

OMGEVINGSVERGUNNING

2021-383

Burgemeester en Wethouders hebben op 13 mei 2022 van _____ een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het splitsen van de woonboerderij in twee wooneenheden. op het perceel het vervangen van een stalgebouw. De aanvraag betreft de locatie Schoterlandseweg 195 te Jubbega en is geregistreerd onder nummer 2021-383.

Besluit

Burgemeester en wethouders besluiten, gelet op artikel 2.1, 2.10, 2.12 en 3.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht (Awb) de omgevingsvergunning te verlenen. De omgevingsvergunning wordt verleend onder de bepaling dat de gewaarmerkte stukken deel uitmaken van de vergunning.

De omgevingsvergunning wordt verleend voor de volgende activiteiten:

- Het bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1 lid 1 onder a Wabo).
- Handelen in strijd met regels RO (artikel 2.1 lid 1 sub c jo. artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3° Wabo).

Voorwaarden:

Activiteit handelen in strijd met regels RO

- De realisatie van het project geschiedt conform de ingediende situatietekeningen en overeenkomstig de in de ruimtelijke onderbouwing opgenomen planbeschrijving.
- De algemene regels met betrekking tot de zorgplicht Wet Natuurbescherming moeten in acht worden genomen.

Burgemeester en wethouders kunnen deze vergunning bij besluit intrekken in de gevallen, genoemd in artikel 2.33 lid 2 Wabo.

burgemeester en wethouders van Heerenveen.
Namens dit college,



Afdelingshoofd Veiligheid, Vergunningen, Toezicht en Handhaving,
Sjoerd Talstra.

Procedure

De omgevingsvergunning is voorbereid volgens de uitgebreide voorbereidingsprocedure van §3.3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

De aanvraag is beoordeeld op grond van de activiteiten 'bouwen' en 'handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' (artikel 2.1 lid 1 sub a en c en artikel 2.10 en 2.12 van de Wabo).

Er is voldoende aannemelijk gemaakt dat de aanvraag voldoet aan de van toepassing zijnde regels en voorschriften, zodat de gevraagde omgevingsvergunning kan worden verleend.

Ontvankelijkheid

Na ontvangst van de aanvraag is deze aan de hand van de Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor) getoetst op ontvankelijkheid. De aanvraag bevat voldoende informatie voor een goede beoordeling. De aanvraag is dan ook ontvankelijk en in behandeling genomen.

Projectomschrijving

Het plan omvat het splitsen van de woonboerderij in twee wooneenheden.

Het plan valt binnen het bestemmingsplan "Buitengebied (vastgesteld 06-07-2007" en kent hierin de bestemming "Wonen III" en past niet binnen de regels van dit bestemmingsplan.

De aanvraag is voorzien van een ruimtelijke onderbouwing, waarin wordt ingegaan op van toepassing zijnde wet- en regelgeving, beleidskaders en relevante ruimtelijke aspecten. De ruimtelijke onderbouwing maakt, evenals de overige bij de aanvraag behorende bijlagen, integraal onderdeel uit van dit besluit.

Zienswijzen

Het voornemen om een omgevingsvergunning te verlenen voor de aangevraagde activiteiten is digitaal gepubliceerd in het Gemeenteblad en de Staatscourant van [dd-mm-jjjj]. Vervolgens hebben de ontwerp-omgevingsvergunning en de daarbij behorende stukken met ingang van [dd-mm-jjjj] gedurende zes weken ter inzage gelegen en is een ieder in de gelegenheid gesteld om zienswijzen kenbaar te maken. Van deze mogelijkheid is [wel of niet] gebruik gemaakt.

Milieu-effectrapportage

In onderdeel C en D van de bijlage behorende bij het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) is aangegeven welke activiteiten in het kader van een ruimtelijk plan of besluit plan-m.e.r.-plichtig, project-m.e.r.-plichtig of m.e.r.-beoordelingsplichtig zijn. Voor deze activiteiten zijn in het Besluit m.e.r. drempelwaarden opgenomen. Voor activiteiten die voorkomen in onderdeel D en die onder de drempelwaarden vallen, moet een vormvrije m.e.r.-beoordeling doorlopen worden. Daarbij gaat het om de vraag of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. De realisatie van onderhavig plan valt niet onder de activiteiten genoemd in onderdeel C en D van bovenvermelde bijlage. Dit betekent dat er geen (vormvrije) m.e.r. beoordeling doorlopen hoeft te worden.

