GEMEENTE HEERENVEEN

Crackstraat 2 8441 ES Heerenveen
Postbus 15000 8440 GA Heerenveen
Telefoon 14 0513
gemeente@heerenveen.nl
www.heerenveen.nl

O M G E V I N G S V E R G U N N I N G (ONTWERP) 2019-312

Burgemeester en Wethouders hebben op 21 oktober 2020 van A La Car Producties, Eerste Compagnonsweg 45, 8415 AB Bontebok, een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het veranderen van een kantoorruimte in een kookstudio, bouwen van een bijgebouw, plaatsen van een sanitair unit, overkapping, pipowagen, zitbankje en informatiebord, vestigen van een mini-camping en aanleggen van een voedselbos en een uitrit met parkeerplaatsen. De aanvraag betreft de locatie Eerste Compagnonsweg 45 Bontebok en is geregistreerd onder nummer 2019-312.

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 plattegronden en situatietekening en overeenkomstig de in de ruimtelijke onderbouwing, inclusief bijlagen (waaronder de bijlage projectplan), opgenomen planbeschrijving.
- Het kleinschalige kampeerterrein mag uitsluitend in het toeristische seizoen, van 1 april tot en met 30 september, zijn opengesteld.
- Op het kleinschalig kampeerterrein mogen de kampeermiddelen alleen in het toeristische seizoen, van 1 april tot en met 30 september, aanwezig zijn.
- In de kampeermiddelen mag slechts door de deelnemers aan een (kook)workshop worden overnacht en niet langer dan 1 nacht of, als een (kook)workshop op vrijdag plaatsvindt, 2 nachten.
- Deelnemers aan een (kook)workshop mogen niet hun eigen kampeermiddel meenemen.
- Parkeren dient op eigen terrein te geschieden.
- Indien blijkt dat de 10 parkeerplaatsen aan de oostzijde van het projectgebied niet toereikend zijn, dient minstens één van de overloopparkeerplaatsen, zoals aangegeven in de ruimtelijke onderbouwing en de situatietekening, te worden benut.
- In de grote pipowagen mag slechts, door de exploitant/beheerder, worden overnacht gedurende de tijd dat er workshopdeelnemers op het kleinschalig kampeerterrein overnachten, inclusief de dag ervoor en de dag erna in verband met voorbereidende werkzaamheden en opruimwerkzaamheden.
- De grote pipowagen mag niet worden gebruikt ten behoeve van permanente bewoning (bewoning als hoofdverblijf binnen de vaste woonplaats).
- Het landschappelijke inpassingsplan, dat deel uitmaakt van dit besluit moet gelijktijdig met de uitvoering van het beoogde plan worden gerealiseerd en dient

ONTWERP

hierna in stand te worden gehouden.

- Als er ten tijde van de beoogde start van de werkzaamheden vogels in, of binnen de verstoringszone van het projectgebied broeden, kunnen de werkzaamheden ter plaatse geen doorgang vinden tot dat de jongen zijn uitgevlogen. Voor de Wet natuurbescherming is er geen verschil tussen broedvogels gemaakt.
- Indien binnen het broedseizoen gewerkt moet worden:
    - Het kappen en snoeien van bomen, het rooien van struiken en het opruimen van stapels waarin nesten verscholen kunnen worden dient ruim buiten het broedseizoen te worden uitgevoerd.
    - Broedgevallen binnen het plan- en verstoringsgebied van de werkzaamheden moeten voorkomen worden. Het ongeschikt maken kan preventief gedaan worden door ruim voor het vogelbroedseizoen de bomen te kappen, de struiken te rooien en stapels waarin nesten verscholen kunnen worden te ruimen. Indien deze maatregel gestart wordt in of rond het broedseizoen dient het plan- en verstoringsgebied eerst door een ter zake kundige ecoloog gecontroleerd te worden op aanwezigheid van broedvogels.
    - Indien vastgesteld wordt dat (mogelijk) sprake is van actuele broedgevallen binnen het plan- of verstoringsgebied wordt door de ter zake kundige ecoloog specifieke maatregelen voorgesteld en/of wordt door (een deel van) het projectgebied niet vrijgegeven en dienen de werkzaamheden uitgesteld te worden tot alle nesten, vanuit eigen beweging van de vogels, niet meer in gebruik zijn.
- Op het projectgebied staat een schuur en een vlierbes met holtes, die mogelijk verblijfplaatsen kunnen bevatten. Deze twee elementen mogen niet verwijderd worden. Er mag geen extra verlichting vallen op deze elementen.
- Het projectgebied bevat geschikt habitat voor de ringslang. Werkzaamheden aan de takkenhopen moet worden gedaan buiten de winterslaapperiode van de ringslang. Dit betekent dat dit globaal moet gebeuren na 1 mei en voor 1 oktober, maar is wel afhankelijk van het weer.
- Het herstellen en mogelijk verplaatsen van de vijver kan het best in de overwinteringsperiode van de ringslang gebeuren. Hierdoor zullen er geen slangen verstoord worden. Bij het herstellen van de vijver moet er voor worden gekozen om in ieder geval een deel van de oever te laten begroeien om zo de beschutting voor de ringslang te behouden. Bij het herstellen en mogelijk verplaatsen van de vijver buiten de overwinteringsperiode moeten eventueel aanwezige ringslangen kunnen vluchten.

