

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.

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



H.E. de Hoo

Bijlagen

De volgende onderdelen zijn als bijlage gevoegd bij de beschikking voor het herbouwen van een boerderij, bouwen van een botenhuis, aanleggen van havens en het plaatsen van een hekwerk op het perceel nabij Houkeweg 2 te Sneek met het nummer UV20160386 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.

Activiteit Bouwen

Wij hebben uw aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen op 20 mei 2016. Op het moment van indiening was uw aanvraag niet ontvankelijk. Naar aanleiding van ons verzoek om aanvullende gegevens heeft u aanvullende gegevens ingediend. Als gevolg hiervan hebben wij uw aanvraag als ontvankelijk aangemerkt.

Wij hebben uw aanvraag getoetst aan de weigeringsgronden genoemd in artikel 2.10 van de Wabo. Uw plan is op 18 juli 2016 (boerderij) en 26 september 2016 (botenhuis, havens en hekwerk) voorgelegd aan de Welstandscommissie. Uw plan voldoet aan redelijke eisen van welstand.

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Het is het aannemelijk gemaakt dat het plan voldoet aan de voorschriften van de bouwverordening van de gemeente Súdwest-Fryslân en voldoet aan de voorschriften van het Bouwbesluit.

Burgemeester en wethouders kunnen geheel of gedeeltelijk afwijken van de plicht tot het indienen van een onderzoeksrapport als bedoeld in artikel 2.4 van de Regeling omgevingsrecht. Indien voor toepassing van artikel 2.4.1 bij het bevoegd gezag reeds bruikbare recente onderzoeksresultaten beschikbaar zijn.

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 bodembeheerZuidwestFryslân).

Wij u er op willen wijzen dat wanneer er bij de bouwactiviteiten grond vrij komt welke niet kan worden hergebruikt op het eigen perceel, het bevoegd gezag van de gemeente waar de grond wordt toegepast kan verlangen dat de grond is getoetst volgens de regelgeving van het Besluit bodemkwaliteit.

Activiteit Strijdig planologisch gebruik

U heeft een aanvraag ingediend voor het herbouwen van een boerderij, bouwen van een botenhuis, aanleggen van havens en het plaatsen van een hekwerk

Wij hebben uw plan getoetst aan de regels van het bestemmingsplan. Uw plan voldoet niet aan de regels. Voor dit perceel is het bestemmingsplan "Sneek Houkepoort - Houkemaar" van toepassing. De grond waarop u uw plan wilt uitvoeren is daarin bestemd als 'Gemengde doeleinden'. Uw plan is in strijd met artikel 7, lid A, sub I, onder a en lid B, sub 1, onder a en c, omdat:

1. uitsluitend een bedrijfswoning is toegestaan. In uw plan wordt een particuliere woning gerealiseerd.
2. met het plan gebouwen buiten het bebouwingsvlak worden gebouwd.
3. de bedrijfswoning niet groter mag zijn dan 750 m³. Uit de tekening blijkt dat het gezamenlijk oppervlak van de woonfunctie 740 m² bedraagt. De inhoud van de woning wordt daarom groter dan 750 m³.

Wij hebben aan de hand van ons beleid beoordeeld of we voor uw plan kunnen afwijken van deze regels. Hieronder leest u onze beslissing en de reden daarvoor.

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

Overwegingen

Met uw plan wordt de bestaande boerderij met name aan de oostzijde verbijzonderd. Het gaat hier om een zichtlocatie vanaf het water langs de entree van de stad en de nieuwbouwwijk 'Houkepoort'. Vanwege deze prominente plek is een bijzondere invulling passend. Met het bouwplan wordt de bestaande boerderij sterk opgewaardeerd. De directe omgeving krijgt daarmee ruimtelijk gezien ook een positieve impuls.

Woonfunctie

In het bestemmingsplan "Sneek Houkepoort - Houkemar" is over de bestaande boerderij 'Froskepôlle' het volgende aangegeven:

(...)Gezien de zeer bijzondere ligging is een nieuwe functie met een min of meer openbaar karakter passend, waarbij een functie in de sfeer van de watersport of horeca uitgangspunt is. De nieuwe zal in ieder geval geen grote verkeersaantrekkende werking moeten hebben. De verkeersdruk op het woongebied Houkepoort en de parkeercapaciteit moeten beperkt blijven.(...)

