



Joure, 11 juli 2019
Verzonden: 11 juli 2019

Ons kenmerk : OV 20190213/4391091
Uw kenmerk : 18170 / 18170
Bijlage(n) : 1

Onderwerp:
vooroverleg aanvraag omgevingsvergunning

Beste

U heeft vooroverleg gevraagd over een aanvraag voor het oprichten van een bedrijfswoning en het bouwen van een gebouw voor dagbesteding (ter vervanging van de schuur en overkapping) op de locatie Scharren 19 a te Scharsterbrug. In deze brief leest u onze beoordeling van uw plan en adviseren wij u over de te nemen vervolgstappen.

Uw plan biedt goede vooruitzichten voor een herziening van het bestemmingsplan

Een vooroverleg betekent dat wij beoordelen of de mogelijkheid bestaat dat uw aanvraag gerealiseerd kan worden. Er is uitdrukkelijk geen sprake van een formele aanvraag. We hebben geconcludeerd dat er in principe medewerking kan worden verleend aan uw verzoek. U dient hiervoor een bestemmingsplanherziening aan te vragen. Een stedenbouwkundig bureau moet hiervoor op uw kosten een bestemmingsplan opstellen dat voldoet aan de wettelijke eisen. Wij raden u aan om in eerste instantie een concept bestemmingsplan in PDF formaat in te dienen.

Het vaststellen van een bestemmingsplan is een bevoegdheid van de gemeenteraad

Onze principemedewerking is dan ook onder voorbehoud van instemming van de gemeenteraad. Ook vooroverlegreacties of zienswijzen kunnen leiden tot een ander standpunt.

Waar is op getoetst?

In onze brief van 19 september 2016 hebben wij aangegeven dat wij in principe medewerking willen verlenen aan een nieuwe bedrijfswoning met dagbesteding, onder de genoemde voorwaarden in deze brief. Uw verzoek van 3 mei jl. hebben wij getoetst aan deze voorwaarden. Hieruit blijkt het volgende:

- Bij een definitieve aanvraag dient nog aangetoond te worden dat de nieuwe woning een bedrijfswoning betreft;
- Bij een definitieve aanvraag moet de landschappelijke inpassing gewaarborgd worden in een beplantingsplan;
- Bij een definitieve aanvraag moet worden aangetoond dat er in de nieuwe woning een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd. Daarnaast moet worden aangetoond dat de agrariër niet in zijn bedrijfsvoering wordt beperkt;

- Het plan voldoet verder aan de voorwaarden zoals deze in 2016 al zijn aangegeven.

Daarnaast is een nieuwe strijdigheid geconstateerd. Het nieuwe te bouwen gebouw voor de dagbesteding is gedeeltelijk buiten het bouwvlak gepland. Hiertegen zien wij op dit moment geen ruimtelijke bezwaren. Wel dient het bouwvlak in het nieuw op te stellen bestemmingsplan hierop aangepast te worden.

Het plan biedt onder voorbehoud uitzicht op een positieve welstandsadviesering

In het kader van het vooroverleg is het plan aan de adviescommissie ruimtelijke kwaliteit voorgelegd. Zij is van mening dat het plan onder voorbehoud uitzicht biedt op een positieve welstandsadviesering. Het advies is als bijlage toegevoegd. Korthedshalve wordt daarnaar verwezen.

Wat zijn de kosten?

Aan de behandeling van een verzoek om vooroverleg zijn kosten verbonden.

Deze legeskosten bedragen € 224,00. Dit bedrag is als volgt samengesteld:

- Leges vooroverleg omgevingsvergunning: € 130,00
- Leges vooroverleg welstandsadvies: € 94,00

Binnenkort ontvangt u hiervoor een nota. De legeskosten zijn gebaseerd op de Legesverordening van het jaar waarin u uw conceptaanvraag heeft ingediend. U kunt de Legesverordening vinden op www.overheid.nl onder Overheidsinformatie, (Direct naar) Lokale wet- en regelgeving. Vervolgens vult u de cijfers van uw postcode en het zoekwoord 'leges' in.

Planschade

Door het aanpassen van de bestemming kunnen omliggende percelen in waarde dalen. Dit zogenoemde planschaderisico wordt, bij het indienen van een officieel verzoek tot herziening van het bestemmingsplan in een overeenkomst bij u als aanvrager gelegd.

Nadere informatie

Het vorenstaande heeft een geldigheid van twaalf maanden. Heeft u nog vragen, dan kunt u contact met mij opnemen via telefoonnummer 14 05 14 of e-mail info@defryskemarren.nl.

Met vriendelijke groet,

namens burgemeester en wethouders van De Fryske Marren,

medewerker cluster vergunningen

B en W van de gemeente :
De Fryske Marren
Uw nummer: OV 20190213 d.d.: 20-6-2019
Adr.bouwpl. : Scharren 19a
te SCHARSTERBRUG
Betreft bouwaanvraag van :
WESTERSYPEN

dossiernummer : W19DFM056-1
datum : 03-07-2019
kosten : € 94,00
behandeld door : VOOROVERLEG
conclusie

J.W. Frisostraat 1
8933 SN Leeuwarden
t: 0581 233 79 30
e-mail: husenhiem1@husenhiem.nl
M.M'.husenhiem.nl
bank: NL48 BNGH 0285 0223 50

Geacht College,

Met deze brief reageren wij op uw adviesaanvraag.

In het kader van dit vooroverleg is de adviescommissie ruimtelijke kwaliteit van oordeel dat de ingediende stukken, getoetst aan de door de gemeenteraad vastgestelde criteria, onder voorbehoud uitzicht bieden op een positieve welstandsadviesering.

De kritiek betreft het plan op zichzelf en in relatie tot de omgeving en is op het volgende gericht.

De bedrijfswoning en het onderkomen van de dagbesteding zijn op zich voldoende ondergeschikt ten opzichte van de bestaande boerderij gepositioneerd. De positionering van de woning op het erf zorgt echter voor een al teijdlopij en onvoldoende compact bebouwingsbeeld op het erf.

Qua expressie oogt de woning nog wel onvoldoende ondergeschikt. Die ondergeschiktheid is gewenst om de bestaande boerderij als 'hoofdgebouw' op het erf te kunnen blijven ervaren. Hierbij kan gewezen worden op de expliciet tot uitdrukking gebrachte constructie in het voorgevelbeeld van de woning.

Wij stellen voor dat bovengenoemde kritiek wordt verwerkt in het ontwerp en verwachten voor het vervolgadvisie een nieuwe aanvraag.

Namens de commissie,

voorzitter