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.
- Eventueel vrijkomende materialen/ constructie mogen niet of op de bodem worden gebracht, maar dienen te worden verwerkt door een hiervoor erkend verwerker.
- 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.

ONTWERP

- Vrijkomende grond mag binnen het bouwterrein worden verwerkt zonder aanvullende voorwaarden. Eventueel vrijkomende bouwmaterialen/ constructies mogen niet op of in de bodem worden gebracht en dienen op een verantwoorde manier te worden afgevoerd naar een erkend verwerker en/of binnen de kaders van het Besluit bodemkwaliteit te worden toegepast.
- 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.

Tevens besluiten burgemeester en wethouders op grond van artikel 2.1.5 lid 4 van de bouwverordening dat er geen aanvullend bodemonderzoek naar bodemverontreiniging vereist is zoals bedoeld in artikel 2.4 van de Regeling omgevingsrecht.

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.

De gemeentesecretaris	De burgemeester
Jeroen van Leeuwestijn	Tjeerd van der Zwan

ONTWERP

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, het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, artikel 2.1 lid 1 sub c, en is beoordeeld aan § 2.3 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 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 de verandering van een kantoorruimte in een kookstudio, bouw van een bijgebouw, plaatsing van een sanitair unit, overkapping, pipowagen, zitbankje en informatiebord, vestiging van een mini-camping en aanleg van een voedselbos en een uitrit met parkeerplaatsen op de locatie Eerste Compagnonsweg 45 Bontebok. Het projectgebied ligt in het buitengebied en is onderdeel van het bebouwingslint van de Eerste Compagnonsweg. Aan de zuidwestkant ligt een woonperceel (huisnummer 43), waarmee het projectgebied in het verleden kadastraal verbonden was. Andere woonpercelen liggen op ruime afstand.

Omdat het plan in strijd is met het geldende bestemmingsplan 'Bestemmingsplan Buitengebied 2007' (onherroepelijk d.d. 13 mei 2009) en de 'Correctieve herziening bestemmingsplan Buitengebied 2007' (onherroepelijk d.d. 1 maart 2010) kan alleen medewerking worden verleend als van de bestemmingsplannen 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 [*invullen*]. Vervolgens hebben de ontwerpomgevingsvergunning en (ontwerp)verklaring van geen bedenkingen en de daarbij behorende stukken met ingang van [*invullen*] gedurende zes weken ter inzage gelegen en is eenieder in de gelegenheid gesteld om zienswijzen kenbaar te maken. Van deze mogelijkheid is [*wel of niet*] gebruik gemaakt.

Milieueffectrapportage
In het Besluit m.e.r. is aangegeven welke activiteiten in het kader van het bestemmingsplan planmer-plichtig, projectmer-plichtig of mer-beoordelingsplichtig zijn. Voor deze activiteiten zijn in het Besluit m.e.r. drempelwaarden opgenomen. Wanneer niet voldaan wordt aan de drempelwaarden moet het bevoegd gezag bij de betreffende activiteiten nagaan of mogelijk sprake is van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. Daarbij lettend op de omstandigheden als bedoeld in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling. Deze omstandigheden betreffen:

ONTWERP

- de kenmerken van de projecten;
- de plaats van de projecten;
- de kenmerken van de potentiële effecten.

In onderdeel C en D van de bijlage uit het Besluit m.e.r. is aangegeven welke activiteiten in het kader van het bestemmingsplan planmer-plichtig (onderdeel C en D), projectmer-plichtig (onderdeel C) of mer-beoordelingsplichtig (onderdeel D) zijn. Voor deze activiteiten zijn in het Besluit m.e.r. drempelwaarden opgenomen. Voor activiteiten die zijn aangewezen in onderdeel D en die onder de drempelvoorwaarden vallen, moet een vorm-vrije m.e.r.-beoordeling doorlopen worden.

