Voorstel aan de gemeenteraad

Opsteller
Tamminga, Klaske

Kenmerk
Z.25.470159 / D.25.1891387

Vertrouwelijkheid
Openbaar

Onderwerp
Jubbega, Brinkreed 2a Verklaring van geen bedenkingen

Voorgesteld besluit

1. Een (ontwerp)verklaring van geen bedenkingen af te geven op grond van artikel 2.27 Wet Bepalingen omgevingsrecht, juncto artikel 3.11 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, juncto artikel 6.5 Besluit omgevingsrecht voor het bouwen van een woning en het legaliseren van een bijbehorend bouwwerk.
2. Deze verklaring als definitieve verklaring van geen bedenkingen aan te merken wanneer er geen zienswijzen over de ontwerpverklaring zijn ingediend.

Inleiding

Initiatiefnemer heeft een aanvraag ingediend voor het bouwen van een woning en het legaliseren van een bijbehorend bouwwerk (nieuwe schuur) op de locatie Brinkreed 2A te Jubbega.

De aanvraag heeft betrekking op het planologisch afsplitsen van het perceel en de bouw van een woonhuis op de fundering van de onlangs gesloopte schuur (1) mogelijk te maken. Vooruitlopend op onderhavige aanvraag, is al een nieuwe schuur (2) gebouwd zonder de daarvoor benodigde omgevingsvergunning. De legalisatie van deze schuur maakt onderdeel uit van onderhavige aanvraag.



Beoogde situatie



1 Locatie vm. schuur antiekrestauratiebedrijf en beoogde woning
2 Locatie nieuwe schuur

Het plan is in strijd met het geldende bestemmingsplan ‘Buitengebied 2008’. De vergunning moet worden geweigerd als vergunningverlening met toepassing van artikel 2.12 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) niet mogelijk is. In dit geval kan gebruik worden gemaakt van de bevoegdheid die is opgenomen in artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3° Wabo.

Ons college is van mening, dat het aanvaardbaar is medewerking te verlenen aan het plan en toepassing te geven aan de afwijkingsbevoegdheid overeenkomstig de bepalingen in de Wabo. Uit artikel 2.27 Wabo en artikel 6.5 Bor volgt echter dat de vergunning alleen kan worden verleend nadat de gemeenteraad heeft verklaard dat hij daar geen bedenkingen tegen heeft. De verklaring kan slechts (gemotiveerd) worden geweigerd in het belang van een goede ruimtelijke ordening.

