

Het kenmerk: UV 20130664

De heer F.J. Burger
De Boppe 3
8748 GJ Witmarsum

Behandeld door: Team Vergunningen
Telefoon: (0515) 489000

Onderwerp: omgevingsvergunning uitgebreide
procedure

Sneek, 3 maart 2014

Geachte heer Burger,

VERZONDEN 03 MRT 2014

Op 24 oktober 2013 hebben wij een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het wijzigen van de voorgevel, het uitbreiden van het pand en het wijzigen van het gebruik in strijd met het bestemmingsplan op het perceel plaatselijk bekend Arumerweg 47 te Witmarsum. Uw aanvraag is geregistreerd onder nummer UV 20130664. Over de voortgang van de behandeling van uw aanvraag delen wij u het volgende mee.

Op grond van artikel 3.10 van de WABO is de uitgebreide procedure van toepassing.

Verlenen omgevingsvergunning

Wij hebben besloten de omgevingsvergunning te verlenen. De vergunning hebben wij bijgevoegd. Aan de vergunning zijn voorschriften verbonden. Wij raden u aan om de vergunning met de bijbehorende bijlagen zorgvuldig door te nemen. Dit kan veel misverstanden voorkomen. U moet namelijk de aan de vergunning verbonden voorschriften naleven. Let op: wij maken u er op attent dat u op eigen risico handelt als u gebruik maakt van de verleende vergunning voordat deze onherroepelijk is.

Burgerlijk wetboek

In het Burgerlijk Wetboek (boek 5, titel 4) staan rechten en plichten van burgers vermeld. Wij willen u erop wijzen dat er rechten van derden worden genoemd, die er mogelijk voor zorgen dat u geen gebruik kunt maken van uw omgevingsvergunning.

Betaling leges

Overeenkomstig de legesverordening bent u voor het in behandeling nemen van uw aanvraag voor een omgevingsvergunning leges verschuldigd. Voor betaling van dit bedrag ontvangt u separaat een acceptgiro. Bij deze nota wordt vermeld op welke wijze u eventueel bezwaar kunt aantekenen tegen de hoogte van het legesbedrag en de gehanteerde grondslagen.

Publicatie

Het ontwerpbesluit heeft vanaf d.d. 17 januari 2014, 6 weken ter visie gelegen. Dit besluit wordt door ons gepubliceerd in de huis-aan-huisbladen en op de gemeentelijke website (www.sudwestfryslan.nl).

Tegen dit besluit kan door belanghebbenden beroep worden aangetekend.

Nadere informatie

Informatie over uw aanvraag is te verkrijgen bij team Vergunningen, telefoonnummer (0515) 489000. Wij zijn elke werkdag telefonisch bereikbaar van 9.00 tot 16.00 uur. Wilt u bij vragen of overleg het registratienummer bij de hand houden, zodat wij u vlot van dienst kunnen zijn.

Met vriendelijke groet,

namens het college van burgemeester en wethouders van Súdwest-Fryslân,
teammanager Publiek Vergunningen,



H.E. de Hoo

Bijlagen - omgevingsvergunning + bijlagen + kaartjes

Omgevingsvergunning

UV 20130664

Burgemeester en Wethouders hebben op 24 oktober 2013 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen op het perceel plaatselijk bekend Arumerweg 47 te Witmarsum. De aanvraag is geregistreerd onder nummer UV 20130664 met de volgende activiteiten:

OV Bouwen	het wijzigen van de voorgevel, het uitbreiden van het pand en het wijzigen van het gebruik in strijd met het bestemmingsplan
OV Strijdig planologisch gebruik	het wijzigen van de voorgevel, het uitbreiden van het pand en het wijzigen van het gebruik in strijd met het bestemmingsplan

BESCHIKKING:

- I. Burgemeester en wethouders besluiten, gelet op artikel 2.1, 2.10 en 2.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht de gevraagde omgevingsvergunning te verlenen.

De omgevingsvergunning wordt verleend onder de bepaling dat de gewaarmerkte stukken deel uitmaken van de vergunning. Tevens dient te worden voldaan aan de voorwaarden, zoals hieronder zijn aangegeven. De omgevingsvergunning wordt verleend voor de volgende activiteiten:

- bouwen
- strijdig planologisch gebruik

- II. Burgemeester en wethouders besluiten vrijstelling te verlenen voor het indienen van een onderzoeksrapport naar de gesteldheid van de bodem, daar de bouwwerkzaamheden de grond niet raken en het gebruik niet wordt gewijzigd;

- III. Burgemeester en wethouders besluiten af te wijken van het geldende bestemmingsplan 'Witmarsum', conform artikel 2.12, eerste lid onder a onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;

Bent u het niet eens met dit besluit?

Bent u het niet eens met dit besluit? Dan kunt u hiertegen in beroep gaan. U doet dit door een brief te sturen naar de Rechtbank Noord-Nederland. Let erop dat u reageert binnen zes weken na de verzenddatum van onze brief.

In uw beroepschrift moet het volgende staan:

- uw naam en adres
- de datum
- het besluit waartegen u in beroep gaat
- de redenen waarom u in beroep gaat
- uw handtekening

Stuur uw brief naar:
Rechtbank Noord-Nederland
Afdeling bestuursrecht
Postbus 150
9700 AD GRONINGEN

U kunt ook digitaal in beroep gaan via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. Daarvoor heeft u wel een elektronische handtekening (DigiD) nodig.

Wilt u de uitspraak op uw beroep niet afwachten?

Als u in beroep gaat, blijft ons besluit in ieder geval geldig totdat er een uitspraak gedaan is over het besluit door de rechter. Wilt u deze uitspraak niet afwachten en snel duidelijkheid? Vraag dan de voorzieningenrechter om een voorlopige voorziening. Dit betekent dat de rechter snel naar uw verzoek kijkt en alvast een voorlopige uitspraak doet.

