

Onderwerp

(Ontwerp)verklaring van geen bedenkingen naast Oudeschouw 6 Akkrum

Voorstel

1. een (ontwerp)verklaring van geen bedenkingen af te geven voor het realiseren van een nieuwe woning op het perceel naast Oudeschouw 6 te Akkrum;
2. deze verklaring als definitieve verklaring van geen bedenkingen aan te merken wanneer er geen zienswijzen over de ontwerpverklaring zijn ingediend.

Aanleiding

Namens de eigenaar van de gronden is een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor de bouw van een woning op het perceel naast Oudeschouw 6 te Akkrum. De te bouwen woning dient ter vervanging van de oorspronkelijke boerderij. Vanwege de vervallen staat, was hergebruik van de opstal niet mogelijk. Om die reden is een sloopmelding gedaan, waarvan inmiddels gebruik is gemaakt.

De gesloopte opstal werd in het verleden gebruikt als bedrijfswoning ten behoeve van hotel-restaurant De Oude Schouw. Deze maakte dus als zodanig deel uit van de horeca en recreatiefunctie ter plaatse.

De huidige eigenaar van de gronden heeft deze aangekocht van de eigenaar/exploitant van het hotel-restaurant De Oude Schouw. De gronden zijn verkocht/aangekocht met als doel de bouw van een woning.

Herontwikkeling

Vorig jaar hebben wij de gemeenteraad middels een brief over het plan van de exploitant van het hotel-restaurant om de recreatiefunctie uit te breiden en het realiseren van recreatiewoningen (bijlage PM) geïnformeerd. Ideeën daarover zijn reeds in 2008 ontstaan, waarna de toenmalige gemeente Boarnsterhim een positief principestandpunt heeft ingenomen.

Vorig jaar is een nieuwe start gemaakt met planvorming. Ons college heeft op 31 oktober 2017 ingestemd met een inrichtingsplan. Over het plan heeft afstemming plaatsgevonden met de provincie. In beginsel is de provincie bereid een nieuwe verblijfsrecreatieve functie toe te staan en daarvoor ontheffing te verlenen.

De planvorming vergt veel tijd. Pas als het plan volledig is uitgewerkt, kan worden gestart met een bestemmingsplanprocedure. Omdat het bouwplan van de woning klaar is en de eigenaar graag wil starten met de bouw, heeft deze de aanvraag omgevingsvergunning ingediend. Gelet op de bepalingen in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht moet een besluit op de aanvraag worden genomen. Wij menen dat er geen belemmeringen zijn de vereiste vergunningprocedure te starten.

Bestemmingsplan

In het geldende bestemmingsplan is aan de gronden de bestemming 'recreatie- en horecabedrijven' toegekend. Gelet op de bebouwingsbepalingen zijn (in pandige) bedrijfswoningen toegestaan. De beoogde bouw van de woning en het gebruik van de gronden voor woondoeleinden is in strijd met het geldende bestemmingsplan.

Omgevingsvergunning

De vergunning moet worden geweigerd als vergunningverlening met toepassing van artikel 2.12 Wabo niet mogelijk is. In casu kan gebruik worden gemaakt van de bevoegdheid die is opgenomen in artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3° Wabo.

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 aanvaardbaar is dat medewerking wordt verleend aan het plan en dat toepassing wordt gegeven aan de afwijkingsbevoegdheid overeenkomstig de bepalingen in de Wabo.

Overwegingen

De afwijkingsbevoegdheid kan worden toegepast als het plan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ontwikkeling en wanneer het besluit is voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing.

Hierna zijn de relevante omgevingsaspecten toegelicht c.q. beargumenteerd.

Welstand

Het bouwplan is beoordeeld door de welstandscommissie hûs en hiem. Op 6 maart 2018 hebben wij het advies ontvangen dat het bouwplan voldoet aan de redelijke eisen van welstand.

Verkeer en parkeren

Ten behoeve van het plan dient te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid. Op het perceel is voldoende ruimte aanwezig om parkeren voor de woonfunctie te realiseren.

Geluid

Geluid wegverkeer Oudeschouw.

Oudeschouw is een gezoneerde weg op basis van de Wet geluidhinder. De zone strekt zich uit tot 250 meter aan weerszijden van de weg. De locatie Oudeschouw nabij nummer 6 komt op een afstand van ongeveer 180 meter van de weg te liggen. Op deze afstand zal in relatie tot de intensiteit van het verkeer op de Oudeschouw, de voorkeursgrenswaarde (48 dB) van de Wet geluidhinder niet worden overschreden.

Geluid horecabedrijf Oudeschouw 6

Dit betreft een horecabedrijf dat valt onder het Activiteitenbesluit. Op 17 november 1992 is hiervoor een melding gedaan. Het betreft een type B inrichting. In de melding is aangegeven van het binnenniveau niet hoger zal zijn dan 80 dB(A). Uitgaande van dit geluidniveau worden de geluidnormen van het Activiteitenbesluit op de gevel van Oudeschouw nabij 6 (afstand ca 40 m) niet overschreden. Er zal sprake zijn van een aanvaard woon- en leefklimaat en het horecabedrijf zal niet worden belemmerd.

