

Datum besluit: 2 mei 2024

Beschikking UV20230136

Burgemeester en wethouders hebben op 09 februari 2023 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen op het perceel kadastraal bekend gemeente Oosterend, sectie F, nummer 3429, plaatselijk bekend Dilledyk 18 te Easterwierrum. De aanvraag is geregistreerd onder nummer UV20230136 met de volgende activiteiten:

OV Bouwen	het bouwen van een loods
OV Strijdig planologisch gebruik	het bouwen van een loods

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/ de vigerende beheersverordening conform artikel 2.12, 1e 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?

Dit mag pas wanneer de vereiste omgevingsvergunning is verleend en onherroepelijk is geworden.

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.

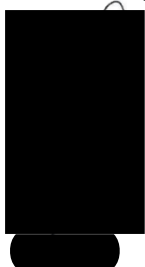
Wilt u de uitspraak op uw beroep niet afwachten?

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,



Inhoudsopgave

De volgende onderdelen zijn als bijlage gevoegd bij de beschikking voor het bouwen van een loods op het perceel Dilledyk 18 te Easterwierrum met het nummer UV20230136 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 09 februari 2023 hebben wij een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het bouwen van een loods op het perceel Dilledyk 18 te Easterwierrum.

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 “Easterwierrum”. De gronden zijn voorzien van de bestemming “Woongebied” met de aanduiding “hovenier” (artikel 11 van de voorschriften). Wij zijn van mening dat het plan niet voldoet aan de voorschriften van het geldende bestemmingsplan.

Wat is uw plan?

U bent van plan om bij de bestaande woning een loods te bouwen ter vervanging van de bestaande folie kassen.

Voldoet uw plan aan de regels?

Uw plan ligt in het bestemmingsplan “Easterwierrum”. De grond heeft in het bestemmingsplan “Easterwierrum” de bestemming “Woongebied” met de functieaanduiding “Hovenier”. Binnen de bestemming “woongebied” mag per hoofdgebouw ten hoogste 100% van het oppervlakte van het hoofdgebouw bijgebouwd worden, tot een maximum van 100 m². Het hoofdgebouw heeft een oppervlakte van 68 m². Door de oppervlakte van de loods van 200 m² voldoet het daarmee niet aan de regels van het bestemmingsplan.

Willen wij afwijken van de regels?

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

Vorige aanvraag

Met een eerdere conceptaanvraag, waar wij op 13 januari 2021 een besluit op hebben genomen, heeft de gemeente Súdwest-Fryslân aangegeven dat een loods op het betreffende perceel acceptabel kan zijn, mits dit zorgvuldig binnen het bestaande stedelijke gebied van Easterwierrum ingepast wordt. Het huidige voorstel voldoet aan die voorwaarde.

Goot- en bouwhoogte

Waar de tekeningen uit de vorige aanvraag niet beschikten over maatvoeringen, heeft de huidige tekening dat wel. Daar hebben wij uit op kunnen maken dat een goot- en bouwhoogte van 4,28 en 6,54 gewenst is. De regels van het bestemmingsplan geven de mogelijkheid voor een goot- en bouwhoogte van 3,00 en 5,50 meter. Hier voldoet uw plan dus niet aan.

Artikel 44 van het bestemmingsplan geeft de mogelijkheid om met 10% af te wijken van alle aangegeven maten en afmetingen. Voor uw situatie houdt dat in dat de goot- en bouwhoogte maximaal 3,30 en 6,05 mogen bedragen. Aangezien het ter plaatse een woonbestemming is en blijft, zijn wij genooddaakt om vast te houden aan die maatvoeringen. Daarom geldt dit als voorwaarde om mee te kunnen werken aan uw plan.

Conclusie

Gelet op de gestelde criteria komen wij tot de conclusie dat uw plannen niet voldoen aan de regels van het bestemmingsplan. Gelet op de eerder gegeven voorwaarde, waar dit huidige plan aan voldoet, willen wij medewerking verlenen aan dit plan, mits u rekening houdt met de aangegeven goot- en bouwhoogte. Hieronder leest u met welke procedure wij medewerking kunnen verlenen.

Procedure

Het bestaande bestemmingsplan biedt de mogelijkheid om de bestaande activiteiten uit te oefenen. Het geeft echter geen mogelijkheid om de bestaande opstallen uit te breiden. Vanwege de geldende bestemming 'woongebied' kan er op dit adres maximaal 68 m² aan bijbehorende bouwwerken gerealiseerd worden. Hierdoor kan dit plan niet middels een reguliere procedure vergund worden.

Om dit toch mogelijk te maken, kan er gebruik gemaakt worden van een omgevingsvergunning buitenplanse afwijking, het vroegere projectbesluit. Om aan te tonen dat er sprake is van goede ruimtelijke ordening moet u een ruimtelijke onderbouwing (ROB) aanleveren. Hiervoor kunt u een extern bureau benaderen die deze ROB voor u zal opstellen. Als wij deze ROB ontvangen hebben gaan wij deze voorleggen aan verschillende in- en externe overlegpartners. Denk aan het Wetterskip, de provincie Fryslân maar ook de verschillende hulpdiensten. Indien die akkoord zijn met de ROB, leggen wij dit plan voor aan het college van B&W die vervolgens ook een besluit zal nemen op dit plan. De kosten voor de procedure, inclusief de benodigde onderzoeken, zijn voor uw eigen rekening.

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 W20230136) is op 06-03-2023 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

De volgende gegevens moeten nog verwerkt worden in het bouwplan;

- De gevels op korte afstand van de perceel grens moeten brandwerend worden uitgevoerd. Dit moet worden aangegeven op de tekeningen. Let op, de staalconstructie moet tenminste dezelfde brandwerendheid als de wbdbo bezitten.

- De eigenschappen van constructie onderdelen (brand- en rookklasse) staat niet aangegeven.

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).

Melding activiteitenbesluit milieubeheer

Er dient een melding activiteitenbesluit milieubeheer (Activiteitenbesluit) te worden gedaan.

Zienswijzen

De aanvraag en de ontwerpbeschikking met bijbehorende stukken hebben vanaf 14 december 2023 zes weken ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend;

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:

- Publiceerbare aanvraag
- ROB 4-12
- W23SWF040-2 welstandsadvies
- Advies Provincie Fryslân
- Tekening UV PL-01.6 pdf nieuwbouw loods d.d. 09-04-24

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 werkzaamheden 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.

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.

Erfbepantling

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

- De aanwezige beplanting, volgens gewaarmerkte tekening "nieuwbouw loods", datum 09-04-24, , dient in stand te worden gehouden.

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.