Het adres van de voorzieningenrechter is:

Voorzieningenrechter van de rechtbank Noord-Nederland, Postbus 150, 9700 AD Groningen.

U moet hiervoor wel kosten betalen. Vraag dit na bij de rechtbank.

namens het college van burgemeester en wethouders van Súdwest-Fryslân,
teammanager Publiek Vergunningen,



H.E. de Hoo

Datum besluit: 3 maart 2014

Inhoudsopgave

De volgende onderdelen horen bij en maken deel uit van de verleende omgevingsvergunning aan de heer F.J. Burger voor het wijzigen van de voorgevel, het uitbreiden van het pand en het wijzigen van het gebruik in strijd met het bestemmingsplan op het perceel plaatselijk bekend Arumerweg 47 te Witmarsum.

- Bijlage 1: Overwegingen
- Bijlage 2: Gewaarmerkte stukken
- Bijlage 3: Voorschriften

Bijlage 1

Overwegingen

Bij het nemen van het besluit hebben wij overwogen dat:

Activiteit Bouwen

- de aanvraag ontvankelijk is nadat op 18 november 2013 aanvullende gegevens zijn ingediend;
- uw aanvraag getoetst is aan de weigeringsgronden genoemd in artikel 2.10 van de Wabo;
- het plan is voorgelegd aan de Welstandscommissie, advies nr. W13SWF342-3 van datum 23 december 2013, en voldoet aan redelijke eisen van welstand als bedoeld in artikel 12, eerste lid van de Woningwet;
- de besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.
- het aannemelijk is gemaakt dat het plan voldoet aan de voorschriften van de bouwverordening van de gemeente Súdwest Fryslân;
- het aannemelijk is gemaakt dat het plan voldoet aan de voorschriften van het Bouwbesluit;
- daar de bouwwerkzaamheden de grond niet raken, vrijstelling kan worden verleend voor het indienen van een onderzoeksrapport naar de gesteldheid van de bodem;
- wij u er op willen wijzen dat wanneer er bij de bouwactiviteiten grond vrij komt welke niet kan worden hergebruikt op het eigen perceel, het bevoegd gezag van de gemeente waar de grond wordt toegepast kan verlangen dat de grond is getoetst volgens de regelgeving van het Besluit bodemkwaliteit;

Activiteit Ontheffing

- de aanvraag ontvankelijk is nadat op 18 november 2013 aanvullende gegevens zijn ingediend;
- de activiteit niet in overeenstemming is met de gegeven voorschriften van het geldende bestemmingsplan Witmarsum;
- binnen de bestemming 'gemengde doeleinden' is bepaald dat het aantal woningen ten hoogste het bestaande aantal mag bedragen;
- door het wijzigen van het gebruik wordt er een woning toegevoegd aan het bestaande aantal;
- tevens is bepaald dat het gezamenlijke oppervlak aan bijgebouwen niet meer mag bedragen dan 50 m²;
- door de toevoeging van een aantal aan- en uitbouwen wordt het gezamenlijk oppervlak aan bijgebouwen meer dan 50 m² (ca 61 m²);
- door bovengenoemde overschrijdingen is het bouwplan strijdig met het geldende bestemmingsplan;
- het plan op grond van de bijgevoegde "Ruimtelijke onderbouwing Woonfunctie op het perceel Arumerweg 47 Witmarsum" stedenbouwkundig en planologisch acceptabel wordt geacht;
- de gemeenteraad planologisch heeft ingestemd met voorliggend plan;
- de besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;
- gezien het bovenstaande hebben wij besloten mee te werken aan de extra woning en toevoeging van de aan- en uitbouwen in afwijking van het bestemmingsplan op grond van artikel 2.12.1.a.3 Wabo;
- de aanvraag en de ontwerpbesluit met bijbehorende stukken hebben vanaf 17 januari 2014, zes weken ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend;

Bijlage 2

Gewaarmerkte stukken

De volgende documenten worden meegezonden met het besluit en zijn als gewaarmerkt stuk bijgevoegd, deze maken onderdeel uit van deze omgevingsvergunning:

- aanvraagformulier;
- tekening bestaande situatie blad 01 d.d. 12-04-2013;
- tekening nieuwe situatie blad 02 d.d. 23-12-2013;
- tekening uitbreiding (bijgebouw) blad 03 d.d. 9-12-2013;
- tekening uitbreiding (bijgebouw) blad 04 d.d. 9-12-2013;
- ruimtelijke onderbouwing 'Woonfunctie op het perceel Arumerweg 47 te Witmarsum';

Bijlage 3

Voorschriften

Aan de omgevingsvergunning zijn de volgende voorschriften verbonden:

Activiteit Bouwen

Constructieve veiligheid - te verstrekken constructieve berekeningen en tekeningen:

- Gegevens en bescheiden met betrekking tot belastingen en belastingcombinaties (sterkte en stabiliteit) en de uiterste grenstoestand van alle (te wijzigen) constructieve delen van het bouwwerk alsmede het bouwwerk als geheel.

Deze gegevens en bescheiden mogen worden ingediend tot uiterlijk drie weken¹ voor de aanvang van de desbetreffende bouwwerkzaamheden.

Uit de in te dienen stukken dient de constructieve samenhang binnen gelijksoortige en tussen verschillende soorten constructies te blijken.