Een voedselbos met (beperkte) verblijfsmogelijkheden valt niet onder de activiteiten genoemd in onderdeel C en D. Er is dus geen sprake van een m.e.r.-plicht, (plan-)m.e.r.-(beoordelings)plicht of noodzaak tot het uitvoeren van een vormvrije m.e.r.-beoordeling.

Op 15 september 2021 is een ontvankelijke melding Activiteitenbesluit ingediend.

<u>Vooroverleg provincie</u>
Op grond van artikel 6.18 Besluit omgevingsrecht (Bor) is op de voorbereiding van een omgevingsvergunning die wordt verleend met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, sub 3°, van de Wabo het overleg als bedoeld in artikel 3.1.1. van Besluit ruimtelijke ordening (Bro) van toepassing. In dat verband hebben wij overleg gevoerd met team Groene regelgeving en de afdeling Omgevingszaken.

Team Groene regelgeving heeft op 28 januari 2020 medegedeeld dat het project niet vergunningplichtig is voor de Wet natuurbescherming, mits het project wordt uitgevoerd zoals in de aanvraag en de daarbij horende stukken is omschreven. Wel dient een melding te worden gedaan voor het vellen van houtopstanden.

In de reactie d.d. 18 februari 2021 heeft de afdeling Omgevingszaken aangegeven dat de provinciale belangen in de omgevingsvergunning aanleiding geven tot het maken van opmerkingen over de aspecten ‘kleinschalige dag- en verblijfsrecreatie’ en ‘landschappelijke inpassing’.

Kort samengevat is te kennen gegeven dat de provincie ervan uitgaat dat de (kook)studio een ondergeschikte bedrijfsfunctie is en dat de kampeeractiviteiten hieraan zijn gerelateerd. Tevens wordt geadviseerd in de te verlenen omgevingsvergunning te borgen dat de tenten c.q. wigwams ook daadwerkelijk moeten worden opgeruimd in de herfst c.q. winterperiode. Tot slot is geadviseerd in te gaan op landschappelijke inpassing en borging daarvan. Daartoe dient een korte toelichting over landschappelijke inpassing, conform artikel 2.1.1 Ruimtelijke kwaliteit van de Verordening Romte Fryslân, te worden opgenomen. De westelijke beplantingsrand dient in het toekomstige bestemmingsplan een plek te krijgen (aansluitend bij de beplantingsrand langs de rest van het noordelijk gelegen perceel, passend bij het Coulisselandschap).

<u>Kennisgeving ontwerp omgevingsvergunning provincie</u>
Gelet op het bepaalde in artikel 6.12 Bor is de ontwerpomgevingsvergunning toegezonden aan gedeputeerde staten. Op [invullen] is de kennisgeving naar de provinciale afdeling Omgevingszaken verstuurd om op het ontwerpbesluit te kunnen reageren.

Reactie provincie: [nader in te vullen]

CONCEPT

Bijgevoegde documenten
De volgende documenten behoren bij het besluit:
- Aanvraagformulier, d.d. 21-10-2020
- Gegevens_zeecontainer, d.d. 21-10-2020
- Gegevens_kleine_pipowagen, d.d. 21-10-2020
- W21HRV017-2, d.d. 19-5-2021
- 20210622_-_aanvullingen_Bontebos, d.d. 23-6-2021
- BonteBos_2021-06-20, d.d. 23-6-2021
- Foto_dak_studio_-_damwandprofiel, d.d. 23-6-2021
- voorbeeld_1_half-granulaat_natuurbegraafplaats_Bontebok, d.d. 23-6-2021
- 210729_MB_Landschappelijke_inpassing_Bontebos_Def, d.d. 30-7-2021
- Bijlage_3_-_Watertoets_v3, d.d. 16-9-2021
- Bijlage_6_-_Bodemonderzoek_v3, d.d. 16-9-2021
- Bijlage_5_-_Aeriusrapport_v3, d.d. 16-9-2021
- Bijlage_9_-_Planologische_risicoanalyse, 20-9-2021
- Bijlage_7_-_Nader_bodemonderzoek, d.d. 20-9-2021
- Bijlage_8_-_Bomeninventarisatie, d.d. 20-9-2021
- Bijlage_1_-_Projectplan_v4, d.d. 2-12-2021
- Bijlage_2_-_Situatieschets_v5, d.d. 2-12-2021
- Bijlage_4_-_Ecologische_quickscan_v4, d.d. 2-12-2021
- Ruimtelijke_onderbouwing_v6, d.d. 2-12-2021
- Voorstel gemeenteraad ontwerpvvgb 02122021, d.d.
- Besluit gemeenteraad ontwerpvvgb 02122021, d.d.

