

OMGEVINGSVERGUNNING

2020-10

Burgemeester en Wethouders hebben op 16 januari 2020 van G.A. de Gier, Schoterlandseweg 24, 8413 NA te Oudehorne, een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het vergroten van een woning met een woongebouw ten behoeve van kamerverhuur (vervanging schuurgedeelte). De aanvraag betreft de locatie Schoterlandseweg 24 en 24 b te Oudehorne en is geregistreerd onder nummer 2020-10.

Besluit

Burgemeester en wethouders besluiten, gelet op artikel 2.1, 2.10, 2.12 en 3.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht (Awb) de omgevingsvergunning te verlenen. De omgevingsvergunning wordt verleend onder de bepaling dat de gewaarmerkte stukken deel uitmaken van de vergunning.

Burgemeester en wethouders besluiten tevens een hogere waarde in het kader van de Wet geluidhinder (Wgh) vast te stellen (art. 83 lid 2 Wgh).

De omgevingsvergunning wordt verleend voor de volgende activiteiten:

- Bouwen (artikel 2.1 lid 1 sub a Wabo);
- Handelen in strijd met regels RO (artikel 2.1 lid 1 sub c jo. artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3^o Wabo).

Voorwaarden

- De realisatie van het project geschiedt conform de bijlage '8413NA_24_Wooninitiatief_Oudehorne_Schoterlandseweg_24_dd_200827.pdf' (met uitzondering van de op de bestaande toestand betrekking hebbende tekeningen BT - 01 en BT - 02) en overeenkomstig de in de ruimtelijke onderbouwing opgenomen planbeschrijving;
- Het woongebouw wordt gebruikt voor kamerverhuur, waarbij het aantal kamerbewoners maximaal 27 mag bedragen, conform de volgende verdeling: kamers 1.01, 1.03, 1.05, 1.07, 1.09, 1.13, 1.15, 1.17, 1.21, 1.23, 1.25, 1.29, 1.33, 1.34 en 1.37 elk maximaal 1, kamers 0.03, 0.05, 0.17, 0.19, 2.01 en 2.07 elk maximaal 2; Onder kamerverhuur wordt verstaan: 'het tegen een vergoeding laten gebruiken van een afzonderlijke kamer binnen een woning. Een kamer is geen zelfstandige woning maar maakt deel uit van een zelfstandige woning'.
- De logeerkamer, kamer 0.08, mag niet worden gebruikt ten behoeve van kamerverhuur;
- In geval wordt vastgesteld dat het maximaal aantal bewoners wordt overschreden en/of dat de logeerkamer ten behoeve van kamerverhuur wordt gebruikt, wordt de omgevingsvergunning ingetrokken;
- Het woongebouw mag noch voor de huisvesting van arbeidsmigranten en studenten noch als zorgwoning worden gebruikt;
- Vergunninghouder dient ervoor te zorgen dat te allen tijde actuele gegevens (waaronder een telefoonnummer) van een daarvoor aangewezen contactpersoon beschikbaar zijn, waar derden terecht kunnen in geval zij vragen en/of klachten hebben over ruimteverhuur;
- Vergunninghouder dient een beheerder aan te stellen, die een aantal uren per dag

- in het pand aanwezig is om schoon te maken, ervoor te zorgen dat reparaties uitgevoerd worden en toe te zien op een goed gebruik van het pand;
- Vergunninghouder dient ervoor te zorgen dat er sprake is van aanwezigheid van afvalcontainers van voldoende capaciteit, zodat er geen overlast door afval zal ontstaan;
 - Vergunninghouder dient ervoor te zorgen dat de erfafscheiding (steeds) zodanig wordt ingericht, dat de privacy van de burens wordt gewaarborgd;
 - Vergunninghouder dient regels op te stellen over het volgende en dient daarop toe te zien:
 - Rook-, drink- en drugsbeleid
 - Regels op het gebied van orde en netheid in en rond de huisvestingslocatie
 - Een privacyreglement

Deze regels dienen ter goedkeuring aan de gemeente te worden voorgelegd.