¹ - De praktijk leert dat de periode van drie weken te kort is, met name wanneer het bevoegd gezag fouten of tekortkomingen constateert die voor de start van de uitvoering moeten worden hersteld. Afkeuring van nader ingediende gegevens leidt al snel tot vertragingen in de bouw. Aanbevolen wordt ernaar te streven om nadere gegevens omtrent constructiedelen uiterlijk zes weken voor de start van de uitvoering van die constructiedelen in te dienen. Er resteren dan nog drie weken voor de start van de uitvoering om eventuele fouten en tekortkomingen te herstellen.

Milieu:

- op grond van artikel 2.1.5 lid 2 van de Bouwverordening van de Gemeente Súdwest Fryslân is in dit geval een onderzoeksrapport naar bodemverontreiniging niet noodzakelijk;
- vrijkomende grond mag alleen worden afgevoerd als het bevoegd gezag daarvoor toestemming geeft;
- indien de hoeveelheid af te voeren grond minder is dan 50 m³., is de gemeente het bevoegd gezag en kunt u contact opnemen met de team Backoffice, afdeling Vergunningverlening/ Milieu (telefoon 0515-489000);
- indien de hoeveelheid af te voeren grond meer is dan 50 m³., is de provincie het bevoegd gezag en kunt u contact opnemen met de afdeling milieu van de provincie Fryslân (telefoon 058-2925925).

Uitzetten van het gebouw:

- het peil en de plaats van het gebouw worden door afdeling Handhaving en Toezicht van de gemeente Súdwest Fryslân op de bouwplaats gecontroleerd, hiervoor kunt u contact opnemen met deze afdeling (telefoon 0515-489000);
- het aansluiten van de riolering op het gemeentelijk rioolstelsel dient op aanwijzing van team Bestek Ruimtelijk Beheer, afdeling Dorpen en Steden van de gemeente Súdwest Fryslân te worden uitgevoerd.

Kennisgeving aanvang:

Afdeling Handhaving en Toezicht dient tenminste 1 week voor de werkzaamheden in kennis gesteld te worden. Hiervoor kunt u gebruik maken van het bijgevoegde gele kaartje.

Kennisgeving bepaalde werkzaamheden:

Afdeling Handhaving en Toezicht dient minimaal 2 werkdagen van te voren in kennis gesteld te worden van de volgende werkzaamheden:

- ontgravingwerkzaamheden;
- heiwerkzaamheden;
- grondverbeteringwerkzaamheden;
- het storten van beton. (i.v.m. controle wapening).

Hiervoor kunt u bellen met deze afdeling (telefoon 0515-489000)

Gereedmelding bouwwerkzaamheden:

Uiterlijk op de dag van beëindiging van de werkzaamheden, waarop de omgevingsvergunning betrekking heeft, wordt het einde van die werkzaamheden bij afdeling Handhaving en Toezicht gemeld. Hiervoor kunt u gebruik maken van het bijgevoegde groene kaartje.

Verbod tot ingebruikneming:

Na de realisatie van het bouwwerk, is het verboden dit bouwwerk in gebruik te geven of te nemen indien:

- het bouwwerk niet, voor controle, gereed is gemeld bij afdeling Handhaving en Toezicht;
- het bouwwerk in afwijking van de verleende omgevingsvergunning is gebouwd.

Intrekking vergunning:

De omgevingsvergunning kan geheel of gedeeltelijk worden ingetrokken:

- indien blijkt dat de houder van de omgevingsvergunning niet heeft voldaan aan een voorwaarde als bedoeld in artikel 2.2 van de Wabo;
- indien binnen de in de bouwverordening gestelde termijn geen begin met de werkzaamheden is gemaakt of indien de werkzaamheden langer dan de in bouwverordening gestelde termijn hebben stilgelegen;

Wij raden u aan om de vergunning met de bijbehorende bijlagen zorgvuldig door te nemen. Dit kan veel misverstanden voorkomen. U moet namelijk de aan de vergunning verbonden voorschriften naleven. Let op: wij maken u erop attent dat u op eigen risico handelt als u gebruik maakt van de verleende vergunning voordat deze onherroepelijk is.

BEREKENING LEGES OMGEVINGSVERGUNNING:

Betreft : het wijzigen van de voorgevel, het uitbreiden van het pand en het wijzigen van het gebruik in strijd met het bestemmingsplan op het perceel Arumerweg 47 te Witmarsum.

Bouwkosten exclusief BTW € 45.000,00.

Leges deelactiviteit bouwen UV 20130664	€	958,00
Leges advertentiekosten UV 20130664	€	15,60
Leges Welstand UV 20130664	€	121,00
Leges buitenplanse afwijking (2.12 1a3) UV 20130664	€	1.456,50
Vermindering i.v.m. indienen aanvraag (strijd b.p) UV 20130664	€	66,30-
Totaal	€	2.484,80

Voor de betaling hiervan zal u een nota worden toegezonden.

Ruimtelijke onderbouwing

Woonfunctie op het perceel

Arumerweg 47 Witmarsum

Inhoud

<i>1. Inleiding</i>	<i>blz. 3</i>
<i>2. Omgevingsfactoren</i>	<i>blz. 4 t/m 11</i>
<i>3. Juridische toelichting</i>	<i>blz. 12</i>
<i>4. Uitvoerbaarheid</i>	<i>blz. 13</i>

1. Inleiding

Deze ruimtelijke onderbouwing is opgesteld voor het verlenen van planologische medewerking aan het verzoek om het pand Arumerweg 47 te Witmarsum te verbouwen tot woning. Het pand is voorheen als winkel in gebruik geweest.



Figuur 1.1 ligging perceel

Het perceel ligt in het bestemmingsplan Witmarsum en heeft daarin de bestemming "Gemengde doeleinden".

In de regels die daarbij horen is bepaald dat het aantal woningen per bouwvlak ten hoogste het bestaande aantal mag bedragen.

