GEMEENTE HEERENVEEN

/ Voorstel aan de gemeenteraad /

Portefeuillehouder
J. van Veen
Datum collegebesluit

Opsteller
K. Tamminga
Registratie
GF20.20070
Agendapunt
7

Onderwerp

Aanvraag omgevingsvergunning Kromhoutsreed 6 Jubbega

Voorstel

1. een ontwerpverklaring van geen bedenkingen af te geven voor het gebruiken van een bedrijfswoning als reguliere woning en het toestaan van het verhuren van een bestaand bijgebouw als vakantiehuis (airbnb);
2. deze ontwerpverklaring als definitieve verklaring van geen bedenkingen aan te merken wanneer er geen zienswijzen over de ontwerpverklaring zijn ingediend.

Aanleiding

Er is een aanvraag omgevingsvergunning ingediend waarmee wordt beoogd een omgevingsvergunning te verkrijgen zodat de bestaande bedrijfswoning regulier kan worden bewoond (zonder een volwaardig bedrijf uit te oefenen) en het toestaan van het verhuren van een bestaand bijgebouw als vakantiehuis (airbnb) in afwijking van de regels van het geldende bestemmingsplan.

Het plan is in strijd met het geldende bestemmingsplan Buitengebied 2007.

Strijdig gebruik
De vergunning moet worden geweigerd als vergunningverlening met toepassing van artikel 2.12 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. Dit vereist dat het plan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ontwikkeling en dat het besluit is voorzien van een goede ruimtelijke ordening.

Uit artikel 2.27 Wabo en artikel 6.5 Bor volgt tenslotte dat de vergunning niet kan worden verleend dan nadat de gemeenteraad heeft verklaard dat hij daartegen geen bedenkingen heeft. De verklaring kan slechts worden geweigerd in het belang van een goede ruimtelijke ordening.

Ons college is van mening, dat het aanvaarbaar is medewerking te verlenen aan het plan en dat toepassing wordt gegegeven aan de afwijkingsbevoegdheid overeenkomstig de bepalingen in de Wabo.

Overwegingen

Volgens het geldende bestemmingsplan heeft de grond van het projectgebied de bestemming 'Verblijfsrecreatieve doeleinden 2' met een nadere aanduiding 'stacaravans toegestaan 3.
Deze aangewezen gronden zijn onder andere bestemd voor standplaatsen voor kampeermiddelen waaronder maximaal drie stacaravans, één bedrijfswoning met aan- en uitbouwen en gebouwen, voor zover ten dienste van het kampeerterrein, ten behoeve van sanitaire voorzieningen en het onderhoud en het beheer.

Bij recht is het gebruiken van een bedrijfswoning als reguliere woning niet toegestaan. Het bestemmingsplan kent geen afwijkingsmogelijkheden. Het beleid biedt geen uitkomst in deze.

1. Er kan geen invulling meer worden gegeven aan het bij recht bestemde gebruik
In 2017 heeft de voormalige eigenaar/bewoner van de bedrijfswoning, de woning afgestoten middels verkoop aan initiatiefnemers, afzonderlijk van de naastgelegen minicamping. Deze minicamping is nog in eigendom van de voormalige eigenaar/bewoner en wordt nog als zodanig geëxploiteerd.

Als gevolg van de kadastrale afsplitsing van de bedrijfswoning van het bedrijf kan de bedrijfswoning door initiatiefnemers niet als zodanig worden gebruikt, omdat de bedrijfsactiviteiten op de naastgelegen (en kadastraal afgesplitste) gronden plaatsvinden. Het perceel van initiatiefnemers biedt geen mogelijkheden om bedrijfsactiviteiten, conform de geldende voorschriften/regels van het bestemmingsplan, op het eigen terrein te ontplooien.

2. Plan is in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening
Er zijn wat ruimtelijke aspecten betreft geen belemmeringen. Er is sprake van een goede ruimtelijke ontwikkeling. Hierna zijn kort de relevante ruimtelijke aspecten benoemd.

Geluid
Op grond van de VNG brochure Bedrijven en milieuzonering (sbi 553) geldt voor geluid een richtafstand van 50 meter.
Voor het aspect geluid is een onderzoek 'geluidsaspecten voor de woning Kromhoutsreed 6 Jubbega' verricht. Uit dit onderzoek kan geconcludeerd worden dat de berekende waarden een goed woon- en leefklimaat garanderen. Ook de minicamping wordt niet belemmerd in de activiteiten, dat maakt ruimtelijke inpassing mogelijk.

Geur
Op grond van de VNG brochure Bedrijven en milieuzonering (sbi 553) geldt voor geluid een richtafstand van 50 meter. Dit aspect is niet onderzocht omdat binnen de richtafstand van 30 meter geen activiteiten plaatsvinden met een significante geuremissie.