Burgemeester en wethouders kunnen deze vergunning bij besluit intrekken in de gevallen, genoemd in artikel 2.33 lid 2 van de Wabo.

Burgemeester en wethouders van Heerenveen.

De gemeentesecretaris

De burgemeester

Jeroen van Leeuwestijn

Tjeerd van der Zwan

Procedure

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

De aanvraag heeft betrekking op de activiteit het (ver)bouwen van een bouwwerk, artikel 2.1 lid 1 sub a, 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 (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 vergroten van een woning met een woongebouw ten behoeve van kamerverhuur (vervanging schuurgedeelte) op de locatie Schoterlandseweg 24 en 24 b te Oudehorne. Het projectgebied ligt in het bebouwingslint langs de Schoterlandseweg, aan de rand van de kern Oudehorne

Omdat het plan in strijd is met het geldende bestemmingsplan 'Bestemmingsplan Oude- en Nieuwehorne' kan alleen medewerking worden verleend als van het bestemmingsplan 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 een omgevingsvergunning te verlenen voor de aangevraagde activiteiten is digitaal gepubliceerd in het Gemeentebled en de Staatscourant van [dd-mm-jjjj]. Vervolgens hebben de ontwerpomgevingsvergunning en (ontwerp)verklaring van geen bedenkingen 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.

Milieueffectrapportage

In onderdeel C en D van de bijlage behorende bij het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) is aangegeven welke activiteiten in het kader van een ruimtelijk plan of besluit plan-m.e.r.-plichtig, project-m.e.r.-plichtig of m.e.r.-beoordelingsplichtig zijn. Voor deze activiteiten zijn in het Besluit m.e.r. drempelwaarden opgenomen. Voor activiteiten die voorkomen in onderdeel D en die onder de drempelwaarden vallen, moet een vormvrije m.e.r.-beoordeling doorlopen worden. Daarbij gaat het om de vraag of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten.

In het voorliggende geval is geen sprake van activiteiten die voorkomen in onderdeel C van bovengenoemde bijlage. Wel is sprake van een activiteit die is opgenomen in onderdeel D, namelijk: 'de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen'. Hoewel de ontwikkeling in casu onder de drempelwaarden blijft, dient ook dan het bevoegd gezag zich ervan te verzekeren of de activiteiten geen aanzienlijke milieugevolgen kunnen hebben. Uit de van dit besluit deel uitmakende ruimtelijke

onderbouwing blijkt dat de ontwikkeling geen belangrijke nadelige milieugevolgen heeft die het doorlopen van een m.e.r.-procedure noodzakelijk maken. De ontwikkeling in onderhavig gebied is derhalve niet m.e.r.-beoordelingsplichtig.

Kennisgeving ontwerp omgevingsvergunning provincie

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

In de reactie heeft de provincie aangegeven dat [aanvullen].

Bijgevoegde documenten

De volgende documenten behoren bij het besluit:

- Aanvraagformulier, d.d. 16-1-2020
- 16-0812_20180716_D001-D008, d.d. 16-1-2020
- 65801-1_R44096_Geotechnisch onderzoek, d.d. 16-1-2020
- W2N_16-0812_20180903_BB, d.d. 16-1-2020
- W2N_16-0812_20181012_CBrief, d.d. 16-1-2020
- 2018084_rapp_Brandv_2020-02-29, d.d. 2-3-2020
- 8413NA_24_BB_20200326_aanvulling, d.d. 27-3-2020
- productblad_zzz_214k_renon_web_2016, d.d. 27-3-2020
- Bijlage_3_AERIUS_berekening, d.d. 13-8-2020
- Bijlage_4_Quicksan_Flora_en_Fauna, d.d. 13-8-2020
- Bijlage_5_Watertoetsresultaat, d.d. 13-8-2020
- Bijlage_1_Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai_en_Luchtkwaliteit, d.d. 26-8-2020
- 8413NA_24_Wooninitiatief_Oudehorne_Schoterlandseweg_24_dd_200827, d.d. 1-9-2020
- Bijlage_2_Gevelweringsonderzoek_2, d.d. 9-10-2020
- ROB_schoterlandseweg_24_Oudehorne_V5, d.d. 9-10-2020
- Besluit gemeenteraad ontwerp vvgb 14122020, d.d. 4-1-2021

