

Formulierversie
2018.02

Aanvraaggegevens

Publiceerbare aanvraag/melding

Aanvraagnummer	4056079
Aanvraagnaam	Aanpassing bestaande boerderij
Uw referentiecode	-

Ingediend op	15-02-2019
Soort procedure	Reguliere procedure

Projectomschrijving	Uitbreiding wooncomfort
Opmerking	-
Gefaseerd	Nee
Blokkerende onderdelen weglaten	Nee
Kosten openbaar maken	Nee
Bijlagen die later komen	constructierapport
Bijlagen n.v.t. of al bekend	nvt

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

Locatie van de werkzaamheden

Werkzaamheden en onderdelen

Overige veranderingen aan bestaande bouwwerken

- Bouwen

Bijlagen

Formulierversie
2018.02

Locatie

1 Adres

Postcode	8411XW
Huisnummer	5
Huisletter	-
Huisnummertoevoeging	-
Straatnaam	Schoterlandseweg
Plaatsnaam	Jubbega
Gelden de werkzaamheden in deze aanvraag/melding voor meerdere adressen of percelen?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nee

Bouwen

Overige veranderingen aan bestaande bouwwerken

1 Woonboten en drijvende objecten

Betreft het bouwwerk een drijvend object? Ja
 Nee

2 Woning

Gaat het om de bouw van één of meer woningen? Ja
 Nee

3 De bouwwerkzaamheden

Wat is er op het bouwwerk van toepassing? Het wordt geheel vervangen
 Het wordt gedeeltelijk vervangen
 Het wordt nieuw geplaatst

Eventuele toelichting de kap wordt verlengd

Hebt u voor deze bouwwerkzaamheden al eerder een vergunning aangevraagd? Ja
 Nee

4 Plaats van het bouwwerk

Waar gaat u bouwen? Hoofdgebouw

5 Seizoensgebonden en tijdelijke bouwwerken

Gaat het om een seizoensgebonden bouwwerk? Ja
 Nee

Gaat het om een tijdelijk bouwwerk? Ja
 Nee

6 Gebruik

Waar gebruikt u het bouwwerk en/of terrein momenteel voor? Wonen
 Overige gebruiksfuncties

Waar gaat u het bouwwerk voor gebruiken? Wonen
 Overige gebruiksfuncties

Wat wordt de gebruiksoppervlakte van de woning in m² na uitvoering van de bouwwerkzaamheden? 78

Wat wordt de vloeroppervlakte van het verblijfsgebied van de woning in m² na uitvoering van de bouwwerkzaamheden? 65

7 Uiterlijk bouwwerk/welstand

Beschrijf van de onderstaande onderdelen de materialen en kleuren die u voor het bouwwerk gebruikt. U mag het veld leeg laten als u materialen en kleuren in de bijlagen vermeldt

Onderdelen	Materiaal	Kleur
Gevels		
- Plint gebouw		
- Gevelbekleding		
- Borstweringen		
- Voegwerk		
Kozijnen		
- Ramen		
- Deuren		
- Luiken		
Balkonhekken		
Dakgoten en boeidelen		
Dakbedekking		

Vul hier overige onderdelen en zie tekening
bijbehorende materialen en kleuren
in.

8 Mondeling toelichten

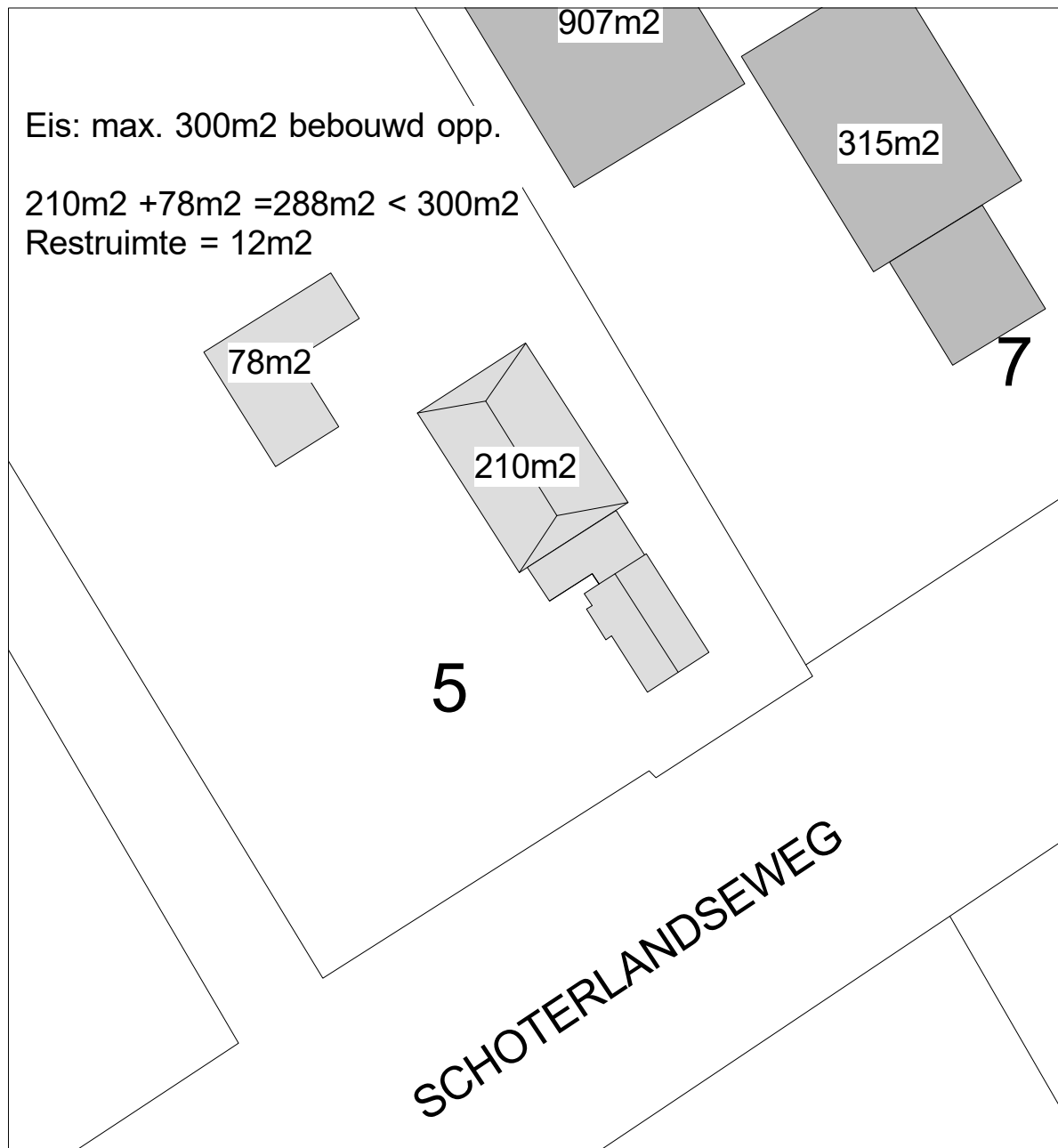
Ik wil mijn bouwplan
mondeling toelichten voor
de welstandscommissie/
stadsbouwmeester.