Water

Er is ten opzichte van de bestaande situatie sprake van een zeer geringe toename van de verharding (<50 m²). Het plan is voor via de digitale watertoets kenbaar gemaakt bij het Wetterskip Fryslân. In beginsel zijn er geen belemmeringen. De waterkwaliteit en kwantiteit zijn niet in het geding.

Door de aanvrager is bij het Wetterskip tevens een vergunning aangevraagd voor de activiteit 'Waterstaatswerk of beschermingszone gebruiken'.

Bodem

Op het perceel zijn verschillende onderzoeken uitgevoerd. Op grond van de bouwverordening dient een actueel bodemonderzoek te worden uitgevoerd door een daartoe gecertificeerd bedrijf. Zo nodig zullen op basis van de resultaten van het onderzoek eerst saneringswerkzaamheden moeten worden uitgevoerd. Bodem is geen belemmering voor realisatie van het plan.

Erfgoed

Gelet op de informatie in Famke (Fries Archeologische Kaart Extra) is geen archeologisch onderzoek nodig. Dit geldt zowel ten aanzien van steentijd-bronstijd als voor de ijzertijd-middeleeuwen.

Ten aanzien van steentijd-bronstijd is het advies gegeven als op basis van eerder onderzoek is gebleken dat er zich geen archeologische resten in de bodem bevinden, of wanneer de archeologische verwachting op gefundeerde gronden zeer laag is, en waar eventuele resten uit de steentijd zich vermoedelijk zodanig diep onder het maaiveld bevinden dat de kans op aantasting bij de meeste ingrepen zeer klein is.

Ten aanzien van ijzertijd-middeleeuwen is beschreven dat zich in het gebied archeologische resten kunnen bevinden. Aanbevolen wordt om bij ingrepen van meer dan 500 m² een karterend onderzoek uit te laten voeren.

Gelet op de omvang van het bouwplan achten wij archeologisch onderzoek niet noodzakelijk.

Mocht tijdens het uitvoeren van werkzaamheden blijken dat er sprake is van archeologische waarden, dan is men verplicht dit te melden. Er kan dan worden bepaald of (alsnog) onderzoek moet worden gedaan.

Ecologie

Bij de aanvraag is een ecologisch onderzoek ingediend. Het onderzoek is uitgevoerd door John Melis Ecologie. De conclusie van het onderzoek is dat er wat betreft gebiedsbescherming geen ontheffing van de Wet natuurbescherming nodig is. Voor soortenbescherming is ook geen ontheffing nodig, mits mitigerende maatregelen worden gevolgd. Deze maatregelen zijn:

- Er mag geen extra licht, dat valt op de watergang, gevoerd worden tijdens de werkzaamheden;
- Er mag geen extra licht vallen op de watergang na de werkzaamheden;
- Er mag niet gewerkt worden als broedende vogels daarvan hinder ondervinden. Dit moet vooraf worden gecontroleerd.

Natuur wet- en regelgeving staan uitvoerbaarheid van het plan niet in de weg.

Externe veiligheid

Er is sprake van een woning. In de omgeving zijn geen risicovolle inrichtingen gevestigd. Deze zijn ook niet bij recht toegestaan. De locatie ligt wel nabij het P.M. Kanaal, waarover vervoer met gevaarlijke stoffen plaatsvindt. De te bouwen woning dient ter vervanging van de inmiddels gesloopt boerderij, die eerder werd gebruikt als bedrijfswoning. Per saldo neemt het aantal gehinderden niet toe. Uit het oogpunt van externe veiligheid achten wij het plan uitvoerbaar.

Luchtkwaliteit

Het plan heeft geen grote verkeersaantrekkende werking. Het draagt niet in betekenende mate bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Vanuit de luchtkwaliteit bestaan dus geen belemmeringen voor het plan.

Kabels, leidingen en zoneringen

In of nabij het projectgebied liggen geen kabels die een planologische zone hebben. Er gelden in die zin geen beperkingen.

Economische uitvoerbaarheid

Het plan wordt gerealiseerd door de eigenaar van het perceel. De kosten voor de realisatie van het plan liggen geheel bij de aanvrager. Hoewel er sprake is van een bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1 Bro, wordt het niet noodzakelijk geacht een exploitatieplan vast te stellen. Voor de gemeente zijn er namelijk geen kosten, behalve de kosten voor de procedure. Voor deze kosten worden leges geheven.

De afstand van de te bouwen woning tot woningen of bedrijfsgebouwen van derden is verder zodanig dat de kans op planschade nihil wordt geacht.

Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De maatschappelijke haalbaarheid wordt getoetst in de zienswijzenfase. Tijdens deze fase kan eenieder zijn zienswijze over het plan naar voren brengen. Eventuele zienswijzen worden betrokken bij de besluitvorming.

