

De heer B. Knoppers
It Hôf 20
8511 AG Goingarijp

Joure, 28 april 2014
Verzonden: 29 APR 2014

Ons kenmerk : OV 20130325/1015617/29075
Uw kenmerk : It Hôf 14 Goingarijp
In behandeling bij : A. Flapper
Bijlage(n) : Diversen

Onderwerp:
omgevingsvergunning

Geachte heer Knoppers,

Aanvraag

Op 02 oktober 2013 hebben wij uw aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen voor het wijzigen van de school in een woning met praktijk aan huis (voor psychologie) waarbij een toilet zal worden verbouwd tot douche, op het perceel plaatselijk bekend als It Hôf 14, 8511 AG Goingarijp kadastraal bekend als gemeente LWR02, sectie L, nummer 1375 met de volgende in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) omschreven activiteit(en):

- afwijken ruimtelijke regels (uitgebreid)

Beoordeling

Deze beschikking is voorbereid met de uitgebreide voorbereidingsprocedure als beschreven in paragraaf 3.3 van de Wabo. De aanvraag is getoetst aan de relevante criteria als beschreven in paragraaf 2.3 van de Wabo, het Besluit omgevingsrecht, de Ministeriële regeling omgevingsrecht en de krachtens die regelingen gestelde nadere bepalingen.

Afwijken ruimtelijke regels (uitgebreid)

Het plan voldoet niet aan artikel 6 van het ter plaatse geldende bestemmingsplan Goingarijp. Het in gebruik nemen van de gronden en gebouwen voor een woning met een aan huis verbonden beroep (praktijk aan huis) is niet toegestaan binnen de bestemming "Maatschappelijke doeleinden (art. 6)". Binnen deze bestemming zijn de gronden bestemd voor gebouwen ten behoeve van onderwijsdoeleinden, sociaal-culturele en welzijnsdoeleinden, sociaal-medische doeleinden en religieuze doeleinden.

Ingevolge art. 2.12, lid 1, onder a, sub 3 van de Wabo kan hiervan afgeweken worden, mits de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

Voor de ruimtelijke onderbouwing wordt verwezen naar de bijlage 22248-omv-1030-4324-1015617_1384272904783_aanvraagomgevingsvergunning1.pdf die onderdeel uitmaakt van het besluit.

Ten aanzien van de ruimtelijke onderbouwing wordt het volgende opgemerkt:

