

ONTWERPOMGEVINGSVERGUNNING, GEBRUIK VAN EEN VRIJSTAAND BIJGEBOUW ALS RECREATIEWONING, P W JANSSENWEG 28 JUBBEGA

Burgemeester en wethouders van Heerenveen maken bekend dat zij voornemens zijn een vergunning te verlenen voor het gebruik van een vrijstaand bijgebouw als recreatiewoning op de locatie P W Janssen 28 Jubbega. De vergunning betreft de activiteit 'gebruik van gronden in strijd met een bestemmingsplan' als bedoeld in artikel 2.1 eerste lid onder c Wabo. Het besluit wordt voorbereid met de uitgebreide voorbereidingsprocedure, afdeling 3.4 Awb.

Ter inzage

De ontwerpbeschiikking alsmede de daarbij behorende stukken liggen met ingang van 11-05-2020 gedurende zes weken ter inzage in het gemeentehuis.

Het gemeentehuis is op werkdagen zonder afspraak geopend van 08:30 - 13:00 uur. Daarnaast kunt u een afspraak maken op elke werkdag tussen 14.00 en 16:00 uur.

Tevens zijn de stukken digitaal raadpleegbaar via de website ruimtelijke plannen (NL.IMRO.0074.OVPWJanssenw28JU-OW01).

Zienschijzen indienen

Gedurende voornoemde termijn kan eenieder zienschijzen tegen de ontwerpomgevingsvergunning kenbaar maken bij het college van Heerenveen.

Dit kan per post: College van burgemeester en wethouders van Heerenveen, t.a.v. afdeling Vergunningen, Postbus 15.000, 8440 GA Heerenveen.

U kunt ook digitaal een zienswijze indienen. Dit kan door een email te sturen naar gemeente@heerenveen.nl, met als onderwerp 'Zienswijze [aanduiding vergunning/ontheffing met kenmerk]'. Het is ook mogelijk om met gebruikmaking van uw DigiD langs digitale weg een zienswijze in te dienen. Dit kunt u doen via de gemeentelijke website www.heerenveen.nl.

Formulierversie
2019.01

Aanvraaggegevens

Publiceerbare aanvraag/melding

Aanvraagnummer	4259876
Aanvraagnaam	Overbeek
Uw referentiecode	-

Ingediend op	10-03-2020
Soort procedure	Onbekend

Projectomschrijving	Verhuur van een duurzame vakantiewoning, waar gasten kunnen genieten van/en meewerken in de groentetuin. Hierbij willen we de gasten de schoonheid van de omgeving laten zien en kennis laten maken met duurzame/groene ondernemingen, zoals Eko bakker Bolhuis, Geitenboerderij Djoeke, Natuurzwembad Jubbega en het nieuwe voedselbos in Bonte Bok (en uiteraard andere middenstand). Eko toerisme is een groeiende markt en wij zien hierin een mooie kans om dit te promoten in deze regio.
---------------------	---

Opmerking	Is het mogelijk om de versnelde procedure te volgen ivm aankomende vakantie periode.
-----------	--

Gefaseerd	Nee
-----------	-----

Blokkerende onderdelen weglaten	Nee
---------------------------------	-----

Kosten openbaar maken	Ja
-----------------------	----

Bijlagen die later komen	-
--------------------------	---

Bijlagen n.v.t. of al bekend	-
------------------------------	---

Bevoegd gezag

Naam:	Gemeente Heerenveen
-------	---------------------

Bezoekadres:	Crackstraat 2 8441 ES Heerenveen
--------------	-------------------------------------

Postadres:	Postbus 15000 8440 GA HEERENVEEN
------------	-------------------------------------

Telefoonnummer:	0513-617617
-----------------	-------------

Faxnummer:	0513-617475
------------	-------------

E-mailadres:	vergunningen@heerenveen.nl
--------------	----------------------------

Website:	www.heerenveen.nl
----------	-------------------

Contactpersoon:	Dienst Publiek en Veiligheid
-----------------	------------------------------

Overzicht bijgevoegde modulebladen

Aanvraaggegevens

Aanvragergegevens

Locatie van de werkzaamheden

Werkzaamheden en onderdelen

Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

- Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

Bijlagen

Kosten

Aanvrager

1 Persoonsgegevens aanvrager/melder

Geslacht Man
 Vrouw
 Niet bekend

Voorletters A.G.

Voorvoegsels -

Achternaam Berg

2 Verblijfsadres

Postcode 8411XS

Huisnummer 28

Huisletter -

Huisnummertoevoeging -

Straatnaam P W Janssenweg

Woonplaats Jubbega

3 Correspondentieadres

Adres P W Janssenweg 28
8411XS Jubbega

5 Akkoordverklaring

Akkoordverklaring Hierbij verklaar ik dat ik de aanvraag/melding naar waarheid heb ingevuld, dat ik correspondentie over mijn aanvraag/melding wil ontvangen op het door mij opgegeven e-mailadres of op het door mij opgegeven adres van de berichtenbox en dat ik weet dat er kosten verbonden kunnen zijn aan het indienen van een aanvraag.

