

## OMGEVINGSVERGUNNING

2019-246

Burgemeester en Wethouders hebben op 13 januari 2020 van Moskoupleats B.V., Pastoor Schuttestraat 18, 8395 TN te STEGGERDA, een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het vernieuwen en vergroten van een woning met schuurgedeelte en 2 bijgebouwen in een woonzorgcomplex (o.a. gemeenschappelijke en kantoorruimtes, dagbesteding en spreekkamers). De aanvraag betreft de locatie Schoterlandseweg 22 te Katlijk en is geregistreerd onder nummer 2019-246.

### Besluit

Burgemeester en wethouders besluiten, gelet op artikel 2.1, 2.10, 2.12, 2.17 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.

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<sup>o</sup> Wabo);
- Handelen met gevolgen voor beschermde plant- en diersoorten (artikel 2.1 lid 1 sub i Wabo jo. artikel 2.2aa aanhef en onder b Bor).

### Voorschriften

#### *Activiteit bouwen*

- 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](mailto:bouwmelding@heerenveen.nl) of telefonisch op telefoonnummer 0513-617750.
- Er dient een rapport bodemonderzoek ingediend te worden zoals bedoeld in art. 2.4 van de Regeling omgevingsrecht, welke volgens art. 2.1.5., eerste lid, van de 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. Dit om aan te tonen dat in pandig niet sprake is van (een indicatie voor) een geval van bodemverontreiniging. 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.
  - 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](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 en het Tijdelijk handelingskader PFAS (d.d. 8 juli 2019). 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.
- Van de diverse scheidingsconstructies waarvoor een WBDBO-eis geldt, dient voor aanvang van de verbouw middels testrapporten en/of attesten en productspecificaties aangetoond te worden dat de toe te passen constructies ook voldoen aan de vereiste WBDBO.
- Minimaal 3 weken voor aanvang van ingebruikname dient artikel 7.11a Bouwbesluit 2012 (ontruimingsplan) aangetoond te worden.
- Ten behoeve van de brandmeld- en ontruimingsinstallatie dient ten minste 3 weken voor aanvang van de hiermee verband houdende werkzaamheden een Programma van Eisen ter goedkeuring te worden overgelegd bij de gemeente Heerenveen, afdeling Vergunningen.
- Ten behoeve van het gebruik van het gebouw dient voor ingebruikname een gebruiksvergunning te zijn aangevraagd en verleend.

#### *Activiteit handelen in strijd met regels RO*

- In het hoofgebouw (de boerderij) mogen maximaal 24 zorgstudio's (geen zelfstandige woningen) worden gerealiseerd ten behoeve van maximaal 24 cliënten uit de doelgroep, zoals deze is beschreven in de aanvraag, 'R.o.\_schoterlandseweg\_22\_te\_Katlijk\_6\_januari\_2021\_pdf.pdf', 'aanvullingen\_Moskoupleats\_mei\_2020.pdf', 'Antwoord\_Thorp\_heerenveen\_8.pdf', 'Bijlage\_VII.pdf', 'Bijlage\_VI.pdf', '4468851\_1606982908522\_Verslag\_overleg\_Zorgplan\_de\_Moskoupleats.pdf', 'Zorgprofielen\_ggz\_wonen\_pdf.pdf', 'Antwoord\_inzake\_zorgprofielen.pdf', 'Voorstel gemeenteraad ontwerp vvgb 18032021.pdf' en 'Besluit gemeenteraad ontwerp vvgb 18032021.pdf'.
- In het belang van een goede ruimtelijke ordening dient er, gelet op de (in het voorschrift hierboven genoemde stukken beschreven) doelgroep die op onderhavige locatie wordt gehuisvest, te allen tijde begeleiding op het perceel aanwezig te zijn.
- 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 in verband met een goede ruimtelijke ordening hebben.
- Ten behoeve van de maatschappelijke functie worden 15 parkeerplaatsen op eigen terrein aangelegd, zoals weergegeven in de bijlage '8455\_JG\_22\_Mars\_Bouwmanagement\_en\_Vof\_Smale\_Sheet\_NW19\_Terreininrichting\_splan.pdf'.
- Verstoring NNN door menselijke aanwezigheid  
Aanvullende hoge(re) beplanting dient te worden gerealiseerd langs de randen van het terrein. Deze maatregel is nader uitgewerkt op pagina 5 van de Memo effectbeoordeling NNN, dat als bijlage onderdeel uitmaakt van dit besluit. Vergunninghouder dient te borgen dat de op deze pagina uitgewerkte maatregelen worden uitgevoerd.

