

Joure, 3 februari 2022

Verzonden: 04 FEB. 2022

Ons kenmerk : OV 20210063/5721883

Uw kenmerk :

In behandeling bij: 

Bijlage(n) : diverse

Onderwerp:
verlening omgevingsvergunning

Beste meneer 

U heeft vergunning aangevraagd voor het realiseren van een horecabestemming op de locatie Meerweg 1 a te Rohel. Deze aanvraag hebben wij ontvangen op 26 januari 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 van 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.

Aan deze vergunning zijn voorschriften verbonden. Bij de uitvoering van het project moet hieraan worden voldaan.

De volgende documenten maken deel uit van dit besluit:

- 5721883_1611669493948_publiceerbareaanvraag.pdf
- 5721883_1625658229155_21035_b-01_2021-07-05.pdf
- 5721883_1625658229178_21035_b-02_2021-07-05.pdf
- 5721883_1625658229406_21035_b-03_2021-07-05.pdf
- 5721883_1625658229446_watertoets.pdf
- 5721883_1631518327798_versie_4_ro_meerweg_1a_rohel.pdf
- verklaring van geen bedenkingen gemeenteraad van 17 november 2021

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

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

Welstand

Het plan is ambtelijk getoetst aan het welstandsgebied '7.11 Veenlandschap' 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 van het buitengebied, waarbij nieuwe bebouwing is gericht op de weg en waarbij reclame-uitingen het beeld van de omgeving niet mag verstoren. Het plan voorziet in een ondergeschikt horeca-gedeelte bij een palingkwekerij. Deze wijziging gaat gepaard met aanpassing aan de gevel die de entree van het horeca-gedeelte vormt. De entree wordt uitgevoerd in antraciet met bescheiden reclame-uitingen. Hiermee wordt de gevel opengewerkt richting de weg. Dit maakt dat de wijziging aan de gevel een positieve bijdrage levert aan het uiterlijk van de gevel en daarmee voldoet aan de 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'.

Afwijken van regels ruimtelijke ordening

Het perceel heeft in het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Noord – 2017' de bestemming 'Bedrijf', met een specifieke vorm van 'bedrijf – palingkwekerij'. Deze gronden zijn bestemd voor bedrijven waaronder palingkwekerijen. Het gebruik van de gronden voor (dag)horeca is hierbinnen niet toegestaan. Daarom moet er voor deze aanvraag afgeweken worden van het bestemmingsplan. 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 '5721883_1631518327798_versie_4_ro_meerweg_1a_rohel.pdf' 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 sluit de onderschikte horeca bij de palingkwekerij aan bij de uitgangspunten voor slimme groei van recreatie en toerisme van de provincie waar ingezet wordt op kwaliteit en identiteit van de provincie.

Omgevingsaspecten

De ontwikkeling gaat niet gepaard met geluids- of geuroverlast en wordt hier ook niet door belemmerd. Ook brengt het project geen negatieve gevolgen met zich mee voor natuurgebieden of soorten in de omgeving van het perceel. Daarbij zijn de aspecten bodem, water en archeologie niet aan de orde omdat



het een in pandige verbouwing betreft. Het plan is aangemeld bij Wetterskip Fryslân met een digitale watertoets (kenmerk: 20210610-2-26781, zie bijlage: 5721883_1625658229446_watertoets.pdf) waaruit blijkt dat er de normale procedure van toepassing is bij deze ontwikkeling. Binnen het plan wordt voldoende afstand en rekening gehouden met de hoofdwateren en rioolpersleidingen in de omgeving. Daarnaast is door de beperkte toename aan verharding er geen watercompensatie nodig.

Maatschappelijke uitvoerbaarheid

het kader van het vooroverleg met andere overheden en instanties hebben de volgende partijen gereageerd: Wetterskip Fryslân en Provincie Fryslân. De provincie heeft hierbij aangegeven dat de belangen van de provincie op een juiste wijze zijn verwerkt. Wetterskip Fryslân gaf aan dat enkele waterschapbelangen onderbelicht waren in paragraaf 4.5 'Water'. Naar aanleiding van deze reactie is de paragraaf aangepast en akkoord bevonden door Wetterskip Fryslân.

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 17 november 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 26 november 2021 tot en met 7 januari 2022 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.

Inwerkingtreding

Dit besluit treedt in werking met ingang van de dag nadat de vergunning aan u is verzonden.

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,

namens burgemeester en wethouders van De Fryske Marren,

medewerker cluster vergunningen

Voorschriften

behorende bij omgevingsvergunning OV 20210063/5721883

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 bedrijfsgebouw: melden via de Activiteitenbesluit Internet Module (<https://www.aimonline.nl>)

Slopen van een bouwwerk

- Uiterlijk drie weken voordat met de sloopwerkzaamheden wordt begonnen, moet het sloopveiligheidsplan bij ons zijn ingediend.
- Asbest dient te worden verwijderd overeenkomstig het asbestinventarisatierapport en artikel 10 van het asbestverwijderingsbesluit, in combinatie met artikel 4.51a van het arbeidsomstandighedenbesluit.

* Gegevens toezichthouder:

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

Rechtsbescherming

behorende bij omgevingsvergunning OV 20210063/5721883

Tegen dit besluit kunnen belanghebbenden binnen zes weken na bekendmaking 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 het besluit tijdelijk ongedaan te maken. Zo'n verzoek om een voorlopige voorziening moet worden gericht aan de voorzieningenrechter van genoemde rechtbank.

Via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht> kan het instellen van beroep en/of 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 20210063/5721883

Wat zijn de kosten?

Aan de vergunningverlening zijn kosten verbonden. Deze legeskosten bedragen € 2.225,-.

Dit bedrag is als volgt samengesteld:

Leges behandeling buitenplanse afwijking: € 2.225,-

Leges behandeling bouwactiviteit: € 0,-

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.

Formuliertersie
2020.01

Aanvraaggegevens

Algemeen

Aanvraagnummer	5721883
Aanvraagnaam	aanvraag horeca bestemming
Uw referentiecode	-

Ingediend op	26-01-2021
Soort procedure	Onbekend

Projectomschrijving	ongeveer 200 m2 van het bedrijfspand waarin een palingkwekerij is in werking is, wordt een een ruimte ingericht voor het houden van workshops en het schenken van alcoholische dranken
---------------------	--

Opmerking	-
-----------	---

Gefaseerd	Nee
-----------	-----

Blokkerende onderdelen weglaten	Nee
---------------------------------	-----

Kosten openbaar maken	Nee
-----------------------	-----

Bijlagen die later komen	-
--------------------------	---

Bijlagen n.v.t. of al bekend	-
------------------------------	---

Bevoegd gezag

Naam:	Gemeente De Fryske Marren
-------	---------------------------

Bezoekadres:	Herema State 1 8501 AA JOURE
--------------	---------------------------------

