

Ons kenmerk: CLZ-00003527

Behandeld door: [REDACTED]
Telefoon: [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Sneek, verzonden 13 maart 2025

Onderwerp: Beschikking omgevingsvergunning uitgebreide procedure

Geachte [REDACTED],

Op 30 november 2023 hebben wij uw aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het slopen van bestaande opstallen en het bouwen van 2 stuks vrijstaande woningen op het perceel Buorren 10 en 11 te Hidaard. De aanvraag is geregistreerd onder het nummer CLZ-00003527. Op grond van artikel 3.10 van de WABO is de uitgebreide procedure van toepassing.

Ontwerp beschikking

Uw aanvraag en de ontwerpbeschikking met bijbehorende stukken zijn op grond van artikel 3:16 van de Algemene wet bestuursrecht met ingang van 30 januari 2025 zes weken ter inzage gelegd. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Publicatie

Het besluit wordt door ons gepubliceerd in het digitale gemeentebblad (en daarmee op de website <https://www.overheid.nl/berichten-over-uw-buurt> en op www.ruimtelijkeplannen.nl.

Wat kost het?

Aan de behandeling van uw aanvraag voor een omgevingsvergunning zijn kosten verbonden. Dit zijn de leges. Het totale bedrag door u te betalen bestaat uit de volgende onderdelen:

Artikel	Leges	Bedrag
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
	Totaal	[REDACTED]

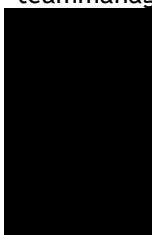
Een definitieve nota van bovenstaande leges ontvangt u wanneer de omgevingsvergunning wordt verleend.

Nadere informatie

Heeft u nog vragen? Neem dan contact op met [REDACTED] van het team Vergunningen. Hij is bereikbaar via het telefoonnummer [REDACTED] of via de mail [REDACTED].

Met vriendelijke groet,

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



Bijlage(n): beschikking + bijlagen

Datum besluit: 13 maart 2025

Beschikking omgevingsvergunning CLZ-00003527

Op 30 november 2023 hebben wij uw aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het slopen van bestaande opstallen en het bouwen van 2 stuks vrijstaande woningen op het perceel Buorren 10 en 11 te Hidaard, kadastraal bekend als: OTE-G-414. De aanvraag is geregistreerd onder het nummer CLZ-00003527 met de activiteiten:

- Bouwen
- Handelen in strijd met regels Ruimtelijke Ordening

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);
 - handelen in strijd met regels Ruimtelijke ordening (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 door toepassing te geven aan artikel 2.12, 1e lid, onder a, onder 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;

Wanneer kunt u uw plan uitvoeren?

Dit mag wanneer de omgevingsvergunning is verleend en onherroepelijk is geworden. De stukken liggen gedurende 6 weken ter inzage en treedt nadien in werking.

Bent u het niet eens met deze beschikking?

Bent u het niet eens met deze beschikking? Belanghebbenden kunnen beroep aantekenen bij de rechtbank.

U kunt ook digitaal bedenkingen 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 slopen van bestaande opstallen en het bouwen van 2 stuks vrijstaande woningen op het perceel Buorren 10 en 11 te Hidaard met het nummer CLZ-00003527 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 30 november 2023 hebben wij uw aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het slopen van bestaande opstallen en het bouwen van 2 stuks vrijstaande woningen op het perceel Buorren 10 en 11 te Hidaard.

Ontvankelijkheid / 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 Ministeriele regeling omgevingsrecht (Mor).

Na ontvangst van de aanvraag hebben wij deze aan de hand van de Mor getoetst op ontvankelijkheid. Wij zijn van oordeel dat de aanvraag 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.

Activiteit Bouwen en Strijdig planologisch gebruik:

Aanleiding

Er is een aanvraag omgevingsvergunning binnen gekomen voor het realiseren van twee nieuwe woningen op het perceel Buorren 10 in Hidaard. Momenteel staan op het perceel een verouderde woning met enkele bijgebouwen. Het perceel valt binnen het bestaande stedelijke gebied (dorpskern) van Hidaard. De initiatiefnemers willen graag de bestaande oude woning met bijgebouwen slopen en twee nieuwe woningen realiseren op het perceel.

Bestemmingsplan

Het perceel heeft in het huidige bestemmingsplan 'Bestemmingsplan SWF- 8 dorpen noord en bedrijventerrein Wommels' de bestemming 'Wonen'. Op het perceel is één woning toegestaan. Het toevoegen van een extra woning is dus in strijd met het bestemmingsplan. Omdat het gaat om één extra woning op een ruim perceel wat goed ontsloten kan worden, is er geen bezwaar tegen het realiseren van een extra woning op het perceel, mits deze landschappelijk en stedenbouwkundig goed wordt ingepast.

Afwegingskader Wonen

Vanuit het gemeentelijk Afwegingskader Wonen is het plan passend omdat het gaat om inbreiding in een dorpskern, er sprake is van slechts één extra woning en hiermee voorzien wordt in een lokale behoefte.