- Verstoring NNN door licht  
De randen van het terrein mogen niet worden verlicht. Tevens mag het centrale deel van de locatie enkel worden verlicht met een dynamisch systeem (waarbij het licht enkel brandt bij passage en dan binnen een minuut weer dooft). Tot slot dienen de gebruikte lichtbronnen aan de gebouwen zo te worden afgeschermd dat zij alleen naar beneden stralen. Deze maatregelen zijn nader uitgewerkt op pagina 6 van de Memo effectbeoordeling NNN, dat als bijlage onderdeel uitmaakt van dit besluit. Vergunninghouder dient te borgen dat deze maatregelen worden uitgevoerd.
- Verstoring NNN door geluid  
Aanvullende hoge(re) en dichte beplanting dient te worden gerealiseerd langs de randen van het terrein. Tevens dient bestaande beplanting langs de randen te worden gehandhaafd. Deze maatregel is nader uitgewerkt op pagina 5 van de Memo effectbeoordeling NNN, dat als bijlage onderdeel uitmaakt van dit besluit. Vergunninghouder dient te borgen dat de op deze pagina uitgewerkte maatregelen worden uitgevoerd.

*Activiteit handelen met gevolgen voor beschermde plant- en diersoorten*

- De reeds gerealiseerde tijdelijke voorzieningen (één kerkuilkast en acht vleermuiskasten) dienen na het realiseren van de permanente voorzieningen minimaal één broedseizoen dan wel vliegperiode van vleermuizen aanwezig te blijven. De voorzieningen mogen niet worden verwijderd zolang er een broedgeval aanwezig is dan wel de vleermuiskasten in gebruik zijn. De controle op gebruik dient door een ecologisch ter zake deskundige te worden uitgevoerd.
- Voor de kerkuil dient een permanente nestplaats te worden gerealiseerd op de zolderverdieping in het appartementengebouw.
- Voorafgaand aan de sloop van het kleine schuurtje, wordt de nestkast als deze niet meer gebruikt wordt door de kerkuil, afgesloten. Tevens worden eventueel aanwezige vogels verjaagd met menselijke aanwezigheid, geluiden en bewegingen.
- Het kleine schuurtje, met daarin de tijdelijk gerealiseerd nestkast voor kerkuil en de 2 tijdelijke verblijfplaatsen voor vleermuis, wordt pas verwijderd als de permanente locaties beschikbaar zijn en na een gewenningsperiode. De benodigde gewenningsperiode wordt afgestemd met een ecologisch ter zake kundige. Indien de nieuwbouw wordt opgeleverd vlak voor of tijdens het broedseizoen van kerkuil, dan wordt het lopende broedseizoen nog gewacht met de sloop zodat de vogels de kans hebben om de permanente nestgelegenheid te ontdekken.
- Voor de vleermuis dienen 8 nieuwe verblijfplaatsen in de nieuwbouw te worden gerealiseerd en onder begeleiding van een ecologisch ter zake kundige. Deze voorzieningen bestaan uit:
  - Nieuwbouw schoorsteen: op oost-, zuid- en westzijde wordt één inbouw vleermuisvoorziening geplaatst te weten 1 inbouw vleermuisvoorziening in de schoorsteen op oost-, zuid- en westzijde.
  - Uilenbord (4x): achter de overige uilenborden (uitgezonderd die wordt gebruikt voor kerkuil) worden spleetvormige voorzieningen voor vleermuizen gerealiseerd. Hiervan zijn er twee gericht op het oosten en twee op het westen.
  - Op het kleine bijgebouw aan de veldzijde wordt een externe houtbetonnen vleermuiskast geplaatst (type VMPM1 van Faunaprojecten.nl).
- Voorafgaand aan de sloop dienen de nest- en verblijfplaatsen ongeschikt te worden gemaakt. Dit dient buiten het broed-, voortplantings- of overwinteringsseizoen plaats te vinden. Voor de vleermuis wordt dit gedaan middels het plaatsen van enclosure flaps in combinatie met afdichtingsmaterialen. Om ervoor te zorgen dat alles goed is, wordt aanvullend gebruik gemaakt van strippend slopen. Hiermee worden dakranden en een deel van de dakpannen verwijderd. Een ecologisch ter zake kundige dient te

bepalen wat de meest geschikte periode voor het ongeschikt maken is en dit vindt tevens plaats onder ecologische begeleiding.