- Ja
 Nee

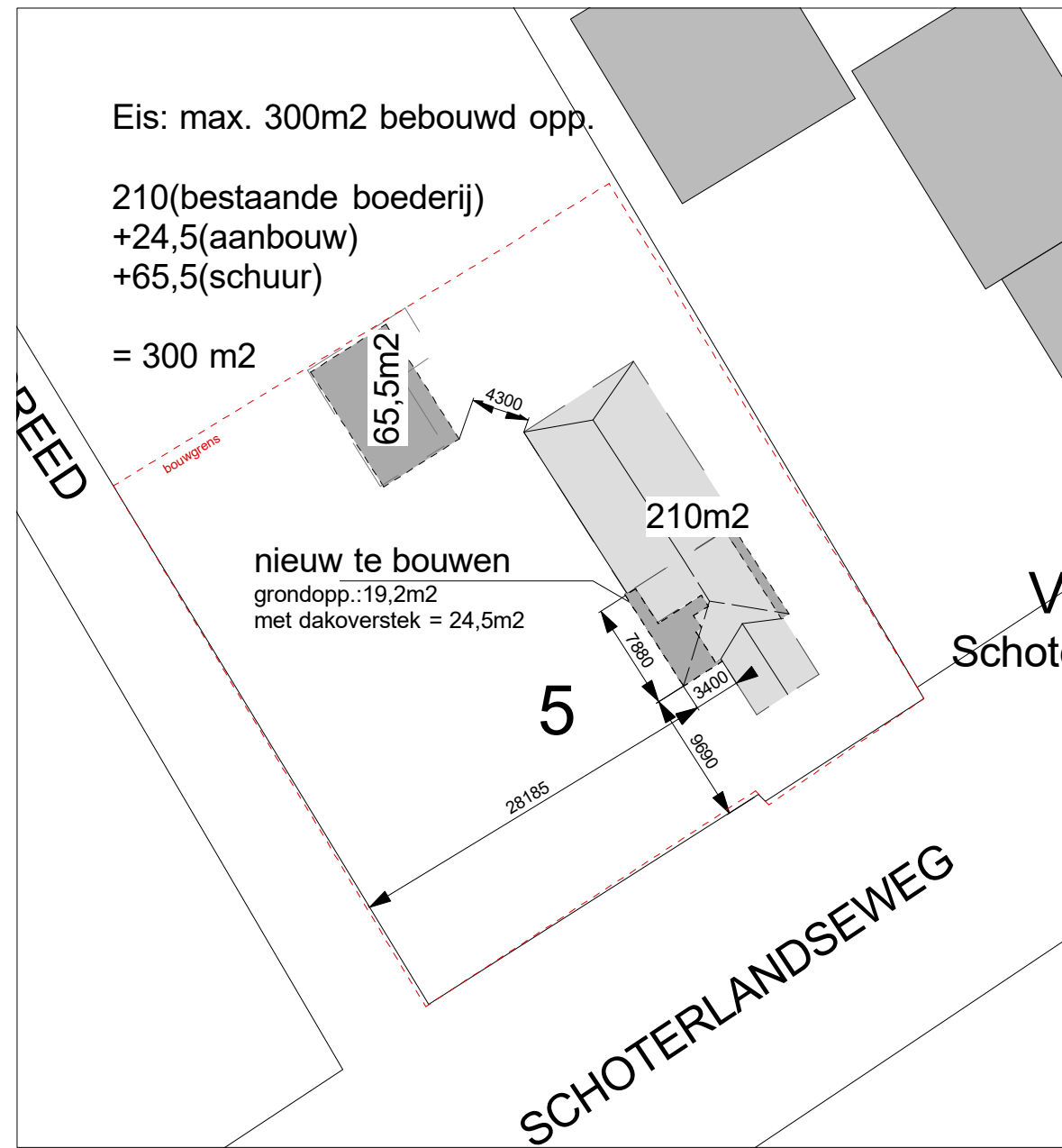
Bijlagen

Formele bijlagen

Naam bijlage	Bestandsnaam	Type	Datum ingediend	Status document
TEKENINGEN4	TEKENINGEN4gem-e.pdf	Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouwen Bestemmingsplan, beheersverordening en bouwverordening	2019-02-15	In behandeling
Motivatie	Motivatie uitbreiding wooncomfort Wilfried en Siety.pdf	Anders	2019-02-15	In behandeling
TEKENINGEN6gem_pdf	TEKENINGEN6gem-pdf	Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouwen	2019-02-15	In behandeling



Situatie bestaand

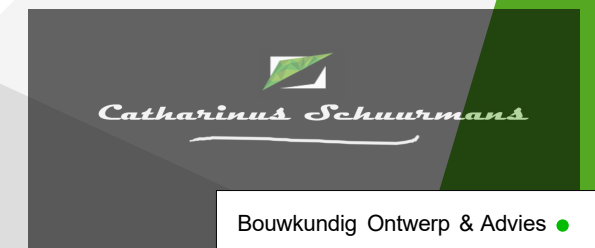


Situatie nieuw

Verbouwing Woonhuis Schoterlandseweg 5 te Jubbegea

Opdrachtvr	Wilfried en Sietie
projectnr	181031
tekeningnr	101
onderwerp	bouwaanvraag
status	DO
schaal	1:100
formaat	A0
datum	17-4-2018
Wijz. A	26-10-18
Wijz. B	18-1-19
Wijz. C	8-3-19
Wijz. D	23-12-19
getekend	CS

Maten in het werk te nemen en te controleren.