Postadres:	Postbus 101 8500 AC JOURE
------------	------------------------------

Telefoonnummer:	14 05 14
-----------------	----------

E-mailadres:	info@defryskemarren.nl
--------------	------------------------

Website:	www.defryskemarren.nl
----------	-----------------------

Contactpersoon:	Cluster Vergunningen
-----------------	----------------------

Overzicht bijgevoegde modulebladen

Aanvraaggegevens

Aanvragergegevens

Locatie van de werkzaamheden

Werkzaamheden en onderdelen

Overige veranderingen aan bestaande bouwwerken

- Bouwen

Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

- Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

Bijlagen



Aanvrager

1 Persoonsgegevens aanvrager/melder

Geslacht

☒☐

Voorletters

Voorvoegsels

Achternaam

2 Verblijfsadres

Postcode

Huisnummer

Huisletter

Huisnummertoevoeging

Straatnaam

Woonplaats

3 Correspondentieadres

Adres



Gemachtigde

1 Persoonsgegevens gemachtigde

Geslacht

☐☐

Voorletters

Voorvoegsels

-

Achternaam

2 Verblijfsadres

Postcode

Huisnummer

Huisletter

Huisnummertoevoeging

Straatnaam

Woonplaats

3 Correspondentieadres

Adres

5 Akkoordverklaring

Akkoordverklaring

☒

Hierbij verklaar ik dat ik de aanvraag/melding naar waarheid heb ingevuld, dat ik correspondentie over mijn aanvraag/melding wil ontvangen op het door mij opgegeven e-mailadres of op het door mij opgegeven adres van de berichtenbox en dat ik weet dat er kosten verbonden kunnen zijn aan het indienen van een aanvraag.



Locatie

1 Adres

Postcode 8507CA

Huisnummer 1

Huisletter a

Huisnummertoevoeging -

Straatnaam Meerweg

Plaatsnaam Rohel

Gelden de werkzaamheden in deze
aanvraag/melding voor meerdere
adressen of percelen? ☐ Ja
☒ Nee

3 Toelichting

Eventuele toelichting op locatie pand paling kwekerij



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

in pandig verbouwen. 200 m2 inrichten als horeca

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

Geef aan waar u het bouwwerk en/of terrein momenteel voor gebruikt.

paling kwekerij/ werkplaats

Waar gaat u het bouwwerk voor gebruiken?

- ☐ Wonen
☒ Overige gebruiksfuncties

Geef aan waar u het bouwwerk voor gaat gebruiken.

horeca bestemming (zie bijlage)

7 Gebruiksfuncties

In onderstaande tabel staan in de eerste kolom mogelijke gebruiksfuncties die in een bouwwerk kunnen voorkomen. Vul voor alle gebruiksfuncties die voor u van toepassing zijn het aantal personen, de totale gebruiksoppervlakte en de totale vloeroppervlakte van het verblijfsgebied in m2 in hele getallen in.

Gebruiksfunctie	Aantal personen	Gebruiksoppervlakte (m2)	Verblijfsoppervlakte (m2)
Bijeenkomst	30	200	200
Cel			
Gezondheidszorg			
Industrie			
Kantoor			
Logies			
Onderwijs			
Sport			
Winkel			
Overige gebruiksfuncties	30	200	200

8 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 bijbehorende materialen en kleuren in.

het gaat om in pandige verbouwing met een klein terras er voor (zie bijlage principe aanvraag

9 Mondeling toelichten

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

- ☐ Ja
☒ Nee



Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

1 Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

Met welke regels voor ruimtelijke ordening zijn de voorgenomen werkzaamheden in strijd?

- ☒ Bestemmingsplan
- ☐ Beheersverordening
- ☐ Exploitatieplan
- ☐ Regels op grond van de provinciale verordening
- ☐ Regels op grond van een AMvB
- ☐ Regels van het voorbereidingsbesluit

Beschrijf hoe en in welke mate de voorgenomen werkzaamheden in strijd zijn met de regels voor ruimtelijke ordening.

de paling kwekerij heeft in het bestemmingsplan en bestemming "bedrijf" met een specifieke vorm "palingkwekerij. wij willen een klein deel (200m2) van het pand gebruiken voor (dag) horeca

Beschrijf het huidige gebruik van de gronden of het bouwwerk.

Bedrijf : dit houdt in dat het gebruikt wordt als palingkwekerij

Beschrijf het beoogde gebruik van de gronden of het bouwwerk.

een klein deel (zie bouwaanvraag) zal gebruikt worden voor horeca voor het houden van workshops. deze activiteit wordt ondergeschikt aan het kweken van paling. zie ook principe aanvraag

Beschrijf de gevolgen van het beoogde gebruik voor de ruimtelijke ordening.

het horeca gedeelte wordt inpandig aangepast er wordt wel een terras aan buitenzijde in gebruik genomen (Zie aanvraag)

Is het beoogde gebruik tijdelijk van aard?

- ☐ Ja
- ☒ Nee

Hebt u een rapport nodig waarin de archeologische waarde van het terrein dat zal worden verstoord in voldoende mate is vastgelegd?

- ☐ Ja
- ☒ Nee

Wordt er afgeweken van het exploitatieplan?