Kennisgeving ontwerp omgevingsvergunning provincie

Gelet op het bepaalde in artikel 6.12 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) is de ontwerp-omgevingsvergunning toegezonden aan gedeputeerde staten. Op [dd-mm-jjjj] is de kennisgeving naar de provinciale afdeling Omgevingszaken gestuurd om op het ontwerpbesluit te kunnen reageren.

In de reactie van [dd-mm-jjjj] heeft de provincie aangegeven dat [aanvullen].

Bijgevoegde documenten

De volgende documenten behoren bij het besluit:

Bijlagen

Beroep

Tegen het besluit kan door belanghebbenden beroep worden ingesteld bij de Rechtbank Noord-Nederland, Afdeling bestuursrecht, Postbus 150, 9700 AD Groningen. Deze mogelijkheid staat open voor belanghebbenden die over het ontwerpbesluit tijdig hun zienswijzen bij het college hebben ingebracht en die redelijkerwijs niet kan worden verweten dat zij geen of niet tijdig zienswijzen bij de gemeenteraad naar voren hebben gebracht. De beroepstermijn bedraagt zes weken en vangt aan met ingang van de dag na die waarop het besluit ter inzage is gelegd. Het beroepschrift moet op grond van artikel 6:5 jo 7:1 van de Awb ondertekend zijn en moet ten minste bevatten de naam en het adres van de indiener, de dagtekening en een omschrijving van het besluit waartegen het beroep zich richt, alsmede de gronden van het beroep. Bij het beroepschrift dient zo mogelijk een afschrift van dit besluit te worden overgelegd.

Tevens kan de indiener van een beroepschrift aan de voorzieningenrechter van voornoemde rechtbank verzoeken om een voorlopige voorziening te treffen indien de indiener van het beroepschrift van mening is dat onverwijlde spoed, gelet op de betrokken belangen, vereist is.

U kunt ook digitaal beroep instellen bij de genoemde rechtbank via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. Daarvoor moet u wel beschikken over een elektronische handtekening (DigiD). Kijk op de genoemde site voor de voorwaarden. Voor het instellen van beroep is een griffierecht verschuldigd. De griffier zendt hiervoor een rekening.

Inwerkingtreding en geldigheid omgevingsvergunning

De omgevingsvergunning treedt in werking met ingang van de dag na afloop van de termijn voor het indienen van een beroepschrift, tenzij ook een verzoek om voorlopige voorziening is ingediend. Als binnen de termijn voor het indienen van een beroepschrift een verzoek om voorlopige voorziening is gevraagd treedt de omgevingsvergunning niet in werking voordat op dat verzoek is beslist.

Inhoudelijke beoordeling

Aan het besluit liggen de volgende inhoudelijke overwegingen ten grondslag:

- *Het (ver)bouwen van een bouwwerk*

Bestemmingsplan

De gronden vallen binnen het plangebied van bestemmingsplan "Buitengebied" (vastgesteld 06-07-2007). Op de gronden rust volgens de bij het bestemmingsplan behorende plankaart de bestemming deels "Wonen III".

Het bouwplan omvat het splitsen van een woonboerderij in 2 wooneenheden. In het voorste deel van de boerderij is een (vm. Bedrijfs-)woning aanwezig. In de voormalige stalruimte (achterste deel van boerderijpand) wordt een extra woning toegevoegd.

De vergunning moet worden geweigerd als vergunningverlening met toepassing van artikel 2.12 Wabo niet mogelijk is.

Bouwbesluit

Het bouwplan is – conform het raadsbesluit van 8 november 2012 – getoetst aan het Bouwbesluit 2012 volgens Heerenveens model. Dat houdt in dat het bouwplan alleen op de onderdelen constructieve veiligheid, brandveiligheid en, van het onderdeel gezondheid, alleen luchtverversing (ventilatie) en geluid van buiten bij nieuwbouw is getoetst aan het Bouwbesluit 2012. De vergunninghouder is zelf verantwoordelijk om zijn bouwplan te laten voldoen aan de andere eisen uit het Bouwbesluit 2012. Dat ten aanzien van het onderdeel constructieve veiligheid voldoende aannemelijk is gemaakt dat het bouwplan, voor zover het de hoofdlijn van de constructie en het constructieprincipe betreft, voldoet aan de voorschriften van het Bouwbesluit 2012. Wat betreft bovengenoemde onderdelen is voldoende aannemelijk gemaakt dat het bouwplan voldoet aan de voorschriften van het Bouwbesluit 2012.

Bouwverordening

Er is voldoende aannemelijk gemaakt dat het bouwplan voldoet aan de voorschriften van de bouwverordening.