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 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

ONTWERP

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 de geldende bestemmingsplannen 'Bestemmingsplan Buitengebied 2007' (onherroepelijk d.d. 13 mei 2009) en 'Correctieve herziening bestemmingsplan Buitengebied 2007' (onherroepelijk d.d. 1 maart 2010). Op de gronden rust volgens de bij het bestemmingsplan behorende plankaart de bestemming 'Kwekerijbedrijven' en daaraan is de aanduiding 'geen bedrijfswoning toegestaan' toegekend.

Het bouwplan behelst (samengevat) de volgende onderdelen:
- De zuidzijde van het projectgebied wordt geheel ingericht als voedselbos.
- De materialen die nodig zijn voor onderhoud en gebruik van het voedselbos komen in de nabijgelegen opslag te liggen. Het gaat om een zeecontainer (32 m^2) die bekleed wordt met hout zodat dit gebouw volledig opgaat in zijn natuurlijke omgeving.
- Aan de noordzijde van het voedselbos wordt een composthoop gemaakt. Deze ligt zo ver mogelijk van de woning op huisnummer 43, op een afstand van circa 50 m.
- De voormalige dienstwoning wordt verbouwd tot kookstudio/workshopruimte. Intern is een verbouwing nodig. Onder andere de vruchten, planten en paddenstoelen die in het voedselbos geoogst zijn, kunnen in de kookstudio/workshopruimte bereid en geproefd worden. Deze voorziening vormt de hoofdfunctie van het noordelijke deel van het projectgebied, waar het gaat om ontmoeting, educatie en recreatief verblijf. Aan de (kook)workshops – die vooral in de weekenden worden gehouden – zullen ongeveer 4-15 personen deelnemen (in totaal circa 350-525 bezoekers per jaar).
- De kookstudio/workshopruimte zal aan de noordkant uitgebreid worden met een luifel in de vorm van een kas (circa 13,2 m^2). Hier kan buiten gegeten en gedronken worden.
- Deelnemers aan de workshops kunnen ter plaatse overnachten in een wigwam, yurt of kleine pipowagen. Deze staan ten westen van de kookstudio/workshopruimte opgesteld. Er kunnen maximaal 30 personen per nacht verblijven. Het meebrengen van eigen kampeermiddelen is niet toegestaan. Het verblijf is alleen mogelijk in combinatie met het volgen van een workshop (maximaal 1 nacht of 2 nachten bij inchecken op vrijdag).
- Voor de campinggasten is een open overkapping van circa 35 m^2 beschikbaar. Hier kunnen de gasten droog zitten, elkaar ontmoeten en groepsactiviteiten ondernemen.
- Er zal een sanitair unit worden geplaatst tussen de zeecontainer en de kookstudio/workshopruimte. Deze bestaat uit 2 douches, 2 wc's en 2 wasbakken.
- Vanwege beheer en toezicht zal een grote pipowagen (circa 17,5 m^2) op het terrein worden geplaatst, waar de beheerder/exploitant kan overnachten. Deze beheerdersfaciliteit wordt benut tijdens dagen waarop workshops gegeven worden en zo nodig de dag ervoor en erna in verband met voorbereiding en opruimwerkzaamheden. Zelfstandige bewoning van de pipowagen of enige andere voorziening binnen het projectgebied is niet toegestaan.
- De bestaande inrit zal worden verplaatst naar de oostzijde van het projectgebied. Aan die kant zullen tevens 10 parkeerplaatsen worden aangelegd. De bestaande inrit en voorzieningen komen daarmee geheel te vervallen.
- Een gebied wordt gereserveerd voor 7 extra parkeerplaatsen, voor het geval dat de

ONTWERP

10 te realiseren parkeerplaatsen niet toereikend zijn.
- Rondom het gehele projectgebied zal inheemse beplanting worden aangelegd. Zie hiervoor het landschappelijke inpassingsplan. Hier en daar wordt mogelijk een opening gecreëerd om zicht te bieden op het voedselbos (de bebouwing blijft afgeschermd). Aan de wegzijde komt een houden hek van 1 m hoog. Deze wordt zoveel mogelijk met de aanwezige en nieuwe beplanting geïntegreerd. Tot slot wordt hier een bankje met informatiebord geplaatst waar voorbijgangers kunnen uitrusten en kennis kunnen maken met het voedselbos.
- Tot slot komen langs de weg een picknicktafel (bankje) en informatiebord voor passanten. Zo hebben fietsers en wandelaars de mogelijkheid te pauzeren, waarmee ze tegelijk worden geïnformeerd over het voedselbos.