Door verbouw van het pand tot woning komt er een woning bij. Het verzoek is daardoor in strijd met het bestemmingsplan.

Met toepassing van artikel 2.12, 1^e lid, onder a.3^o van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht kan worden afgeweken van de bepalingen van het bestemmingsplan.

De gemeenteraad van Súdwest-Fryslân heeft in de vergadering van 10 oktober 2013 besloten planologisch in te stemmen met het verzoek. Daarbij is overwogen dat in de directe omgeving van het pand nagenoeg allen maar woningen zijn en een woning op dit perceel functioneel daar prima bij aansluit. Verder is overwogen dat de toevoeging van deze enkele woning in het bestaande pand in de kern van Witmarsum vanuit het woningbouwprogramma geen probleem is.

2. Omgevingsfactoren

2.1. Hinder van bedrijven en voorzieningen

Op grond van de Wet Milieubeheer zijn bedrijven en instellingen verplicht te voldoen aan de eisen van een AMvB, dan wel een milieuvergunning te hebben voor de exploitatie van het bedrijf, waarbij rekening gehouden dient te worden met de omliggende woonbebouwing. Door middel van de milieuwet- en regelgeving wordt (milieu)hinder in woongebieden zoveel mogelijk voorkomen.

Uit de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (2009) van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) wordt de richtafstandenlijst voor Milieubelastende activiteiten gehanteerd, zowel voor bedrijven als maatschappelijke instellingen als scholen en sportvoorzieningen.

Per bedrijfstype zijn voor elk van de aspecten geur, stof, geluid en gevaar de minimale afstanden aangegeven die in de meeste gevallen kunnen worden aangehouden tussen een bedrijf en woningen om hinder en schade aan mensen binnen aanvaardbare normen te houden. De grootste afstand is bepalend. De genoemde maten zijn richtinggevend, maar met een goede motivering kan en mag hiervan worden afgeweken.

Er dient te worden aangetoond dat het plan buiten de invloedssfeer van bedrijvigheid in de nabije omgeving valt. Tevens dient te worden aangetoond dat het plan geen belemmering vormt voor de nabijgelegen functies. Eén van de voorwaarden voor een goed leefklimaat is dat de geluidbelasting op de omliggende percelen door de uitbreiding/verbouwing niet te hoog wordt.

Het onderhavige plan maakt geen vestiging van een bedrijf mogelijk. Ook in de directe omgeving van het plangebied zijn geen bedrijven aanwezig die door deze woonfunctie in hun bedrijfsvoering worden beperkt.

Conclusie:

Het aspect hinder van bedrijven en voorzieningen vormt derhalve geen belemmering voor het omzetten vestigen van een woonfunctie in dit pand.

2.2. Cultuurhistorie

Toetsingskader en beleid

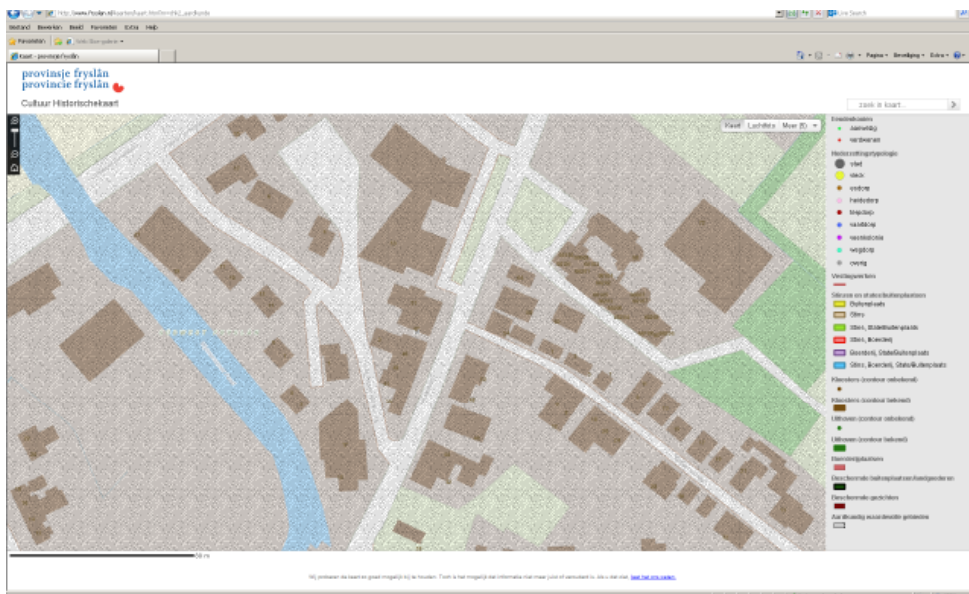
De belangrijkste wettelijke basis voor het behoud van het erfgoed is de Monumentenwet 1988. Ter implementatie van het Verdrag van Malta, is deze Monumentenwet gewijzigd. De kern van de Monumentenwet is dat, wanneer de bodem wordt verstoord, archeologische resten intact moeten blijven (in situ). Wanneer dit niet mogelijk is, worden archeologische resten opgegraven en elders bewaard (ex situ). De Modernisering Monumentenwet (MoMo) heeft op 1 januari 2012 tot een wijziging van art. 3.6.1, lid 1 van het Bro geleid. Ieder ruimtelijk plan dient nu tevens een analyse van cultuurhistorische waarden van het plangebied te bevatten. Zover hier sprake van is, dient daarnaast aangegeven te worden op welke wijze met de mogelijk in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden

rekening is gehouden. Hierbij dient tevens de historische (stede)bouwkunde en historische geografie te worden meegenomen in de belangenafweging. Aangegeven dient te worden welke conclusies aan de geanalyseerde waarden worden verbonden en op welke wijze deze zijn geborgd in het plan.