Locatie

1 Adres

Postcode	8411XS
Huisnummer	28
Huisletter	-
Huisnummertoevoeging	-
Straatnaam	P W Janssenweg
Plaatsnaam	Jubbega
Gelden de werkzaamheden in deze aanvraag/melding voor meerdere adressen of percelen?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nee

3 Toelichting

Eventuele toelichting op locatie	De aanvraag voor deze vakantiewoning betreft een bestaand gastenverblijf in de tuin. Door de vorige eigenaren verhuurd als gastenverblijf
----------------------------------	---

Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

1 Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

Met welke regels voor ruimtelijke ordening zijn de voorgenomen werkzaamheden in strijd?

- Bestemmingsplan
- Beheersverordening
- Exploitatieplan
- Regels op grond van de provinciale verordening
- Regels op grond van een AMvB
- Regels van het voorbereidingsbesluit

Beschrijf hoe en in welke mate de voorgenomen werkzaamheden in strijd zijn met de regels voor ruimtelijke ordening.

is strijdig met woondoeleinde III op plankaart

Beschrijf het huidige gebruik van de gronden of het bouwwerk.

Nu is het een prive gastenverblijf

Beschrijf het beoogde gebruik van de gronden of het bouwwerk.

Duurzame vakantiewoning voor eko-toerisme

Beschrijf de gevolgen van het beoogde gebruik voor de ruimtelijke ordening.

Geen, want huisje wordt nu voor privedoeleinde gebruikt.

Is het beoogde gebruik tijdelijk van aard?

- Ja
- Nee

Hebt u een rapport nodig waarin de archeologische waarde van het terrein dat zal worden verstoord in voldoende mate is vastgelegd?

- Ja
- Nee

Wordt er afgeweken van het exploitatieplan?

- Ja
- Nee

Bijlagen

Formele bijlagen

Naam bijlage	Bestandsnaam	Type	Datum ingediend	Status document
Voorkant_gastenverblijf_jpg	Voorkant gastenverblijf-.jpg	Anders	2020-03-10	In behandeling
Foto_kadastrale_gegevens_JPG	Foto kadastrale gegevens.JPG	Anders	2020-03-10	In behandeling
Bouwsom_recreatiewoning_pdf	Bouwsom recreatiewoning.pdf	Gegevens Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening	2020-03-10	In behandeling
tsing_vooroverleg_gewijzigd_19072019_pdf	Uitkomsten toetsing vooroverleg gewijzigd 19072019.pdf	Anders	2020-03-10	In behandeling
nd_recreatiewoning_plus_indeling_def_pdf	plattegrond recreatiewoning plus indeling def.pdf	Anders	2020-03-10	In behandeling
ouwing_P_W_Janssenweg_28_Jubbega_def_pdf	Ruimtelijke onderbouwing P W Janssenweg 28 Jubbega def.pdf	Anders	2020-03-10	In behandeling
ning_bestaand_nieuw_PW_Janssenweg_28_pdf	Situatie tekening bestaand_nieuw PW Janssenweg 28.pdf	Anders	2020-03-10	In behandeling

Formulierversie
2019.01

Kosten

Projectkosten

Wat zijn de geschatte kosten
voor het totale project in euro's
(exclusief BTW)?

0

Ruimtelijke onderbouwing

P W Janssenweg 28 Jubbega



Opdrachtgever: Dhr. M. Overbeek

Datum: 28 februari 2020

Auteur: Janny Velstra

Referentie: VMA/RO-2001



Velstra Milieuv en Advies
Leeuwetand 31
8445 RB Heerenveen

Internet www.velstra-advies.nl
E-mail info@velstra-advies.nl

Inhoudsopgave	blz
1 Inleiding	3
1.1. Aanleiding	3
1.2 Ligging van het perceel	3
1.3 Procedure	4
1.4 Huidige regeling	4
1.5 Leeswijzer	4
2 Het project	5
2.1 Huidige situatie	5
2.2 Voorgenomen initiatief	5
3 Beleidskader	6
3.1 Algemeen	6
3.2 Provinciaal beleid	6
3.3 Gemeentelijk beleid	7
4 Milieu- en omgevingsaspecten	8
4.1 Geluid	8
4.2 Milieuzonering	8
4.3 Bodem	9
4.4 Water	9
4.5 Luchtkwaliteit	9
4.6 Externe veiligheid	10
4.7 Ecologie	10
4.8 Archeologie	11
4.9 Cultuurhistorie	11
4.10 Kabels en leidingen	11
5 Uitvoerbaarheid	13
5.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	13
5.2 Economische uitvoerbaarheid	13
6 Afweging en conclusie	14

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Bij de gemeente Heerenveen is het verzoek ingediend voor het veranderen van een vrijstaand bijgebouw in een recreatiewoning op de locatie P W Janssenweg 28 te Jubbega.

De voorgenomen situatie is niet mogelijk op basis van het geldende bestemmingsplan 'buitengebied 2007' (+ herziening) van Gemeente Heerenveen. Het college van burgemeester en wethouders wil in principe meewerken aan het initiatief, door het verlenen van een omgevingsvergunning voor afwijken van het bestemmingsplan. Aan de omgevingsvergunning moet een goede ruimtelijke onderbouwing ten grondslag worden gelegd, ter motivering van het besluit. Deze onderbouwing voorziet hierin.