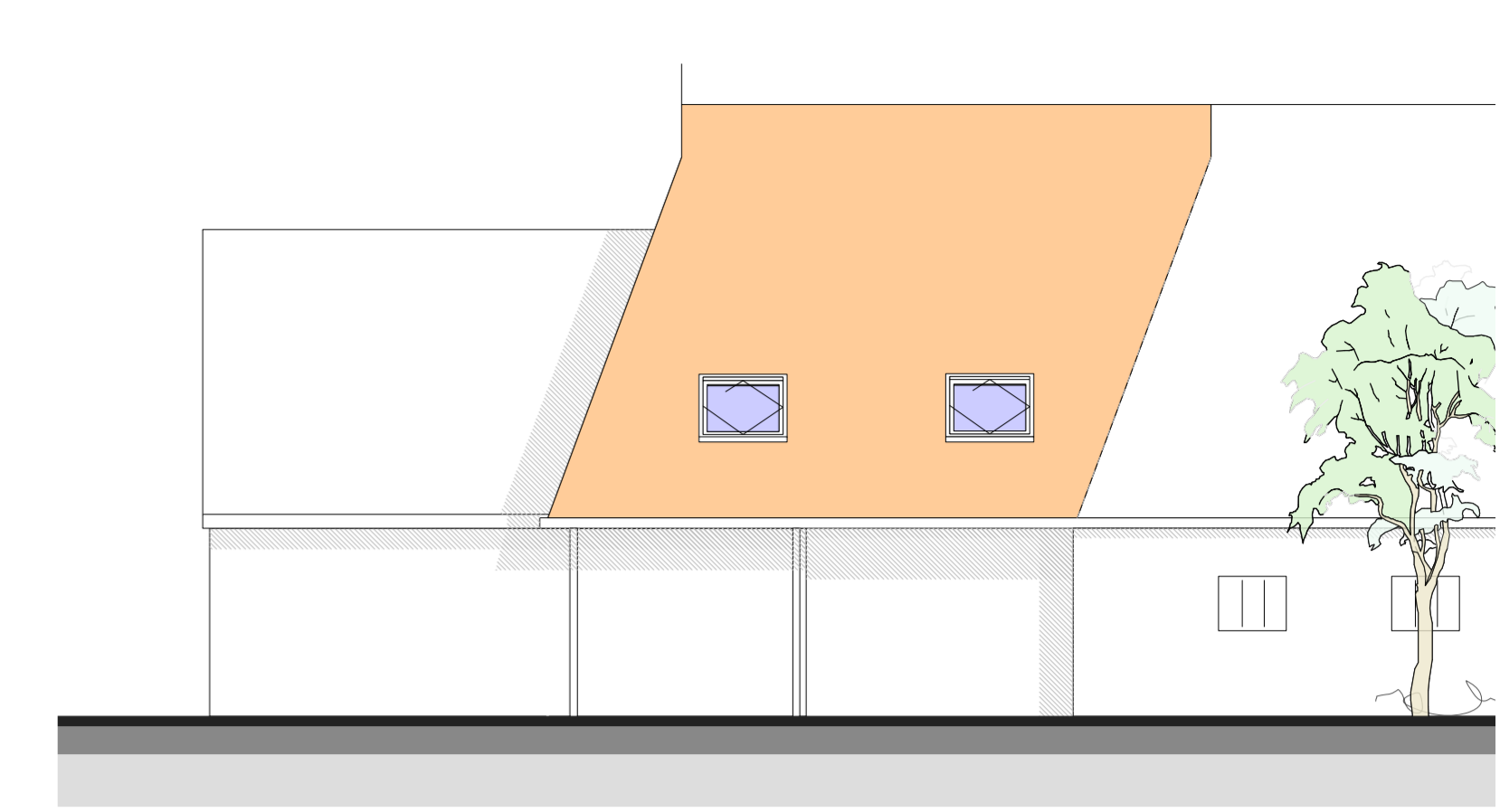
Plaats: Wergea (Warga)
 Tel: 06 - 43 03 05 63
 Mail: info@catharinusschuurmans.nl
 Website: www.catharinusschuurmans.nl



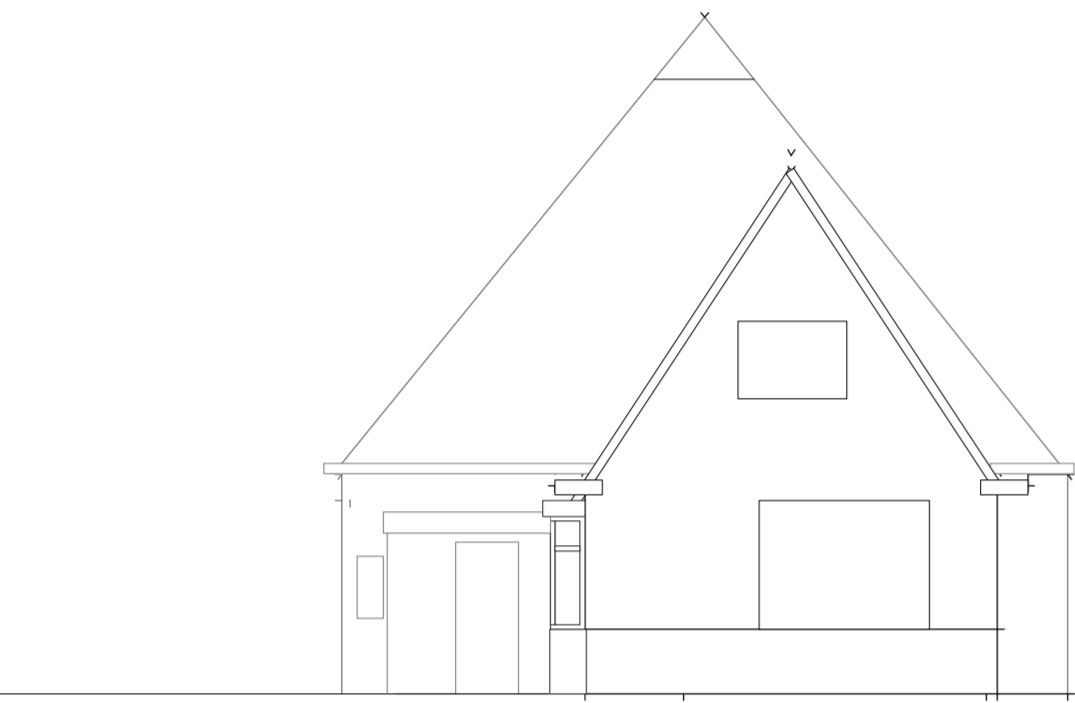
Zuidgevel nieuw



Westgevel nieuw



Oostgevel nieuw



Zuidgevel bestaand



Westgevel bestaand



Situatie bestaand

ALGEMEEN
 -Glas lager dan 850mm+VL is uitgevoerd volgens NEN 3569 en NEN-EN 12600
 -voorziening drinkwater volgens NEN1006
 -electrische installatie volgens NEN 1010

BRANDWEER
 -Het gebouw wordt gekwalificeerd als woonfunctie
 -Het gebouw bestaat uit 1 brandcompartimenten.

TOEGANKELIJKHEID
 -Het gebouw voldoet aan de gestelde eisen in relatie tot de integrale toegankelijkheid van het bouwwerk.
 -Vrije doorgang van de verblijfsruimten is altijd 0,85x2,30 meter.
 -drempels bij de toegangsdeuren zijn niet hoger dan 20mm.