Conform de gemeentelijke erfgoedvisie en –nota wordt uitgegaan van de Cultuur Historisch kaart van de provincie Fryslân (CHK2), waar ook de Friese Archeologische Monumentenkaart Extra (FAMKE) deel van uit maakt. Op deze kaarten is informatie opgenomen over archeologische en cultuurhistorische waarden. Daarnaast is gebruik gemaakt van het document 'Grutsk op 'e Romte' waarin de kernkwaliteiten van het cultuurhistorisch erfgoed en het landschap in Friesland beschreven staan.

Cultuurhistorie

Op basis van de Cultuurhistorische kaart van de provincie Fryslân kan gesteld worden dat er geen cultuurhistorische waarden in het geding zijn bij de realisatie van de functiewijziging van het perceel Arumerweg 47 te Witmarsum. Er worden nl. geen cultuurhistorische waarden aangegeven binnen het plangebied, behalve de aanduiding aardkundig waardevol gebied. Qua landschapstype ligt het perceel nl. op een zogenaamde kwelderwal van de Marneslenk. Een kwelderwal betreft een vaak relatief smal hoger gelegen deel van een kwelder. De plannen omvatten een functiewijziging van het gebouw en hebben geen invloed op deze aardkundige waarde.



Figuur 2.1 Uitsnede CHK-kaart

Archeologie

Op welke plaatsen archeologisch onderzoek aan de orde is, wordt op grond van het gemeentelijk beleid bepaald. De gemeente volgt hiertoe de provinciale Friese Archeologische Monumentenkaart Extra (FAMKE). De FAMKE bestaat uit twee advieskaarten voor eventueel te verrichten onderzoek, één voor de periode steentijd - bronstijd (300.000 - 800 v Chr.), en één voor de periode ijzertijd – middeleeuwen (800 v Chr. - 1500 n Chr.). Voor deze indeling in twee perioden is gekozen omdat de adviezen voor mogelijke vindplaatsen uit de steentijd vaak verschillen van die voor

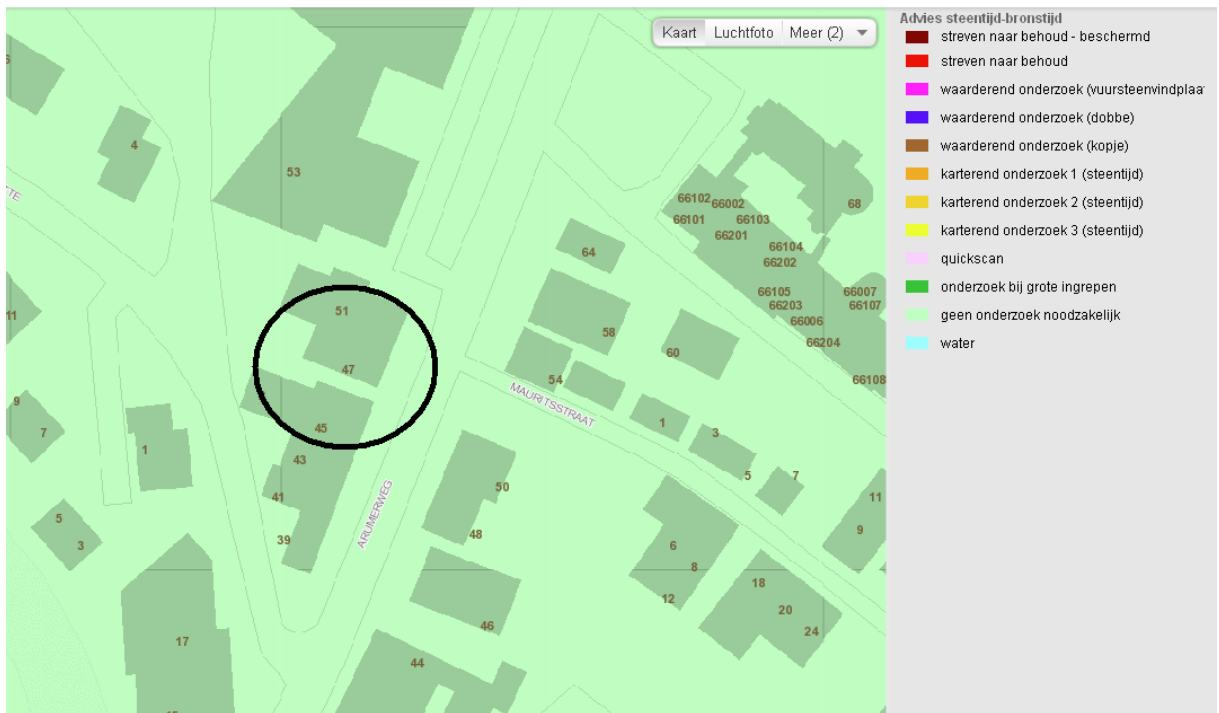
mogelijke jongere vindplaatsen.

In het plangebied zijn geen bekende vindplaatsen aanwezig, maar er geldt wel een verwachtingswaarde voor de ijzertijd-middeleeuwen. Hiervoor geldt het volgende advies: de provincie beveelt aan om bij ingrepen van meer dan 500m² een karterend archeologisch onderzoek uit te laten voeren. Voor de periode Steentijd-bronstijd geldt geen archeologische verwachting.

Aangezien er slechts sprake is van een functiewijziging van een reeds bestaand pand naar een woonfunctie kleiner dan 500m² is een nader onderzoek niet vereist. Indien er sprake zal zijn van graafwerkzaamheden waarbij archeologische vondsten worden gedaan, dan blijft de archeologische meldingsplicht van toevallsvondsten van kracht (art. 53 Monumentenwet). Dit ongeacht de grootte van de ingreep. Concreet houdt dit in dat wanneer bij graafwerkzaamheden vondsten worden aangetroffen waarvan de vinder redelijkerwijs moet kunnen weten dat het archeologie betreft, dit direct gemeld moet worden bij het bevoegd gezag, zijnde de gemeente SWF.



