

Joure, 26 november 2021

Verzonden:

VERZONDEN 30 NOV 2021

Ons kenmerk : OV 20210221/5926363

Uw kenmerk

In behandeling bij:

Bijlage(n) : 3

Onderwerp:

verlening omgevingsvergunning

Beste

U heeft vergunning aangevraagd voor het verbouwen van de bestaande woonboerderij op de locatie Kerkpad 40 te Haskerhorne. Deze aanvraag hebben wij ontvangen op 19 maart 2021.

Verlening vergunning

Wij hebben besloten de vergunning te verlenen. Het gaat om de volgende in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) omschreven activiteit(en):

- bouwen van een bouwwerk
- afwijken regels ruimtelijke ordening (uitgebreide voorbereidingsprocedure)

Dit besluit is genomen op basis van de artikelen 2.1 en 2.2 en paragraaf 2.3 van de Wabo.

De volgende documenten maken deel uit van dit besluit:

- 5926363_1616160655372_publiceerbareaanvraag.pdf
- 5926363_1624603409517_onderb_kerkpad_40.pdf
- 5926363_1621336492101_watertoets_kekpad_40.pdf
- 5926363_1619697529857_D-07b_detail
- 5926363_1619697504231_D-04b_gewplgr
- 5926363_1619697484962_10-210429
- 5926363_1616159796667_D-06a_brandc
- 5926363_1616159776947_D-05a_GOVGvent
- 5926363_1616159739730_D-03a_gewgevels
- 5926363_1616159688615_D-01a_bestgevels
- verklaring van geen bedenkingen gemeenteraad De Fryske Marren van 8 september 2021
- advies Brandweer Fryslân van 21 juni 2021:
 - (ov 20210221) advies_bw_kerkpad_haskerhorne.pdf

Beoordeling

Bij de besluitvorming is de uitgebreide voorbereidingsprocedure toegepast. Deze procedure staat 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.

Bouwen van een bouwwerk

Op grond van de ingediende stukken is voldoende aannemelijk gemaakt dat wordt voldaan aan het Bouwbesluit 2012 en Bouwverordening De Fryske Marren 2014.

Het plan is ambtelijk getoetst aan het welstandsgebied '7.12 - Stuwwallandschap' van Welstandsnota De Friese Meren 2014. Op grond van de ingediende gegevens zijn wij van oordeel dat het plan hieraan voldoet.

Het welstandsbeleid is gericht op het zoveel mogelijk handhaven van het karakteristieke bebouwingsbeeld. Het plan voorziet in in pandige verbouwing van de woonboerderij naar één extra woning en twee recreatieappartementen. Deze verbouwing wijzigt alleen de linker, rechter en achtergevel en laat de voorgevel intact. In de gevels worden t.b.v. de woning en appartementen extra deuren en ramen geplaatst, hiervoor wordt aangesloten bij het uiterlijk en afmetingen van de bestaande deuren en ramen. Daarnaast draagt de verbouwing en functieverbreiding bij aan het rendabel houden van het onderhoud van de boerderij. Gezien de geringe wijzigingen aan de gevels die niet naar de openbare weg gericht zijn en omdat de ontwikkeling bijdraagt aan het behoud van deze oude boerderij kan gesteld worden dat het plan voldoet aan redelijke eisen van welstand.

Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

Het plan is in strijd met het bestemmingsplan. Hiervoor verwijzen wij naar de motivatie voor 'Afwijken van regels ruimtelijke ordening'.

Brandveilig gebruik van een bouwwerk

De aanvraag is door Brandweer Fryslân inhoudelijk getoetst aan de brandveiligheidsvoorschriften zoals deze zijn opgenomen in de hoofdstukken 2, 6 en 7 van het Bouwbesluit 2012.

Hierbij is op 3 mei 2021 geadviseerd dat voor het brandveilig gebruik een vergunning verleend kan worden. Dit advies hebben wij overgenomen in deze vergunning.

Afwijken van regels ruimtelijke ordening

Het plan voldoet niet aan artikel 26.5.2 van het ter plaatse geldende bestemmingsplan Buitengebied Noord – 2017. In dit artikel worden het splitsen van een woning en het gebruiken van gronden en gebouwen voor verblijfsrecreatie expliciet als strijdig aangeduid. Voor de recreatieappartementen kan met een binnenplanse afwijking afgeweken worden, maar dit gaat niet op voor de tweede in pandige woning. Daarom kan de gehele aanvraag alleen vergund worden door middel van de uitgebreide wabo-procedure.