- De werkzaamheden dienen plaats te vinden buiten het broedseizoen. Maximaal een week voordat de werkzaamheden worden uitgevoerd, dient door een ecologisch ter zake kundige vastgesteld te worden dat er geen kerkuilen aanwezig zijn in de gebouwen.

Burgemeester en wethouders kunnen deze vergunning bij besluit intrekken in de gevallen, genoemd in artikel 2.33 lid 2 van de Wabo. Tevens kan op grond van artikel 5.19 lid 1 van de Wabo worden besloten tot intrekking van de omgevingsvergunning indien de hierboven vermelde voorschriften niet worden nageleefd.

Burgemeester en wethouders van Heerenveen.  
De gemeentesecretaris

Jeroen van Leeuwestijn

16 JULI 2021

De burgemeester

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, handelen met gevolgen voor beschermde plant- en diersoorten, artikel 2.1 lid 1 sub i juncto artikel 2.2aa onder b Bor, 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 vernieuwen en vergroten van een woning met schuurgedeelte en 2 bijgebouwen in een woonzorgcomplex (o.a. gemeenschappelijke en kantoorruimtes, dagbesteding en spreekkamers) op de locatie Schoterlandseweg 22 te Katlijk. Het betreft de realisatie van een maatschappelijke functie. Het plangebied ligt in het lint van de Schoterlandseweg en is onderdeel van het buitengebied.

Omdat het plan in strijd is met het geldende 'Bestemmingsplan Buitengebied 2007' en de 'Correctieve herziening bestemmingsplan Buitengebied 2007' 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 31-03-2021. Vervolgens hebben de ontwerpomgevingsvergunning, de (ontwerp)verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad, de (ontwerp)verklaring van geen bedenkingen van Gedeputeerde Staten van de provincie Fryslân en de daarbij behorende stukken met ingang van 01-04-2021 gedurende zes weken ter inzage gelegen en is eenieder in de gelegenheid gesteld om zienswijzen kenbaar te maken. Van deze mogelijkheid is gebruik gemaakt.

Gedurende zienswijzefase zijn zestien zienswijzen ingediend. De ingediende zienswijzen betreffen veelal dezelfde onderwerpen. Daarom is gekozen voor een gezamenlijke beantwoording daarvan in een reactienota, die als bijlage onderdeel is van deze omgevingsvergunning.

De ontvangen zienswijzen hebben geen aanleiding gegeven de aangevraagde omgevingsvergunning te weigeren. Wel gaven zij aanleiding om twee aan de omgevingsvergunning verbonden voorschriften tekstueel aan te passen (zie onderwerp 4 van de reactienota) en de ruimtelijke onderbouwing aan te passen/te vullen (zie onderwerp

7 en 31 van de reactienota).

#### *Aangepast voorschriften*

- Ter voorkoming van verstoring van de openbare orde in de nabije omgeving dient er, gelet op de (in het voorschrift hierboven genoemde stukken beschreven) doelgroep die op onderhavige locatie wordt gehuisvest, te allen tijde begeleiding op het perceel aanwezig te zijn.
- 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 in verband met de openbare orde en/of veiligheid hebben.

Bovenstaande voorschriften luiden na tekstuele aanpassing:

- In het belang van een goede ruimtelijke ordening dient er, gelet op de (in het voorschrift hierboven genoemde stukken beschreven) doelgroep die op onderhavige locatie wordt gehuisvest, te allen tijde begeleiding op het perceel aanwezig te zijn.
- 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 in verband met een goede ruimtelijke ordening hebben.

#### Aangepast/aangevulde ruimtelijke onderbouwing

De ruimtelijke onderbouwing is aangepast/aangevuld met overwegingen omtrent parkeren, verkeersveiligheid en externe dagbesteding. Als gevolg daarvan is de NIBM-toets opnieuw doorlopen alsook de Aerius-berekening.