1.2 Ligging van het perceel;

Het perceel betreft het perceel aan P W Janssenweg 28 te Jubbega, kadastrale adres gemeente Mildam, sectie K, nummer 627 en ligt in het buitengebied van Jubbega aan een doorgaande weg met voornamelijk vrijstaande woningen.

Een overzicht van de situatie is weergegeven op afbeelding 1



Afbeelding 1: situatie van de omgeving (Bron: google maps)

1.3 Procedure

Voor het aanvragen van de omgevingsvergunning, waarbij wordt afgeweken van het bestemmingsplan, wordt de uitgebreide procedure uit de *Wet algemene bepalingen omgevingsrecht* (Wabo) gevolgd. De procedure hiervoor is opgenomen in artikel 2.12 eerste lid sub a onder 3 van de Wabo. Binnen zes maanden na ontvangst van de aanvraag moet het college van burgemeester en wethouders beslissen over het verlenen van de vergunning. Tijdens deze periode moet de aanvraag zes weken ter visie worden gelegd, waarbij de mogelijkheid aan een ieder wordt geboden voor het indienen van zienswijzen. Na de bekendmaking van het besluit kan door belanghebbenden die een zienswijze hebben ingediend, beroep worden ingesteld.

1.4 Huidige regeling

Het beoogde gebruik van het vrijstaand bijgebouw als recreatiewoning is niet mogelijk op basis van het geldende bestemmingsplan '*Buitengebied 2007*' (+herzieningen). In dit bestemmingsplan hebben de gronden de bestemming "Woondoeleinden III" met de aanduiding 'kleinschalige bedrijven toegestaan'. Als strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt in dit bestemmingsplan in ieder geval gerekend het gebruik van vrijstaande bijgebouwen ten behoeve van bewoning, tenzij de gronden op de kaart zijn voorzien van de aanduiding "gastenverblijf toegestaan". Het gebruik van het vrijstaande bijgebouw als recreatiewoning is dus in strijd met het bestemmingsplan.

1.5 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 een beschrijving gegeven van het initiatief. In hoofdstuk 3 wordt het voor het plan relevante beleid beschreven. In hoofdstuk 4 wordt de ontwikkeling getoetst aan de omgevingsaspecten. Hoofdstuk 5 behandelt de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid van het plan. Tot slot bevat hoofdstuk 6 de conclusie.

2 Het project

Dit hoofdstuk beschrijft de huidige en gewenste situatie in het plangebied. De gewenste situatie is het uitgangspunt voor de te verlenen omgevingsvergunning en moet op een goede manier in de huidige situatie gepast worden.

2.1 Huidige situatie

Het project ligt aan de doorgaande weg P W Janssenweg 28 te Jubbega op ruim 1 km van de dorpskern Jubbega. De omgeving kenmerkt zich als een open en rustig agrarisch buitengebied met boomwallen en verspreide bospercelen. Rondom het adres liggen voornamelijk vrijstaande (woon)boerderijen.

De aanvraag heeft betrekking op het veranderen van een vrijstaand bijgebouw in een recreatiewoning. Afbeelding 2 geeft een overzicht van de bebouwing op het perceel waarbij nummer 3 de beoogde recreatiewoning weergeeft. Vanaf de openbare weg wordt het gebouwtje uit het zicht onttrokken door de begroeiing op het perceel.



Figuur 2: overzicht van de bebouwing op het perceel

2.2 Voorgenomen initiatief

Het project voorziet in het veranderen van het vrijstaand bijgebouw in een recreatiewoning. De recreatiewoning is 5 bij 10 meter, 50m².

3 Beleidskader

In dit hoofdstuk wordt kort ingegaan op het voor het projectgebied relevante beleid. Ingegaan wordt op Rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid.

3.1 Algemeen

Gezien de kleinschaligheid van het project wordt het Rijksbeleid buiten beschouwing gelaten. Uitgangspunt is dat het geldende bestemmingsplan met zijn ontwikkelruimte niet in strijd is met het Rijksbeleid.

3.2 Provinciaal beleid

Verordening Romte

Ter bescherming van de provinciale belangen heeft de provincie de “Verordening Romte Fryslân 2014”. In de Verordening Romte zijn regels gesteld die er voor moeten zorgen dat de provinciale ruimtelijke belangen doorwerken in de gemeentelijke ruimtelijke plannen.

Op grond van artikel 2.1.1 moet in een ruimtelijk plan voor het landelijk gebied worden aangegeven hoe de landschappelijke en cultuurhistorische kernkwaliteiten herkenbaar blijven. Dit houdt kortweg in dat aangetoond moet worden dat het plan rekening houdt met de draagkracht van het landschap en het plan invulling geeft aan de landschappelijke en cultuurhistorische kernkwaliteiten.

Structuurvisie 2014 ‘Grutk op ‘e Romte’

De structuurvisie 2014 ‘Grutsk op ‘e Romte’ bevat de visie op de ruimtelijke kwaliteit in Fryslân. Met deze visie is specifiek in beeld gebracht welke landschappelijke en cultuurhistorische kernkwaliteiten, structuren en elementen van provinciaal belang zijn, om daarmee doorwerking van deze belangen te realiseren.