De verkeersaantrekkende werking van een woning is vele malen kleiner dan die van een watersport- of horecafunctie. In die zin past een woonfunctie beter dan een bedrijfsmatige functie op deze locatie. Uit de nog op te stellen ruimtelijke onderbouwing zal moeten blijken dat de woning milieutechnisch gezien geen beperkingen oplevert voor de bedrijven op de tegenoverliggende bedrijventerreinen Houkesloot en 't Ges.

Geluid

Voor het perceel is in het verleden vanwege industrielawaai een hogere waarde vastgesteld van 55 dB(A). U moet met een akoestisch onderzoek aantonen dat het binnenniveau van de woning aan de geluidsnormen uit de Wet geluidhinder voldoet.

Overschrijding bouwvlak

De uitbreiding van de boerderij aan de oostzijde ligt buiten het bouwvlak. De uitbreiding is vrijwel volledig transparant. Hierdoor blijft de karakteristieke uitstraling van de bestaande boerderij gezien vanaf het water grotendeels behouden. Het overschrijden van het bouwvlak is daarom niet storend in het stedenbouwkundige beeld.

Parkeren

Voor de woning moet u voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein realiseren.

Planologische instemming

Om de procedure op te starten voor het verlenen van een omgevingsvergunning met toepassing van de uitgebreide voorbereidingsprocedure is planologische instemming van de gemeenteraad nodig. Voor uw plan is het college van Burgemeester en Wethouders gemandateerd op planologisch in te stemmen. Op 5 juli 2016 heeft het college van burgemeester en wethouders besloten om planologisch in te stemmen met uw plan en om de procedure om af te wijken van het geldende bestemmingsplan op te starten.

Ruimtelijke onderbouwing

Door middel van een ruimtelijke onderbouwing net de daarbij behorende onderzoeken is aangetoond dat er wordt voldaan aan bovengenoemde eisen en dat geconcludeerd moet worden dat er sprake is van een goede ruimtelijke onderbouwing.

Bijlage 2 - Gewaarmerkte stukken

Gewaarmerkte stukken

De volgende documenten worden meegezonden met het besluit en zijn als gewaarmerkt stuk bijgevoegd, deze maken onderdeel uit van deze omgevingsvergunning:

- Aanvraagformulier (publiceerbaar), d.d. 20-05-2016;
- Projectdocumentenlijst technisch ontwerp, d.d. 16-09-2016;
- Materiaal en kleurenschema fase 1 en 2 (B5.950), d.d. 08-07-2016;
- Foto's bestaande toestand;
- Tekening B5.000 (Situatietekening), versie D, gewijzigd d.d. 09-09-2016;
- Tekening B5.030 (Haven), versie A, gewijzigd d.d. 09-09-2016
- Tekening B5.110 (Begane grond, fase 2), versie A, gewijzigd d.d. 24-08-2016;
- Tekening B5.111 (1e verdieping, fase 2), versie A, gewijzigd d.d. 24-08-2016;
- Tekening B5.112 (2e verdieping, fase 2) versie A, gewijzigd d.d. 24-08-2016;
- Tekening B5.210 (Zuid- en Oostgevel, fase 2), d.d. 08-07-2016;
- Tekening B5.211 (Noord- en Westgevel, fase 2), d.d. 08-07-2016;
- Tekening B5.310 (Doorsneden, fase 2), d.d. 08-07-2016;
- Tekening B5.311 (Doorsneden, fase 2), d.d. 08-07-2016;
- Tekening B5.500 (Boothuis), versie A, d.d. 08-07-2016
- Tekening B5.710 (Principe details), d.d. 08-07-2016;
- Rapportage P10330_160708 (Bouwbesluit), d.d. 08-07-2016;
- Statische berekening, fase 2, d.d.07-07-2016;
- Tekening Palenplan, fase 2, d.d. 28-07-2016;
- Constructie tekening BA-4 (Fundering en begane grondvloer, fase 2), d.d. 08-07-2016;
- Constructie tekening BA-5 (Verdiepingsvloer, fase 2), d.d. 08-07-2016;
- Constructie tekening BA-6 (Zoldervloer), d.d. 08-07-2016;
- Constructie Berekening, Bijlage 1, d.d. 15-06-2016;
- Constructie Berekening Bijlage 2;
- Constructie Berekening Bijlage 3, d.d. 15-06-2016;
- Constructie Berekening Bijlage 4, d.d. 28-07-2016;
- Constructievoorstel boothuis, d.d. 30-08-2016;
- Installatie tekening E100 (elektrotechnische installatie BG), d.d. 20-04-2016;
- Installatie tekening E101 (Elektrotechnische installatie VR), d.d. 20-04-2016;
- Installatie tekening K100 (Klimaatinstallatie BG), d.d. 20-04-2016;
- Installatie tekening K101 (Klimaatinstallatie VR), d.d. 20-04-2016;
- Installatie tekening S100 (Sanitaire installaties BG), d.d. 0-04-2016;
- Installatie tekening S101 (Sanitaire installaties VR), d.d. 20-04-2016
- Ruimtelijke onderbouwing (woonhuis boerderij de Froskepolle, Grienedyk 4 te Sneek), d.d. 16-08-2016;
- Ecologische beoordeling woningbouw Houkepoort te Sneek. Projectnummer 2485hkm, versie 3, d.d. 07-09-2016