Welstand

Beoordeeld is of het uiterlijk of de plaatsing van het bouwwerk voldoet aan de in de 'Welstandsnota 2016' (vastgesteld door de gemeenteraad op 21 december 2015) opgenomen welstandscriteria. Onderhavige bouwwerk zijn gelegen in welstandsgebieden 'Stedenbouwkundige hoofdlijnen, Lange lijnen en hoofdwegen. Aan de gronden binnen deze gebieden is respectievelijk welstandsniveau 2 toegekend. Omdat de sneltoetscriteria niet van toepassing zijn op onderhavig bouwplan, is het bouwplan voor advies voorgelegd aan Hûs en Hiem, welstandsadvies en monumentenzorg. Op 19 september 2022 heeft Hûs en Hiem een "Voldoet met opmerking" advies afgegeven, waarin de aanbeveling wordt gedaan om het plaatsen van de pui in de achtergevel de staldeuren te behouden (in opengedraaide toestand).

- *Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan*

De aanvraag heeft betrekking op de activiteit 'bouwen' vanwege strijdigheid met de beheersverordening/het bestemmingsplan wordt deze conform artikel 2.10 lid 2 Wabo mede aangemerkt als een aanvraag om een vergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1 eerste lid onder c Wabo.

In artikel 2.1 eerste lid onder c Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) is bepaald dat het verboden is zonder omgevingsvergunning een project uit te voeren voor zover dat geheel of gedeeltelijk bestaat uit het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan.

In artikel 2.12 eerste lid sub a onder 1^o, 2^o en 3^o Wabo is aangegeven wanneer een omgevingsvergunning voor de activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid onder c kan worden verleend. Medewerking kan hier alleen met een afwijkingsbesluit op grond van artikel 2.12, eerste lid, sub a, onder 3^o van de Wabo.

Bestemmingsplan

Zoals eerder is aangegeven vallen de gronden binnen het plangebied van het bestemmingsplan Buitengebied III. Op de gronden rust de bestemming "Wonen III". Het plan past niet binnen de regels van het bestemmingsplan en is dan ook hiermee strijdig. Het bestemmingsplan en de algemene afwijkingsregels geven geen mogelijkheid om af te wijken.

Onder de in het beheers-/bestemmingsplan genoemde voorwaarden zou vrijstelling kunnen worden verleend voor een bijbehorend bouwwerk tot maximaal 150 m² voor hobbymatige activiteiten. De beoogde stal heeft een oppervlakte van 140 m². Echter op het perceel is nog een bijbehorend bouwwerk aanwezig van 107 m² en daarom kan hier geen gebruik van worden gemaakt. De totale oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken bedraagt 247 m². In de bestaande situatie heeft de stal een oppervlakte van 167 m². Middels onderhavig plan wordt de oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken gereduceerd met 20 m².

Verklaring van geen bedenkingen

De Wabo bepaalt in artikel 2.27 in samenhang met artikel 6.5 Bor dat, indien het voornemen bestaat om een omgevingsvergunning te verlenen in afwijking van het geldende bestemmingsplan, de gemeenteraad vooraf hiervoor een zogenaamde verklaring van geen bedenkingen dient te verlenen. De verklaring kan slechts worden geweigerd in het belang van een goede ruimtelijke ordening.

De gemeenteraad heeft op **(datum)** een (ontwerp)verklaring van geen bedenkingen afgegeven voor het voor het vervangen van een stalgebouw

Omgevingsaspecten

Omdat het bestemmingsplan op dit perceel (middels een procedure) niet is gewijzigd zal er bij ieder project/plan een aanvraag moeten worden ingediend als het niet in overeenstemming is met het vigerende bestemmingsplan. In dat kader zijn dan ook een aantal omgevingsaspecten (opnieuw) onderzocht, die hieronder samengevat worden toegelicht.

Archeologie/cultuurhistorie

Op grond van de FAMKE (Friese Archeologische Monumentenkaart Extra) kan worden geconcludeerd dat geen nader onderzoek nodig is.

Cultuurhistorie

Binnen het projectgebied zijn geen specifieke cultuurhistorische waarden aanwezig.

Ecologie (gebieds- en soortenbescherming)

Het betreft een interne verbouwing, waarbij de verwachting is dat er geen negatieve effecten zullen optreden aangaande Flora en Fauna. De algemene regels met betrekking tot de zorgplicht moeten in acht worden genomen. Dit is in de voorschriften van deze omgevingsvergunning opgenomen.