Figuur 2.2. Plangebied, uitsnede Famke-kaart (IJzertijd-middeleeuwen)



Figuur 2.3. Plangebied, uitsnede Famke-kaart (Steentijd-Bronstijd)

Conclusie:

Er zijn vanuit het oogpunt van cultuurhistorie, inclusief archeologie, geen bezwaren tegen de voorgenomen functiewijziging. Er mag van uit worden gegaan dat er geen cultuurhistorische waarden geschaad zullen worden.

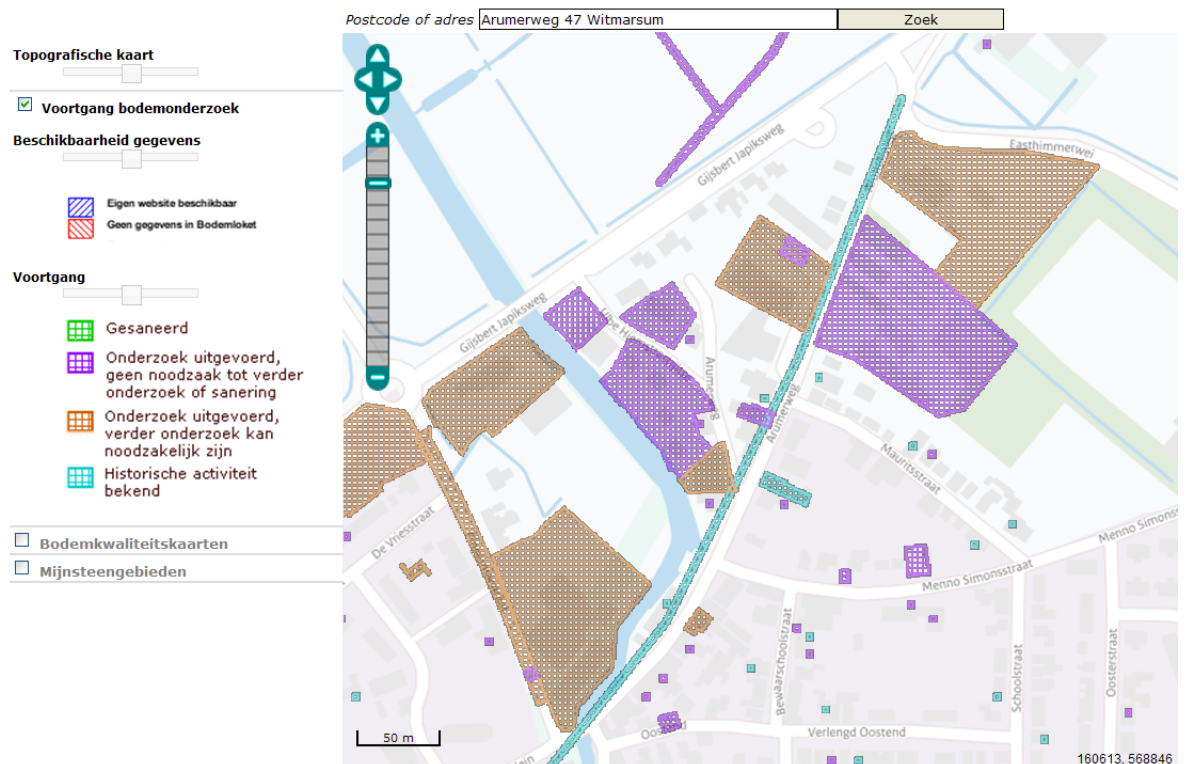
2.3. Bodem

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is bepaald dat in de toelichting op een ruimtelijk plan inzicht verkregen moet worden in de uitvoerbaarheid van het plan. Dit betekent dat er onder meer inzicht verkregen moet worden in de noodzakelijke financiële investering van een (mogelijk noodzakelijke) bodemsanering.

Een onderzoek naar de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem is dus feitelijk een onderdeel van de onderzoeksverplichting van burgemeester en wethouders en de gemeenteraad bij de voorbereiding van een ruimtelijk plan. Hierbij moet worden opgemerkt dat ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening het bestemmen van gronden met een bodem van onvoldoende milieuhygiënische kwaliteit met een hiervoor gevoelige bestemming in beginsel moet worden voorkomen.

Een bepaalde mate van bodemverontreiniging hoeft in veel gevallen niet direct een probleem op te leveren. In veel gevallen zal historisch onderzoek inzake de betreffende (verdachte) locatie kunnen uitwijzen of er voldoende aanleiding is om ook bodemonderzoek te laten uitvoeren.

Kaart



Figuur 2.4 uitsnede plangebied bodemkaart (bron: Bodemloket)

Uit figuur 2.4 blijkt dat voor het plangebied een bodemonderzoek is uitgevoerd op basis waarvan geconcludeerd kan worden dat er voor de functiewijziging geen bodemonderzoek vereist is.

Conclusie:

Aangezien er hier slechts sprake is van een functiewijziging van een reeds bestaand gebouw naar een woonfunctie mag er van worden uitgegaan dat het aspect bodem geen belemmering vormt.

2.4. Ecologie

Wet- en regelgeving

In het kader van de uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan is het van belang om aandacht te besteden aan beschermde natuurwaarden. De effecten op natuurwaarden dienen te worden beoordeeld in relatie tot bestaande wet- en regelgeving. Juridisch en beleidsmatig strekken de planologisch relevante natuur- en landschapsaspecten zich uit over soortenbescherming en gebiedsbescherming.

