

Onderwerp

Jubbega, Kromhoutsreed 6, Verklaring van geen bedenkingen

Voorstel

1. een definitieve verklaring 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);

Aanleiding

Op 7 september 2020 heeft u conform ons voorstel besloten een ontwerpverklaring van geen bedenkingen af te geven in het kader van de besluitvormingsprocedure, aanvraag omgevingsvergunning Kromhoutsreed 6 te Jubbega. De aanvraag betreft het mogelijk maken van het regulier bewonen van de bestaande bedrijfswoning (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 geldende bestemmingsplan 'Buitengebied 2007' voorziet hier niet in.

Het besluit heeft met de aanvraag omgevingsvergunning en het ontwerpbesluit, conform het bepaalde in artikel 13.10 Wabo en afdeling 3.4 Awb, gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn is de gelegenheid geboden tot het indienen van zienswijzen.

Van deze gelegenheid is gebruik gemaakt. De indiener van deze zienswijze hebben wij schriftelijk geïnformeerd over de te volgen procedure.

De in de zienswijze aangevoerde punten geven geen aanleiding de aangevraagde omgevingsvergunning te weigeren. Wij stellen u voor de definitieve verklaring van geen bedenkingen af te geven, zodat de omgevingsvergunning kan worden verleend.

Overwegingen

De ingebrachte zienswijze omvat onderstaande punten, direct gevolgd door onze reactie hierop.

Punt A:

Medewerking aan het plan wordt verleend met toepassing van artikel 2.12, eerste lid onder a onder 3 Wabo. Hierbij blijft de bestemming 'Verblijfsrecreatieve doeleinden 2' gehandhaafd. Dit betekent dat de woning zowel als burgerwoning als bedrijfswoning mag worden gebruikt. Het strijdig gebruik wordt derhalve niet opgeheven. Dit is in strijd met een goede ruimtelijke ordening.

Reactie:

De Wabo biedt de mogelijkheid om middels een omgevingsvergunning af te wijken van een bestemmingsplan. Uitgangspunt, om hieraan medewerking te kunnen verlenen, is dat er sprake moet zijn van concreet project en een goede ruimtelijke ordening.

Het project is voldoende concreet, het omvat het regulier mogen bewonen van een bestaande bedrijfswoning (en het verhuren van een airB&B ruimte).

Onder een goede ruimtelijke ordening wordt in het algemeen bedoeld dat een gemeente moet zorgen voor een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Bij ruimtelijke toetsing van plannen gebeurt dit, aan de hand van (algemene) wet- en regelgeving, Rijks-, Provinciaal en gemeentelijk beleid en aan een goede ruimtelijke ordening. Om te beoordelen of er van een goede ruimtelijke ordening sprake is zijn diverse factoren waarbij rekening dient worden gehouden, o.a. archeologie, bodem, externe veiligheid, ecologie, water, milieu(hinder), geluid en akoestiek, verkeer en vervoer en luchtkwaliteit.

In casu er sprake van een concreet project waarbij geen sprake is van onevenredige negatieve gevolgen voor de ruimtelijke ordening.

Met in acht name van wet- en regelgeving en rekening houdende met de van toepassing zijnde factoren waarbij geoordeeld wordt, of er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat, concluderen wij dat er geen wijziging plaatsvindt welke van nadelige invloed is op het woon- en leefklimaat in de omgeving.

Punt B:

De kadastrale percelen, Gemeente Mildam02, sectie J nummers 1707 en 816 kennen beide de bestemming 'Verblijfsrecreatie 2'. Binnen deze bestemming mogen 6 stacaravans en 20 kampeermiddelen worden geplaatst. Nu deze bestemming niet wordt gewijzigd valt er geen droog brood meer te verdienen.

Reactie:

Splitsing van eigendommen is een privaatrechtelijke activiteit, en is geen aanleiding voor de gemeente om een bestemmingsplanwijziging door te voeren. De aanduiding van een kadastraal perceel is gebaseerd op de Kadasterwet. De aanduiding van een bestemmingsvlak is gerelateerd aan de aanduiding op de plankaart behorende bij het geldende bestemmingsplan Buitengebied.

Binnen de bestemming zijn de gronden 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.

Met aanvraag omgevingsvergunning wordt uitsluitend beoogd, de bestaande bedrijfswoning, regulier te kunnen bewonen. Indien blijkt dat als gevolg van deze planologisch wijziging sprake is van een nadeliger positie dan onder het voorafgaande planologische regime, en als gevolg daarvan schade wordt geleden bestaat de mogelijkheid om planschade aan te vragen. Aangezien met de omgevingsvergunning slechts wordt beoogd de bestaande bedrijfswoning regulier te kunnen bewonen en het overige planologische regime niet wordt gewijzigd, achter wij de kans op planschade op voorhand nihil.