Ruimtelijke onderbouwing

In de bijgevoegde ruimtelijke (ontwerp) onderbouwing Van Rho adviseurs (NL.IMRO.1900.20230863-0001 onderbouwing) met projectnummer 20230863 zijn de verschillende ruimtelijk aspecten onderzocht en beoordeeld. Aangetoond is dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Conclusie

Het perceel ligt aan de rand van het dorp op een oude boerderijplaats en is in die zin wel bijzonder.

Bij de uitwerking van het plan is daarom extra aandacht gegeven aan de landschappelijke en stedenbouwkundige inpassing van het plan. Dit op basis van de ‘Hidaard Cultuurhistorische en stedenbouwkundige analyse dorpskom ten behoeve van de ruimtelijke onderbouwing Buorren’ van 13 december 2021. 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.

Op basis van het aanvullende ecologisch onderzoek Buorren 10 te Hidaard van 2 september 2024 verbinden we wel de volgende voorwaarde aan de vergunning:

Op basis van de planontwikkeling zal voorafgaand aan de werkzaamheden aan het dak van het pand aanvullende maatregelen moeten worden genomen ten aanzien van vleermuizen. Op basis van de geplande ontwikkeling wordt de volgende stap geadviseerd. De provincie Fryslân heeft een werkwijze voor kleine initiatieven opgesteld waarbinnen mag worden afgeweken van het reguliere vergunningstraject. Als er via deze werkwijze kan worden gewerkt kan een nader vleermuisonderzoek komen te vervallen doordat kraam- en winterverblijfplaatsen worden uitgesloten en zal een ecologisch werkprotocol moeten worden opgesteld.

Procedure

Uw aanvraag is ingediend voordat de Omgevingswet op 1 januari 2024 in werking is getreden; daarom wordt uw aanvraag nog volgens de oude wet afgedaan (WABO en Wro). Omdat het plan niet past in het bestemmingsplan kan het plan alleen mogelijk worden gemaakt met een omgevingsvergunning uitgebreide procedure (projectafwijkingsbesluit 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 projectafwijkingsbesluit te kunnen nemen heeft het college wel toestemming nodig van de raad, een zogenoemde ‘verklaring van geen bedenkingen’. Op 22 december 2022 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 3 Wonen, onder lid 2 (Het realiseren van maximaal 30 woningen met bijbehorende voorzieningen binnen de bebouwde kom.) Dit betekent concreet dat het plan niet voor planologische instemming aan de raad hoeft te worden voorgelegd. Het college mag besluiten over de planologische instemming en de verdere procedure zelf afhandelen.

Economische uitvoerbaarheid

Volgens de wet ruimtelijke ordening moet bij een projectafwijkingsbesluit of bestemmingsplan ook een exploitatieplan worden opgesteld. Belangrijkste doel van een exploitatieplan is het verhalen van kosten. Het besluit om wel of niet een exploitatiebesluit vast te stellen bij projectafwijkingsbesluiten is gedelegeerd aan uw college, bij een bestemmingsplan is dit aan de raad. Wij stellen uw college voor geen exploitatieplan vast te stellen. Een exploitatieplan is in dit geval niet nodig omdat het verhaal van de kosten op een andere manier is verzekerd. In dit geval vinden de ontwikkelingen namelijk plaats op eigen grond van de initiatiefnemer. Deze ontwikkelt de betreffende grondgebieden voor eigen rekening en risico. Wel is een planschadeovereenkomst gesloten om eventuele kosten die voortkomen uit planschade te kunnen verhalen op initiatiefnemer. De kosten voor de planologische procedure worden verhaald via de gemeentelijke Legesverordening.

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 W21SWF044) is op 5 februari 2024 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

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.

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 ontlenen 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:

- Nieuwbouw 2 woningen te Hidaard 715ce495-708f-ee11-8441-005056a12c84
- PL-01_PDF 315ce495-708f-ee11-8441-005056a12c84
- PL-02_PDF 2f5ce495-708f-ee11-8441-005056a12c84
- PL-01D_PDF 395ce495-708f-ee11-8441-005056a12c84
- PL-02D_PDF 405ce495-708f-ee11-8441-005056a12c84
- BBB_2023-3377_pdf 475ce495-708f-ee11-8441-005056a12c84
- BBB_2023-3377A_pdf 4d5ce495-708f-ee11-8441-005056a12c84
- AERIUS_projectberekening_20230908121355_BouwfaseRxUAjPcSrHGj 1779ee8a-ae00-ef11-844a-005056a12c84
- AERIUS_projectberekening_20230908085758_NieuwwoonsituatieRdB7qUgHUV5U 0ee6cf9f-ae00-ef11-844a-005056a12c84
- Huisnummerbesluit 13 mrt 25
- ROB def Hidaard - Buorren 10 22-01-2025
- Constructietekening woning PL-C01
- Constructieberekening woning 2 3145_berekening_3145-2_1
- Constructieberekening woning 1 3145_berekening_3145-1_1
- Aandachtspunten Bouwwerkzaamheden
- Aanvulling op berekening 3145 reactie 2

Bijlage 3 - Voorschriften

Aan de omgevingsvergunning worden de volgende voorschriften verbonden:

Activiteit Bouwen

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 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 gereed melding](#). Zonder gereed melding 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.

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.