De soortenbescherming is vastgelegd in de Flora- en faunawet (Ffw). De Ffw is gericht op het beschermen en het behouden van de goede staat en de instandhouding van in het wild levende plant- en diersoorten en hun directe leefomgeving. Uitgangspunt hierbij is het zogenoemde 'nee, tenzij-principe'. Dit betekent dat werkzaamheden en dergelijke in beginsel niet zijn toegestaan. Onder voorwaarden kan hier op grond van een vrijstelling of ontheffing van worden afgeweken. In de Ffw is onder andere bepaald

dat een ieder die weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat zijn handelen of nalaten te handelen nadelige gevolgen kan hebben voor flora en fauna, gedwongen is dergelijk handelen of nalaten achterwege te laten. Dit voor zover dit in redelijkheid van hem kan worden gevraagd. Diegene moet alle maatregelen nemen die in redelijkheid van hem kunnen worden gevraagd om die nadelige gevolgen te voorkomen, te beperken of ongedaan te maken.

Zorgplicht

Als er sprake is van een bouwplan dat kan leiden tot negatieve effecten op beschermde planten- en/of diersoorten, geldt vanuit de Flora- en faunawet de plicht om maatregelen te treffen om die te voorkomen. Afhankelijk van de categorie waaronder de soorten vallen, geldt een beschermingsregime.

Conclusie:

Het aspect ecologie vormt geen belemmering voor het te wijzen gebruiken van het pand als woning.

Wel dient Indien er sprake is van werkzaamheden aan het pand dient rekening te worden gehouden met hetgeen hiervoor is vermeld onder "zorgplicht".

2.5. Externe veiligheid

Externe veiligheid gaat om het beperken van de kans op en het effect van een ernstig ongeval voor de omgeving door:

- het gebruik, de opslag en productie van gevaarlijke stoffen bij bedrijven;
- het transport van gevaarlijke stoffen, zoals wegen, buisleidingen, waterwegen en spoorwegen;
- het gebruik van luchthavens.

Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het beperken van de risico's voor de burger door deze activiteiten.

Het externe veiligheidsbeleid is verankerd in verschillende wet- en regelgeving. Voor het betreffende plan moet aan de volgende besluiten getoetst worden:

1. Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
2. Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (cRNVGS);
3. Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Risicobronnen kunnen worden opgesplitst in:

- inrichtingen waar risicovolle activiteiten plaatsvinden;
- transportroutes van gevaarlijke stoffen;
- buisleidingen.

In de nabijheid van het plangebied ligt een (ondergrondse) hogedruk gasleiding. Het plangebied ligt echter buiten het invloedsgebied van deze leiding.

Geconcludeerd kan worden dat conform de professionele risicokaart geen risicobronnen aanwezig waarvan de risicocontouren of de invloedsgebieden

over het plangebied lopen. Externe veiligheid heeft dan ook geen gevolgen voor dit plan.

2.6. Geluid

Voor het aspect geluid wordt deze situatie beoordeeld vanuit de Wet Geluidhinder (Wgh) en vanuit goede ruimtelijke ordening.

2.7.1 Wet geluidhinder

De beoogde ontwikkeling is gelegen binnen de bebouwde kom van Witmarsum. De ontwikkeling ligt niet binnen een zone van railverkeer en/of industrielawaai zoals bedoeld in de Wgh. Onderzoek voor deze aspecten is derhalve niet nodig.

In de directe omgeving van beoogde ontwikkeling zijn diverse wegen te onderscheiden. Indien een weg een snelheid heeft van meer dan 30 km/uur, dan ligt er rond de weg een geluidszone. De beoogde ontwikkeling ligt binnen de geluidszone wegverkeer van de Gysbert Japiksweg. Uit een Quickscan is gebleken dat de geluidsbelasting op de beoogde woning lager is dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB L_{den} . Gezien deze constatering wordt de beoogde ontwikkeling niet beperkt door het wegverkeer op de Gijsbert Japiksweg.

Conclusie: Vanuit de wet geluidhinder is er geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling

2.7.2 Goede ruimtelijke ordening

Er wordt een extra woning toegevoegd binnen de bestemming "Gemeente Doeleinden". In het vigerende plan zijn binnen deze bestemming bij recht woningen toegestaan. Deze aanpassing zal dus geen verandering geven tot de huidige ruimtelijke situatie.

Conclusie: Vanuit het oogpunt van goede ruimtelijke ordening is er geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

2.7. Luchtkwaliteit

Nederland heeft de Europese regels ten aanzien van luchtkwaliteit geïmplementeerd in de Wet milieubeheer. De in deze wet gehanteerde normen gelden overal, met uitzondering van een arbeidsplaats (hierop is de Arbeidsomstandighedenwet van toepassing).

Op 15 november 2007 is het onderdeel luchtkwaliteit van de Wet milieubeheer inwerking getreden. Kern van de wet is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Hierin staat wanneer en hoe overschrijdingen van de luchtkwaliteit aangepakt moeten worden. Het programma houdt rekening met nieuwe ontwikkelingen zoals bouwprojecten of de aanleg van infrastructuur.

Projecten die passen in dit programma, hoeven niet meer te worden getoetst aan de normen (grenswaarden) voor luchtkwaliteit. De ministerraad heeft op voorstel van de Minister van VROM ingestemd met het NSL. Het NSL is op 1 augustus 2009 in werking getreden.