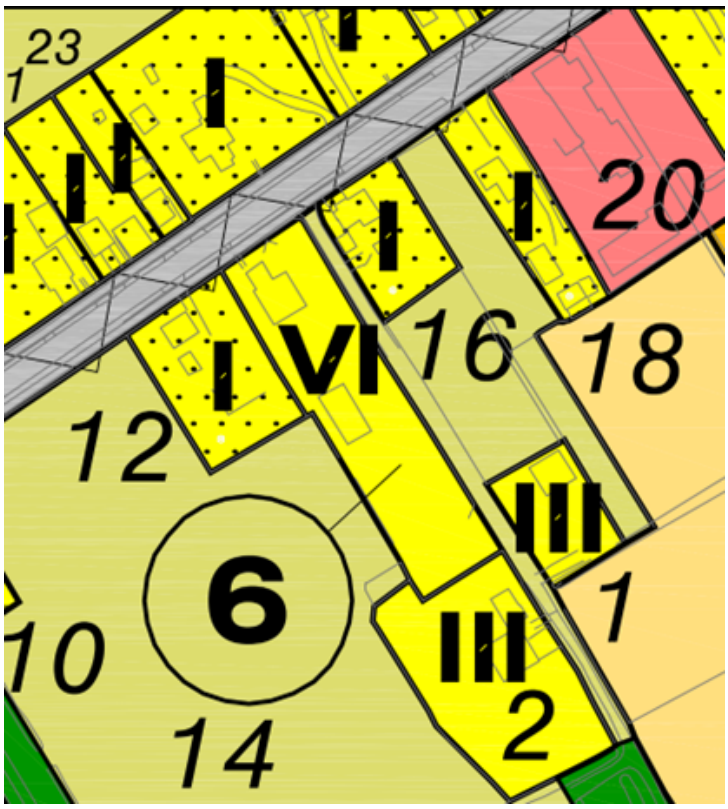
Beoogd effect

Het verkrijgen van de (ontwerp)verklaring van geen bedenkingen van de raad, zodat de besluitvormingsprocedure kan worden vervolgd.

Argumenten

1.1 Het plan kan voldoen aan de planologische afwijkingsmogelijkheden
De gronden waarop de woning en de nieuwe schuur zijn beoogd liggen binnen de grenzen van het geldende bestemmingsplan Buitengebied 2007 en kennen hierin de bestemming 'Woondoeleinden VI. Binnen deze bestemming is maximaal 1 woning toegestaan. Er is al een woning op de gronden aanwezig (Schoterlandseweg 14). Er zijn geen binnenplanse afwijkingsmogelijkheden opgenomen om een extra woning toe te staan. Behalve deze strijdigheid wordt ook de oppervlakte (max. 120 m2) en de voorgevelbreedte (max. 12 m1) van het hoofdgebouw (woning) overschreden. De woning heeft een oppervlakte van 150 m2. In beginsel wordt terughoudend omgegaan met het toestaan van extra woningen in het buitengebied. Wij hebben vastgesteld dat niet volledig wordt voldaan aan de voorwaarden die aan verdichting van het lint worden gesteld. Gelet op de bijzonderheden van deze locatie is het naar onze mening de bouw van een woning echter toch aanvaardbaar. De kernkwaliteiten van het lint worden niet direct aangetast. De nieuwe woning moet wel passen binnen de bebouwingsstructuur langs de Brinkreed. Dat is het geval. Daarbij komt dat de nieuwe woning is gesitueerd op de locatie van de (reeds gesloopte) schuur (1) en overeenkomstig de maatvoering hiervan.

Naast het bestemmingsplan Buitengebied 2007 geldt ook de 'Partiële herziening Harmonisatie Buitengebied', welke op 27 juni 2024 is vastgesteld. Op grond hiervan is een maximale oppervlakte van het hoofdgebouw van 150 m2 mogelijk.



Het plan voldoet aan de provinciale verordening 'Romte'. Hierin is het perceel gesitueerd binnen 'bestaand stedelijk gebied'. Vanuit deze verordening geldt dat een ruimtelijk plan mogelijkheden voor woningbouw kan bevatten indien de aantallen en de kwaliteit van de woningbouw in overeenstemming zijn met een woonplan, dat schriftelijke instemming van Gedeputeerde Staten heeft. Dit is het geval.

Op het perceel heeft initiatiefnemer al een nieuwe schuur (2) gerealiseerd, welke als bijbehorend bouwwerk bij de beoogde woning zal worden gevoegd. Deze schuur is in overeenstemming met het geldende bestemmingsplan Thematisch bestemmingsplan Gebouwen bij woningen en beroepsuitoefening-aan-huis, Gemeente Heerenveen, mits de beoogde woning wordt gerealiseerd.

1.2 *De beoogde woning vervangt een schuur (1) die in gebruik was als antiekrestauratiebedrijf*
Achterop het perceel Schoterlandseweg 14 in Jubbega staat een schuur (1) die in gebruik is geweest ten behoeve van een antiekrestauratiebedrijf. Deze schuur staat ruimtelijke gezien op een apart perceel van ongeveer 1.500 m2 en is ontsloten via de Brinkreed, plaatselijk bekend als Brinkreed 2A. Thans vinden er geen bedrijfsmatige activiteiten meer plaats. Daarom heeft initiatiefnemer het plan opgevat om de schuur te slopen en een nieuw levensloopbestendig woonhuis (met slaap- en badkamer op de begane grond) op deze plek te bouwen.