Beroep

Tegen het besluit kan door belanghebbenden beroep worden ingesteld bij de Rechtbank Noord-Nederland, Afdeling bestuursrecht, Postbus 150, 9700 AD Groningen. Deze mogelijkheid staat open voor belanghebbenden die over het ontwerpbesluit tijdig hun zienswijzen bij het college hebben ingebracht en die redelijkerwijs niet kan worden verweten dat zij geen of niet tijdig zienswijzen bij de gemeenteraad naar voren hebben gebracht. 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 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.

ONTWERP

Inhoudelijke beoordeling

Aan het besluit liggen de volgende inhoudelijke overwegingen ten grondslag:

- *Het (ver)bouwen van een bouwwerk*

Bestemmingsplan:

Het perceel is begrepen in het bestemmingsplan 'Bestemmingsplan Oude- en Nieuwehorne' waarin het perceel ter plaatse de bestemming 'Gemengd' heeft en waaraan de aanduiding 'bouwvlak' en functieaanduiding 'bedrijf van categorie 2' zijn toegekend.

Het bouwplan is strijdig met het bestemmingsplan en de daarbij behorende voorschriften/regels, omdat het gebruik van gebouwen (en overkappingen) ten behoeve van wonen, specifiek kamerbewoning, op gronden ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf van categorie 2' volgens de bestemmingsplanvoorschriften niet is toegestaan. Volgens diezelfde voorschriften mogen gebouwen (en overkappingen) bovendien niet buiten het bouwvlak worden gebouwd. Tot slot mogen de goothoogte en breedte van gebouwen ten hoogste 4 meter respectievelijk 12 meter bedragen, dan wel de bestaande goothoogte respectievelijk de bestaande breedte indien deze meer bedragen.

Indien sprake is van strijd met de regels wordt de aanvraag mede aangemerkt als een aanvraag om een vergunning voor de activiteit 'het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan', en wordt de vergunning slechts geweigerd indien vergunningverlening met toepassing van artikel 2.12 niet mogelijk is. Noch het bestemmingsplan, noch de kruimelregeling (artikel 4 Bijlage II van het Bor) 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.

Bouwbesluit:

Het bouwplan is – conform het raadbesluit van 8 november 2012 – getoetst aan het Bouwbesluit 2012 volgens Heerenveens model. Dat houdt in dat het bouwplan alleen op de onderdelen constructieve veiligheid, brandveiligheid en, van het onderdeel gezondheid, alleen luchtverversing (ventilatie) en geluid van buiten bij nieuwbouw is getoetst aan het Bouwbesluit 2012. De vergunninghouder is zelf verantwoordelijk om zijn bouwplan te laten voldoen aan de andere eisen uit het Bouwbesluit 2012.

De aanvrager heeft op 16 januari 2020 verzocht om de constructieve gegevens en bescheiden zoals genoemd in artikel 2.7 lid 1 onderdeel a van Mor later in te dienen.

Ten aanzien van het onderdeel constructieve veiligheid is voldoende aannemelijk gemaakt dat het bouwplan, voor zover het de hoofdlijn van de constructie en het constructieprincipe betreft, voldoet aan de voorschriften van het Bouwbesluit 2012. Ten aanzien van de overige bovengenoemde onderdelen is eveneens voldoende aannemelijk gemaakt dat het bouwplan voldoet aan de voorschriften van het Bouwbesluit 2012.