- De voorheen in gebruik zijnde school in gemeentelijk eigendom wordt nu aangewend voor een woonfunctie. Bij deze woonfunctie kan een aan huis verbonden beroep behoren die daaraan ondergeschikt is, conform het gemeentelijk beleid (Partiële herziening bestemmingsplannen – Parapluplan ontheffingen). Op basis hiervan worden voorwaarden aan de vergunning verbonden die hiervan deel uitmaken. Een praktijkruimte voor psychologie is een aan huis verbonden beroep. Dit is namelijk een beroep, dat in of bij een woonhuis met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend en dat is gericht op het verlenen van diensten, met uitzondering van prostitutie en naar de aard daarmee gelijk te stellen activiteiten.
Deze woonfunctie sluit aan op en past in de ruimtelijk-functionele structuur van het dorp. In Goingarijp is de woonfunctie (maar ook de recreatieve functie) erg belangrijk. Het algemene uitgangspunt voor Goingarijp is dat de woonfunctie in het dorp zal worden behouden en zelfs versterkt. De Woonvisie Skarsterlân 2020 gaat ook uit van het stimuleren van het wonen in bestaand bebouwd gebied.
- De aanvraag is getoetst aan het provinciaal beleid, de Verordening Romte Fryslân (VRF). De aanvraag betreft een ruimtelijk plan. De VRF regelt die onderwerpen uit het Streekplan, waarvan de juridische doorwerking en borging in ruimtelijke plannen van gemeente noodzakelijk is. Het onderliggende beleid staat in het Streekplan en enkele andere provinciale plannen. Een ruimtelijk plan mag nieuwe woningen bevatten indien deze in overeenstemming zijn met een woonplan of het mogen niet meer zijn dan 11 woningen indien deze niet zijn opgenomen in een woonplan. Deze woning is niet opgenomen in een woonplan, maar betreft een toevoeging van 1 woning en voldoet aan de uitgangspunten van de VRF.
- Het parkeren kan op eigen terrein plaatsvinden (dit betreffen ongeveer 4 parkeerplaatsen), de aanduiding “B” op de 22248-omv-a8c4-410d-1015617_1384273092976_aanvraagomgevingsvergunningb2 is niet geheel correct aangezien de laatste uitbreiding van het schoolgebouw d.d. 27 november 2001 hierin niet is opgenomen.
- Op grond van artikel 74 van de Wet geluidhinder hebben alle wegen een geluidzone. De breedte van deze zone is afhankelijk van de ligging in stedelijk of buitenstedelijk gebied. Wegen zonder zone zijn wegen die binnen een woonerf zijn gelegen en wegen met een maximumsnelheid van 30 km/u. Daarvan is aan It Hôf en Ballingbuer sprake waardoor in beginsel een nadere akoestische beschouwing ter onderbouwing van de ruimtelijke inpasbaarheid qua verkeerslawaaï niet nodig is. De beperkte verkeersintensiteit op It Hôf geeft geen aanleiding van dit beginsel af te wijken.
- De nieuwe bestemming is op basis van de VNG handreiking bedrijven- en milieuzonering getoetst aan richtafstanden die horen bij bedrijfsfuncties in de omgeving. De nieuwe bestemming is niet gelegen binnen deze richtafstanden. Ter plaatse van de bedrijfsbestemmingen in de omgeving zijn eveneens geen (maatwerk)voorschriften milieu van toepassing die het aanhouden van een ruimere afstand noodzakelijk maken. De milieubelangen van omliggende bedrijfsfuncties worden niet verder beperkt door de nieuwe bestemming.
- Ter plaatse van de nieuwe bestemming is bodemonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek geeft geen aanleiding dat de kwaliteit van de bodem beperkend is voor de nieuwe bestemming.
- Binnen of in de directe nabijheid zijn geen functies aanwezig die op grond van het BEVI als gevaarzettende functies zijn/kunnen worden aangemerkt;
- Het aspect luchtkwaliteit zal geen probleem vormen bij de omzetting naar een woonfunctie.
- De economische uitvoerbaarheid van het plan is beoordeeld. Gekeken is naar de financiële haalbaarheid en de wijze van kostenverhaal. De kosten van uitvoering worden gedragen door de aanvrager. De gemeente kan het kostenverhaal verzekeren doen door een exploitatieplan op te stellen en kunnen eisen en regels worden gesteld. In de aanvraag wordt geen bouwplan in de zin van artikel 6.2.1 Bro mogelijk gemaakt. In dergelijke gevallen is het niet verplicht om een grondexploitatieplan op te stellen. Het relevante kostenverhaal, in dit geval is dit planschade, is

geregeld in een overeenkomst tussen de gemeente en de initiatiefnemer. Hiermee is het kostenverhaal anderszins verzekerd en wordt van het vaststellen van een exploitatieplan afgezien.

Het plan wordt vanuit ruimtelijk en planologisch oogpunt acceptabel bevonden.

De gemeenteraad heeft op 27 februari 2013 besloten dat een verklaring van geen bedenkingen niet is vereist, voor zover de het college het bevoegd gezag is ten aanzien van de aanvraag om omgevingsvergunning, waarbij met toepassing van art. 2.12, lid 1, onder a, sub 3 Wabo wordt afgeweken van het bestemmingsplan en verder ook te delegeren aan het college de bevoegdheden ex artikel 6.12, lid 1 en 2 Wro tot het al dan niet vaststellen van een exploitatieplan behorend bij een omgevingsvergunning ex artikel 2.12, lid 1 onder a sub 3 van de Wabo.

Ter inzage legging

Vanaf vrijdag 28 februari 2014 heeft het plan zes weken ter inzage gelegen en is een ieder in de gelegenheid gesteld om zienswijzen naar voren te brengen.

Zienswijzen

Er zijn geen zienswijzen naar voren gebracht. Op 27 februari 2014 is alleen een reactie van de Gasunie ontvangen dat het plan buiten de 1% letaliteitsgrens ligt van de dichtstbijzijnde leiding. Dit betekent dat zij geen aanleiding zien om een reactie (dus zienswijze) te plaatsen.

Besluit

Burgemeester en wethouders van de gemeente De Friese Meren hebben, gelet op de artikelen 2.1, 2.2 en paragraaf 2.3 van de Wabo, het Besluit omgevingsrecht (Bor) en de Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor), besloten de omgevingsvergunning te verlenen voor de aangevraagde activiteit(en) en gelet op artikel 6.12 van de Wro geen exploitatieplan vast te stellen.