Het doel hiervan is behoud en verdere ontwikkeling van de ruimtelijke kwaliteit door middel van informeren, adviseren en inspireren. Op deze wijze verwacht de provincie Fryslân de doorwerking van de provinciale belangen in ruimtelijke plannen van gemeenten, rijk en provincie binnen Fryslân te borgen.

De landschappelijke en cultuurhistorische structuren zijn in de omgeving van het project van provinciaal belang.

De recreatiewoning zal worden gerealiseerd in bestaande bebouwing welke door de omheining van hoge bomen en beplanting, grotendeels aan het zicht is onttrokken. Het initiatief zal daarom geen negatieve gevolgen hebben voor de landschappelijke en of cultuurhistorische structuren.

3.3 Gemeentelijk beleid

Op het desbetreffende perceel is het bestemmingsplan “Buitengebied 2007” (+herzieningen) van toepassing waarbij het perceel ter plaatse de bestemming ‘Woondoeleinden III’ heeft waaraan de aanduiding ‘kleinschalige bedrijven toegestaan’ is toegekend.



Figuur 3: uitsnede bestemmingplankaart P W Janssenweg 28 te Jubbega

4 Milieu- en omgevingsaspecten

Voor het plan is het van belang dat tijdens de uitvoering en in de nieuwe situatie sprake is van een goede omgevingsituatie. Deze omgevingstoets gaat in op de milieuaspecten (geluid, bodem, water, milieuzonering en externe veiligheid) en om andere sectorale regelgeving (archeologie en cultuurhistorie en ecologie).

4.1 Geluid

De Wet geluidhinder (Wgh) stelt eisen met betrekking tot de geluidbelasting van geluidsgevoelige gebouwen en terreinen door drie verschillende geluidbronnen: wegverkeer, spoorwegverkeer en industrie. Indien er binnen een geluidzone een geluidgevoelige functie gerealiseerd wordt, dient getoetst te worden aan de voorkeurgrenswaarde uit de Wgh.

Binnen het project worden geen geluidsgevoelige functies voorgesteld. Daarnaast ligt het project niet binnen een geluidzone. Een toets aan de Wgh is daarom niet noodzakelijk. Wel dient er vanuit een 'goede ruimtelijke ordening' gemotiveerd te worden dat er bij een recreatiewoning vanuit wegverkeersgeluid een goed recreatieklimaat ontstaat.

De beoogde van de recreatiewoning is gesitueerd op een woonperceel langs een rustige doorgaande weg. De verkeersintensiteiten zullen daarom relatief laag zijn, waardoor er een goed recreatieklimaat wordt geboden. Het omgevingsaspect geluid levert daarom geen belemmeringen op voor de beoogde ontwikkeling.

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor dit project.

4.2 Milieuzonering.

Tussen bedrijfsactiviteiten en hindergevoelige functies (waaronder wonen) is een goede afstemming nodig. Het doel daarbij is het voorkomen van onacceptabele hinder ter plaatse van woningen, maar ook om te zorgen dat bedrijven niet worden beperkt in de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden. Bij de afstemming wordt gebruik gemaakt van de richtafstanden uit de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering'. Een richtafstand wordt beschouwd als de afstand waarbij onaanvaardbare milieuhinder redelijkerwijs is uitgesloten. Bedrijfsactiviteiten zijn daarvoor ingedeeld in een aantal milieucategorieën.

Het plangebied van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2007' ligt in het buitengebied van de gemeente. De naastgelegen en omliggende percelen zijn woonpercelen. Op korte afstand liggen geen bedrijfspercelen. Door gemeente Heerenveen is vanuit het Harmonisatiebeleid getoetst of het initiatief geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden. Dit sluit in dit geval aan op de milieuzonering. De gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden worden niet onevenredig aangetast.

Daarnaast geldt ook dat er voor de recreatiewoning een goed leefklimaat gerealiseerd moet worden. De recreatie wordt toegevoegd bij een perceel met de functie Wonen, er is daarom sprake dat bij de recreatiewoning een goed leefklimaat wordt gecreëerd, zoals dat in de omgeving nu ook al het geval is.

Het aspect milieuzonering vormt geen belemmering voor dit project.

4.3 Bodem

Met het oog op een goede ruimtelijke ordening, moet in geval van ruimtelijke ontwikkelingen worden aangetoond dat de bodem geschikt is voor het beoogde functiegebruik.

Uitgangspunt ten aanzien van de bodemkwaliteit is dat deze bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen zodanig goed moet zijn dat er geen risico's voor de volksgezondheid bestaan bij het gebruik van het projectgebied.

In juni 2012 is er een partijkeuring uitgevoerd langs het desbetreffende perceel (bron Nazca i). Hierbij zijn geen verontreinigingen aangetoond. Op basis van deze informatie samen met de bodemkwaliteitskaart die vastgesteld is in gemeente Heerenveen kan geconcludeerd worden dat de kwaliteit van de gronden ter plaatse van het project geschikt zijn voor het beoogde recreatief gebruik.

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor dit project.

4.4 Water

Vanwege het grote belang van het water in de ruimtelijke ordening, wordt van waterschappen een vroege en intensieve betrokkenheid bij het opstellen van ruimtelijke ontwikkelingen verwacht. Bovendien is de watertoets een verplicht onderdeel in de ruimtelijke procedure geworden. Het plangebied ligt in het beheersgebied van wetterskip Fryslân.