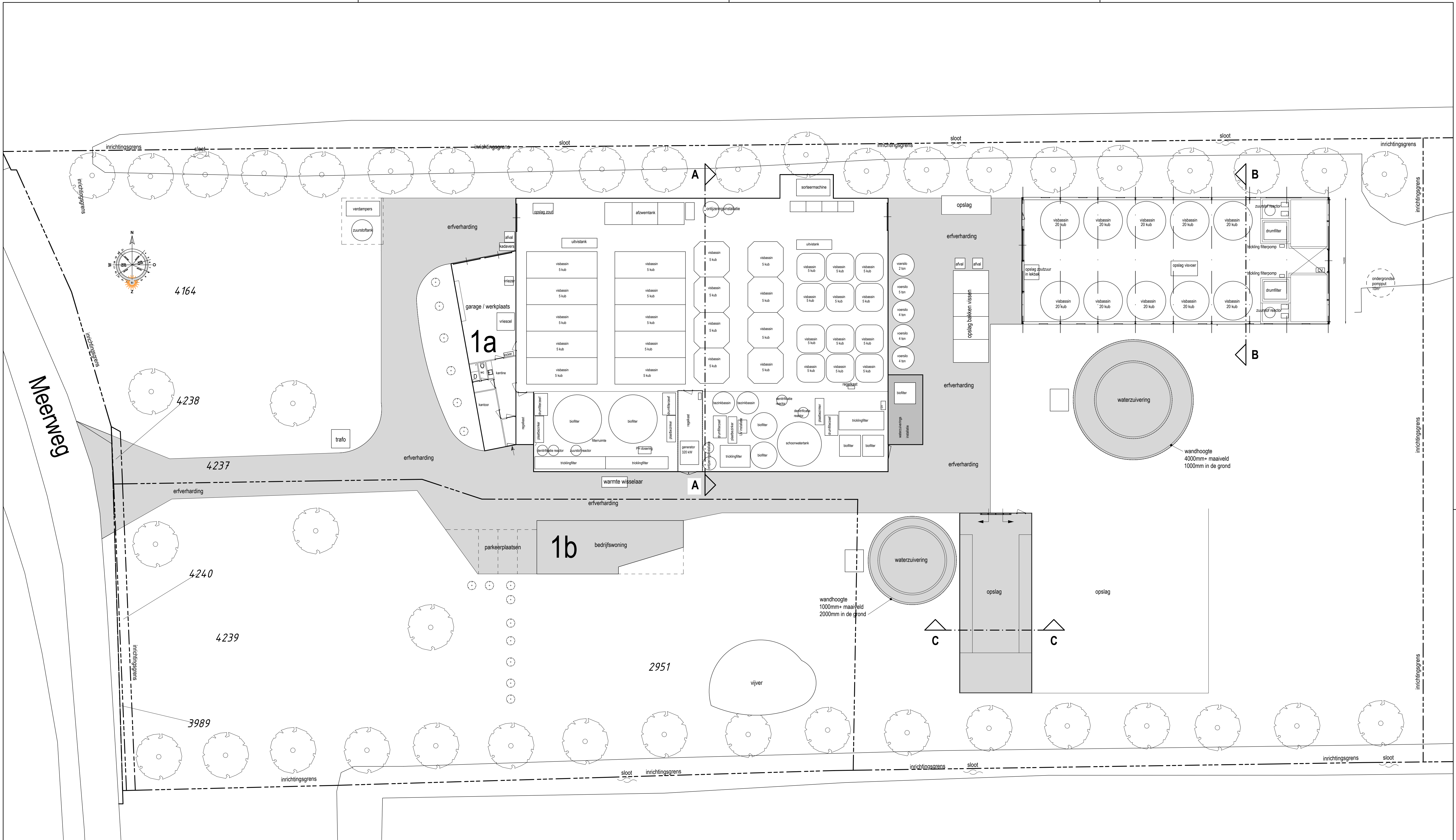
- ☐ Ja
- ☒ Nee



Bijlagen

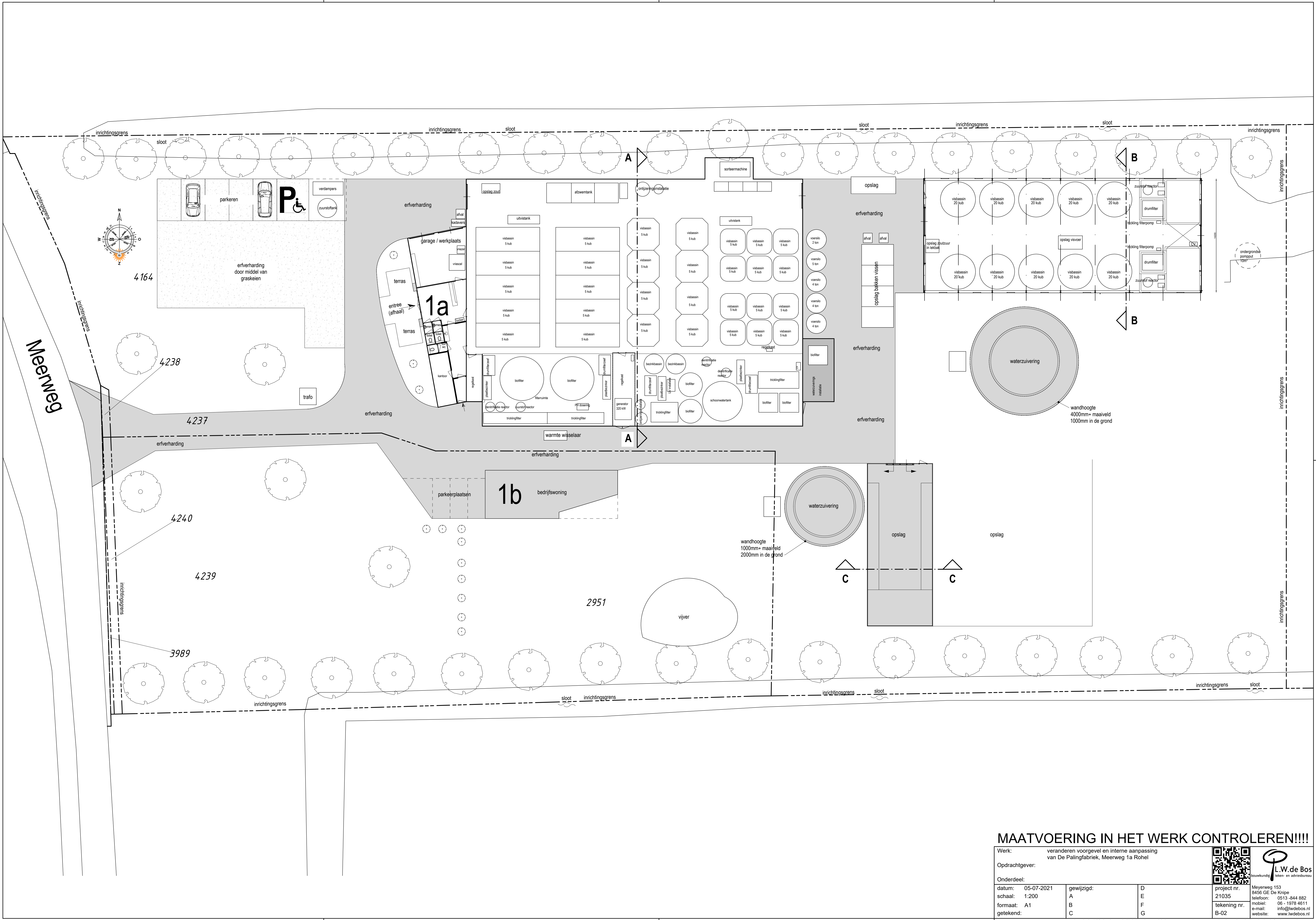
Formele bijlagen

Naam bijlage	Bestandsnaam	Type	Datum ingediend	Status document
ipebesluit_Meerweg_1a_Rohel_z_486734_.pdf	PV 20200071 principebesluit Meerweg 1a Rohel z.486734.pdf	Anders	26-01-2021	In behandeling
bijlage_horeca_palingfabiek_.pdf	bijlage horeca palingfabiek.pdf	Anders Welstand Bestemmingsplan, beheersverordening en bouwverordening Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouwen Gegevens Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening	26-01-2021	In behandeling
bijlage_aanvullende_zaken_.pdf	bijlage aanvullende zaken.pdf	Anders Kwaliteitsverklaringen Gezondheid Overige gegevens veiligheid Installaties Constructieve veiligheid	26-01-2021	In behandeling

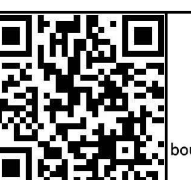


MAATVOERING IN HET WERK CONTROLEREN!!!!