1.3 *Ruimtelijke onderbouwing*
In dit soort procedures moet onder andere worden nagegaan of een omgevingsaspect een belemmering zal vormen voor de beoogde ontwikkeling, hetgeen wordt beoordeeld aan de wet- en regelgeving. De omgevingsvergunning kan dan slechts worden verleend indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en indien de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat. De aanvraag is voorzien van een ruimtelijke onderbouwing, waarin wordt ingegaan op de van toepassing zijnde wet- en regelgeving, beleidskaders en relevante aspecten. Er zijn wat ruimtelijke aspecten betreft geen belemmeringen. De onderbouwing maakt integraal onderdeel uit van het (te nemen) besluit. Hierna zijn kort de verschillende ruimtelijke aspecten benoemd.
Achtereenvolgens komen de milieuzonering, geluid, externe veiligheid, verkeer, parkeren, ecologie, bodem, water, archeologie, cultuurhistorie en luchtkwaliteit.

<u>Milieuzonering</u>
Het project heeft hierop geen invloed en de aanwezig functies hebben geen negatief effecten op het woon- en leefklimaat. Er is daarmee sprake van een verantwoorde milieuzonering.

<u>Geluid</u>
Er is een akoestisch onderzoek uitgevoerd (bijlage 1 ROB). Hieruit blijkt dat de geluidbelasting als gevolg van het verkeer op het Schoterlandseweg (N380) ten hoogste 50 dB bedraagt. Deze overschrijdt daarmee de wettelijke voorkeurswaarde van 48 dB. De maximale ontheffingswaarde van 53 dB wordt niet overschreden. Er is geen sprake van relevante cumulatie, er kan worden volstaan met de minimaal vereiste gevelgeluidweringseis uit het Bouwbesluit en de woning beschikt over meerdere geluidluwe gevels. Daarmee is er sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

<u>Externe veiligheid</u>
Uit de risicokaart blijkt dat in of direct nabij het projectgebied geen risicobronnen aanwezig zijn. Ook ligt het projectgebied niet in het invloedgebied van risicobronnen die op grotere afstand liggen. Vanuit externe veiligheid bestaan er daarom geen belemmeringen voor dit project.

<u>Verkeer</u>
Er vindt geen onevenredige toename van verkeersbewegingen plaats.

<u>Parkeren</u>
Op het erf is parkeerruimte voorzien voor 3 auto’s. Dit voldoende op basis van de ‘Nota Parkeernormen van de gemeente Heerenveen 2020 welke onderdeel uitmaakt van de regels van het geldende bestemmingsplan ‘Partiële herziening bestemmingsplan parkeren’.

<u>Ecologie</u>
Gezien de afstand, aard en de schaal van de ontwikkeling kan gesteld worden dat er geen directe effecten op natura-2000 gebieden zal plaatsvinden. Er vinden verder geen ingrepen in opgaande beplantingen en watergangen plaats. Er is daarmee geen risico op het verstoren of aantasten van verblijfplaatsen of leefgebied van beschermde soorten. De nieuwe woning wordt gedeeltelijk op de bestaande fundering gebouwd. De overige tuin krijgt opnieuw een tuininrichting. Verder onderzoek en/of het aanvraag van een ontheffing flora en fauna is daarom niet noodzakelijk. De Wet natuurbescherming of diens opvolgers waarborgen een blijvende bescherming van beschermde plant- en diersoorten. Er is een Projectberekening voor de stikstofdepositio uitstoot (bijlage 2) uitgevoerd._

Bodem
In het kader van de aanvraag is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (bijlage 3 van de ROB). Deze geven geen aanleiding voor het uitvoeren van een nader bodemonderzoek.

Water
Er is een watertoets ingediend bij Wetterskip Fryslân (bijlage 4 ROB). De conclusie is dat de korte procedure van toepassing is. Dit betekent dat voor alle eventuele ingrepen in de waterhuishouding, tijdig een vergunning moet worden aangevraagd of een melding moet worden gedaan bij Wetterskip Fryslân.