Volgens de digitale watertoets is er geen waterschapsbelang.

Het aspect water vormt geen belemmering voor dit project.

4.5 luchtkwaliteit

Een onderdeel van de Wet milieubeheer betreft luchtkwaliteit. De wet is bedoeld om de negatieve effecten op de volksgezondheid, als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging, aan te pakken.

Overschrijdingen van de grenswaarden voor luchtkwaliteit zijn veelal het gevolg van het aantal verkeersbewegingen in een gebied. Op grond van de algemene maatregel van bestuur 'niet in betekenende mate' (NIBM) vormen luchtkwaliteitseisen geen belemmeringen voor projecten die niet in betekenende mate bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Op grond van de Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) zijn (onder andere) woningbouwprojecten met minder dan 1.500 woningen vrijgesteld van toetsing.

Er wordt slechts één recreatiewoning mogelijk gemaakt. Het plan draagt niet in betekenende mate bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Aanvullend onderzoek naar het aspect luchtkwaliteit is niet noodzakelijk.

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor dit project.

4.6 Externe veiligheid

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's die ontstaan voor de omgeving bij het gebruik, de opslag en het vervoer van gevaarlijke stoffen, zoals vuurwerk, LPG en munitie. Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het beperken van de risico's voor de burger door bovengenoemde activiteiten.

De normen voor externe veiligheid zijn vastgelegd in onder andere het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), de Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

In het kader van het aspect externe veiligheid is de risicokaart van Fryslân geraadpleegd. Hieruit blijkt dat in en nabij het projectgebied geen risicovolle inrichtingen, buisleidingen of transportroutes zijn.

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor dit project.

4.7 Ecologie

Bij elk ruimtelijk project dient, met het oog op de natuurbescherming, rekening te worden gehouden met de Wet natuurbescherming (Wnb). Hierin zijn alle bepalingen met betrekking tot de bescherming van natuurgebieden en dier- en plantensoorten samengebracht in één wet. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in gebiedsbescherming en soortenbescherming. Daarnaast geldt per provincie een uitwerking van regels op het gebied van natuurbescherming in de provinciale verordening en beleidsregels.

4.7.1 Gebiedsbescherming

De bescherming van Natura 2000-gebieden en Beschermde Natuurmonumenten is geregeld in de Wnb. Indien ontwikkelingen (mogelijk) leiden tot aantasting van de natuurwaarden binnen deze gebieden, moet een vergunning worden aangevraagd. Daarnaast moet rekening worden gehouden met het beleid ten aanzien van de Ecologisch Hoofdstructuur (EHS), thans genoemd Natuurnetwerk Nederland (NNN).

De locatie waar het project is gesitueerd kent vanuit het oogpunt van gebiedsbescherming geen bijzondere status. In de omgeving liggen enkele NNN-gebieden. De ontwikkeling in het project is van dusdanige omvang en aard dat een significante invloed op de natuurgebieden niet te verwachten is. De recreatiewoning wordt gesitueerd in een bestaand vrijstaand bijgebouw binnen een bestaand woonperceel. Er wordt niet uitgebreid of gebouwd, waardoor er ook niet meer uitstoot op de omgeving komt. Vanuit de Wet natuurbescherming zijn er wat betreft de gebiedsbescherming geen aanvullende onderzoeken of vergunningen nodig.

4.7.2 Soortenbescherming

Ook de regeling ten aanzien van soortbescherming is opgenomen in de Wet natuurbescherming. Voor soorten die vermeld staan op bijlage IV van de Habitatrichtlijn en een aantal Rode-Lijst soorten zijn deze voorwaarden zeer streng. Een groot aantal van nature in Nederland thuis horende beschermde planten en dieren wordt met de wet

beschermde. Datzelfde geldt voor een groot aantal uitheemse plantensoorten. De wet wil schadelijke handelingen ten aanzien van de beschermde dieren en planten verbieden. Het projectgebied betreft een woonperceel dat intensief wordt gebruikt ten behoeve van de wonen. Ditzelfde geldt voor de directe omgeving. Er wordt niet verwacht dat het projectgebied een waardevol habitat vormt voor beschermde soorten. Het plan is dus uitvoerbaar binnen de kaders van de Wet natuurbescherming. Voor alle soorten is de zorgplicht van kracht. Bij verstoring van dieren tijdens eventuele werkzaamheden moeten deze de gelegenheid krijgen te vluchten naar een nieuwe leefomgeving.

Het aspect ecologie vormt geen belemmering voor dit project.

4.8 Archeologie

Per 1 juli 2016 is de Monumentenwet 1988 vervallen. Een deel van de wet is op deze datum overgegaan naar de Erfgoedwet. De kern van de wet is dat wanneer de bodem wordt verstoord, archeologische resten intact moeten blijven. Als dit niet mogelijk is, is opgraving een optie. Om inzicht te krijgen in de kans op het aantreffen van archeologische resten in bepaalde gebieden zijn op basis van historisch onderzoek archeologische verwachtingskaarten opgesteld. Deze verwachtingswaarden zijn vervolgens vastgelegd middels archeologische dubbelbestemmingen in het bestemmingsplan.