Tevens verbinden wij, gelet op art. 2.22 van de Wabo, aan deze vergunning voorwaarden/ voorschriften waar u aan moet voldoen bij de uitvoering van uw project. Deze staan elders in dit besluit vermeld.

De volgende onderdelen maken deel uit van het besluit

- 1 1015617_1380745011365_publiceerbareaanvraag.pdf
- 2 22248-omv-1030-4324-1015617_1384272904783_aanvraagomgevingsvergunning1.pdf
- 3 22248-omv-8556-4eb4-1015617_1384273044223_aanvraagomgevingsvergunningb1.pdf
- 4 22248-omv-a8c4-410d-1015617_1384273092976_aanvraagomgevingsvergunningb2, uitgezonderd het deel "B".pdf
- 5 Voorwaarden

Inwerkingtreding

Dit besluit treedt in werking nadat de termijn voor het indienen van een beroepsschrift is verstreken.

Burgerplicht en overige toestemmingen en voorzieningen

In het Burgerlijk Wetboek staan rechten en plichten van burgers vermeld die er mogelijk voor zorgen dat u geen gebruik kunt maken van uw omgevingsvergunning. Ook kunnen er naast deze vergunning nog andere toestemmingen en/of voorzieningen nodig zijn waarover wij u niet hebben kunnen informeren, maar die er wel voor kunnen zorgen dat u geen gebruik kunt maken van uw omgevingsvergunning.

Met vriendelijke groet,

burgemeester en wethouders van De Friese Meren,



de secretaris,
L. Maarleveld.



de burgemeester,
A. Aalberts.

Beroepsclausule

Tegen dit besluit kunnen belanghebbenden binnen zes weken na de dag waarop het besluit is bekendgemaakt beroep instellen bij de Rechtbank Noord-Nederland, Afdeling bestuursrecht, Postbus 150, 9700 AD Groningen.

Het beroepschrift moet worden ondertekend en ten minste bevatten:

- de naam en het adres van de indiener;
- de dagtekening;
- een omschrijving van het besluit waartegen het bezwaar is gericht;
- de gronden van het bezwaar.

Tegelijk met het instellen van beroep kunnen belanghebbenden vragen de beschikking tijdelijk ongedaan te maken. Zo'n verzoek om een voorlopige voorziening moet gericht worden aan de voorzieningenrechter van de hierboven vermelde rechtbank.

Belanghebbenden kunnen ook digitaal beroep instellen en een verzoek om voorlopige voorziening indienen bij genoemde rechtbank via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. Daarvoor moet je wel beschikken over een elektronische handtekening (DigiD).

Desgewenst kunt u nadere inlichtingen inwinnen op het gemeentehuis Herema State te Joure, juridische zaken, telefoonnummer 14 05 14.

Voorwaarden bij omgevingsvergunning nummer OV 20130325/1015617/29075

Gegevens toezichthouder:

- L.J. Potijk, telefoonnummer 14 05 14, e-mail info@defriesemer.nl

Algemeen

- Binnen 26 weken na het onherroepelijk worden van de vergunning moet worden gestart met de werkzaamheden. De werkzaamheden mogen vervolgens niet langer dan 26 weken stilliggen.
- De aanvang en het einde van de werkzaamheden moet uiterlijk 2 dagen van te voren gemeld worden aan de toezichthouder, met vermelding van het adres en het kenmerk van de vergunning.
- Het is verboden om bij de uitvoering van werkzaamheden schade, gevaar of ernstige hinder te veroorzaken. Alle schade of vorderingen tot schadevergoeding, die ontstaan als gevolg van het gebruikmaken van deze omgevingsvergunning, zijn voor rekening van de vergunninghouder.

Bijzonder

- De oppervlakte van het aan huis verbonden beroep of bedrijf (in dit geval praktijk voor psychologie) mag niet meer bedragen dan 50 m².
- Opslag en/of stalling als gevolg van de bedrijfsactiviteiten mag niet buiten mag plaatsvinden,
- Het bedrijf wordt uitgeoefend door in ieder geval één van de bewoners van de woning. Het totaal aantal werkenden mag hierbij niet meer dan twee bedragen.
- Er mag geen onevenredige publieksaantrekkende werking van uitgaan.
- Het parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden.