

OMGEVINGSVERGUNNING (ONTWERP)

2017-356

Burgemeester en Wethouders hebben op 15 februari 2018 van W de Vries, Jister 1, 9001 XX GROU, een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het bouwen van een woning (vervanging van een ingestorte woning met schuurgedeelte) en het aanleggen van een uitrit. De aanvraag betreft de locatie Oudeschouw nabij nummer 6 te Akkrum en is geregistreerd onder nummer 2017-356.

Overwegingen:

- dat het bouwperceel is begrepen in het bestemmingsplan 'Buitengebied 2008, zoals dat door de voormalige Gemeente Boarnsterhim is vastgesteld;
- dat het perceel ter plaatse de bestemming 'recreatie -en horecabedrijven (RH)' heeft en dat op de plankaart de aanduidingen 'ho' en 'gaaf gebied' zijn vermeld;
- dat de gronden onder andere bestemd zijn voor hotel en restaurant en het behoud en herstel van de cultuurhistorische herkenbaarheid van de gronden;
- dat uit de bouwvoorschriften volgt dat inpandige bedrijfswoningen zijn toegestaan, waarbij het aantal is bepaald op maximaal 1 per bestemmingsvlak, dan wel ten hoogste het bestaande aantal indien dit meer is;
- dat de aanvraag voorziet in de bouw van een woning, ter vervanging van de oorspronkelijke boerderij die eerder als bedrijfswoning werd gebruikt;
- dat er sprake is van strijdig gebruik, omdat de woning en de gronden zullen worden gebruikt voor woondoeleinden;
- dat het bouwplan derhalve in strijd is met het van kracht zijnde bestemmingsplan;
- dat uit artikel 2.1, eerste lid onder a en c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) respectievelijk volgt, dat het is verboden zonder omgevingsvergunning een project uit te voeren voor zover dat geheel of gedeeltelijk bestaat uit het bouwen van een bouwwerk en het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan;
- dat geen sprake is van vergunningvrije bouwactiviteiten;
- dat in artikel 2.10 is beschreven wanneer een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen kan en moet worden geweigerd;
- dat uit artikel 2.10 onder c. volgt dat een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen moet worden geweigerd als de activiteit in strijd is met het bestemmingsplan;
- dat verder uit artikel 2.12, eerste lid en volgende volgt dat voor zover een aanvraag betrekking heeft op een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, de omgevingsvergunning slechts kan worden verleend indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening;
- dat, indien de betreffende activiteit in strijd is met het bestemmingsplan, de omgevingsvergunning kan worden verleend met toepassing van a. de in het bestemmingsplan opgenomen regels inzake afwijking, b. in de bij algemene maatregel van bestuur aangewezen gevallen, of c. in de overige gevallen, indien de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat;
- dat het bestemmingsplan niet voorziet in een afwijkingsbevoegdheid waarmee aan het bouwplan medewerking kan worden verleend;
- dat in artikel 4 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht eveneens niet wordt

voorzien in een afwijkingsbevoegdheid waarmee medewerking aan het plan kan worden verleend;

- dat derhalve alleen medewerking kan worden verleend met de afwijkingsbevoegdheid als bedoeld in artikel 2.12, eerste lid onder a. 3° Wabo;
- dat in dit besluit wordt ingegaan op de verschillende relevante ruimtelijke aspecten, verkeer en parkeren, geluid, water, bodem, erfgoed, ecologie, externe veiligheid, luchtkwaliteit, kabels, leidingen en zoneringen, economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid;

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 aan weerszijden van de weg. Oudeschouw nabij 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 wordt verwacht dat de geluidnormen van het Activiteitenbesluit op de gevel van Oudeschouw nabij 6 (afstand ca 40 m) niet zullen worden 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 betekende 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 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.

- dat de uitgevoerde onderzoeken en uitgebrachte adviezen integraal onderdeel uitmaken van dit besluit;
- dat gelet op het gemeentelijke en provinciale beleid er geen belemmeringen zijn medewerking te verlenen;
- dat het plan ruimtelijk aanvaardbaar is, zodat toepassing kan worden gegeven aan de afwijkingsbevoegdheid;
- dat ten aanzien van het bouwen het volgende is overwogen;
- dat het uiterlijk of de plaatsing van een bouwwerk beoordeeld moet worden overeenkomstig de in de Welstandsnota opgenomen welstandscriteria;
- dat er sprake is van een gebiedsgericht beoordelingskader;
- dat het hier betreffende bouwwerk is gelegen in welstandsgebied Zichtzone vaarroutes ;
- dat aan deze gronden het welstandsniveau **1** is toegekend;
- dat voor veel voorkomende bouwplannen sneltoetscriteria zijn vastgesteld;
- dat onderhavig bouwplan niet is te rangschikken onder dergelijk veel voorkomend bouwplannen;
- dat Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit Hûs en Hiem op 6 maart 2018 een advies heeft afgegeven, waarin zij stellen dat het hier betreffende bouwwerk, rekening houdend met de in de welstandsnota opgenomen criteria, voldoet aan redelijke eisen van welstand;
- dat wij derhalve van mening zijn dat het uiterlijk en de plaatsing van het betreffende bouwwerk niet in strijd zijn met redelijke eisen van welstand;
- dat de gemeenteraad op 8 november 2012 heeft besloten dat de bouwplannen, die na 01-01-2013 worden ingediend, alleen nog getoetst worden aan het Bouwbesluit volgens Heerenveens model;
- dat, gelet op het bovengenoemd raadsbesluit, bouwplannen alleen op de onderdelen constructieve veiligheid, brandveiligheid en, van het onderdeel gezondheid, alleen luchtverversing (ventilatie) en geluid van buiten bij nieuwbouw worden getoetst aan Bouwbesluit 2012;
- dat de vergunninghouder zelf verantwoordelijk is om zijn/haar bouwplan te laten voldoen aan de andere eisen uit het Bouwbesluit 2012;
- dat voldoende aannemelijk is gemaakt dat het bouwplan, voor wat betreft de geprioriteerde aspecten van het gemeentelijk beleid, voldoet aan de voorschriften van het Bouwbesluit 2012;
- dat uit artikel 2.27 Wabo en artikel 6.5 Bor volgt dat de vergunning niet kan worden verleend dan nadat de gemeenteraad heeft verklaard dat hij daartegen geen bedenkingen heeft;