Voor het onderliggende project zijn geen bodemingrepen nodig. Archeologie is daarom niet van toepassing op het project.

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor dit project.

4.9 Cultuurhistorie

De rol van cultuurhistorie in de ruimtelijke ordening is de laatste jaren sterk toegenomen. Bij het opstellen van plannen moeten cultuurhistorische waarden tijdig in beeld worden gebracht. Het *Besluit ruimtelijke ordening* (Bro) stelt in dat verband specifieke eisen aan het opstellen van ruimtelijke plannen. Waar mogelijk moeten cultuurhistorische waarden worden behouden of versterkt. Cultuurhistorie is daarmee een sturend onderdeel geworden in de ruimtelijke ordening.

Er is geen sprake van specifieke cultuurhistorische waarden in het projectgebied. Ook vinden geen ingrepen in de bodem plaats. Er is dan ook geen sprake van enige aantasting aan de geomorfologie van het landschap. Nader onderzoek naar dit aspect is daarom niet nodig.

Het aspect cultuurhistorie vormt geen belemmering voor dit project.

4.10 Kabels en leidingen

Bij de uitvoering van ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening gehouden worden met de aanwezigheid van elektriciteit- en communicatiekabels en nutsleidingen in de grond. Hier gelden beperkingen voor ingrepen in de bodem. Daarnaast zijn zones, bijvoorbeeld rondom hoogspanningsverbindingen, straalpaden en radarsystemen van belang. Deze vragen om het

beperken van gevoelige functies of van de hoogte van bouwwerken. Voor ruimtelijke plannen zijn alleen de hoofdleidingen van belang. De kleinere, lokale leidingen worden bij de uitvoering door middel van een Klic-melding in kaart gebracht.

In (de omgeving van) het projectgebied zijn geen leidingen en kabels aanwezig waar tijdens de uitvoering van de ontwikkeling rekening mee gehouden moet worden.

5 Uitvoerbaarheid

Wettelijk bestaat de verplichting om inzicht te geven in de uitvoerbaarheid van een wijzigingsplan. Hierbij wordt een onderscheid gemaakt in de maatschappelijke en de economische uitvoerbaarheid.

5.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Via de procedure van de omgevingsvergunning kan de maatschappelijke uitvoerbaarheid van het project worden aangetoond. Tijdens deze procedure zijn er verschillende momenten waarop gereageerd kan worden op de plannen.

Procedure omgevingsvergunning

Op grond van artikel 6.18 van het *Besluit omgevingsrecht* (Bor) wordt de ontwikkeling voorgelegd aan de betrokken overlegpartners. Daarna wordt de ontwerpomgevingsvergunning met bijbehorende stukken gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegd. Tijdens deze periode bestaat de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen. Een ieder wordt zo in de gelegenheid gesteld om bedenkingen tegen het initiatief kenbaar te maken.

De ingekomen zienswijzen worden door de gemeente beantwoord en meegewogen in de besluitvorming over het verlenen van de omgevingsvergunning. Tegen dit besluit bestaat de mogelijkheid voor beroep en hoger beroep. De voornoemde procedure toont de maatschappelijke uitvoerbaarheid van het project aan.

5.2 Economische uitvoerbaarheid

Voor de uitvoerbaarheid van het project is het van belang te weten of het economisch uitvoerbaar is. De economische uitvoerbaarheid wordt enerzijds bepaald door de exploitatie van het plan (financiële haalbaarheid) en anderzijds door de manier van kostenverhaal van de gemeente (grondexploitatie).

Financiële haalbaarheid

Het gaat hier om een particulier initiatief in bestaande bebouwing. De initiatiefnemer heeft aangetoond dat de beoogde ontwikkeling financieel haalbaar is.

6 Afweging en conclusie

Aanleiding

Deze ruimtelijke onderbouwing dient ter afweging voor het verlenen van een omgevingsvergunning met toepassing van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 van de Wabo, waarmee de bouw van een recreatiewoning wordt gemaakt. De afwijking betreft het in gebruik nemen van een vrijstaand bijgebouw als recreatiewoning binnen de woonbestemming.

Afweging



De ontwikkeling is gericht op het in gebruik nemen van een recreatiewoning binnen een woonbestemming. Het project is in overeenstemming met de relevante beleidsuitgangspunten op rijks-, provinciaal en gemeentelijk niveau en veroorzaakt geen conflicten met de sectorale wet- en regelgeving.

Conclusie

Het verlenen van een omgevingsvergunning voor het project is niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening.