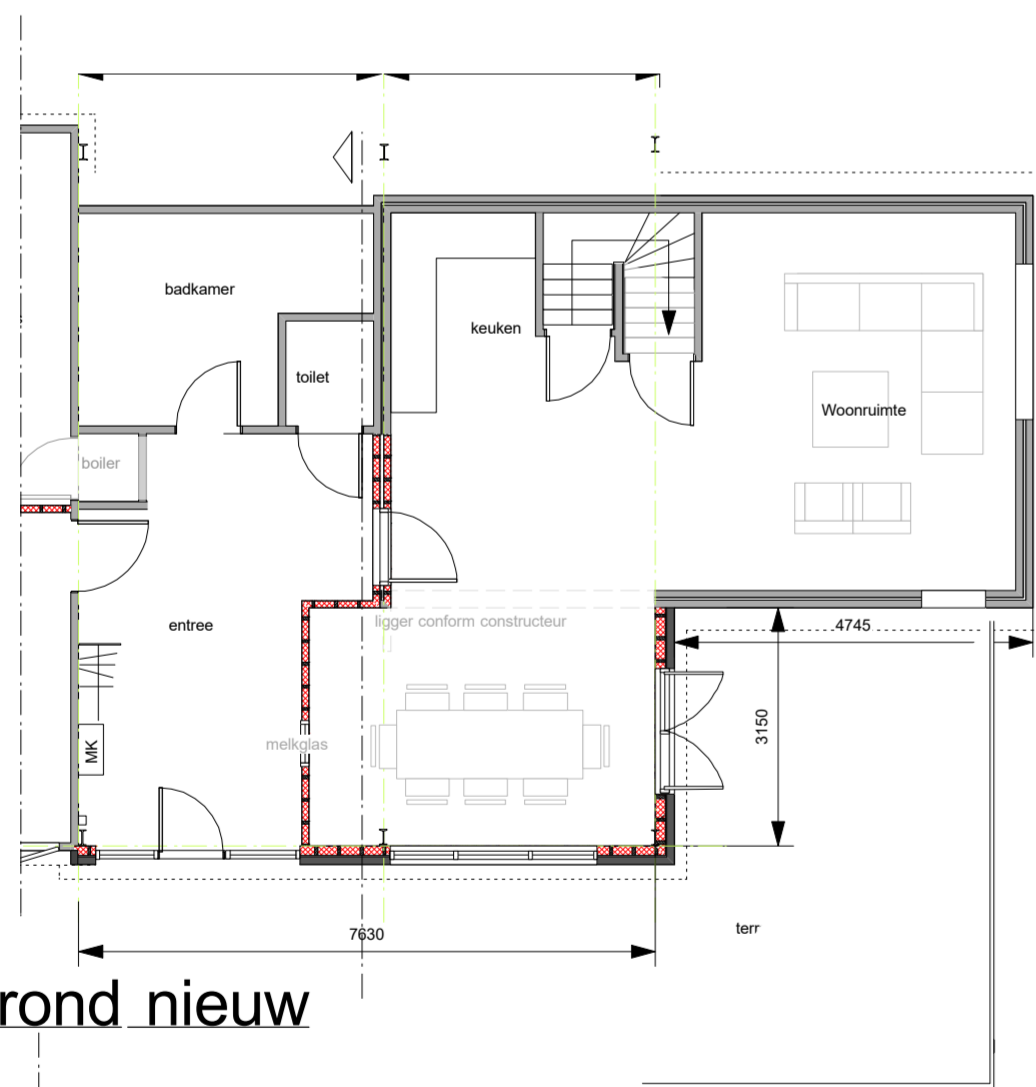
ISOLATIE
 verblijfsruimte grenzend aan horizontale delen; min 2,0m²KW.
 verblijfsruimte grenzend aan verticale delen; min 1,3m²KW.
 verblijfsruimte grenzend aan grond/water/kruipruimte; min 2,5m²KW.

INBRAAKWERENDHEID
 Deuren, ramen, kozijnen en daarmee gelijk te stellen constructieonderdelen in een scheidingsconstructie van een niet-gemeenschappelijke ruimte die volgens NEN 5037 bereikbaar zijn voor inbraak, hebben een volgens NEN 5038 bepaalde inbraakwerendheid die voldoet aan de in die norm aangegeven weerstandsklasse 2.

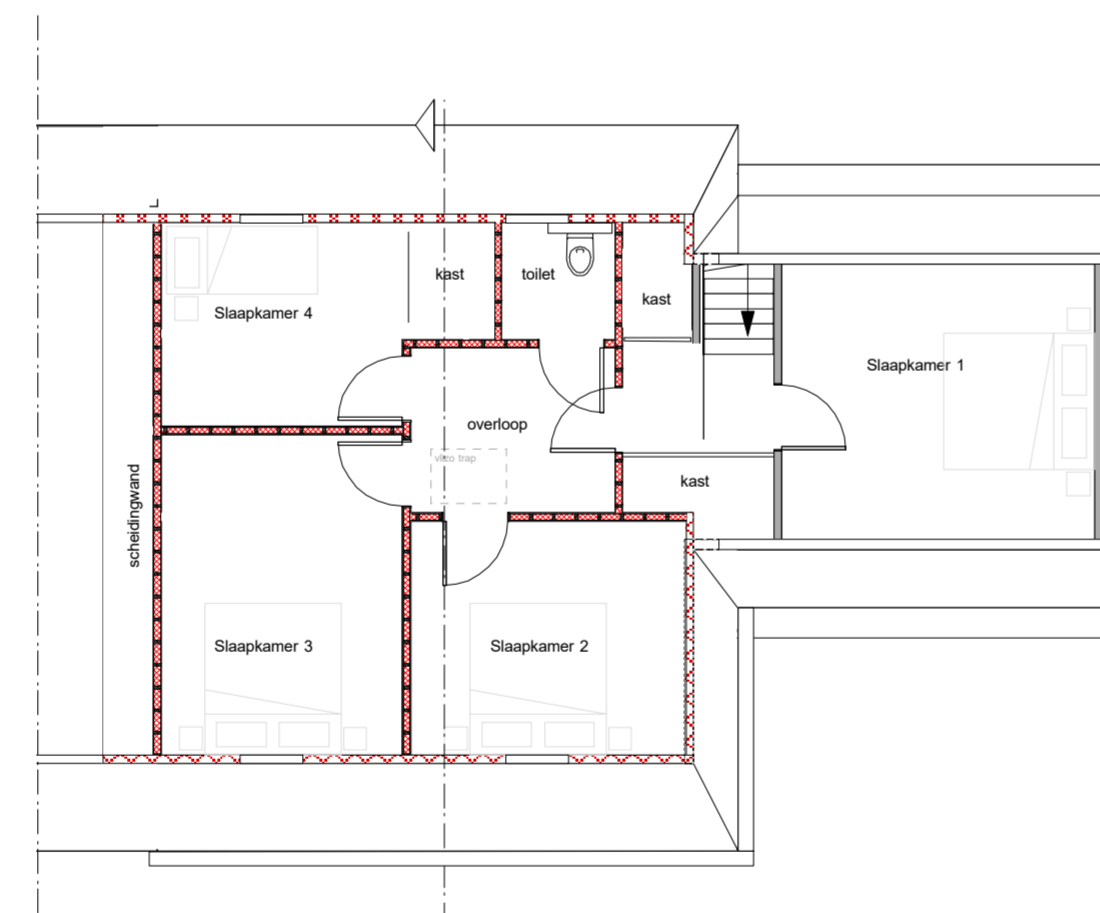
BRAND
 Rookmelders conform NEN 2555
 Rookproductie: Bouwmaterialen conform 6064