De bijlagen 'Bijlage\_5\_-\_aangepast\_Aeriusrapport, d.d. 4-1-2021' en 'R.o.\_schoterlandseweg\_22\_te\_Katlijk\_6\_januari\_2021\_pdf, d.d. 6-1-2021' worden vervangen door 'Bijlage\_9\_-\_Aeriusrapport\_v2.pdf, d.d. 1-6-2021' en 'Ruimtelijke\_onderbouwing\_Schoterlandseweg\_22\_te\_Katlijk\_versie\_31\_mei\_2021.pdf, d.d. 1-6-2021'

#### 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. De realisatie van het woonzorgcomplex valt niet onder de activiteiten genoemd in onderdeel C en D van bovenvermelde bijlage. Dit betekent dat er geen (vormvrije) m.e.r. beoordeling doorlopen hoeft te worden.

#### 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<sup>o</sup>, 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 maart 2020 heeft de provincie aangegeven dat de provinciale belangen in de omgevingsvergunning aanleiding geven tot het maken van opmerkingen over de

aspecten 'ecologie' en 'verkeer'. Kort samengevat is geadviseerd een eventuele Wnb-ontheffing geregeld te hebben voordat de ontwerpomgevingsvergunning ter inzage wordt gelegd en vooraf overleg te voeren met Verkeer en Vervoer van de provincie over de ontsluiting van het perceel in verband met de toename aan verkeer. Beide adviezen zijn opgevolgd.

#### Kennisgeving ontwerp omgevingsvergunning provincie

Gelet op het bepaalde in artikel 6.12 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) is de ontwerpomgevingsvergunning toegezonden aan gedeputeerde staten.

In de reactie d.d. 15-04-2021 heeft de provincie aangegeven dat de toegezonden ontwerpomgevingsvergunning geen aanleiding geeft om een zienswijze in te dienen.

#### **Bijgevoegde documenten**

De volgende documenten behoren bij het besluit:

- Aanvraagformulier, d.d. 13-1-2020
- Bijlage\_4\_-\_Ecologische\_quickscan, d.d. 13-1-2020
- Bijlage\_3\_-\_Watertoetsdocument, d.d. 13-1-2020
- Bouwaanvraag\_Moskoupleats\_aangepast, d.d. 5-2-2020
- aanvullingen\_Moskoupleats\_mei\_2020, d.d. 7-5-2020
- Antwoord\_Thorp\_heerenveen\_8, d.d. 7-5-2020
- Bijlage\_VIII, d.d. 18-5-2020
- Bijlage\_VII, d.d. 19-5-2020
- Bijlage\_VI, d.d. 19-5-2020
- Aanvraagformulier\_flora\_en\_fauna, d.d. 21-8-2020
- 76923-1\_R71569\_Geotechnisch\_onderzoek, d.d. 21-8-2020
- Bodemonderzoek\_en\_asbestonderzoek, d.d. 21-8-2020
- 663B19, d.d. 21-8-2020
- 2200321\_Brandveiligheidsconcept\_Moskoupleats, d.d. 4-9-2020
- NL\_MKT\_PHO\_PSH\_11750400\_Alegria\_10\_703\_leikleur\_mat\_engobe, d.d. 8-9-2020
- NL\_MKT\_PHO\_PSH\_11750500\_Alegria\_10\_745\_zwart\_edel\_engobe, d.d. 8-9-2020
- 8065-constructiebrief\_23-09-2020, d.d. 24-9-2020
- 8455\_JG\_22\_Mars\_Bouwmanagement\_en\_Vof\_Smale\_C1, d.d. 15-10-2020
- Moskoupleats\_Warmteweerstanden, d.d. 15-10-2020
- 2020\_10\_14\_aangepast\_2200321\_Ventilatieberekeningen, d.d. 15-10-2020
- Daglicht\_Moskoupleats\_te\_Katlijk, d.d. 15-10-2020
- Detail\_dak\_brandscheiding, d.d. 15-10-2020
- Activiteitenplan\_Schoterlandseweg\_22\_Katlijk\_def, d.d. 27-10-2020
- rapport\_NO\_Schoterlandseweg\_22\_Katlijk, d.d. 27-10-2020
- Aanvraagformulier\_flora\_en\_fauna\_1, d.d. 27-10-2020
- 8455\_JG\_22\_Mars\_Bouwmanagement\_en\_Vof\_Smale\_C1\_2, d.d. 3-11-2020
- 8455\_JG\_22\_Mars\_Bouwmanagement\_en\_Vof\_Smale\_Sheet\_NW16\_Doorsnede\_B1\_\_B2\_pdf, d.d. 3-11-2020
- 8455\_JG\_22\_Mars\_Bouwmanagement\_en\_Vof\_Smale\_Sheet\_NW18\_Tekening\_camera\_views, d.d. 3-11-2020
- 8455\_JG\_22\_Mars\_Bouwmanagement\_en\_Vof\_Smale\_Sheet\_NW19\_Terreininrichtingsplan, d.d. 3-11-2020
- Besluit\_gedeputeerde\_staten\_ontwerp\_vvvgb\_05112020, d.d. 6-11-2020
- W19HRV144-3, d.d. 24-11-2020
- 4468851\_1606982908522\_Verslag\_overleg\_Zorgplan\_de\_Moskoupleats, d.d. 3-12-2020
- 8065-B1\_rev0\_23-10-2020, d.d. 15-12-2020
- 8065-P1\_rev0\_23-10-2020, d.d. 15-12-2020
- 8065-stat-berek\_23-10-2020, d.d. 15-12-2020