Op grond van artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3 Wabo kan hiervan worden afgeweken, 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 '5926363_1624603409517_Onderb_Kerkpad_40' die onderdeel uitmaakt van het besluit. Hierbij merken wij het volgende op:

Rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid

Het plan sluit aan bij de nationale en regionale regelgeving en beleid en doet geen afbreuk aan nationale en regionale belangen. Daarnaast past de extra woning binnen het woningbouwbeleid van Gemeente De Fryske Marren omdat er gebruikt wordt gemaakt van een bestaand karakteristiek gebouw en omdat het een bijzondere woonvorm betreft waarin een kangoeroe-woning mogelijk wordt gemaakt. Ook passen de recreatieappartementen onder de afwijking hiervoor onder artikel 26.5.2. het bestemmingsplan 'Buitengebied Noord – 2017'.

Omgevingsaspecten

De ontwikkeling gaat niet gepaard met geluids- of geuroverlast en wordt hier ook niet door belemmerd. Ook zijn de aspecten bodem, water en archeologie niet aan de orde omdat het een in pandige verbouwing betreft. Het plan is aangemeld bij It Wetterskip met een digitale watertoets (20210303-2-25725, zie bijlage: 5926363_1621336492101_watertoets_Kekpad_40) waaruit blijkt dat er geen waterschapbelang is bij deze ontwikkeling.

Omdat de bouwwerkzaamheden beperkt zijn leidt deze niet tot een stikstofdepositie op een beschermd natuurgebied in de omgeving. De cultuurhistorische waarde van de boerderij blijft behouden. Wel worden er enkele nieuwe gevelopeningen gemaakt. Deze doen echter geen afbreuk aan de waarden van de voormalige boerderij.

Ook het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de ontwikkeling. Wel loopt er ten noordwesten van het gebouw een hoogspanningsleiding. De afstand van het gebouw tot het hart van de leiding bedraagt 45 meter. Deze hoogspanningsleiding kent een dubbelbestemming Leiding - Hoogspanningsverbinding en een zone waar niet gebouwd mag worden. Het pand bevindt zich buiten deze zone. Het pand is wel gelegen binnen de indicatieve zone van 50 meter. Voor deze zone geldt het voorzorgbeginsel. Dit houdt in dat er zo min mogelijk nieuwe gevoelige bestemmingen mogen worden gerealiseerd. De tweede woning is een dergelijke bestemming. Omdat het hier om een bestaand pand en één woning gaat, er verder geen andere belemmeringen of milieufactoren aanwezig zijn en het pand op een afstand van 45 meter van de hoogspanningsleiding is gelegen, kan worden gesteld dat de bouw van de woning aanvaardbaar is.

Verklaring van geen bedenkingen (vvgb)

Op grond van het bepaalde in artikel 6.5 (paragraaf 6.2) van het Bor wordt een omgevingsvergunning ex artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3 van de Wabo niet eerder verleend dan nadat de gemeenteraad heeft verklaard dat hij daartegen geen bedenkingen (vvgb) heeft. De verklaring kan slechts worden geweigerd in het belang van een goede ruimtelijke ordening. De gemeenteraad heeft verklaard geen bedenkingen te hebben en dat de aanvraag voldoet aan een goede ruimtelijke ordening.

Een (ontwerp)vvgb is door de gemeenteraad afgegeven op 8 september 2021. Op 30 maart 2016 heeft de raad in een algemeen besluit (beleidsregel) opgenomen dat indien er geen zienswijzen worden ingediend de ontwerp-vvgb direct definitief is.

Terinzagelegging

De ontwerp-omgevingsvergunning en de ontwerp-verklaring van geen bedenkingen hebben zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode van 1 oktober tot en met 5 november kon een ieder een mondelinge of schriftelijke zienswijze indienen tegen deze ontwerpbesluiten. Ook zijn instanties als het Wetterskip en de Provincie in kennis gesteld van de terinzagelegging. Van de gelegenheid om zienswijzen in te dienen is *geen* gebruik gemaakt.

Voorschriften

behorende bij omgevingsvergunning OV 20210221/5926363

Algemeen

- De aanvang en het einde van de werkzaamheden moeten uiterlijk twee dagen van te voren worden gemeld aan de toezichthouder*, met vermelding van het nummer van de vergunning en de locatie waarop de vergunning betrekking heeft.