De overige omgevingsaspecten bij (archeologie, ecologie, water, externe veiligheid, bodem) zijn niet van toepassing. Deze wijzigen niet door het regulier bewonen van de bedrijfswoning en het verhuren van het bestaande bijgebouw als vakantiehuis (airbnb) ten opzichte van de huidige en bij recht toegestane situatie.

De naastliggende minicamping wordt niet belemmerd in de bij recht toegestane bedrijfsactiviteiten. Eveneens is geen sprake van onevenredige ruimtelijke gevolgen voor de omliggende omgeving.

3. Oorspronkelijk gebruik (bedrijfs-)woning
De onderhavige woning is oorspronkelijk gebouwd als reguliere woning. De reguliere woning is destijds in 2007 in het nieuwe bestemmingsplan Buitengebied als bedrijfswoning opgenomen. Middels het huidige beoogde gebruik keert in feite de situatie van voor 2007 terug en wordt de woning weer gebruikt voor de oorspronkelijke functie, een reguliere woning.

Effecten

Door het beoogde gebruik, het regulier bewonen van de bedrijfswoning en het verhuren van het een bestaand bijgebouw als vakantiehuis (airbnb), middels een omgevingsvergunning toe te staan, blijft de woning bestemd als bedrijfswoning. Hiermee wordt de mogelijkheid voor het realiseren van een nieuwe (extra) bedrijfswoning, binnen het op de plankaart aangegeven bestemmingsvlak van het geldende bestemmingsplan, voorkomen.

Op voorhand is er een bezwaar (premature zienswijze) geuit tegen het legaliseren van het regulier bewonen van de bedrijfswoning. Deze zienswijze verwijst naar het gelijkheidsbeginsel en kent verder geen inhoudelijke gronden. Deze zienswijze is op 22 juni 2020 via de griffie binnengekomen.
Op dit moment is verder niet bekend wat belanghebbenden van het voornemen vinden. Dit wordt getoetst tijdens de zienswijze fase. Tijdens deze fase kunnen zienswijzen omtrent het ontwerp-besluit naar voren worden gebracht.

Indien de verklaring van geen bedenkingen niet wordt afgegeven, kan de omgevingsvergunning niet worden verleend.

Beleid en regelgeving
De omgevingsvergunning, de te volgen procedure en de af te geven verklaring van geen bedenkingen vindt zijn grondslag in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Ons college is bevoegd de omgevingsvergunning te verlenen. Deze vergunning kan echter alleen worden verleend indien de gemeenteraad een verklaring van geen bedenkingen afgeeft. Dit volgt uit artikel 2.27 eerste lid van de Wabo, juncto artikel 6.6 van het Besluit omgevingsrecht (Bor)

Financiën, risico's en beheersmaatregelen
Alle kosten van de planvorming en de realisatie naar aanleiding van dit plan zijn voor rekening van de aanvrager.

Vervolgaanpak
De ontwerpvergunning wordt gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegd. Bij geen zienswijzen kan de vergunning, zonder tussenkomst van de gemeenteraad, worden verleend.

Communicatie
Het besluit van de raad wordt met de aanvrager gecommuniceerd. Het plan zal na afgifte van de bedenkingen voor een periode van zes weken ter inzage worden gelegd. Gedurende deze termijn is er gelegenheid voor een ieder zijn zienswijze te geven op het plan. Eventuele zienswijzen worden betrokken bij de definitieve besluitvorming.

Relevante informatie
1. aanvraagformulier en bijlagen;
2. ontwerpomgevingsvergunning;

Het college van burgemeester en wethouders van Heerenveen,

de secretaris,	de burgemeester,
	i.o
de heer J. van Leeuwestijn	de heer T.J. van der Zwan

GEMEENTE HEERENVEEN
I gemeenteraad I

Registratie
GF20.20070

Onderwerp
Aanvraag omgevingsvergunning Kromhoutsreed 6 Jubbega

De raad van de gemeente Heerenveen;
gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van ;

gelet op, artikel 2.27 Wabo, juncto artikel 3.11 Wabo, juncto artikel 6.5 Bor,

overwegende dat,
een aanvraag is ingediend voor een omgevingsvergunning voor het gebruiken van een bedrijfswoning als reguliere woning en het toestaan van het verhuren van een bestaand bijgebouw als vakantiehuis (airbnb),

het plan in strijd is met het geldende bestemmingsplan 'Bestemmingsplan Buitengebied 2007',

het plan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en het besluit is voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing,

Besluit
1. een ontwerpverklaring van geen bedenkingen af te geven voor het gebruiken van een bedrijfswoning als reguliere woning en het toestaan van het verhuren van een bestaand bijgebouw als vakantiehuis (airbnb);
2. deze ontwerpverklaring als definitieve verklaring van geen bedenkingen aan te merken wanneer er geen zienswijzen over de ontwerpverklaring zijn ingediend.

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 7 september 2020.

de griffier,

mevrouw L. Roest-Jonkers

de voorzitter,

de heer T.J. van der Zwan