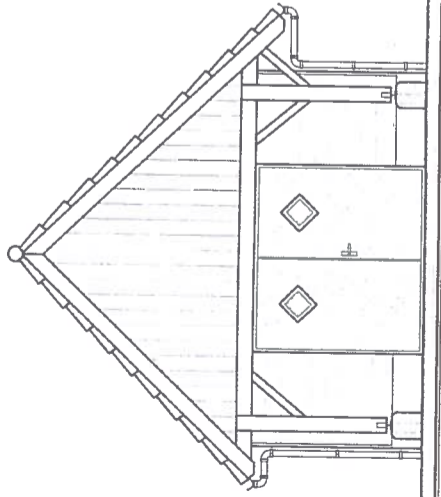


Schaal: 1:5 (in meter)

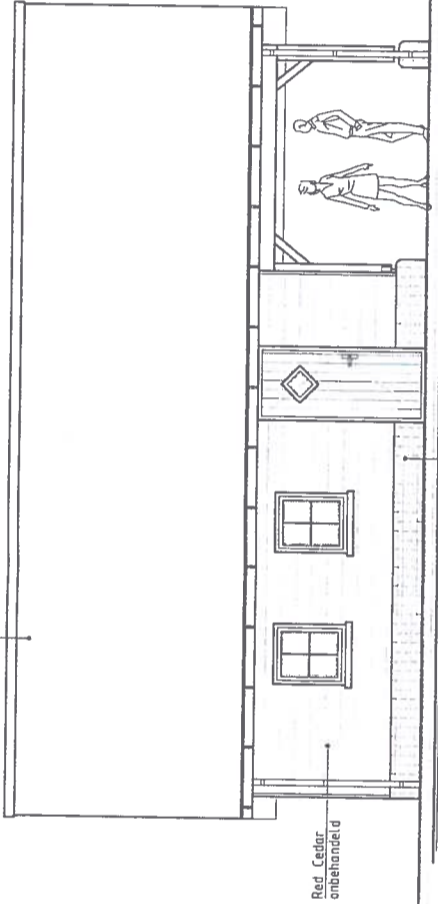
Legenda	
	Perceel grens
	Ontsluiting terrein

Afmeting perceel	70x50 meter = 3500m ²
Afmeting bebouwd oppervlak nr.1	10x11 meter =110m ²
Afmeting bebouwd oppervlak nr.2	10x5 meter =50m ²
Afmeting bebouwd oppervlak nr.3	10x5 meter =50m ²

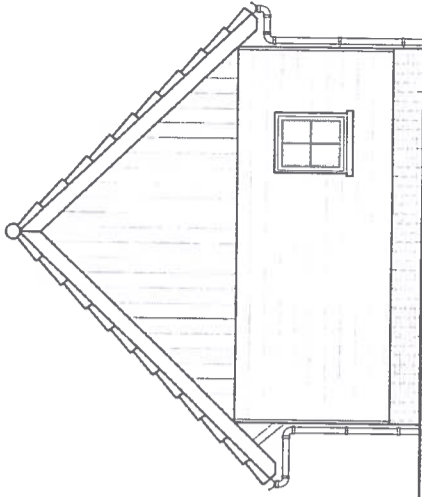
Bestaande situering is gelijk aan nieuwe situering. Bouwwerk nummer 3 verandert van bestemming tuinhuis naar recreatiewoning.



