanvraag.pdf

UV 7347201_1666679055791_R.21085.01_Woning_Easterein.pdf

UV 7347201_1666679056027_V-05_constructieblad_woning_dd_11-05-2022.pdf

UV 7347201_1666679323860_ADVIES_NUE_PLEATS_definitief_7_januari_2019_.pdf

UV 6043363_1620033399949_ROB_Wynserdyk_53_te_Easterein_dd_30-04-2021.pdf

UV 7347201_1666689364053_w21swf417-4.pdf

UV 7347201_1666679055932_V-04_bouwaanvraag_woning_dd_07-07-2022.pdf

Bijlage 3 - Voorschriften

Aan de omgevingsvergunning worden de volgende voorschriften verbonden:

Activiteit Bouwen

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 heikwerkzaamheden 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. 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 sloopafval 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.

Erfbeplanting

Op grond van artikel 2.22 van de wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt de volgende voorwaarde aan de vergunning verbonden:

- Het beplantingsplan, volgens gewaarmerkte tekening met kenmerk 17313/06/V-04/07-07-2022 ,dient binnen 1 jaar na het in gebruik nemen van het bouwwerk, uitgevoerd te zijn.

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.