Archeologie
Op basis van de Friese Archeologische Monumenten Kaart Extra (FAMKE) van de provincie heeft het projectgebied geen hoge archeologische verwachtingswaarde.

Cultuurhistorie
Binnen het projectgebied is geen sprake van cultuurhistorische waarden binnen het projectgebied.

Luchtkwaliteit
Het plan is van dermate kleine omvang dat niet in betekenende mate wordt bijgedragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Nader onderzoek is daarom niet noodzakelijk.

Samenvattende conclusie is dat er geen belemmeringen zijn en dat het plan ruimtelijk aanvaardbaar is.

Risico's of kanttekeningen

Principe-uitspraak 27 juni 2023
Op 27 juni 2023 heeft het college van B&W een principe-besluit genomen, waarin zij beginselbereidheid hebben uitgesproken een procedure te starten voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen van een woning op het perceel Brinkweg 2A te Jubbega. Vanzelfsprekend onder voorbehoud dat de gemeenteraad hiervoor de vereiste verklaring van geen bedenkingen afgeeft.

Nieuwe schuur zonder omgevingsvergunning
Initiatiefnemer heeft reeds, vooruitlopend op onderhavige aanvraag, een nieuwe schuur (2) gebouwd zonder de daarvoor benodigde omgevingsvergunning. Zonder een omgevingsvergunning voor de beoogde woning is hier sprake van een illegaal bouwwerk.

Precedentwerking
Het afwijken van beleid kan leiden tot precedentwerking, waarmee een ongewenste ontwikkeling mogelijk wordt. Wij menen dat in dit geval de kans op precedentwerking nihil is. Er is sprake van een bijzondere situatie waarbij rechtens toegestane bedrijvigheid (anders dan beroepsuitoefening aan huis) bij een woning komt te vervallen. De bedrijvigheid is specifiek in het bestemmingsplan vastgelegd. Het bedrijfsgebouw wordt met de realisatie van het plan vervangen door een woning. Verder ligt de locatie binnen aangewezen stedelijk gebied. De combinatie maakt dat er niet snel sprake zal zijn van een 'vergelijkbaar geval'.

Beperking bouwmogelijkheden Schoterlandseweg 14
Na het verlenen van de omgevingsvergunning is het niet meer mogelijk vergunningvrij of bij recht, bijbehorende bouwwerken op te richten bij de woning op het perceel Schoterlandseweg 14, welke kadastraal zal worden afgesplitst van het perceel Brink 2A.

Communicatie en participatie

De aanvraag is ingediend voor 31 december 2023 en betreft een Wabo-aanvraag. Participatie vanuit de Participatieverordening, die is gericht op de (nieuwe) Omgevingswet, is daarom geen indieningsvereiste.

Initiatiefnemer heeft echter een document aangeleverd waaruit blijkt dat de omwonenden van Schoterlandseweg 12 en 16 en Brinkreed 1 en 2 geen bezwaar hebben tegen het planvoornemen.

Initiatiefnemer wordt schriftelijk op de hoogte gebracht van het (ontwerp-)besluit. De kennisgeving van het (ontwerp-)besluit vindt plaats via het elektronisch publicatieblad (gemeenteblad, provinciaal blad, enzovoort). De (ontwerp-) omgevingsvergunning en de bijbehorende stukken liggen ter inzage zo lang als de zienswijze- en de beroepstermijn duren.

Financiën

Alle kosten van de planvorming en de realisatie naar aanleiding van dit plan zijn voor rekening van de aanvrager. Het ondertekenen van de planschadeovereenkomst moet voorafgaand aan het verlenen van de omgevingsvergunning zijn gedaan.

Bijlagen

- Aanvraag omgevingsvergunning
- Ontwerp-omgevingsvergunning, inclusief bijlagen