Werk: veranderen voorgevel en interne aanpassing van De Palingfabriek, Meerweg 1a Rohel			
Opdrachtgever:			
Onderdeel:		bouwland	
datum: 05-07-2021	gewijzigd:	D	project nr. 21035
schaal: 1:200	A	E	Meyerweg 153
formaat: A1	B	F	8456 GE De Krijpe
getekend:	C	G	telefoon: 0513-844 882
			mobiel: 06-1978 4611
			e-mail: info@lwdebos.nl
			website: www.lwdebos.nl

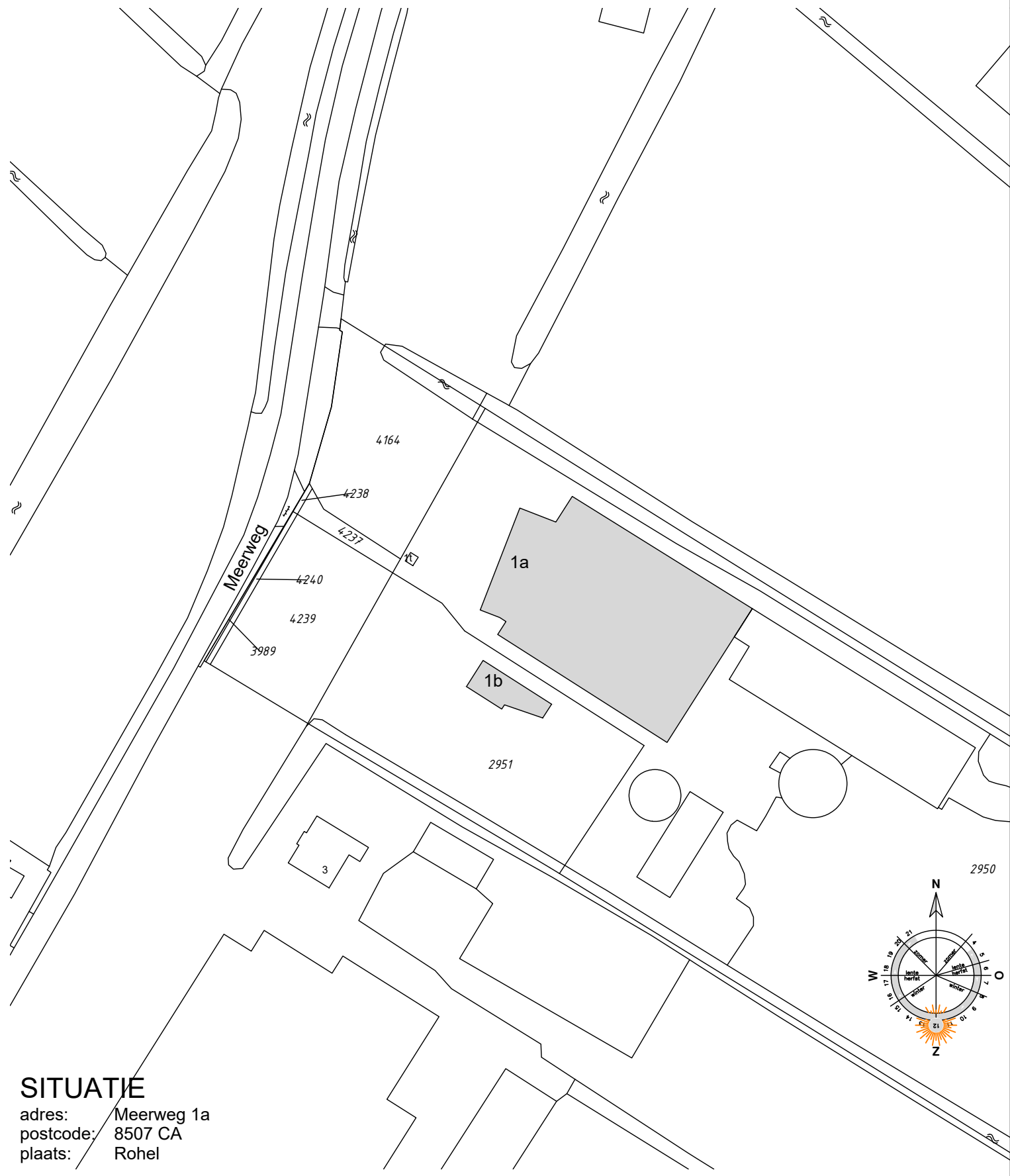
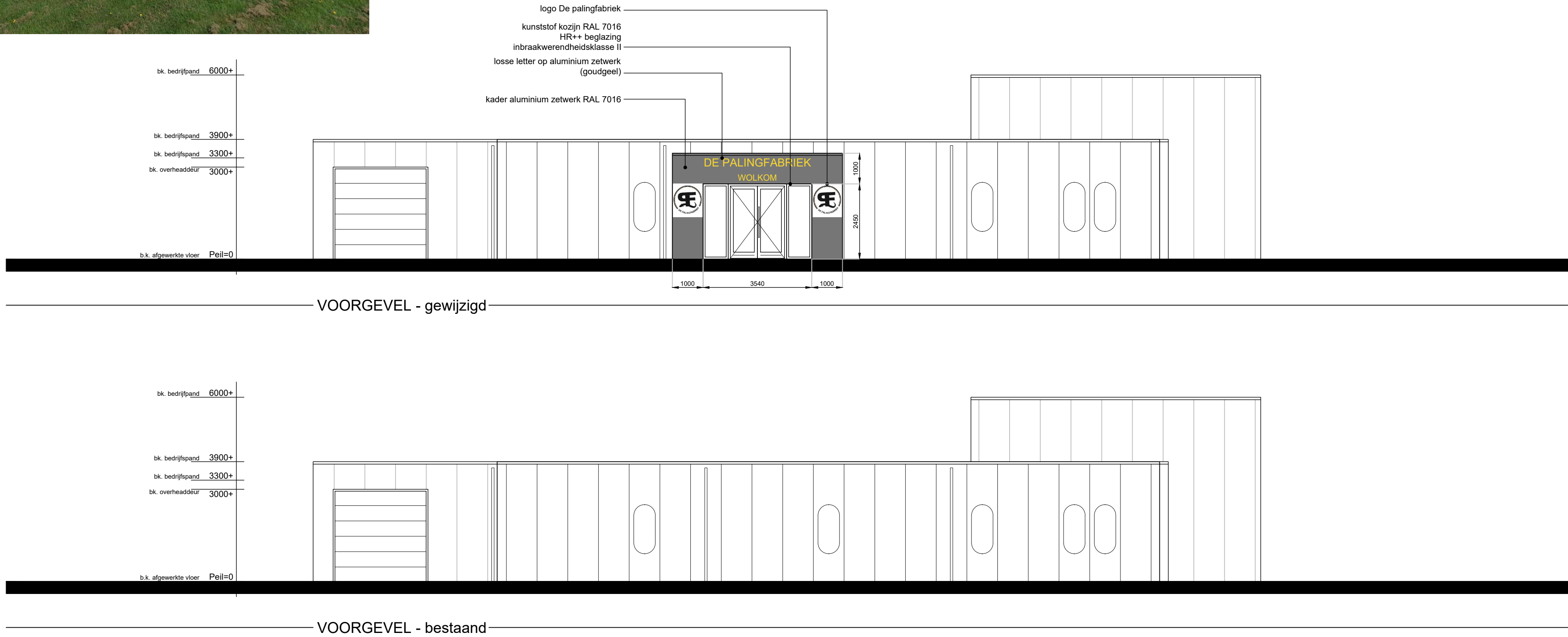


MAATVOERING IN HET WERK CONTROLEREN!!!!