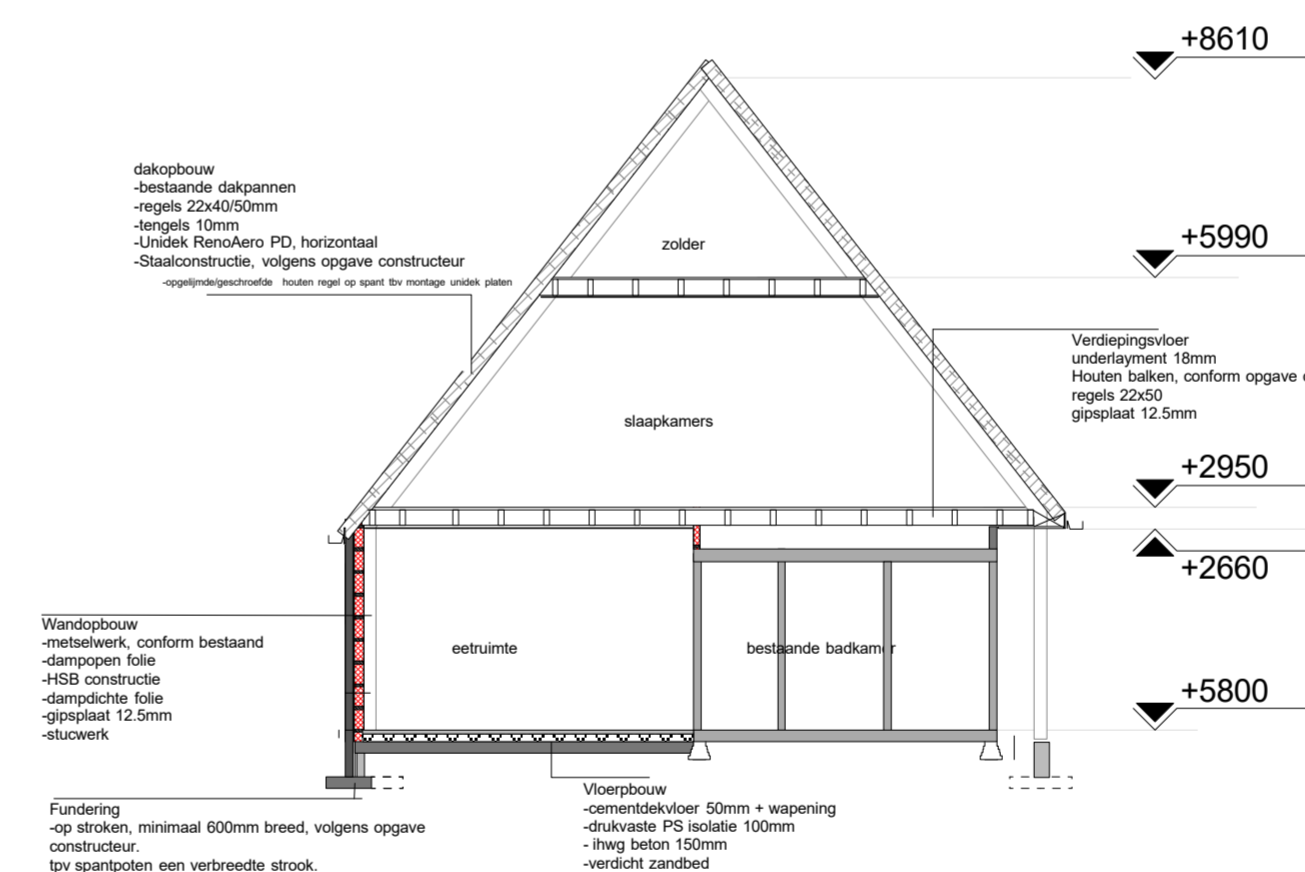
Situatie nieuw



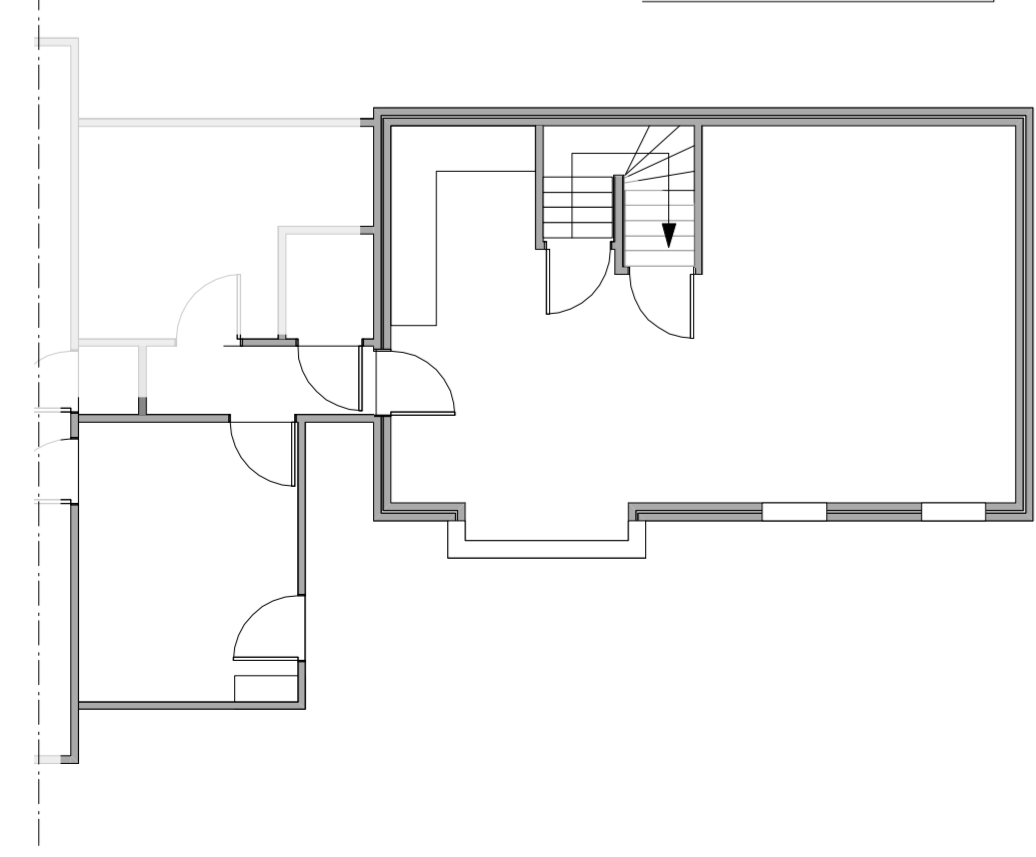
plattegrond nieuw



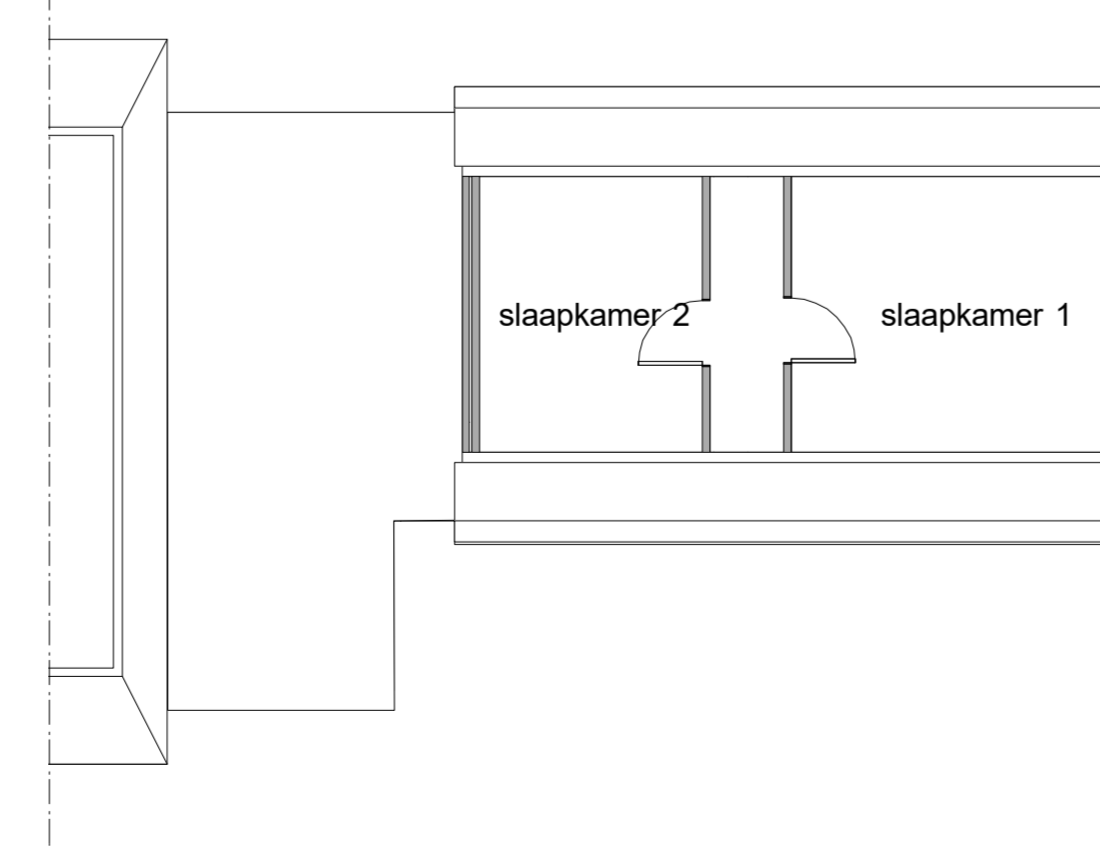
plattegrond nieuw



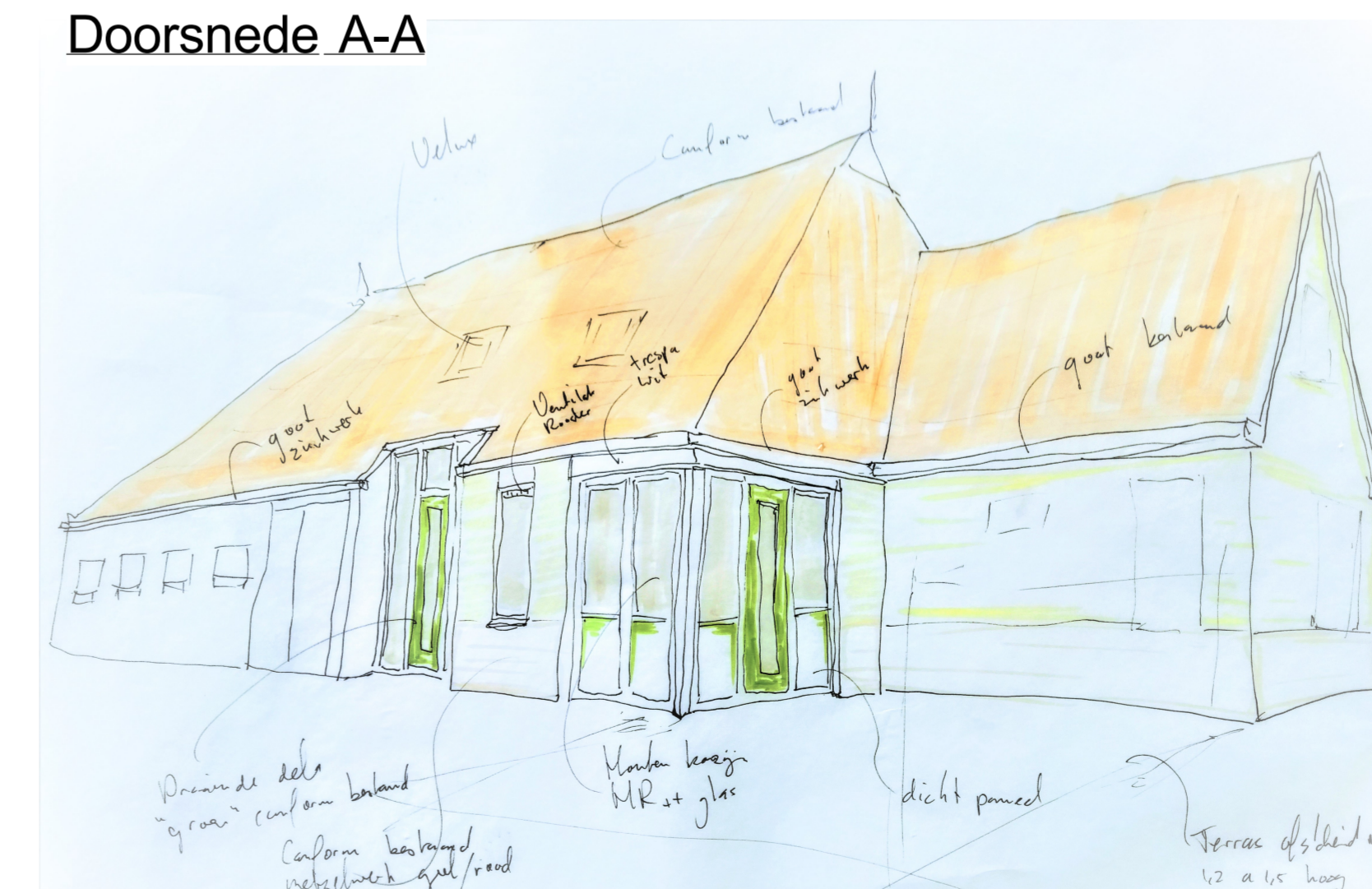
Doorsnede A-A



plattegrond bestaand



verdieping bestaand



Eerste Impressie

Verbouwing Woonhuis Schoterlandseweg 5 te Jubbegea

Opdrachtgever	Wildried en Sietle
projectnr	181031
tekeningnr	101
onderwerp	bouwaanvraag
status	DO
schaal	1:100
formaat	A0
datum	17-4-2018
Wijz. A	26-10-18
Wijz. B	18-1-19
getekend	CS

Maten in het werk te nemen en te controleren.