Bijlage 3 - Voorschriften

Aan de omgevingsvergunning worden de volgende voorschriften verbonden:

Activiteit Bouwen

Constructieve veiligheid: ontvankelijkheid.

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

Constructieve veiligheid. Wat moet u 6 tot 3 weken vóór de bouw aanleveren?

U moet nog definitieve constructieve tekeningen aanleveren en berekeningen t.g.v. gewijzigde constructies. Zoals 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.

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?

U moet tenminste twee dagen van te voren de start van de bouw bij de gemeente melden. Dit kan door het gele antwoordkaartje in te vullen en op te sturen. 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. Dit geldt natuurlijk niet voor een interne verbouwing, een dakkapel of bijvoorbeeld een aanbouw. De peilhoogte en de plaats op het terrein is dan al bekend. U kunt contact opnemen met de gemeentelijke toezichthouders via het algemene telefoonnummer 14 0515. Vraag naar het team Toezicht en Handhaving.

Ook moet u 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.

Als u werkzaamheden laat uitvoeren door een aannemer, spreek dan goed af wie de meldingen aan de gemeente zal doen.

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 0515-489000. 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 riolaansluiting aanvragen?

Is uw woning of gebouw niet aangesloten op de riolering? Ga naar de gemeentelijke website en zoek op "riolaansluiting 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 als:

- er meer dan 10 m³ bouw- en sloopafval is;
- 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. Zonder gereed melding mag het gebouw niet in gebruik worden genomen. U kunt het werk gereed melden door het groene antwoordkaartje in te vullen en op te sturen. Een toezichthouder kan dan een afspraak met u maken en controleren of volgens de vergunning is gebouwd. Als alles in orde is, wordt uw bouwdoos 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

Gebruiksfunctie/aantal personen

De gebruiksfunctie zijn woonfunctie voor particulier eigendom 838 m² en overige gebruiksfunctie 695 m².

Brandcompartimentering

- De boerderij is onderverdeeld in 2 afzonderlijke brandcompartimenten waarvan 1 een woonfunctie heeft en 1 een overige gebruiksfunctie. De verticale scheidingen staan op tekening. Horizontale scheidingen zijn niet aangegeven op de doorsnede tekening.
- De overige gebruiksfuncties binnen de woonfunctie moeten brandwerend worden gescheiden van de woonfunctie of ze moeten worden herbenoemd als woonfuncties. In het laatste geval mogen ze in hetzelfde brandcompartiment liggen.
- Van de aansluitingen van brandwerende wanden op het dak en de brandwerende wanden en de zolder moeten details worden aangeleverd.
- Doorvoeringen van kabels, leidingen en kanalen moeten brandwerend worden uitgevoerd.
- I.v.m. de bruikbaarheid van de woning adviseren we om de zelfsluitende deuren in de woonfunctie te voorzien van vrijloopdrangers die zijn aangesloten op rookmelders binnen 2,5 meter van de loods.

Subbrandcompartimentering

- Indien er logiesfuncties aanwezig zijn dan moeten deze in een beschermd subbrandcompartiment liggen.

Vluchtroutes

- De loopafstand in het subbrandcompartiment mag niet groter zijn dan 30 meter. De zolder op de 2^e verdieping voldoet niet en mag niet worden gebruikt als verblijfsgebied.