Ook projecten die 'niet in betekenende mate' (nibm) van invloed zijn op de luchtkwaliteit hoeven niet meer te worden getoetst aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. De criteria om te kunnen beoordelen of er voor een project sprake is van nibm, zijn vastgelegd in de AMvB-nibm. In de AMvB-nibm is vastgelegd dat na vaststelling van het NSL of een regionaal programma een grens van 3% verslechtering van de luchtkwaliteit (een toename van maximaal 1,2 Vg/m^3 NO_2 of PM_{10}) als 'niet in betekenende mate' wordt beschouwd.

Het afwijkende gebruik van het pand voor woondoeleinden heeft geen gevolgen voor het aspect luchtkwaliteit waardoor een onderzoek naar de luchtkwaliteit achterwege kan blijven.

Conclusie:

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering.

2.8. Water

Op grond van artikel 6.18 Bor is de watertoets verplicht voor omgevingsvergunningen. In een hierover op te nemen paragraaf dient te worden aangegeven op welke wijze rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishoudkundige situatie. In die paragraaf dient uiteengezet te worden of en in welke mate het plan in kwestie gevolgen heeft voor de waterhuishouding, dat wil zeggen het grondwater en het oppervlaktewater. Het is de schriftelijke weerslag van de zogenaamde watertoets: 'het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren (door de waterbeheerder), afwegen en beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten'.

Het afwijkende gebruik van het pand voor woondoeleinden leidt niet tot een toename van het verharde oppervlak van het perceel

Wetterskip Fryslân is op 26 september 2013 geïnformeerd over het plan via de digitale watertoets. Hierbij is bepaald dat het plan geen invloed heeft op de waterhuishouding en de afvalwaterketen. Verder overleg met Wetterskip Fryslân is niet nodig. Wetterskip Fryslân geeft een positief wateradvies.

3. Juridische toelichting

3.1. Omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan

Zoals eerder al is aangegeven, is ervoor gekozen om het planvoornemen mogelijk te maken door middel van een omgevingsvergunning voor het afwijken van een bestemmingsplan (hierna omgevingsvergunning) als bedoeld in artikel 2.12, lid a, onder 3°. De omgevingsvergunning bestaat uit een goede ruimtelijke onderbouwing (artikel 2.12, lid a, onder 3° van de Wabo) en uit een digitale plancontour die het mogelijk maakt om in een digitale omgeving de plannen weer te geven en de locatie (geometrische plaatsbepaling) vast te leggen. De plancontour heeft betrekking op het gehele perceel Arumerweg 47 te Witmarsum.

3.2 Procedure

In artikel 3.10 van de Wabo staat dat de uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing is indien de aanvraag betrekking heeft op een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, voor zover er strijd is met het bestemmingsplan en slechts vergunning kan worden verleend met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3°. Voor voorliggend project kan alleen vergunning worden verleend op basis van artikel 2.12, eerste lid, onder 3, waardoor de uitgebreide procedure van toepassing is.

De bevoegdheid om de omgevingsvergunning, voor gebruik in strijd met het bestemmingsplan, te verlenen, ligt bij het college van Burgemeester en Wethouders. Vooraf is een verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad nodig. De gemeenteraad heeft op 10 oktober 2013 haar planologische instemming gegeven met betrekking tot dit plan. De uitgebreide Wabo-procedure kent een doorlooptijd van 26 weken en kan eenmaal verlengd worden met 6 weken.

Op deze procedure is de uniforme openbare voorbereidingsprocedure van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing. Voordat een besluit wordt genomen, legt de vergunningverlenende instantie het ontwerpbesluit met de overige relevante stukken (waaronder deze ruimtelijke onderbouwing) 6 weken ter inzage.

Een ieder heeft dan de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen. Bij de besluitvorming op de omgevingsvergunning worden de zienswijzen beoordeeld. Als de omgevingsvergunning wordt verleend, treedt deze in werking na bekendmaking van het besluit. Op dat moment vormt de omgevingsvergunning de basis om af te wijken van het bestemmingsplan. Na bekendmaking van het besluit is het voor iedere belanghebbende mogelijk om beroep in te stellen bij de rechtbank en eventueel voorlopige voorziening aan te vragen. Na uitspraak van de rechtbank kan hoger beroep worden aangetekend bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (en kan eveneens een voorlopige voorziening worden aangevraagd)

4. Uitvoerbaarheid

4.1. Economische uitvoerbaarheid

Voorliggende ruimtelijke onderbouwing is opgesteld naar aanleiding van de plannen van Platinum Spas Friesland . De kosten zijn voor rekening van deze initiatiefnemer.

Als gevolg van het verlenen van de omgevingsvergunning kan door eigenaren van gronden in de directe omgeving van het plangebied bij de gemeente op grond van artikel 6.1 van de Wro een verzoek tot tegemoetkoming in de planschade wordt ingediend.

Gelet op de zeer beperkte impact van het plan mag redelijkerwijs worden aangenomen dat dergelijke verzoeken niet zullen worden gehonoreerd.

Op basis van deze overweging moet de voorliggende ruimtelijke onderbouwing economisch uitvoerbaar worden geacht. De exploitatiekosten zijn derhalve anderszins verzekerd. Een exploitatieplan op grond van de Grondexploitatiewet is dan ook niet noodzakelijk. Dit betekent dat de uitvoerbaarheid van het voorliggende plan niet door onvoldoende economische uitvoerbaarheid wordt belemmerd.

4.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Provinsje Fryslân

Aangezien er sprake is van toevoeging van slechts één woning aan de woningvoorraad binnen het bestaande stedelijk gebied van een zogenaamde "overige kern" is overleg met de provincie niet noodzakelijk.

Wetterskip Fryslân

Uit de uitgevoerde Watertoets blijkt dat het plan geen invloed heeft op de waterhuishouding en de afvalwaterketen. Verder overleg met Wetterskip Fryslân is niet nodig. Wetterskip Fryslân geeft een positief wateradvies.