- dat de gemeenteraad op PM een (ontwerp)verklaring van geen bedenkingen heeft afgegeven;
- dat het besluit overeenkomstig afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht is voorbereid;
- dat met ingang van PM gedurende een termijn van zes weken een ontwerpomgevingsvergunning met onderliggende stukken ter inzage hebben gelegen;
- dat gelegenheid is geboden tot het indienen van zienswijzen;
- dat hiervan tevoren kennis is gegeven op de wettelijk voorgeschreven wijze;
- dat PM zienswijzen zijn ingediend;

Procedure

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.10 van de Wabo. De aanvraag is beoordeeld voor de volgende activiteiten en op basis van genoemde artikelen:

- het bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1, lid 1a Wabo).
- het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met regels ruimtelijke ordening (artikel 2.1, lid 1c jo artikel 2.12 lid 1a onder 3° Wabo).

De aanvraag voorziet eveneens in de activiteit Uitrit aanleggen of veranderen. Betreffende activiteit is niet vergunningplichtig maar meldingsplichtig. Het besluit heeft daarom geen betrekking op deze activiteit.

Voorts is de aanvraag getoetst aan de Ministeriele regeling omgevingsrecht. Gebleken is dat de aanvraag voldoet en dat de gevraagde omgevingsvergunning kan worden verleend.

Het besluit is voorbereid overeenkomstig afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht. In dit kader heeft een ontwerpbesluit gedurende zes weken ter inzage gelegen en is gelegenheid geboden tot het indienen van zienswijzen.

Besluit

Burgemeester en wethouders besluiten, gelet op artikel 2.1, 2.10, 2.12 en 3.10 Wabo en afdeling 3.4 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 1a Wabo)
- het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met regels ruimtelijke ordening (artikel 2.1 lid 1c Wabo)

Burgemeester en wethouders van Heerenveen.

Voorschriften:

1. 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.
2. Bij nieuwbouw zullen de juiste plaats en hoogte van de beganegrondvloer door een landmeetkundige van de afdeling Regie/Ingenieursbureau worden aangewezen, telefoonnummer 0513-617888. De peilhoogte van het vloerpeil van de woning dient te worden aangehouden op 0.25 m + ten opzichte van NAP.
3. De bij de eventuele sloopwerkzaamheden van de huidige bebouwing/constructies vrijkomende materialen mogen niet op of in de bodem gebracht worden, en zullen op een milieuhygiënisch verantwoorde manier afgevoerd en verwerkt dienen te worden.
4. Vrijkomende grond mag binnen het bouwperceel worden verwerkt zonder aanvullende voorwaarden.
5. Hergebruik van vrijkomende grond als bodem buiten het bouwperceel in de gemeente Heerenveen kan alleen plaatsvinden overeenkomstig de bepalingen in het gemeentelijk Bodembeheerplan. 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.
6. 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. Geadviseerd wordt vooraf nadere informatie in te winnen bij de gemeente Heerenveen, afdeling Vergunningen.
7. Bij toepassing/hergebruiken van vrijkomende grond buiten gemeente Heerenveen wordt geadviseerd vooraf de gewenste toepassing bij de betreffende gemeente af te stemmen.

Bij deze vergunning behoren:

- beschikking;
- formulier aanvraag omgevingsvergunning;
- tekeningen/bijlagen:
 - BouwT01-F2dd15112017, d.d. 15-2-2018
 - EPC31082017, d.d. 15-2-2018
 - GOVOber31082017, d.d. 15-2-2018
 - hoekpuntenNieuw, d.d. 16-2-2018
 - Natuurtoets, d.d. 29-3-2018
 - Oprit24.04.2018, d.d. 30-4-2018
 - R-17778, d.d. 14-3-2018
 - Situatiekaartje, d.d. 15-2-2018

- Sondering, d.d. 15-2-2018
- T-17778-01A, d.d. 14-3-2018
- VENTber31082017, d.d. 15-2-2018
- welstandPREADVIES, d.d. 15-2-2018
- Besluit gemeenteraad ovvgb 16062018

Beroepsclausule

ONTWERP