Werk: veranderen voorgevel en interne aanpassing van De Palingfabriek, Meerweg 1a Rohel			
Opdrachtgever:			
Onderdeel:		bouwland	
datum: 05-07-2021	gewijzigd:	D	project nr. 21035
schaal: 1:200	A	E	Meyerweg 153
formaat: A1	B	F	8456 GE De Krijpe
getekend:	C	G	telefoon: 0513-844 882
			mobiel: 06-1978 4611
			e-mail: info@lwdebos.nl
			website: www.lwdebos.nl



RENNOOI
poederblusser, inhoud 6kg
deur van binnenuit zonder sleutel te openen, b.v. een knopcilinder
of paniekspagnolet e.d. Kantschuiven e.d. zijn niet toegestaan.
transparant verlichting Pictogrammen toepassen (vlg. NEN 3011 en 6088)



SITUATIE
adres: Meenweg 1a
postcode: 8507 CA
plaats: Rohel

MAATVOERING IN HET WERK CONTROLLEREN!!!!

Werk: veranderen voorgevel en interne aanpassing				
Opdrachtgever:				
Onderdeel:				
datum: 05-07-2021 schaal: 1:100 & 1:1000 formaat: A1 getekend:				
gewijzigd: A B C		D E F G		
project nr. 21035		Meynerweg 153 8456 GE De Kripte telefoon: 0513-844 882 mobiel: 06-1978 4611 e-mail: info@lwdebos.nl website: www.lwdebos.nl		
tekening nr. B-03				

datum 10-6-2021
dossiercode 20210610-2-26781

Wateradvies normale procedure

Project: Aanvraag horeca
Gemeente: De Fryske Marren

Organisatie: Palingfabriek Rohel

Voor het plan Aanvraag horeca heeft u een watertoets aangevraagd waaruit blijkt dat de normale watertoetsprocedure van toepassing is. Dit houdt in dat de aanwezige wateraspecten van invloed zijn op het plan.

Werkwijze watertoetsprocedure

Vanaf 2018 worden alle aanvragen uit de digitale watertoets digitaal afgehandeld. Dit betekent dat Wetterskip Fryslân voor de normale procedure standaard een wateradvies verstrekt. Wanneer noodzakelijk geacht ontvangt u op dit standaard wateradvies nog een aanvulling per email.

Waterparagraaf

Dit wateradvies geeft u handvatten om de uitkomsten en aandachtspunten van de watertoetsaanvraag mee te nemen in het opstellen van het ruimtelijke plan of besluit. Het is de bedoeling dat u op basis van dit document het plan uitwerkt. Uit de waterparagraaf moet duidelijk blijken wat voor wateraspecten van toepassing zijn en hoe u hierin het plan rekening mee houdt. Indien nodig verzoeken wij u om de wateraspecten te borgen op de Verbeelding en in de Regels van het plan. Ruimtelijke plannen hebben soms een lange doorlooptijd. Tegelijkertijd ontstaan er soms veranderende inzichten in het beleid ten aanzien van de waterketen, waterkeringen en het watersysteem. Om te garanderen dat de juiste uitgangspunten worden toegepast in de planvorming hanteert het waterschap een uiterste houdbaarheidsdatum van maximaal 1 jaar. Wanneer deze termijn verstreken is kunt u contact opnemen met het waterschap voor een eventuele verlenging van nogmaals 1 jaar.

Leidraad Watertoets

De watertoets is een belangrijk instrument bij het klimaatbestendig en waterrobuust inrichten van de ruimte. De watertoets zorgt ervoor dat in alle ruimtelijke plannen aandacht wordt besteed aan veiligheid, kwaliteit én kwantiteit van water. Als richtlijn bij het beoordelen van ruimtelijke plannen werkt Wetterskip Fryslân met de Leidraad Watertoets. Hierin staat voor alle wateraspecten uitgangspunten omschreven waarmee u rekening moet houden en is informatie te vinden over de te nemen maatregelen. De leidraad is te vinden via deze link: www.wetterskipfryslan.nl/vergunningen-wetten-en-regels/online-watertoets-voor-nieuwe-plannen

Wateraspecten en aandachtspunten

Hieronder staan de eventuele wateraspecten die van invloed zijn op het plan en aandachtspunten om mee rekening te houden.

Hoofdwateren

Hoofdwateren hebben een belangrijke aan-, af- en doorvoerfunctie. Aan weerszijden van een hoofdwatergang ligt een beschermingszone 5 meter. De beschermingszone is nodig voor de bereikbaarheid voor beheer en onderhoud aan de hoofdwatergang. Het is niet toegestaan om in de beschermingszone bebouwingen en dergelijke te realiseren of opgaande beplanting aan te brengen tenzij e.e.a. is geregeld in een Watervergunning, zie bij onderdeel Waterwet voor meer informatie over dit onderwerp. De locaties van de hoofdwateren kunt u vinden op onze website: www.wetterskipfryslan.nl/leggerkaart

Rioolwaterpersleiding

Wij verzoeken u om bij het opstellen van het plan rekening te houden met de beperkingen, zakelijk recht, zoals die van toepassing zijn op rioolwaterpersleidingen.

Toename verharding

Wij willen u verzoeken om in de waterparagraaf de volgende passage op te nemen over het onderdeel toename verharding. Door ruimtelijke ontwikkelingen neemt de hoeveelheid verhard oppervlak toe met als gevolg een versnelde afvoer van hemelwater. Het is nodig om deze versnelde afvoer te compenseren om de waterberging in een gebied in stand te houden. Dit geldt ook voor toevoegen van oppervlakteverharding die wel past binnen het bestemmingsplan, maar waarvan de grond al meer dan vijf jaar braak ligt en waar in het verleden niet voor gecompenseerd is.