Voorgevel

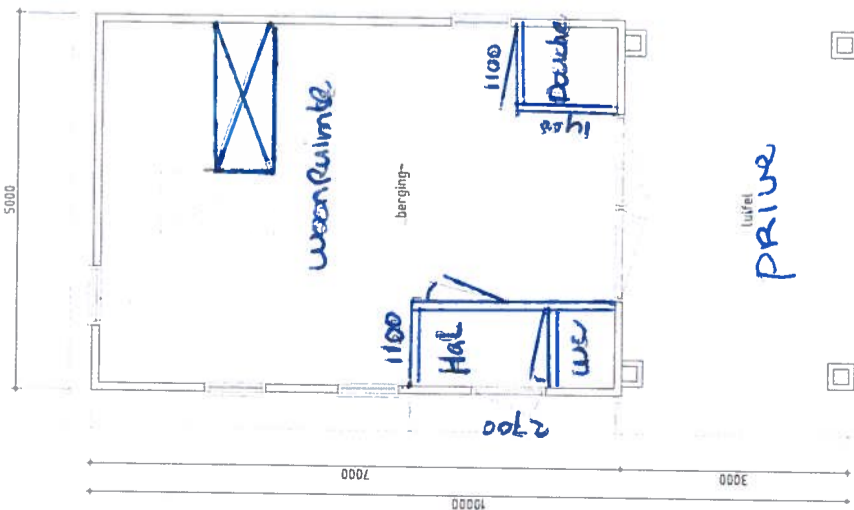


Linkerzijgevel

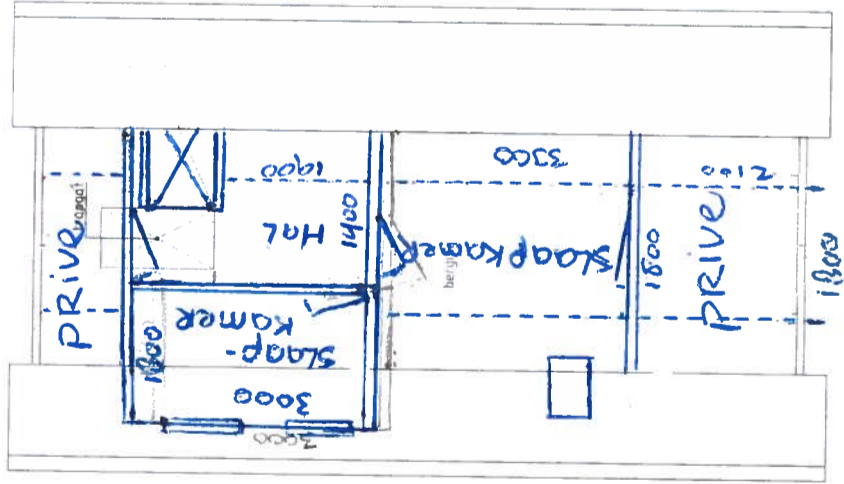


Achtergevel

metseelwerk
kleur: rood
als woning

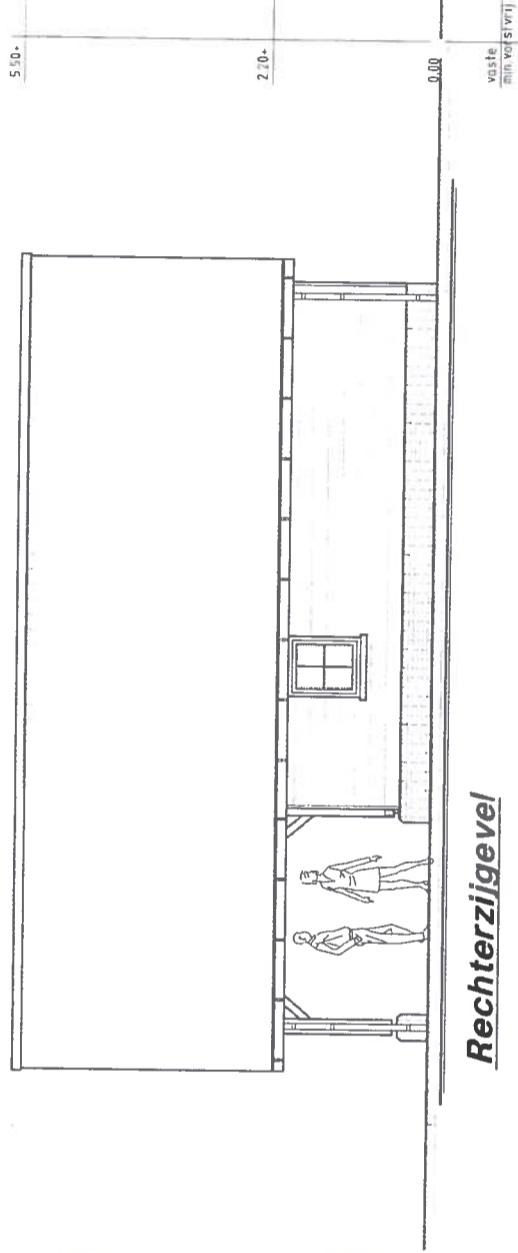


Plattegrond

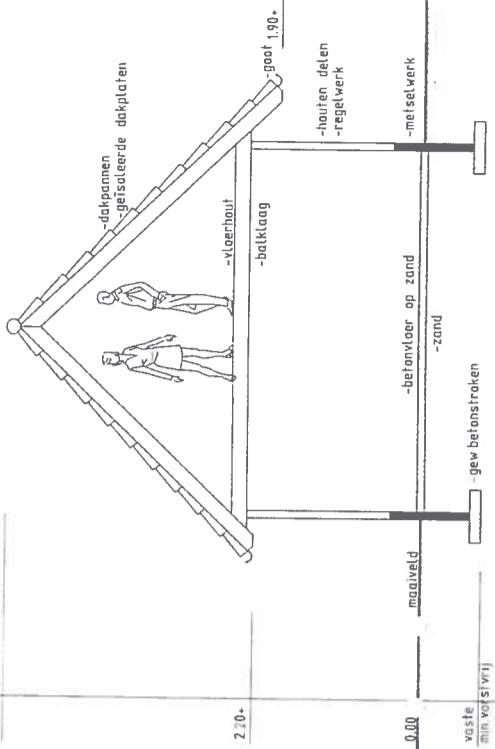


Verdieping

----- Staalwaaier 1500mm



Rechterzijgevel



Doorsnede

Renvooi

maten in mm
hoogte in m. tov. maatveld
Dakpannen
geïsoleerde dakplaten
vloerhout
balklaag
houten delen
regelwerk
metselwerk
betonvloer op zand
zand
gew. betonsiroken

Datum: 11-05-2010
Regio-architect: *V. de Vries*
Aard van het advies: *V. de Vries*

husenhiem

mijn algemene voorwaarden zoals deze op 20 juli 2001 zijn geïmplementeerd bij de Kamer van Koophandel te Leeuwarden onder nummer 4139. Een exemplaar van deze voorwaarden ligt bij ons ter inzage en zal op uw verzoek kosteloos aan u worden verstrekt.
Voor situatie zie bijlage 1

Bouwkundig teken- & adviesburo J. de Vries te Jubbega
tel. 0516-462655, fax. 0516-463709

Voor het oprichten van bijgebouw
Aan de P.W. Janssenweg 28 te Jubbega

Voor de Fam. W. Janker
P.W. Janssenweg 28, 8411 XS Jubbega
Beaulekening gevels, plattegronden
en doorsnede

SCHAAL: 1:100
FORMAAT: A1
DATUM: 18-03-2010
TEKENINGNUMMER: 10-109-01
WUZNMR: 0