Bouwkundig Ontwerp & Advies
 Plaats: Wergea (Warga)
 Tel: 06 - 43 03 05 63
 Mail: info@catharinusschuurmans.nl
 Website: www.catharinusschuurmans.nl

B en W van de gemeente :
Heerenveen
Uw nummer : 2018-492 d.d.: 1-4-2019
Adr.bouwpl. : Schoterlandseweg 5
te JUBBEGA
Betreft bouwvraag van :
HOOGVEEN

dossiernummer : W19HRV008-3
datum : 01-04-2019
behandeld door : G.Boschloo
conclusie : VOLDOET

J.W. Frisostraat 1
8933 BN Leeuwarden

administratie
(058) 233 79 30

e-mail
husenhiem@husenhiem.nl

www.husenhiem.nl

bank
NL48 BNGH 0285 0223 50

Geacht College,

Met deze brief reageren wij op uw adviesaanvraag.

Op grond van de ingediende gegevens is de adviescommissie ruimtelijke kwaliteit van oordeel dat het plan, getoetst aan de door de gemeenteraad vastgestelde criteria, voldoet aan redelijke eisen van welstand. Volledigheidshalve vermelden we dat ook de stenen en de dakpan zijn bemonsterd.

Namens de commissie,

ir. G. Boschloo,
adviseur ruimtelijke kwaliteit



Ruimtelijke Onderbouwing

Aanbouw woonboerderij aan de Schoterlandseweg 5 in Jubbega

Ruimtelijk beleid

Om de aanbouw te realiseren wordt de bestaande kap doorgetrokken. Hierbij wordt de “romp” verlengt. De oppervlakte van de aanbouw van de woning zal circa 35m² bedragen. De materialen worden afgestemd conform bestaand. Dat houdt in dat, de oranje OHV pan weer wordt gebruikt en er worden vergelijkbare metselstenen gebruikt. De kleuren van de kozijnen worden wit en groen en het uilenbord wordt vernieuwd.

Milieu problemen

Er worden geen milieu problemen voorzien.

Archeologische waarden

Er bevinden zich geen kwetsbare gebieden in de bouwwerkzaamheden. Er zullen geen grote ingrepen(grondwerkzaamheden) plaatsvinden.

N.B.: De provincie beveelt aan om bij ingrepen van meer 5000m² een historisch en karterend onderzoek te verrichten. De woning wordt vergroot met 35m².

Waterhuishouding

Geen waterschapsbelang

N.B.: zie water toets

Waardevermeerdering

Dit is de enige woning t.o.v. andere buurwoningen waarbij de waarde van de woning sinds 2015 is gedaald. Dit komt door achterstallig onderhoud en versobering van de gebouwen van de toenmalige eigenaar. Sinds 2018 is het woonachtig door een jong stel. Door de wil om in de gebouwen te investeren stijgt niet alleen de woning, maar waarschijnlijk ook van de buurwoningen.

Catharinus W. Schuurmans

23-4-2019

Motivatie uitbreiding wooncomfort Wilfried en Siethy

Het jonge stel Wilfried en Siety wonen met hun 2 kinderen in een kleine kop-hals-romp boerderij. Het voorhuis heeft op de begane grond 1 ruimte(keuken/woonkamer/eetkamer) op de verdieping 2 kleine slaapkamers. Zij hebben momenteel 2 jonge kinderen en nog een kindwens. Het aantal slaapkamers(2) zijn nu eigenluijks al te weinig voor henzelf en de 2 opgroeiende kinderen. De wens is om op de verdieping meer slaapkamers te creëren en op de begane grond een extra ruimte(eventueel afsluitbaar). Naast de Woning staat een vervallen schuur.

In het straatbeeld hebben de naastgelegen boerderijtjes typische “kop-romp” verbindingen. Om het bestaande beeld van de karakteristieke boerderijen te behouden, is daarom ook bij deze woning de kap verlengt. Hierbij vervalt dus de hals. Er is ook gekeken naar een alternatief. Door alleen de hals groter(opbouw o.i.d.) te maken, tast dit het typische beeld aan.

Door de kap te verlengen op de verdieping worden 2 ruime slaapkamers gecreert en ook op de begane grond wordt het wooncomfort vergroot met 1 ruimte. Qua materialsatie zal de uitstraling ervan zoveel mogelijk op het bestaande aansluiten.

De boerderij heeft een totale oppervlakte 210m². Dit is hoe het er nu voor ligt. Bij nieuw te bouwen hoofdgebouwen mag volgens het bestemmingsplan het hoofdgebouw maximaal 120m² bedragen. Het nieuw te bouwen bouwwerk(aanbouw) is in totaal 24m² aan vloeroppervlakte d.m.v. de verlengde kap. Het bijgebouw(schuurtje) naast het hoofdgebouw is circa 76m². Opgeteld is dat voor de aan- en bijgebouwen 100m². De gezamenlijk oppervlakte van aan- en bijgebouwen mogen ook maximaal 100 m² zijn. Het plan is wel om deze vervallen schuur af te breken en een nieuwe schuur te plaatsen. Dit wordt ook bij deze aanvraag meegenomen.

Catharinus Schuurmans

24-11-18

Nader onderzoek



**Jubbega,
Schoterlandseweg 5**

**JM Ecologie
2019**

Colofon

Nader onderzoek Jubbega, Schoterlandseweg 5.
Vleermuisonderzoek in het kader van de soortenbescherming uit de Wet
natuurbescherming (Wnb).

JME-rapport	: R19.078
Versie	: 1.0 (definitief)
Datum	: 04-10-2019
Opdrachtgever	: Fam. Hoogeveen Schoterlandseweg 5 8411XW Jubbega
Auteur	: Henri Zomer
Controle	: John Melis
Contactadres	: Gorredijksterweg 26 8411 KE JUBBEGA
Te citeren als	: Zomer, H., 2019. Nader onderzoek Jubbega, Schoterlandseweg 5; vleermuisonderzoek in het kader van de soortenbescherming uit de Wet natuurbescherming (Wnb). JME-rapport R19.078. JM-ecologie, Jubbega.
Voorpagina	: Jubbega, Schoterlandseweg 5

	Inhoud	Blz.
1	Inleiding.....	2
1.1	Aanleiding.....	2
1.2	Ligging.....	2
2	Uitvoering.....	3
2.1	Bezoeken	3
2.2	Bevindingen.....	3
3	Conclusie	4
	Geraadpleegde bronnen.....	5

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Fam. Hoogeveen, verder "opdrachtgever" genoemd, is voornemens de uitbouw te realiseren aan de voormalige boerderij aan de Schoterlandseweg 5 te Jubbega. Tijdens de bouw zullen enkele muren en tevens het dak verwijderd worden. Ook wordt een deel van de dakgoten vervangen door een kunststof variant. JM ecologie heeft van de fam. Hoogeveen de opdracht uitgevoerd om twee paarbezoeken conform het vleermuisprotocol uit te voeren.