Bouwen van een bouwwerk

- Uiterlijk drie weken voordat met de bouwwerkzaamheden wordt begonnen, moeten de volgende stukken bij de gemeente zijn ingediend:
 - monsters van de toe te passen gevelsteen/-bekleding en dakpan/-plaat
 - constructieberekening(en) (met bijbehorende tekeningen en onderzoeken)
 - bouwveiligheidsplan
- De situering en de peilhoogte van het bouwwerk moeten door de toezichthouder* worden uitgezet (eventueel in overleg met de eigenaar).
- De aanvang van de volgende onderdelen moet, indien toegepast, uiterlijk twee dagen van te voren worden gemeld aan de toezichthouder* (met vermelding van het nummer van de vergunning en de locatie waarop de vergunning betrekking heeft):
 - grond(verbeterings)werkzaamheden
 - het aanbrengen van funderingspalen
 - het storten van beton
- Installatie van een gesloten bodemenergiesysteem moet ten minste vier weken voor aanvang worden gemeld. Gaat het om een systeem ten behoeve van:
 - een woning: melden via het Omgevingsloket online (<https://www.omgevingsloket.nl>)

* Gegevens toezichthouder:

██████████, bereikbaar via telefoonnummer: 14 05 14 / e-mail: info@defryskemarren.nl

Rechtsbescherming

behorende bij omgevingsvergunning OV 20210221/5926363

Tegen dit besluit kunnen belanghebbenden binnen zes weken na de dag waarop het besluit is verzonden een bezwaarschrift indienen bij het college van burgemeester en wethouders van gemeente De Fryske Marren, Postbus 101, 8500 AC Joure.

Het bezwaarschrift 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 de indiening van het bezwaarschrift kunnen belanghebbenden vragen het besluit tijdelijk ongedaan te maken. Zo'n verzoek om een voorlopige voorziening moet worden gericht aan de voorzieningenrechter van de Rechtbank Noord-Nederland, Afdeling bestuursrecht, Postbus 150, 9700 AD Groningen.

Via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht> kan het verzoek om voorlopige voorziening digitaal worden ingediend bij genoemde rechtbank. Hiervoor is een elektronische handtekening (DigiD) nodig.

Wilt u meer weten over de procedure? Bel met de afdeling juridische zaken van de gemeente, te bereiken via telefoonnummer 14 05 14.

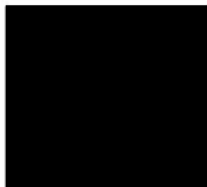
Overige informatie

behorende bij omgevingsvergunning OV 20210221/5926363

Wat zijn de kosten?

Aan de vergunningverlening zijn kosten verbonden. Deze legeskosten bedragen 

Dit bedrag is als volgt samengesteld:

- Leges behandeling buitenplanse afwijking:
 - Leges behandeling bouwactiviteit:
 - Leges ambtelijk welstandsadvies:
 - Leges vooroverleg omgevingsvergunning:
- 

Binnenkort ontvangt u hiervoor een nota.

De legeskosten zijn gebaseerd op de Legesverordening van het jaar waarin u uw aanvraag heeft ingediend. U kunt de Legesverordening vinden op www.overheid.nl onder 'Overheidsinformatie', 'Lokale wet- en regelgeving'. Vervolgens vult u het zoekwoord 'leges' in en selecteert u de betreffende gemeente.

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 vergunning. 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 deze 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 vergunning, zijn voor rekening van de vergunninghouder.

Vrijkomende grond

Vrijkomende grond mag (indien de grond niet tussentijds is bewerkt) op of nabij dezelfde plaats als waar het is ontgraven weer als bodem worden toegepast. Aangevoerde grond die wordt toegepast (en afgevoerde grond die elders wordt gebruikt) dient te voldoen aan het Besluit bodemkwaliteit c.q. de Vrijstellingsregeling grondverzet.

Intrekken vergunning

De gemeente kan de vergunning intrekken als:

- er niet binnen 26 weken na het onherroepelijk worden van de vergunning gestart wordt met de werkzaamheden;
- de werkzaamheden langer dan 26 weken stilliggen;
- er afgeweken wordt van de vergunning of de hieraan verbonden voorschriften;
- de vergunninghouder hierom verzoekt.

Inwerkingtreding

Dit besluit treedt niet eerder in werking dan nadat de termijn voor het indienen van een bezwaar- of beroepschrift is verstreken.

Nadere informatie

Lees ook de bijlage 'Overige informatie'. Hierin staat onder meer welke kosten aan deze vergunning verbonden zijn.

Heeft u nog vragen, dan kunt u contact opnemen met de behandelend ambtenaar via telefoonnummer 14 05 14 of e-mail info@defryskemarren.nl.

Met vriendelijke groet,

burgemeester en wethouders van De Fryske Marren,



gemeentesecretaris,
Ditta Cazemier

b.a. B.G.W. Siebers

loco-secretaris /
adjunct-directeur



burgemeester,
Fred Veenstra