Het is verboden zonder watervergunning neerslag versneld tot afvoerte laten komen indien daarbij meer dan 200 m² onverharde grond in stedelijk gebied en 1500 m² in landelijk gebied wordt bebouwd of verhard. Er geldt een vrijstelling van de vergunningsplicht wanneer wordt voldaan aan de compensatieregels genoemd in dit wateradvies. De meest voorkomende manier van compenseren is het graven van extra oppervlaktewater. Bij het graven van extra oppervlaktewater is onderstaande tabel van toepassing. Uiteraard is het toepassen van alternatieve maatregelen in het plan ook mogelijk. Afhankelijk van de maatregel kunnen andere normen gelden dan vermeld in het onderstaande tabel. Zie de Leidraad watertoets voor meer informatie over compenserende maatregelen of neem contact op met Wetterskip Fryslân. Indien er niet wordt gecompenseerd door extra oppervlaktewater te graven waarbij onderstaande percentages worden gehanteerd of indien er geen overeenstemming plaatsvindt in de watertoetsprocedure over alternatieve maatregelen dan dient een watervergunning bij het waterschap te worden gevraagd.

Gebied	Stedelijk (>200 m ²)	Landelijk (>1.500 m ²)
Boezem	5%	5%
Polder	10%	10%
Vrij afstromend	Maatwerk mogelijk	Maatwerk mogelijk

Toelichting tabel

- 5% heeft alleen betrekking op de Friese boezem;
- de algemene regels keur zijn in de onderstaande tabel verwerkt;
- maatwerk kan bestaan uit bijvoorbeeld infiltratie of berging van het overtollig hemelwater.

Demping van oppervlaktewater

Voor het dempen van oppervlaktewater is het beleid van Wetterskip Fryslân dat dit voor 100% gecompenseerd moet worden in hetzelfde peilgebied. Voor de demping heeft u een watervergunning nodig. Voor meer informatie verwijzen we u graag door naar het onderdeel Waterwet in deze uitgangnotitie.

Relatie tussen Water en Ruimte

Het veiligheidsbeleid van het waterschap en de ruimtelijke ordening ontmoeten elkaar op verschillende momenten. Dit gebeurt bijvoorbeeld bij het bestemmen van reserveringszones achter primaire waterkeringen en bij het bestemmen van regionale voormalige zeedijken tot waterkering in de bestemmingsplannen. Als in bestemmingsplannen nieuwbouw plaatsvindt op locaties boven 'maatgevend boezempeil, gemiddelde waterstand tijdens maatgevende omstandigheden' die eenmaal per 100 of 300 jaar kunnen optreden, wordt een toename van de gevolgschade bij een overstroming vanuit de Friese boezem voorkomen. Voor het bepalen van de hoogteligging van het plangebied verwijzen wij u graag door naar <http://www.ahn.nl/index.html>

Ruimtelijke adaptatie

Om ook in de toekomst prettig te kunnen wonen, werken en recreëren moeten steden en dorpen ingericht worden met het oog op de toekomst. Het is belangrijk kansen te benutten om het gebied klimaat robuust in te richten. Zo is het mogelijk om het bebouwd gebied beter bestand te maken tegen hevige regenbuien, periodes van droogte en hitte en de gevolgen van een mogelijke overstroming. Voor veel maatregelen geldt bovendien dat ze kosteneffectief zijn, als ze maar in een vroeg stadium in het planvormingsproces worden meegenomen. Meer informatie hierover is te vinden op De Friese klimaatatlas: www.frieseklimaatatlas.nl

Opslag agrarische bedrijfsstoffen

Vanaf het erf mogen geen verontreinigende stoffen in het oppervlaktewater terecht komen. Door mest en persappen uit de voeropslagen kan verontreiniging worden veroorzaakt als deze naar de bodem of het oppervlaktewater (af)stromen. Per 1 januari 2018 is de Maatlat Schoon Erf van kracht, www.maatlatschoonerf.nl. De maatlat is opgenomen in de MIA/Vamil regeling. Ook door afstromend regenwater dat in contact is geweest met een niet bezemschoon erf en een niet bezemschone voeropslag kan het oppervlaktewater verontreinigd worden. De initiatiefnemer dient deze erfafspoeling te allen tijde te voorkomen door bepaalde maatregelen te nemen. Voor informatie en advies over erfinrichting kunt u contact opnemen met Wetterskip Fryslân.

Informatie waterobjecten

Voor meer informatie over bijvoorbeeld de ligging en de beheer- en onderhoudsstatus van waterobjecten in het plangebied verwijzen wij u door naar leggerkaart op onze website: www.wetterskipfryslan.nl/kaarten/leggerkaart

Beleid Wetterskip Fryslân

En wat doen we morgen met water? In het Waterbeheerplan 2016-2021 beschrijft Wetterskip Fryslân de doelen voor de komende jaren, voor meer informatie zie onze website www.wetterskipfryslan.nl/waterbeheerplan-2016-2021

Waterwet

Voor bepaalde werkzaamheden bij water of dijken heeft u een watervergunning nodig. Soms is het doen van een melding voldoende. Een watervergunning aanvragen is dan niet nodig. U kunt eerst checken wat u nodig heeft. Op onze website www.wetterskipfryslan.nl treft u meer informatie aan over de Waterwet en u kunt daar onder andere ook meldingsformulieren en het aanvraagformulier voor een watervergunning downloaden.

Afronding watertoetsprocedure

In de besluitvormingsfase, ten tijde van het toesturen van het voorontwerp bestemmingsplan of ontwerp omgevingsvergunning, controleert Wetterskip Fryslân of de waterbelangen voldoende zijn meegenomen en geborgd in het ruimtelijke plan of besluit.

Vragen

Mocht u nog vragen hebben over de uitgangspunten notitie of graag in gesprek gaan over de uitwerking van de waterbelangen in het plan dan gaan wij graag met u in gesprek. Wetterskip Fryslân denkt graag met u mee! U kunt contact met ons opnemen via de onderstaande contactgegevens.

Privacyverklaring

Wetterskip Fryslân verwerkt uw naam, adres, telefoonnummer, e-mailadres en kadastrale gegevens om uw aanvraag te behandelen. De grondslag van de verwerking van deze gegevens zijn taken in het algemeen belang die in het Besluit Ruimtelijke Ordening aan het waterschap zijn opgedragen. Wij hebben gegevens van u ontvangen en verdere gegevens zullen wij opvragen uit het kadaster en ons geografische informatie systeem. Uw gegevens worden na afronding van uw aanvraag permanent bewaard. U heeft recht op inzage, een kopie, rectificatie, wissing, beperking, bezwaaren het indienen van een klacht bij de Autoriteit Persoonsgegevens. Een verzoek daartoe kunt u doen via privacy@wetterskipfryslan.nl. Nadere informatie over de verwerking van uw gegevens en uw rechten vindt u op <https://www.wetterskipfryslan.nl/over-de-site/privacyverklaring>