Beperking ontstaan brandgevaarlijke situatie

- de op de installatietekening aanwezige openhaard moet voldoen aan brandklasse A1.
- De rookgasafvoeren moeten brandveilig zijn volgens de NEN 6062

Eigenschappen constructieonderdelen

- Constructiematerialen moeten voldoen aan brandklasse D en rookklasse s2.

Brandmeld- en ontruimingsinstallatie / rookmelders

- Op de installatie tekening staan rookmelders van een brandmeldcentrale aangegeven, als deze worden aangebracht is dit op vrijwillige basis.
- In de vluchtroutes van de woonfunctie moeten gekoppelde rookmelders op 230V conform de NEN 2555 worden aangebracht. Tenzij er een brandmeldinstallatie conform de NEN 2535 wordt aangebracht. De projectering van de rookmelders is summier.

Omgevingsvergunning activiteit brandveilig gebruik.

BOR 2.2 Via het omgevingsloket dient een omgevingsvergunning, activiteit brandveilig gebruik te worden aangevraagd, wanneer in het bouwwerk

- bedrijfsmatig of in het kader van verzorging nachtverblijf zal worden verschaft aan meer dan 10 personen;
- dagverblijf wordt verschaft aan meer dan 10 personen jonger dan 12 jaar
- dagverblijf wordt verschaft aan meer dan 10 lichamelijk of verstandelijk gehandicapte personen.

Flora en Fauna

1. Er moet te allen tijden worden voldaan aan de zorgplicht conform artikel 2 van de Flora- en faunawet. Dit houdt in dat een ieder voldoende zorg in acht neemt voor de in het wild levende dieren en planten, alsmede voor hun directe leefomgeving (artikel 2, lid 1). De zorg, bedoeld in het eerste lid, houdt in ieder geval in dat een ieder die weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat door zijn handelen of nalaten nadelige gevolgen voor flora of fauna kunnen worden veroorzaakt, verplicht is dergelijk handelen achterwege te laten voorzover zulks in redelijkheid kan worden gevegd, dan wel alle maatregelen te nemen die redelijkerwijs van hem kunnen worden gevegd teneinde die gevolgen te voorkomen of, voorzover die gevolgen niet kunnen worden voorkomen, deze zoveel mogelijk te beperken of ongedaan te maken (artikel 2, lid 2).
2. In de Flora- en Faunawet geldt een verbod op verstoring (artikel 8 t/m 12). In de quickscan Flora- en Faunawet, uitgevoerd door Adviesbureau Mertens B.V. op de locatie Grienedyk 4, en een ecologische beoordeling woningbouw Houkepoort, uitgevoerd door Altenburg en Wymenga op de aangelegen locatie Houkepoort, wordt aangegeven dat de plannen geen conflict veroorzaken met de Flora en Faunawet mits er bepaalde maatregelen worden genomen. Deze maatregelen zijn als volgt:
 - a. Er mag geen lichtverstoring plaatsvinden in de richting van de Houkesleat, in verband met de mogelijke aanwezigheid van vliegroutes van vleermuizen. Indien hier niet aan kan worden voldaan, is aanvullend onderzoek nodig naar de aanwezigheid van vliegroutes van vleermuizen om vast te stellen hoe de plannen zich verhouden tot de Flora- en Faunawet.
 - b. Er mag geen verstoring van broedende vogels of gebruik zijnde nesten plaatsvinden. Werkzaamheden kunnen het beste plaatsvinden buiten het broedseizoen of op een manier dat vogels tot broeden komen.
 - c. De aanleg van de aanlegsteiger/haven moet gebeuren in de richting van het water, zodat vissen kunnen ontsnappen.
 - d. Er mogen geen werkzaamheden in en nabij het water plaatsvinden tijdens de kritieke periode van vissen, namelijk tijdens de voortplantingsperiode.
3. Voor de waarborging van de voorschriften is ecologische begeleiding aanwezig.

Intrekking vergunning

De omgevingsvergunning kan op grond van artikel 2.33 van de Wet Algemene Bepalingen Omgevingsrecht geheel of gedeeltelijk worden ingetrokken als;

- de vergunninghouder daarom heeft verzocht
- gedurende drie jaar, dan wel indien de vergunning betrekking heeft op een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder a onderscheidenlijk b of g, gedurende 26 weken onderscheidenlijk de in de vergunning bepaalde termijn, geen handelingen zijn verricht met gebruikmaking van de vergunning.