Naar aanleiding van het indienen van de aanvraag is namens het buurtschap Oude Schouw een reactie ingezonden (bijlage). De buurtbewoners menen dat de bouw van de woning niet los kan worden gezien van de recreatieve planontwikkeling. Zij stellen dat tengevolge van de bouw van de woning eventuele recreatieve planontwikkeling op het perceel niet meer mogelijk zal zijn. De betreffende gronden zijn bestemd zijn voor recreatie en horeca, terwijl de omliggende gronden een agrarische bestemming.

Dat het bouwen van de woning op het perceel betekent dat de betreffende gronden niet (meer) voor eventuele recreatieontwikkeling in gebruik kunnen worden genomen, is ons inziens geen reden dat geen besluit op onderhavige aanvraag kan worden genomen. Zowel het bouwplan als de beoogde of gewenste recreatieontwikkeling moeten op hun eigen merites worden beoordeeld. Er is (nog) geen totale invulling bekend, zodat het niet mogelijk is op dit moment voor het gehele plan een bestemmingsplanherziening op te stellen. Een positief besluit op deze aanvraag omgevingsvergunning betekent niet dat daarmee elke andere door de initiatiefnemers beoogde of gewenste recreatieontwikkeling is toegestaan of mogelijk wordt gemaakt. Daarvoor zal een apart besluitvormingstraject worden doorlopen met een inspraaktraject en beroepsmogelijkheid.

Effecten

Het voorstel aan de raad is in te stemmen met het plan en de (ontwerp)verklaring van geen bedenkingen te verlenen, zodat de besluitvormingsprocedure kan worden vervolgd.

Beleid en regelgeving

In het door de gemeenteraad vastgestelde Harmonisatie bestemmingsplannen Buitengebied is voorzien in het vestigen van woonfuncties in voormalige agrarische opstallen. In voorkomend geval kan medewerking worden verleend aan een gebruikswijziging. In het besluit is vastgelegd dat in dat geval geen verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad is vereist.

In casu gaat het om vervanging van een (inmiddels gesloopte) voormalige agrarische opstal door een nieuwe woning. Beleidsmatig zijn er geen bezwaren tegen de invulling, echter is in deze concrete situatie wel een verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad vereist.

In de provinciale Verordening Romte is voorzien is de mogelijkheid tot vervanging van vrijkomende opstallen in het landelijke gebied door woningen. Uitgangspunt is daarbij in beginsel dat karakteristieke en monumentale gebouwen behouden blijven. De plaatsing, omvang, vorm en het gebruik van gebouwen moet passen bij de karakteristiek van de omgeving. Er mogen geen beperkingen ontstaan voor ontwikkeling van agrarische bedrijven in de omgeving.

Zoals beschreven gaat het in casu om vervanging van voormalige agrarische bebouwing. Het standpunt van de provincie is dat in casu geen bezwaar bestaat tegen het slopen van de vervallen boerderij (hetgeen inmiddels is uitgevoerd) en het bouwen van een nieuwe woning.

Financiën, risico's en beheersmaatregelen

n.v.t.

Vervolgaanpak

Het college van burgemeester en wethouders is bevoegd de omgevingsvergunning te verlenen. De omgevingsvergunning kan echter alleen worden verleend indien de gemeenteraad een verklaring van geen bedenkingen afgeeft. Dit volgt uit artikel 2.27 eerste lid van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, juncto artikel 6.5 van het Besluit omgevingsrecht. Het bijgevoegde ontwerpbesluit voorziet in het afgeven van een (ontwerp)verklaring van geen bedenkingen.

Communicatie

Na het afgeven van de (ontwerp)verklaring van geen bedenkingen wordt deze, tezamen met de ontwerpomgevingsvergunning en bijlagen gedurende een termijn van zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze termijn is er gelegenheid voor een ieder zijn zienswijze te geven op het plan. Eventuele zienswijzen worden betrokken bij de besluitvorming.

Relevante informatie

- Aanvraag en bijlagen;
- Ontwerpomgevingsvergunning;
- Brief buurtschap Oude Schouw;
- Brief gemeenteraad (kenmerk 17.3004840);
- Principe standpunt b&w Bhim

Het college van burgemeester en wethouders van Heerenveen,
de secretaris,

de burgemeester,

de heer J. van Leeuwestijn

de heer T.J. van der Zwan

Onderwerp

(Ontwerp)verklaring van geen bedenkingen Oudeschouw naast 6 Akkrum

De raad van de gemeente Heerenveen;
gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 15 mei 2018;

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

overwegende dat, Dijkstra's Bouw- & aannemersbedrijf namens familie W. de Vries een aanvraag heeft ingediend voor het mogelijk maken van de bouw van een woning op het perceel Oudeschouw naast 6 Akkrum,

dat het plan in strijd is met het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied 2008',

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

Besluit

1. een (ontwerp)verklaring van geen bedenkingen af te geven voor de bouw van een woning en het gebruik van het perceel naast Oudeschouw 6 Akkrum voor woondoeleinden;
2. deze verklaring 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 18 juni 2018.

de griffier,

de voorzitter,

mevrouw M.A.J. Yska

de heer T.J. van der Zwan