Bouwverordening:

Er is voldoende aannemelijk gemaakt dat het bouwplan voldoet aan de voorschriften van de bouwverordening.

Welstand:

Beoordeeld is of het uiterlijk of de plaatsing van het bouwwerk voldoet aan de in de "Welstandsnota 2016" (vastgesteld door de gemeenteraad op 21 december 2015) opgenomen welstandscriteria. Het onderhavige bouwwerk is gelegen in welstandsgebied 'Stedenbouwkundige hoofdlijnen - oude kernen en linten'. Aan de gronden binnen dit gebied is welstandsniveau 1 toegekend. Omdat de sneltoetscriteria niet van toepassing zijn op onderhavig bouwplan, is het bouwplan voor advies voorgelegd aan Welstandsteam

Heerenveen (WTH). Op 27 augustus 2018 heeft WTH een advies afgegeven, waarin het stelt dat het hier betreffende bouwwerk, rekening houdend met de in de welstandsnota opgenomen criteria, voldoet aan redelijke eisen van welstand. Daarom zijn wij van mening dat het uiterlijk en de plaatsing van het betreffende bouwwerk niet in strijd is met redelijke eisen van welstand.

- *Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan*

Zoals bij de activiteit 'Het (ver)bouwen van een bouwwerk' al is aangegeven, is het plan strijdig met het bestemmingsplan en de daarbij behorende voorschriften/regels.

Het bestemmingsplan en de algemene afwijkingsregels bieden geen mogelijkheid om hiervan af te wijken. Medewerking kan worden verleend met een project afwijkingsbesluit op grond van artikel 2.12, eerste lid, sub a, onder 3^o van de Wabo.

Wet geluidhinder

In casu komen de (onzelfstandige) wooneenheden (kamers) te liggen binnen de geluidszone (artikel 74 Wgh) van de Schoterlandseweg. Binnen deze zone dient te worden onderzocht of de geluidsbelasting die door de (onzelfstandige) wooneenheden wordt ondervonden vanwege deze weg (artikel 77a Wgh) leidt tot een overschrijding van de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting (voorkeursgrenswaarde) of een eerder verleende hogere waarde. Daarnaast dient de doeltreffendheid van maatregelen aan de weg of tussen de weg en de onzelfstandige wooneenheden te worden onderzocht (artikel 77b), zodat de bovengenoemde waarden niet worden overschreden. Volgens het akoestisch rapport van de FUMO (JD/2019-FUMO-0031032/2869 d.d.14 augustus 2020) bedraagt de geluidsbelasting vanwege de Schoterlandseweg ten hoogste 56 dB. Voor de nieuwe bestemming geldt een voorkeursgrenswaarde van 48 dB en een maximale waarde van 53 dB. De maximale waarde van 53 dB wordt met 3 dB overschreden. Mogelijke maatregelen, gericht op het terugbrengen van de geluidsbelasting van de gevel tot de voorkeursgrenswaarde, zijn het aanbrengen van een stiller type wegdek of een geluidsscherm. Door het aanbrengen van stiller asfalt (dunne deklaag type B) kan de geluidbelasting ten opzichte van het huidige wegdek (asfalt met slijtlaag porfier 4/8) met ca. 6 dB afnemen, waardoor de voorkeursgrenswaarde alleen op de noordwestgevel nog wordt overschreden. Omdat het een provinciale weg betreft, stuit het aanbrengen van een reducerend type wegdek vanuit financieel oogpunt in relatie met de nieuwbouw op één locatie echter op bezwaren. Een geluidsscherm of wal is uit stedenbouwkundig oogpunt niet wenselijk en is vanwege de vele doorsnijdingen van uitritten niet doelmatig. Een hogere waarde van 53 dB vanwege de Schoterlandseweg kan worden vastgesteld in het kader van de Wet geluidhinder (art. 83, lid 2 van de Wgh). Met de bestemming van het geluidsgevoelig gebouw wordt, door de gekozen situering, een "open ruimte" tussen aanwezige bebouwing opgevuld. Hiermee wordt voldaan aan de door ons vastgestelde criteria zoals die golden op grond van de Wet geluidhinder voor 1 januari 2007. Op de plaatsen waar de maximale ontheffingswaarde wordt overschreden, dient gebruik te worden gemaakt van toepassing van een dove gevel.

