

## OMGEVINGSVERGUNNING (ONTWERP)

2022-160

Burgemeester en Wethouders hebben op 18 maart 2022 van , , een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het vestigen van een bed en breakfast in een bijgebouw. De aanvraag betreft de locatie P W Janssenweg 57 Jubbega en is geregistreerd onder nummer 2022-160.

### Besluit

Burgemeester en wethouders besluiten, gelet op artikel 2.1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo) en afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht (hierna: 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 activiteit:

- Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan (artikel 2.1 lid 1 sub c Wabo jo. artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3° Wabo).

### Voorwaarden

- Het gebruik van het bijgebouw als bed en breakfast geschiedt conform de ingediende situatietekening en plattegrond en overeenkomstig de in de ruimtelijke onderbouwing (inclusief bijlagen) opgenomen planbeschrijving.
- Het is niet toegestaan het bijgebouw te gebruiken als recreatiewoning.
- Indien er tijdens de (graaf)werkzaamheden een vermoeden van bodemverontreiniging wordt aangetroffen, dient de gemeente Heerenveen hiervan zo spoedig mogelijk in kennis te worden gesteld. Vrijkomende grond mag binnen het bouwterrein worden verwerkt zonder aanvullende voorwaarden.
- 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](http://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.
- Bij toepassing/hergebruiken van vrijkomende grond buiten gemeente Heerenveen wordt geadviseerd vooraf de gewenste toepassing bij de betreffende gemeente af te stemmen.

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, **d.d. dd-mm-jjjj**  
Namens dit college,



, afdelingshoofd Veiligheid, Vergunningen, Toezicht en Handhaving  
S.Talstra.

### **Procedure**

De omgevingsvergunning is voorbereid volgens de uitgebreide voorbereidingsprocedure van §3.3 van de Wabo.

De aanvraag heeft betrekking op de activiteit 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 Regeling omgevingsrecht (hierna: 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 het gebruik van een vrijstaand bijgebouw als bed en breakfast binnen de woonbestemming op de locatie P W Janssenweg 57 te Jubbega. Het projectgebied is gesitueerd in het buitengebied van Jubbega.

Omdat het plan in strijd is met het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied 2007', 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 omgevingsvergunning te verlenen voor de aangevraagde activiteit is digitaal gepubliceerd in het Gemeenteblad en de Staatscourant van [dd-mm-jjjj]. Vervolgens hebben de ontwerpomgevingsvergunning en de daarbij behorende stukken met ingang van [dd-mm-jjjj] 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.

### Milieu-effectrapportage

Op grond van het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) moet getoetst worden of een plan of besluit voorziet in, of een kader vormt voor, activiteiten die (mogelijk) belangrijke nadelige gevolgen kunnen hebben voor het milieu. Het planvoornemen valt niet onder onderdeel C of D van het Besluit m.e.r.. In bijlage D wordt gesproken over 'de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject'. In aansluiting bij de Ladder voor duurzame verstedelijking (zie paragraaf 2.1.1) geldt onderhavig plan niet als stedelijke ontwikkeling. Dat betekent dat er geen sprake is van een m.e.r.-(beoordelings)plicht. Er geldt wel een vergewisplicht, waarvoor een vormvrije m.e.r.-beoordeling moet worden doorlopen. Het geheel van (de onderzoeken in) dit hoofdstuk 4 van de ruimtelijke onderbouwing wordt beschouwd als vormvrije m.e.r.-beoordeling. Daaruit blijkt dat sprake is van beperkte effecten en een aanvaardbaar project.

### Vooroverleg provincie

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 het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) van toepassing. In dat verband hebben wij overleg gevoerd met de provinciale afdeling Omgevingszaken.

In de reactie d.d. 24 november 2021 heeft de provincie gemeld akkoord te zijn met het plan. Aangegeven is dat artikel 5.5.1 lid b van de Verordening Romte bepaalt dat kleinschalige vormen van logies in bestaande bebouwing op een erf van een woning mogelijk is. Op basis van bovenstaande is het geen probleem om deze ontwikkeling toe te staan. Alleen als gemeente is het wel relevant om er geen losse recreatiewoning van te realiseren.

Om te borgen dat het bijgebouw niet wordt gebruikt als losse recreatiewoning is een voorschrift aan de omgevingsvergunning verbonden.

### Kennisgeving ontwerp omgevingsvergunning provincie

Gelet op het bepaalde in artikel 6.12 Bor is de ontwerpomgevingsvergunning toegezonden aan gedeputeerde staten. Op [dd-mm-jjjj] is de kennisgeving naar de provinciale afdeling Omgevingszaken verstuurd om op het ontwerpbesluit te kunnen reageren.

Reactie provincie: [aan te vullen].

### **Bijgevoegde documenten**

De volgende documenten behoren bij het besluit:

- Aanvraagformulier, d.d. 18-3-2022
- Bijlage\_1\_-\_Plattegrond, d.d. 18-3-2022
- Bijlage\_2\_-\_Watertoets, d.d. 18-3-2022
- Bijlage\_3\_-\_Ventilatieplan, d.d. 18-3-2022
- Bijlage\_4\_-\_Situatietekening, d.d. 24-8-2022
- Bijlage\_5\_-\_Bodemonderzoek, d.d. 24-8-2022
- Ruimtelijke\_onderbouwing\_v2, d.d. 24-8-2022

## **Beroep**

Tegen het besluit kan door belanghebbenden beroep worden ingesteld bij de Rechtbank Noord-Nederland, Afdeling bestuursrecht, Postbus 150, 9700 AD Groningen. 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 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 gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan*

Het perceel is begrepen in het bestemmingsplan "Buitengebied 2007" (+herzieningen) waarin het perceel ter plaatse de bestemming "Woondoeleinden III" heeft.