- Memo\_effectbeoordeling\_NNN\_Ontwikkeling\_Schoterlandseweg\_22\_te\_Katlijk, d.d. 15-12-2020
- Vergunninghouder\_Moskoupleats\_3-12-2020\_-\_IM2, d.d. 24-12-2020
- Zorgprofielen\_ggz\_wonen\_pdf, d.d. 19-1-2021
- Antwoord\_inzake\_zorgprofielen, d.d. 26-1-2021
- Besluit gemeenteraad ontwerp vvgb 18032021, d.d. 25-3-2021
- Voorstel gemeenteraad ontwerp vvgb 18032021, d.d. 29-3-2021
- Berging\_Moskoupleats, d.d. 30-3-2021
- Bijlage\_9\_-\_Aeriusrapport\_v2.pdf, d.d. 1-6-2021
- Ruimtelijke\_ouderbouw\_Schoterlandseweg\_22\_te\_Katlijk\_versie\_31\_mei\_2021.pdf, d.d. 1-6-2021
- Zienswijzen.pdf, d.d. 3-6-2021
- Reactienota.pdf, d.d. 3-6-2021
- Besluit gemeenteraad definitieve vvgb 01072021, d.d. 7-7-2021
- Voorstel gemeenteraad definitieve vvgb 01072021, d.d. 7-7-2021

### **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.



## **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 Buitengebied 2007' en de 'Correctieve herziening bestemmingsplan Buitengebied 2007' waarin het perceel ter plaatse de bestemming 'Woondoeleinden V (voormalige boerderijpanden)' heeft.

Het bouwplan is strijdig met het bestemmingsplan (inclusief de correctieve herziening daarvan) en de daarbij behorende voorschriften/regels, omdat het gebruik van voor bovenvermelde bestemming aangewezen gronden ten behoeve van een woonzorgcomplex – een maatschappelijke functie – volgens de bestemmingsplanvoorschriften niet is toegestaan. Volgens diezelfde voorschriften moeten de afmetingen, waaronder in casu de goothoogte, van het hoofdgebouw de bestaande afmetingen bedragen, zoals die voor het hoofdgebouw in bijlage 6 bij het bestemmingsplan zijn weergegeven. Tot slot mogen de dakhelling en de bouwhoogte van een aan- of uitbouw ten minste 30° respectievelijk ten hoogste 8 meter 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 raadsbesluit 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. Wat betreft bovengenoemde onderdelen is 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 hûs en hiem, welstandsadvies en monumentenzorg. Op 23 november 2020 heeft hûs en hiem een advies afgegeven, waarin wordt gesteld 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<sup>o</sup> van de Wabo.

*Verklaring van geen bedenkingen gemeenteraad*

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 1 juli 2021 een verklaring van geen bedenkingen afgegeven voor het vernieuwen en vergroten van een woning met schuurgedeelte en 2 bijgebouwen in een woonzorgcomplex (o.a. gemeenschappelijke en kantoorruimtes, dagbesteding en spreekkamers) op de locatie Schoterlandseweg 22 te Katlijk.