Het bouwplan past niet binnen de bestemming. Gebruiksvoorschriften en bouwregels, alsook de vrijstellingen van die voorschriften en regels, bieden eveneens geen ruimte voor de realisatie van de beoogde ontwikkeling.

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

Bouwbesluit:
Het bouwplan is – conform het raadbesluit 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.

<u>Bodem</u>
Ter plaatse van het plangebied is een vooronderzoek conform NEN5725 uitgevoerd: Milieukundig vooronderzoek Eerste Compagnonsweg 45 Bontebok (Sigma Bouw en Milieu, kenmerk: 20-9562-01, d.d. 21 april 2021). Uit de onderzoeksresultaten van het vooronderzoek op en nabij het plangebied is gebleken dat zintuiglijk tijdens de locatie-inspectie baksteenresten op het maaiveld zijn waargenomen, dat er op of in de bodem geen asbestverdachte materialen zijn waargenomen en dat er geen verdere aanwijzingen aanwezig zijn die kunnen duiden op de aanwezigheid van bodemverontreiniging. Tevens is gebleken dat in het kader van de voormalig bedrijfsmatige activiteiten (biologisch dynamische kwekerij), aanwezig in de periode van ca 1981-2000, geen bestrijdingsmiddelen zijn gebruikt. Tot slot is duidelijk geworden dat op basis van het vooronderzoek geen verdenkingen aanwezig zijn op de aanwezigheid van bodemverontreinigingen ter plaatse van het plangebied.

Gezien bovenstaande onderzoeksresultaten kan gesteld worden dat er geen sprake danwel vermoeden bestaat op de aanwezigheid van een geval van ernstige bodemverontreiniging ter plaatse van de nieuwbouwlocatie en dat de locatie geschikt is voor de beoogde functie.

Welstand:
Beoordeeld is of het uiterlijk of de plaatsing van het bouwwerk voldoet aan de in de

ONTWERP

'Welstandsnota 2016' (vastgesteld door de gemeenteraad op 21 december 2015) opgenomen welstandscriteria. Onderhavige bouwwerken zijn gelegen in welstandsgebieden 'Stedenbouwkundige hoofdlijnen. Oude kernen en linten' en 'Buitengebied'. Aan de gronden binnen deze gebieden is respectievelijk welstandsniveau 1 en 2 toegekend. Omdat de sneltoetscriteria niet van toepassing zijn op onderhavig bouwplan, is het bouwplan voor advies voorgelegd aan hûs en hiem, welstandsadvisering en monumentenzorg. Op 17 mei 2021 heeft hûs en hiem een advies afgegeven, waarin wordt gesteld dat het hier betreffende bouwplan, rekening houdend met de in de welstandsnota opgenomen criteria, onder voorbehoud voldoet aan redelijke eisen van welstand.

Het voorbehoud betreft de uitwerking van het plan. In het advies is aangegeven:

'Hoewel voorbeelden worden getoond en er uitgebreide toelichting op de plannen is ontbreken er toch verschillende elementen nodig voor een verantwoorde definitieve beoordeling. Zo zijn kleur en materiaal niet altijd aangegeven, ontbreken voor het uiterlijk belangrijke details (goten, kozijnen) en is het niet geheel helder of de parkeerplekken halfverhard worden.

Bij de beoordeling zijn we uitgegaan van een ingetogen detaillering, overwegend gedekte kleurstelling en geen of halfverharde terreinverharding. Ook vragen we aandacht voor een zorgvuldige inpassing van de zonneboiler en de zonnepanelen.

We stellen voor dat u (de gemeente) zelf zorg draagt voor verdere toetsing. In geval van twijfel of wijziging van het plan op een andere dan de voorgestelde manier wordt het weer voor beoordeling tegemoetgezien.'

Met de op 23 juni 2021 ontvangen bijlagen is bovengenoemde ondervangen. Daarom zijn wij van mening dat het uiterlijk en de plaatsing van de betreffende bouwwerken niet in strijd zijn met redelijke eisen van welstand.

- *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 de vigerende bestemmingsplannen en de daarbij behorende voorschriften/regels.

De bestemmingsplannen 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 bestemmingsplannen, 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 [*invullen*] een (ontwerp)verklaring van geen bedenkingen afgegeven voor het veranderen van een kantoorruimte in een kookstudio, bouwen van een bijgebouw, plaatsen van een sanitair unit, overkapping, pipowagen, zitbankje en informatiebord, vestigen van een mini-camping en aanleggen van een voedselbos en een uitrit met parkeerplaatsen op de locatie Eerste Compagnonsweg 45 te Bontebok.

ONTWERP