Het plan is strijdig met het bestemmingsplan en de daarbij behorende voorschriften/regels, omdat het gebruik van gronden en bouwwerken voor horecadoeleinden en het gebruik van gronden als erf buiten een zone van 25 m vanaf de zij- en achtergevel(s) van de woonhuizen volgens de bestemmingsplanvoorschriften niet is toegestaan.

De omgevingsvergunning wordt slechts geweigerd indien vergunningverlening met toepassing van artikel 2.12 Wabo niet mogelijk is. Noch het bestemmingsplan, noch de kruimelregeling (artikel 4 Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht) voorziet in een afwijkingsbevoegdheid waarmee het plan kan worden gerealiseerd.

Medewerking kan worden verleend met een project afwijkingsbesluit op grond van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3° Wabo.

### *Aspect bodem*

Ter plaatse van het plangebied is een verkennend bodemonderzoek conform NEN5725 en NEN5740 (Verkennend bodemonderzoek PW Janssenweg 57 Jubbega, Antea, 0479914.102, d.d. 23 augustus 2022) uitgevoerd. Tevens is – zoals hierboven aangegeven – een ruimtelijke onderbouwing (Ruimtelijke onderbouwing P.W. Janssenweg 57 Jubbega Bed&Breakfast, Gorissen Ruimtelijk Advies, d.d. 24 augustus 2022) aangeleverd.

Uit de onderzoeksresultaten op en nabij het plangebied is gebleken dat:

- zintuiglijk op het maaiveld en in de bodem geen asbestverdachte materialen zijn waargenomen;
- in boring 01 en 02 sporen tot zwakke bijmengingen met baksteen zijn waargenomen (van 0,5-2,2 m-mv);
- in de boven- en ondergrond geen verhoogde gehalten zijn aangetoond (ten opzichte van de achtergrondwaarden);
- in het grondwater licht verhoogde gehalten met barium en nikkel zijn aangetoond (overschrijding streefwaarden).

Uit de resultaten van het vooronderzoek, gebaseerd op de NEN5725, is geen vermoeden op de mogelijke aanwezigheid van asbest in de bodem. Op basis hiervan en de veldwaarnemingen tijdens het bodemonderzoek is geen onderzoek naar asbest in bodem conform NEN5707 uitgevoerd.

Gezien bovenstaande onderzoeksresultaten en hetgeen beschreven in de ruimtelijke onderbouwing kan worden gesteld dat er geen sprake danwel vermoeden bestaat op de aanwezigheid van een geval van ernstige bodemverontreiniging ter plaatse van het plangebied en dat de locatie geschikt is voor de beoogde functie.

### *Verklaring van geen bedenkingen*

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 6.5 lid 3 Bor is een verklaring van geen bedenkingen zoals bedoeld in artikel 2.27 Wabo niet vereist voor bouwplannen en gebruiksveranderingen die voldoen aan de in 'Regeling aanwijzing categorieën van gevallen ex artikel 6.5, derde lid van het Besluit Omgevingsrecht (Harmonisatie gemeentelijke herindeling 2014)' geformuleerde criteria.

In artikel 4.3 aanhef en sub b van bovengenoemde regeling is bepaald dat gebouwen en overkappingen mogen worden gebruikt voor logiesverstrekking, mits:

1. de gezamenlijke oppervlakte van de ruimten die hiervoor worden gebruikt niet meer bedraagt dan 30% van de gezamenlijke oppervlakte van het hoofdgebouw met de bijbehorende bouwwerken met een maximum van 50 m<sup>2</sup>;
2. en geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

Aan deze voorwaarden wordt voldaan. De gezamenlijke oppervlakte van de ruimten van de recreatiewoning betreft in casu maximaal 50 m<sup>2</sup>. Gelet op hetgeen in de ruimtelijke onderbouwing is opgemerkt wordt er geen onevenredige afbreuk gedaan aan de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

In artikel 7 onder c van voornoemde regeling is bepaald dat gronden ten behoeve van tuinen of erven mogen worden gebruikt, mits de uitbreiding van een tuin of erf niet meer bedraagt dan 1000 m<sup>2</sup>, de uitbreiding van een erf niet tot gevolg heeft dat de afstand van een bijbehorend bouwwerk tot het hoofdgebouw meer bedraagt dan 50 m en geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de landschappelijke waarden.

Aan deze voorwaarden wordt voldaan. De uitbreiding van het erf bedraagt niet meer dan de oppervlakte van het bijgebouw. De afstand tussen de zijgevel van de woning op nummer 57 en het bijgebouw bedraagt circa 30 m. Gelet op hetgeen in de ruimtelijke onderbouwing is opgemerkt wordt er geen onevenredige afbreuk gedaan aan de landschappelijke waarden.