Stikstof

Het dichtstbijzijnde stikstofgevoelige Natura-2000 gebied ligt op meer dan 6 kilometer. De (extra) woning wordt gerealiseerd middels een inbandige verbouwing. Middels de uitgevoerde stikstofberekening wordt aangetoond dat er geen toename van stikstofdepositie wordt veroorzaakt op de omliggende Natura-2000 gebieden.

Bodem

Voor de ontwikkeling binnen het plangebied heeft een Verkennend bodemonderzoek plaatsgevonden (Klijn, 22-M10199, d.d. 28 februari 2022). Op grond van dit onderzoek kan gesteld worden dat er geen sprake of vermoeden bestaat op de aanwezigheid van een geval van ernstige bodemverontreiniging ter plaatse van de bouwlocatie en dat de locatie geschikt is voor de beoogde woonfunctie.

Luchtkwaliteit

Geluid

Verkeer en parkeren

De verkeersintensiviteit zal, als gevolg van dit plan, niet onevenredig veranderen/toenemen. Op basis van de Nota Parkeernormen zijn er op het erf voldoende parkeerplaatsen aanwezig.

Water

Er is een digitale watertoets gedaan. Hieruit blijkt dat er geen Waterschapsbelangen met het initiatief zijn gemoeid.

Voorschriften / verplichtingen:

- De houder van de vergunning dient, ten minste twee dagen voor aanvang, de afdeling handhaving op de hoogte te stellen van de start van de volgende werkzaamheden (indien van toepassing):
 - o de start van de werkzaamheden (inclusief ontgravingwerkzaamheden);
 - o de aanvang van heiwerkzaamheden;
 - o de aanvang van grondverbeteringwerkzaamheden;
 - o het storten van beton.

Tevens dient de voltooiing van de bouwwerkzaamheden te worden doorgegeven. Bij voorkeur per mail via bouwmelding@heerenveen.nl of telefonisch op telefoonnummer 0513-617750.

- Uiterlijk 3 weken voor aanvang van de desbetreffende bouwwerkzaamheden moeten de constructieve detailgegevens en -bescheiden (zoals bedoeld in artikel 2.7 lid 1 onderdeel a van de Regeling omgevingsrecht) ingediend worden via www.omgevingsloket.nl. Er ontbreekt een werktekening van de fundering met voldoende details, wapening en een betonrenvooi. Voor meer informatie zie het informatieblad 'Richtlijnen constructie Gemeente Heerenveen'.
- De bij sloopwerkzaamheden van de huidige bebouwing/constructie vrijgekomen materialen, mogen niet of op de bodem worden gebracht en zullen op milieu hygiench verantwoorde manier afgevoerd en verwerkt te worden.
- Indien tijdens de (graaf)werkzaamheden een vermoeden van bodemverontreiniging wordt aangetroffen, dan dient de gemeente Heerenveen hiervan zo spoedig mogelijk op de hoogte te worden gebracht.
- Vrijkomende grond mag binnen het bouwterrein worden verwerkt zonder aanvullende voorwaarden.
- Hergebruik van vrijkomende grond als bodem buiten het bouwperceel in de gemeente Heerenveen kan alleen plaatsvinden overeenkomstig de bepalingen in het gemeentelijk Bodembeheerplan rekening houdend met PFAS. Hiertoe dient vooraf, afhankelijk van de gewenste toepassing, veelal een digitale melding te worden gedaan via de website www.meldpuntbodemkwaliteit.nl. Geadviseerd wordt vooraf nadere informatie hieromtrent in te winnen bij de afdeling Vergunningen van gemeente Heerenveen.
- Het op een andere wijze toepassen/hergebruiken van vrijkomende grond buiten het bouwterrein in de gemeente Heerenveen dient plaats te vinden overeenkomstig de bepalingen van het Besluit Bodemkwaliteit rekening houdend met PFAS. Geadviseerd wordt vooraf nadere informatie in te winnen bij de gemeente Heerenveen, afdeling Vergunningen.
- Het op een andere wijze toepassen/hergebruiken van vrijkomende grond buiten het bouwterrein in de gemeente Heerenveen dient plaats te vinden overeenkomstig de bepalingen van het Besluit Bodemkwaliteit rekening houdend met PFAS. Geadviseerd wordt vooraf nadere informatie in te winnen bij de gemeente Heerenveen, afdeling Vergunningen.
- Bij toepassing/hergebruiken van vrijkomende grond buiten gemeente Heerenveen wordt geadviseerd vooraf de gewenste toepassing bij de betreffende gemeente af te stemmen.