

OMGEVINGSVERGUNNING (ONTWERP)

2021-251

Burgemeester en Wethouders hebben op 21 mei 2021 van _____, een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het gedeeltelijk veranderen van het schuurgedeelte van een bedrijfswoning in 2 woningen (legalisatie) en het in gebruik nemen van de bedrijfswoning voor reguliere bewoning. De aanvraag betreft de locatie Weversbuurt 6/6A te Katlijk en is geregistreerd onder nummer 2021-251.

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:

- Bouwen (artikel 2.1 lid 1 sub a Wabo);
- Handelen in strijd met regels RO (artikel 2.1 lid 1 sub c Wabo).

Voorschriften

Activiteit handelen in strijd met regels RO

- De realisatie van het project geschiedt conform de ingediende bouwtekeningen, plattegronden, situatietekening en overeenkomstig de in de ruimtelijke onderbouwing, inclusief bijlagen, opgenomen planbeschrijving.
- Parkeren dient op eigen terrein te geschieden.

Activiteit bouwen

- 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):
 - de start van de werkzaamheden (inclusief ontgravingwerkzaamheden);
 - de aanvang van heiwerkzaamheden;
 - de aanvang van grondverbeteringwerkzaamheden;
 - 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.
- Indien de functie van de huidige tuin wijzigt naar een meer gevoelige functie bijv. moestuin, dient deze wijziging te voorafgaand aan de wijziging te worden gemeld bij de gemeente Heerenveen. 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 en 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.
- Bij toepassing/hergebruiken van vrijkomende grond buiten gemeente Heerenveen wordt geadviseerd vooraf de gewenste toepassing bij de betreffende gemeente af te stemmen.
- Er is geen sprake van een bestaand woongebouw, hierdoor zijn de deurdrangers op de voordeuren van beide nieuwe appartementen wel voorgeschreven volgens lid 5 en 6 van artikel 6.26. Ze mogen ook alleen zelfsluitend te zijn bij brand in de woonfunctie of het woongebouw. Als aanvulling hierop, de zelfsluitendheid alleen onder brandomstandigheden is niet genoemd in het brandveiligheidsrapport, echter wel een vereiste.

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, **d.d. dd-mm-2023**

Namens dit college,



Afdelingshoofd Vergunningen, Toezicht en Handhaving,
Sjoerd Talstra.

Procedure

De omgevingsvergunning is voorbereid volgens de uitgebreide voorbereidingsprocedure van §3.3 van de Wabo.

De aanvraag heeft betrekking op de activiteit het (ver)bouwen van een bouwwerk, artikel 2.1 lid 1 sub a van de Wabo.

Uit artikel 2.10 tweede lid volgt dat wanneer een aanvraag betrekking heeft op de activiteit 'bouwen' en het bouwen in strijd is met het bestemmingsplan, de aanvraag mede wordt aangemerkt als een aanvraag om een vergunning voor de activiteit 'het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan'.

De aanvraag is beoordeeld aan § 2.3 van de Wabo.

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 van de gevolgen van de activiteit op de fysieke leefomgeving. De aanvraag is dan ook ontvankelijk en in behandeling genomen.

Projectomschrijving

Het besluit heeft betrekking op het gedeeltelijk veranderen van het schuurgedeelte van een woning in 2 woningen (legalisatie) en het in gebruik nemen van de bedrijfswoning voor reguliere bewoning op de locatie Weversbuurt 6 te Katlijk. Het plangebied betreft het gehele voormalige bedrijfsperceel bestaande uit de adressen Weversbuurt 6 en 6A.

Omdat het plan in strijd is met het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied 2007' (vastgesteld door de raad op 13 mei 2009) kan alleen medewerking worden verleend als van het bestemmingsplan wordt afgeweken.

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 van [dd-mm-jjjj]. Vervolgens hebben de ontwerpomgevingsvergunning en (ontwerp)verklaring van geen bedenkingen en de daarbij behorende stukken met ingang van [dd-mm-jjjj] gedurende zes weken ter inzage gelegen en is eenieder in de gelegenheid gesteld om zienswijzen kenbaar te maken. Van deze mogelijkheid is [wel/niet] gebruik gemaakt.

Milieueffectrapportage

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 (onderdeel C en D), project-m.e.r.-plichtig (onderdeel C) of m.e.r.-beoordelingsplichtig (onderdeel D) 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 het voorliggende plan voorziet in twee onderdelen, namelijk het toestaan van reguliere bewoning in een bedrijfswoning en het in pandig toevoegen van twee appartementen. Dit 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 Bor is de ontwerpomgevingsvergunning toegezonden aan gedeputeerde staten.

Reactie: [invullen].

Bijgevoegde documenten

De volgende documenten behoren bij het besluit:

- Aanvraagformulier, d.d. 21-05-2022;
- 20_43_01_de_Boer_Katlijk_okt2022, d.d. 07-11-2022;
- Brandveiligheidsrapport_D._Vos_AANGEPAST_13-01-2022, d.d. 07-02-2022;
- 22KL040_rapport, d.d. 09-03-2022;
- Digitale_watertoets_Weversbuurt_6_Katlijk (1), d.d. 30-11-2021;
- RO_weversbuurt_6_6a_Katlijk_okt2022, d.d. 07-11-2022
- Voorstel gemeenteraad ontwerp vvgb, d.d. 12-06-2023;
- Besluit gemeenteraad ontwerp vvgb, d.d. 12-06-2023.