Met vriendelijke groet,
Wetterskip Fryslân
Postbus 36 8900 AA Leeuwarden
T 058 292 2222
E info@wetterskipfryslan.nl

www.dewatertoets.nl

De Fryske Marren

Ruimtelijke Onderbouwing
ondergeschikte horeca-activiteit
Meerweg 1a 8507CA Rohel.

omgevingsvergunning

Door:

Datum: 1-7-2021

Ruimtelijke onderbouwing Rohel - Meerweg 1A

Inhoudsopgave

Ruimtelijke onderbouwing

Hoofdstuk 1 Inleiding	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Projectgebied	3
1.3 Planologische regeling	3
1.4 Leeswijzer	4
Hoofdstuk 2 Projectbeschrijving	
2.1 Huidige situatie	5
2.2 De aanvraag	5
2.3 Functionele inpassing	6
2.4 Verkeer en parkeren	6
Hoofdstuk 3 Beleidskader	
3.1 Rijksbeleid	7
3.2 Provinciaal beleid	7
3.3 Gemeentelijk beleid	8
Hoofdstuk 4 Toetsing omgevingsaspecten	
4.1 Bedrijven en milieuzonering	10
4.2 Bodemkwaliteit	10
4.3 Ecologie	10
4.4 Wegverkeerslawaaï	11
4.5 Water	11
4.6 Luchtkwaliteit	12
4.7 Archeologie	12
4.8 Cultuurhistorie	12
4.9 Externe veiligheid	12
4.10 Kabels en leidingen	13
Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid	
5.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	13
5.2 Economische uitvoerbaarheid	13
Hoofdstuk 6 Afweging en Conclusies	
6.1 Aanleiding	14
6.2 Afweging	14
6.3 Conclusie	14
Bijlagen onderbouwing	
Bijlage 1 Tekeningen nieuwe bouwwerken	14
Bijlage 2 Principe besluit	14
Bijlage 3 Watertoets	14

Ruimtelijke onderbouwing

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De palingkwekerij aan de Meerweg 1A te Rohel is onlangs overgenomen door een jonge ondernemer die de kwekerij onder een nieuwe naam gaat voortzetten.

De palingkwekerij heet voortaan “De palingfabriek”. Onder deze naam wordt de kwekerij voortgezet en daarnaast wil men ondergeschikte activiteiten ontwikkelen die gelinkt kunnen worden aan het kweken, verwerken en consumeren van palingen.

De eerste stap hierin is het organiseren van workshops palingroken en het geven van rondleidingen aan kleine groepen. Om dit te kunnen realiseren zal een klein deel de kwekerij worden omgebouwd zodat dit voldoet aan het “besluit eisen inrichtingen Drank- en horecawet”

Om deze ontwikkeling juridisch-planologisch te regelen, dient de omgevingsvergunning verkregen te worden voor de activiteit 'handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'. Voor de omgevingsvergunning moet een ruimtelijke onderbouwing worden opgesteld, ter motivering van het besluit. Deze onderbouwing voorziet hierin.

1.2 Projectgebied

Het projectgebied betreft het bedrijfsperceel van de palingkwekerij aan de Meerweg 1A te Rohel.

De situering van het projectgebied is weergegeven in figuur 1.



Figuur 1. Ligging van het projectgebied.

1.3 Planologische regeling

Het projectgebied is juridisch-planologisch geregeld in het bestemmingsplan Buitengebied Noord - 2017 van de gemeente De Fryske Marren dat is vastgesteld op 28 juni 2017. Op basis van dit bestemmingsplan zijn de gronden ter hoogte van de uitbreiding bestemd als 'Bedrijf'.

De bestaande palingkwekerij is op basis van het geldende bestemmingsplan al toegestaan. Dit op basis van de bestemming 'Bedrijf' en de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - palingkwekerij'.

Met dit project wordt een deel van het bestaande pand verbouwd en ingericht als horeca.

Binnen de bestemming 'Bedrijf' is het gebruiken van de gronden en bouwwerken ten behoeve van horeca niet toegestaan. Het verkopen van paling is wel toegestaan op basis van de huidige bestemming.

1.4 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 een beschrijving gegeven van de huidige situatie en de gewenste ontwikkelingen. In hoofdstuk 3 wordt het voor het plan relevante beleid beschreven. In hoofdstuk 4 wordt de ontwikkeling getoetst aan de omgevingsaspecten. Hoofdstuk 5 behandelt de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid van het project. Tot slot bevat hoofdstuk 6 de conclusie.

Hoofdstuk 2 Projectbeschrijving

2.1 Huidige situatie

Het bedrijf ligt langs de lintbebouwing van Meerweg 1A in het buurtschap Rohel. Rohel ligt middenin een (grootschalig) laagveen landschap. Er is hier sprake van een opstreckende verkaveling waarbij de richting van de verkaveling schuin op de linten is gesitueerd.

Op het perceel is een palingkwekerij gevestigd. Op het perceel is derhalve bebouwing aanwezig ten behoeve van de bedrijfsvoering. Figuur 2 geeft een luchtfoto van de bestaande situatie.

Het perceel ligt in het besloten buurtschap Rohel. Rondom het buurtschap is sprake van een open landschap, waarbij het perceel een besloten karakter heeft door een dichte houtsingel rondom het gehele perceel. Hiermee wordt het bedrijf vanaf de openbare ruimte, met uitzondering vanaf de weg, aan het zicht onttrokken. Een vooraanzicht van de huidige situatie is weergegeven in figuur 3.



Figuur 2. Overzicht bestaande situatie



Figuur 3. Vooraanzicht projectgebied

2.2 De aanvraag

In de kwekerij wil men kleinschalig (max 30 personen) workshops palingroken geven en rondleidingen aan kleine groepen kunnen organiseren. Hierbij zal men dan een borrel en een hapje willen serveren. Deze activiteiten blijven ondergeschikt aan de hoofdactiviteit; paling kweken.

Naast het houden van workshops is het de bedoeling dat er een verkooppunt van verse paling wordt opgestart. Hierbij moet het mogelijk zijn om af te halen maar ook te consumeren. Hier wil men zich richten op de directe omgeving (recreatie) maar willen ook een attractie zijn in gemeente “De Fryske Marren”. De workshops worden één of twee keer per maand gehouden en de rondleidingen moeten ongeveer 4 dagen per week mogelijk zijn. Om dit te kunnen realiseren zal een deel van voorste gedeelte van de kwekerij worden omgebouwd (zie bijlage tekening) zodat dit voldoet aan het “besluit eisen inrichtingen Drank- en horecawet”. Daarnaast maakt men gebruik van de al bestaande infrastructuur zoals Water, elektriciteit en verwarming.

Het horeca deel zal 6 m x 5,85 m (ongeveer 35 m²) zijn. Daarnaast zal aan de voorgevel van de kwekerij een klein terras (8x5 meter) worden gemaakt. De voorgevel zal alleen worden voorzien van terrasdeuren (H2.3 x B2.0 m)

In bijlage 1 zijn technische tekeningen inclusief impressies van de bouwwerken opgenomen. De huidige situatie is passend binnen de landschappelijke kenmerken van de omgeving. Rondom het erf is een stevige beplanting aanwezig.