Punt C:

De onwenselijke situatie is in strijd met uw beleid. Het kampeerbeleid was tot 1 januari 2008 gebaseerd op de Wet op de openluchtrecreatie die per die datum is vervallen. In januari 2008 heeft de gemeenteraad de Kadernota Kampeerbeleid vastgesteld. Dit beleid, voor zover dat betrekking had op ruimtelijke aspecten, is vertaald in het bestemmingsplan 'Buitengebied 2007'. Als eis geldt nog steeds dat minimaal een afstand van 50 meter tot woon- of bedrijfsbebouwing van derden geldt dat de afstand tussen 2 kampeerterreinen minimaal 500 meter dient te bedragen. Aan deze eisen wordt niet voldaan. Ook op grond hiervan had een partiële herziening van het bestemmingsplan moeten worden toegepast. Dat voor deze procedure is gekozen is louter ingegeven door het feit dat cliënte de mogelijkheid wordt ontnomen een bedrijfswoning op haar perceel te kunnen bouwen.

Reactie:

Uit de aanvraag omgevingsvergunning is niet gebleken dat initiatiefnemer de intentie heeft een (mini-)camping te willen gaan exploiteren. Op de plankaart behorende bij het

geldende bestemmingsplan is sprake van één bestemmingsvlak dat is aangeduid als kampeerterrein. Binnen de specifieke gebruiksvoorschriften is het gebruik van meer dan 20 kampeermiddelen, niet zijnde stacaravans, indien de gronden op de kaart zijn voorzien van de aanduiding "Stacaravans toegestaan 3" niet toegestaan. De beoogde omgevingsvergunning voorziet uitsluitend in het gebruiken van de bedrijfswoning als reguliere woning (en het verhuren van een bestaand bijbehorend bouwwerk als airB&B). Door dit voorgestelde gebruik blijven de overige planologische omstandigheden gelijk. Dit betekent dat er bij recht geen planologische mogelijkheden ontstaan om het aantal kampeerplaatsen uit te breiden of een extra (bedrijfs-)woning te kunnen realiseren.

Punt 4:

Uit het akoestisch onderzoek is gebleken dat niet aan de eisen van het Activiteitenbesluit kan worden voldaan. Het akoestisch rapport is onvolledig omdat van onjuiste uitgangspunten wordt uitgegaan. Zo wordt ten onrechte uitgegaan van maximaal 16 kampeermiddelen en van een autoluwe accommodatie. Ook is het recreatieve verblijf bij de woning niet in de beoordeling betrokken.

Reactie:

In casu is het doel van het akoestisch onderzoek het beoordelen van de door de minicamping veroorzaakte geluidbelasting op de onderhavige woning. Dit onderzoek is gebaseerd op uitgangspunten en akoestische berekeningen van standaard kengetallen voor een camping en in overleg met de camping naar de representatieve bedrijfssituatie vastgesteld. De minicamping beschikt op dit moment over 17 kampeermogelijkheden, dat zijn 16 kampeerplaatsen en een kampeerhuisje. Op grond van het huidige bestemmingsplan zijn op het terrein meer plaatsen toegestaan, het plan spreekt van "maximaal 20 kampeermiddelen". Deze 20 kampeerplaatsen zijn als uitgangspunt voor de berekeningen genomen.

Een recreatief verblijf bij een woning wordt niet gezien als een voor geluidgevoelig object. Daarom is dit ook niet als zodanig beoordeeld.

Effecten

Als de verklaring van geen bedenkingen is afgegeven, kan de omgevingsvergunning voor de activiteit 'Handelen is strijd met de regels RO' worden verleend.

Beleid en regelgeving

Artikel 3.10 Wabo en afdeling 3:4 Awb

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

Als de verklaring van geen bedenkingen conform het voorstel wordt afgegeven, kan de aangevraagde omgevingsvergunning worden verleend. Tegen het besluit kan beroep worden ingesteld bij de rechtbank. Gelet op het bepaalde in artikel 6:13 Awb kan in beginsel alleen beroep worden ingesteld door belanghebbenden die tijdens de zienswijzefase een zienswijze hebben ingediend.

Communicatie

De aanvrager en de indiener van een zienswijze worden schriftelijk in kennis gesteld van het besluit. Tevens wordt het besluit gepubliceerd op de website overheid.nl en ruimtelijke plannen en in de Staatscourant.

Relevante informatie

Bijlagen:

- Raadsbesluit van 7 september 202
- brief indieners zienswijzen

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

Aanvraag omgevingsvergunning Kromhoutsreed 6 Jubbega

De raad van de gemeente Heerenveen;
gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 26 januari 2021;

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,
- de ontvangen zienswijzen geen aanleiding geven medewerking aan het plan te weigeren.

Besluit

1. een definitieve verklaring 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);

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van ? .

de griffier,

de voorzitter,

mevrouw L. Roest-Jonkers

de heer T.J. van der Zwan