Beroep

Tegen het besluit kan door belanghebbenden beroep worden ingesteld bij de Rechtbank Noord-Nederland, Afdeling bestuursrecht, Postbus 150, 9700 AD Groningen.

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 precieze 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 bestemmingsplan 'Buitengebied 2007' en 'Correctieve herziening van het bestemmingsplan Buitengebied 2007'. Op de gronden rust volgens het bestemmingsplan de bestemming 'Bedrijfsdoeleinden' met de specifieke aanduiding 'Detailhandel toegestaan'.

Het plan bestaat uit de inplandige realisatie van twee appartementen in een deel van het schuurgedeelte van een voormalig boerderijpand. Daarnaast zal de bedrijfswoning in gebruik genomen worden voor reguliere bewoning. De overige bijgebouwen (voormalige bedrijfsgebouwen) worden gebruikt als berging en voor opslag van tuinmeubilair en - gereedschap/materiaal voor eigen gebruik. Tevens wordt de ruimte hobbymatig gebruikt, werkplaats voor repareren, klussen in/rondom huis en erf, en als dierenverblijf voor eigen kleinvee.

Het bouwplan is strijdig met bestemmingsplan en de daarbij behorende voorschriften/regels, omdat het gebruik van de grond ten behoeve van regulier wonen niet is toegestaan volgens de voorschriften. Tevens zijn de gronden uitsluitend bedoeld voor maximaal één wooneenheid ten behoeve van het bedrijf. Gebruiksvoorschriften en bouwregels, alsook de vrijstellingen van die voorschriften en regels, bieden eveneens geen ruimte voor de realisatie van de beoogde ontwikkeling.

Indien sprake is van strijd met de regels wordt de aanvraag mede aangemerkt als een aanvraag om een vergunning voor de activiteit 'het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan', en wordt de vergunning slechts geweigerd indien vergunningverlening met toepassing van artikel 2.12 niet mogelijk is.

Bouwbesluit:

Het bouwplan is – conform het raadbepsluit 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. 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:

Het bouwplan betreft uitsluitend interne verbouwingen. Er vinden geen aanpassingen aan de gevels plaats. Welstandstoetsing is bij dit plan niet van toepassing.

Bodem:

Er is ter plaatse van de te legaliseren in pandige woningen (Mildam, sectie N, nummer 217 deels) het onderstaande bodemonderzoek uitgevoerd, te weten:

- Verkennend bodemonderzoek (Klijn, kenmerk: 22KL040, d.d. 2 maart 2022).

Uit de onderzoeksresultaten ter plaatse van de te legaliseren is gebleken dat:

- Zintuiglijk op het maaiveld en in de opgeboorde grond geen bodemvreemde materialen of asbestverdachte materialen zijn waargenomen die kunnen duiden op bodemverontreiniging.
- In de bovengrond licht verhoogde gehalten met zink en lood zijn aangetoond (ten opzichte van de achtergrondwaarden);
- In de ondergrond een licht geen verhoogd gehalte met zink is aangetoond (ten opzichte van de achtergrondwaarden);
- In het grondwater een licht verhoogde concentraties met zink is aangetoond (overschrijding streefwaarde).

Uit de resultaten van het vooronderzoek, gebaseerd op de NEN5725, geen vermoeden is op de mogelijke aanwezigheid van asbest in de bodem. Op basis hiervan en de veldwaarnemingen tijdens het bodemonderzoek geen onderzoek naar asbest in bodem conform NEN5707 is uitgevoerd. Gezien bovenstaande onderzoeksresultaten gesteld kan worden dat er geen sprake danwel vermoeden bestaat op de aanwezigheid van een geval van ernstige bodemverontreiniging ter plaatse van het voormalige boerderijpand en dat de locatie geschikt is voor de beoogde woonfunctie. In de huidige situatie in relatie tot loodgehalten in de bovengrond (tuin met bestrating en gras) er geen sprake is van (humane) risico's;

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

Zoals bij de activiteit 'Het (ver)bouwen van een bouwwerk' al is aangegeven, is het plan strijdig met bestemmingsplan en de daarbij behorende voorschriften/regels.

Het bestemmingsplan en de algemene afwijkingsregels bieden geen mogelijkheid om hiervan af te wijken. Medewerking kan worden verleend met een project afwijkingsbesluit op grond van artikel 2.12, eerste lid, sub a, onder 3 van de Wabo.

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 de geldende bestemmingplan, 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 25-05-2023 een verklaring van geen bedenkingen afgegeven voor het gedeeltelijk veranderen van het schuurgedeelte van een woning in 2 woningen (legalisatie) en het toestaan van reguliere bewoning in de voormalige bedrijfswoning op de locatie Weversbuurt 6/6A te Katlijk.