Verklaring van geen bedenkingen

De Wabo bepaalt in artikel 2.27 in samenhang met artikel 6.5 Bor dat, indien het voornemen bestaat om een omgevingsvergunning te verlenen in afwijking van het geldende bestemmingsplan, de gemeenteraad vooraf hiervoor een zogenaamde verklaring van geen bedenkingen dient te verlenen. De verklaring kan slechts worden geweigerd in het belang van een goede ruimtelijke ordening.

De gemeenteraad heeft op 14 december 2020 een (ontwerp)verklaring van geen bedenkingen afgegeven voor het vergroten van een woning met een woongebouw ten behoeve van kamerverhuur (vervanging schuurgedeelte) op de locatie Schoterlandseweg 24 en 24 b te Oudehorne.

Voorschriften:

Aan het besluit zijn de volgende voorschriften verbonden:

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. Uiterlijk 3 weken voor aanvang van de desbetreffende bouwwerkzaamheden moeten de constructieve detailgegevens en -bescheiden (zoals bedoeld in artikel 2.7 lid 1 onderdeel a Mor) ingediend worden via www.omgevingsloket.nl. Voor meer informatie zie het informatieblad 'Richtlijnen constructie Gemeente Heerenveen'.

Niet eerder mag worden gestart met de desbetreffende bouwwerkzaamheden dan nadat bovenstaande constructieve gegevens en bescheiden door de Gemeente Heerenveen zijn goedgekeurd.

3. De bij de eventuele sloopwerkzaamheden van de huidige bebouwing/constructies vrijgekomen materialen, mogen niet in of op de bodem gebracht worden, en zullen op milieuhygiënisch verantwoorde manier afgevoerd en verwerkt dienen te worden.
4. Er dient een rapport bodemonderzoek ingediend te worden zoals bedoeld in art. 2.4 Regeling omgevingsrecht, welke volgens art. 2.1.5. lid 1 Bouwverordening moet voldoen aan protocol NEN 5725, NEN 5740, aangevuld met onderzoek naar asbest in bodem conform protocol NEN 5707 ingeval sprake is van een asbestverdachte locatie. Ingevolge art. 2.7 lid 3 Regeling omgevingsrecht dient het rapport van het **bodemonderzoek uiterlijk 3 weken** voordat gestart wordt met de nieuwbouw ingediend te worden.
5. Hergebruik van vrijkomende grond als bodem buiten het bouwperceel in de gemeente Heerenveen kan alleen plaatsvinden overeenkomstig de bepalingen in het gemeentelijk Bodembeheerplan en het Tijdelijk handelingskader PFAS (d.d. 8 juli 2019). 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 en het Tijdelijk handelingskader PFAS (d.d. 8 juli 2019). 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.
8. Certificaten

Ten aanzien van de diverse scheidingsconstructies waarvoor een eis voor weerstand tegen branddoorslag en brandoverslag (wbdbo) geldt dienen t.z.t. certificaten te worden overlegd waaruit blijkt dat wordt voldaan aan de vereiste wdbo.

9. Geluid

Er moet door de vergunninghouder dusdanige voorzieningen worden getroffen, dat de geluidsbelasting in de verblijfsgebieden niet hoger zal zijn dan 35 dB(A) [rekenwaarde voor de geluidsbelasting op de gevels is 56 dB(A) ten gevolge van het verkeerslawaai]. De vergunninghouder moet dit binnen 14 dagen na dagtekening van deze vergunning aantonen met een geluidsberekening en deze ter goedkeuring aan afdeling Vergunningen voorleggen.

ONTWERP