- *Het handelen met gevolgen voor beschermde plant- en diersoorten*

Het bouwplan behelst qua werkzaamheden het (deels) slopen en verbouwen van de bestaande boerderij met schuren. Het zuidelijk bijgebouw blijft in eerste instantie gehandhaafd. Op de locatie wordt een nieuw gebouw geplaatst met 24 zorgstudio's. In de oude gebouwen zijn nest- en verblijfplaatsen aangetroffen van kerkuil (*Tyto alba*) en gewone dwergvleermuis (*Pipistrellus pipistrellus*).

*Soortenbescherming:*

Kerkuil

Tijdens het veldbezoek van 23 november 2019 zijn sporen van kerkuil gevonden. In 2020 zijn er in totaal 3 aanvullende veldbezoeken geweest, waarvan 2 aan het begin van het broedseizoen en 1 in juni. Hierbij is 1 nestplaats van de kerkuil waargenomen in de boerderij. De nesten van deze soort zijn jaarrond beschermd.

*Tijdelijke maatregelen*

Ter tijdelijke mitigatie van de mogelijk verloren gaande nestplaats van de kerkuil is op 4 februari 2020 één speciale kast voor kerkuilen geplaatst. Deze nestkast hangt in het zuidelijke schuurtje die tijdens de eerste fase gehandhaafd blijft.

*Permanente maatregelen*

Voor de kerkuil wordt op de zolderverdieping van de nieuwbouw een permanente nestplaats voor kerkuil gerealiseerd. Na realisering hiervan zal het schuurtje, met daarin de tijdelijke nestkast, worden gesloopt.

Vleermuis

Zowel de woonboerderij als de schuurtjes zijn geschikt voor verblijfplaatsen van de vleermuis. In 2020 heeft er dan ook aanvullend onderzoek naar de vleermuis

plaatsgevonden in de vorm van 4 veldbezoeken, te weten 1 in juni, 1 in juli en 2 in september. In de gebouwen zijn 2 verblijfplaatsen gevonden van de gewone dwergvleermuis die als paar- en zomerverblijf worden gebruikt.

#### Tijdelijke maatregelen

Ter tijdelijke mitigatie van de mogelijk verloren gaande vleermuisverblijfplaatsen zijn er op voorhand op 4 februari 2020 in totaal 8 vleermuiskasten opgehangen. Twee kasten staan aan/in het te handhaven zuidelijke schuurtje. De overige 6 kasten zijn geplaatst aan bomen op het terrein.

#### Permanente maatregelen

In de nieuwbouw/verbouw worden acht nieuwe verblijfplaatsen voor vleermuizen gerealiseerd. Deze voorzieningen zijn als volgt samengesteld;

1. Nieuwbouw schoorsteen: op oost-, zuid- en westzijde wordt één inbouw vleermuisvoorziening geplaatst
2. Uilenbord (4x); achter de overige uilenborden (uitgezonderd die wordt gebruikt voor kerkuil) worden spleetvormige voorzieningen voor vleermuizen gerealiseerd. Hiervan zijn er twee gericht op het oosten en twee op het westen
3. Op het kleine bijgebouw aan de veldzijde wordt een externe houtbetonnen vleermuis kast geplaatst (type VMPP1 van Faunaprojecten.nl).

#### *Verklaring van geen bedenkingen Gedeputeerde Staten provincie Fryslân*

Op grond van artikel 2.27, eerste lid, van de Wabo juncto artikel 6.10a van het Bor kan pas een omgevingsvergunning worden afgegeven, nadat Gedeputeerde Staten van de provincie Fryslân hebben verklaard dat zij daartegen geen bedenkingen hebben.

Op 5 november 2020 hebben Gedeputeerde Staten besloten te verklaren dat er, gelet op het betrokken belang van bescherming van natuur en landschap en veiligheid als geregeld in de Wet natuurbescherming (Wnb), geen bedenkingen zijn tegen het verlenen van de gevraagde omgevingsvergunning. Gedeputeerde Staten hebben tevens besloten aan de (ontwerp)verklaring van geen bedenkingen voorschriften te verbinden. Deze voorschriften zijn onverkort aan deze omgevingsvergunning verbonden.