1.2 Ligging



Afbeelding 1.1. Globale ligging van het plangebied (rood vierkant). (Bron: Google maps)



Afbeelding 1.2. Ligging van het plangebied. (Bron: OpenStreetMaps)

2 Uitvoering

2.1 Bezoeken

Ronde	Datum	Zon op/ onder	Begintijd	Eindtijd	Temperatuur in°C	Windkracht in Beaufort	Neerslag	Bewolking
PR1	27-08-19	20:38	22:00	00:00	23	1	Geen	Helder
PR2	30-09-19	19:20	21:30	23:30	13	2	Geen	Zwaar bewolkt

Tabel 2.1. Afgelegde bezoeken met weersomstandigheden (PR= Paarcontrole)

Er zijn twee paarcontroles uitgevoerd. Alle bezoeken zijn uitgevoerd door één persoon en conform het vleermuisprotocol 2017.

2.2 Bevindingen

Paarperiode vleermuizen

Er zijn tijdens de twee paarcontroles geen paarroepende vleermuizen waargenomen die binding hebben met het plangebied. Wel werd er op 27 augustus tijdens de paarcontrole een foeragerende gewone grootoorvleermuis waargenomen. Deze was slechts korte tijd ter plaatse en is deze avond rondom het huis niet weer aangetroffen.

3 Conclusie

Fam. Hoogeveen, verder “opdrachtgever” genoemd, is voornemens de uitbouw te realiseren aan de voormalige boerderij aan de Schoterlandseweg 5 te Jubbega. Tijdens de bouw zullen enkele muren en tevens het dak verwijderd worden. Ook wordt een deel van de dakgoten vervangen door een kunststof variant.

Tijdens de paarcontroles in het najaar zijn er geen vleermuizen aangetroffen die binding hebben met het plangebied en een paarverblijf hebben in de, in de verbouwing, aan te tasten voormalige boerderij.

Geraadpleegde bronnen

- Bureau FaunaX, 2019. Natuurtoets Catharinus Schuurmans Atelier/Uitbouw Schoterlandseweg 5 te Jubbega. Rapport 19124. Bureau FaunaX, Gorredijk.
- BIJ12, 2017. Kennisdocumenten.
- Vleermuisprotocol 2017, Netwerk Groene Bureaus (NGB).
- Netwerk Groene Bureaus (NGB), 2017. Soortinventarisatieprotocollen Netwerk Groene Bureaus;

Van: siethy hoogeveen

Verzonden: dinsdag 22 oktober 2019 15:24

Aan: Staal, Gerrit van der

Onderwerp: Fwd: ecologisch onderzoek Schoterlandseweg 5 Jubbega

Goedemiddag dhr vd Staal,

Hieronder twee mails en in de bijlage het onderzoek van JM ecologie.

Volgens de provincie kon u hier weer mee verder voor onze bouwvergunning.

Indien er nog vragen zijn hoor ik dit graag.

gr Siethy

Onderstaand conclusie JM ecologie/ is ook gestuurd naar de provincie :

De verbouwing op het adres Schoterlandseweg 5 te Jubbega is allereerst in een QuickScan beoordeeld door Bureau FaunaX, en daarna is er najaars-vleermuisonderzoek uitgevoerd door JM ecologie (beide bezoeken door mij persoonlijk). Op verzoek van de Provinsje Fryslân stuur ik je hierbij een risico-analyse voor het pand.

Vleermuizen

Normaliter worden panden met spouwmuren, dakpannen en her en der een gaatje of opening jaarrond bezocht volgens de norm: Vleermuisprotocol 2017. Daarbij weten wij dat er panden zijn waar de aanwezigheid van één of meerdere paarverblijven waarschijnlijker is dan de aanwezigheid van een kraamverblijf. Dit is een dergelijk pand. Het was stil bij de paarbezoeken. Het huidige dak van de schuur ligt er strak op, het dak van het huis iets minder. Er zijn geen keutels aangetroffen op de ramen, deuren, vensterbanken enz. De kans is groot dat er geen kraamverblijf zit, en zeer waarschijnlijk ook geen zomerverblijf. Geheel uitsluiten is echter niet mogelijk zonder het afronden van het protocollair onderzoek (nog 3 kraamtijd bezoeken).

Vogels

Normaliter worden panden met dakgoten en dakpannen geschikt geacht voor huismussen. Bij dit huis is er rondom weinig aanwezigheid van bosjes en struiken, zoals elders wel veelvuldig aanwezig in de omgeving. De verwachting op significante aantallen huismusnesten is ook laag (maar niet uit te sluiten). Er zou hier nog een protocollaire controle (lichten dakpannen) kunnen plaatsvinden om nesten te zoeken, maar als bij de nieuwbouw vogelvides worden verplicht onder de onderste twee rijen dakpannen dan is er sprake van een ecologische plus en verwacht ik dus geen negatief effect. Gierzwaluwen worden niet verwacht, vanuit de kennis die ik heb van het gebied. Ik woon hier zo'n kilometer naast en kom hier wekelijks enkele keren langs zonder ooit laagvliegende gierzwaluwen gezien te hebben. De dieren die er hoog vliegen komen allemaal uit Gorredijk.

groet,

John Melis



Adviesbureau **JM ecologie**

Corr. adres: Gorredijksterweg 26

8411 KE Jubbega

Bezoek adres: Wetterwille 9, unit 26

8401 GB Gorredijk

Mobiel: 06-46524630

Vast: 0516-764010

E-mail: info@jmecologie.nl

Website: www.jmecologie.nl



Verzonden vanuit [Outlook](#)

Mail vandaag ontvangen van Mw Pronk :

Geachte mevrouw Hoogeveen, beste Siethy,

Ja, ik heb uw bericht ontvangen en ben akkoord met de aangeleverde informatie. Hiermee kunt u vervolgens weer naar de gemeente gaan om uw aanvraag daar verder in orde te laten maken. Als het goed is komen zij vervolgens weer bij ons terug, voor het laatste akkoord en een verzoek om VVGB. Ik ga er vanuit u zo voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,

Wyke Pronk

Sr. Vergunningverlener Wet natuurbescherming

Afdeling Omgevingszaken

Team Groene Regelgeving

058 292 5651

w.pronk@fryslan.frl

provinsje fryslân
provincie fryslân

Tweebaksmarkt 52 (bezoekeradres)

Postbus 20120, 8900 HM Leeuwarden

058 292 5925 / provincie@fryslan.frl

WhatsApp: 06 10 26 88 31

www.fryslan.frl