Figuur 5 Situering bestaande situatie na uitbreidingen

2.3 Functionele inpassing

Het project stelt het inpassen van een kleine horecaruimte in de bestaande palingkwekerij voor. De ondergeschikte horeca functie past bij de andere functies van het perceel omdat deze gericht zijn op het verwerken en consumeren van gekweekte paling. In hoofdstuk 4 wordt op de milieutechnische inpasbaarheid van de toekomstige situatie ingegaan. Hier wordt geconcludeerd dat de ontwikkeling functioneel inpasbaar is.

2.4 Verkeer en parkeren

De ontwikkeling mag niet leiden tot knelpunten of tot onveilige situaties in de verkeersafwikkeling. Het projectgebied is direct ontsloten via een bestaande ontsluiting op de Meerweg. Deze heeft ruim voldoende capaciteit voor de toekomstige situatie. Het betreft een secundaire weg die voornamelijk bestemd is voor woon- en landbouwverkeer.

Het bouwplan en de geringe functiewijziging leidt niet tot een aanpassing van de bestaande ontsluiting en trekt dusdanig weinig (extra) verkeer aan dat hiervan geen effecten worden verwacht voor de verkeersafwikkeling.

Het parkeren vindt plaats op het bestaande terrein. In verband met de uitbreiding zullen extra parkeerplaatsen worden aangelegd zodat bezoekers op eigen terrein kunnen parkeren. In bijlage 1 zijn de aangepaste parkeer vakken ingetekend.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 in werking getreden. Met de Structuurvisie zet het kabinet het roer om in het nationale ruimtelijk beleid. Om de verantwoordelijkheden te leggen waar deze het beste passen draagt het Rijk de ruimtelijke ordening meer over aan gemeenten en provincies. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 14 nationale belangen. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 14 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) stelt regels omtrent de 14 aangewezen nationale belangen zoals genoemd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.

De ontwikkelingen binnen het projectgebied raken geen van bovenstaande Rijksbelangen. Het Rijksbeleid geeft hierdoor geen uitgangspunten voor deze ruimtelijke onderbouwing.

Ladder voor duurzame verstedelijking

In het Bro (artikel 3.1.6) is geregeld dat een toelichting bij een ruimtelijk plan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, moet voorzien in duurzame verstedelijking. Dit houdt in dat bij de onderbouwing van de stedelijke ontwikkeling een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling bevat. Indien het ruimtelijk plan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, moet er tevens gemotiveerd worden waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Met dit project is er sprake van een (kleinschalige) ontwikkeling die plaatsvindt binnen de huidige bebouwing. Er is daarbij sprake van een kleine ondergeschikte functiewijziging. Er bestaat een bedrijfseconomische wens om de bedrijfsvoering aan te vullen met een ondergeschikte horeca-functie. In paragraaf 2.2 is aangegeven waarom het bedrijf de huidige bedrijfsvoering wil aanvullen met deze functie. Er is daarom geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, maar van een kleine ondergeschikte functiewijziging voor een deel van de gronden en gebouwen. Er is daarmee sprake van duurzame verstedelijking.

3.2 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie Provincie Fryslân 2020: “De romte diele”

Het provinciaal ruimtelijk beleid is onder meer opgenomen in het Omgevingsvisie Provincie Fryslân: “De romte diele”. Dit plan bevat de provinciale kaders waarbinnen ruimtelijke ontwikkelingen kunnen plaatsvinden. De provincie Fryslân zet in op slimme groei van de gastvrijheidseconomie. Slimme groei betekent inzetten op (cultuur)toeristen die geïnteresseerd zijn in de kwaliteit en identiteit van onze provincie, meer jaarrond bezoek in plaats van pieken, en meer bezoek in heel Fryslân. Het beoogde horeca plan is een nieuwe onderneming naast de bestaande bedrijfsvoering en zal in een deel van het bestaande bedrijfspand worden opgezet. Het is de bedoeling om voor de recreant en omgeving een informatief en recreatief aanbod te bieden op het gebied van palingkweken, verwerken en consumeren. Dit maakt dat het plan aansluit bij de uitgangspunten voor ruimtelijke ontwikkelingen binnen de omgevingsvisie.

Structuurvisie Grutsk op 'e Romte

In het Streekplan worden de kernkwaliteiten van het cultuurhistorisch erfgoed en het landschap beschreven. Onder kernkwaliteiten wordt verstaan: 'die ruimtelijke eigenschappen die zo typisch zijn voor het Friese landschap, dat zij samen de ruimtelijke identiteit van Fryslân vormen'. Het Streekplan bevat een beschrijving van de kernkwaliteiten en kondigt een nadere uitwerking en waardering hiervan aan. De thematische structuurvisie Grutsk op 'e Romte, vastgesteld op 26 maart 2014, vormt deze uitwerking en geeft de provinciale belangen en ontwikkelingsrichting voor de kernkwaliteiten. Volgens de kaart bij de structuurvisie ligt het projectgebied in Laagveengebied. Bij nieuwe ontwikkelingen zijn de volgende punten van belang:

de begrenzing van de veenpolders en de richting van de verkaveling (opstrekend en soms in waaivormig patroon aangelegd) is leidend en dient zichtbaar te blijven;
het openlaagveengebied dient qua openheid behouden te blijven;
de opstrekende verkaveling is vertrekpunt bij de ruimtelijke inrichting. Bij nieuwe ontwikkelingen dient rekening gehouden te worden met de ontginningsbasis, bijvoorbeeld nieuwe bebouwing aansluiten bij het lint. Hier wordt door dit project geen afbreuk aan gedaan.
Dit is reeds verwoord in paragraaf 2.2. Het project voldoet aan het beleid van Grutsk op 'e Romte.

Verordening Romte Fryslân 2014

In de Verordening Romte Fryslân (vastgesteld op 25 juni 2014) stelt de provincie regels aan de provinciale belangen. Deze regels moeten in gemeentelijke plannen worden vertaald.

In artikel 2.1.1 lid 3 is aangegeven dat een ruimtelijk plan voor het landelijk gebied moet voorzien in een zorgvuldige inpassing van de uitbreiding van een bestaand bedrijf in het landelijk gebied. In de toelichting moet worden onderbouwd dat het project invulling geeft aan de blijvende herkenbaarheid van de landschappelijke en cultuurhistorie kernkwaliteiten. In paragraaf 2.2 en onder het kopje 'Structuurvisie Grutsk op 'e Romte' is onderbouwd hoe de ontwikkeling voldoet aan de inpasbaarheid met betrekking tot de kernkwaliteiten landschap en cultuur.

Het betreft hier een inpassing waarin kleinschalige horeca activiteiten zullen plaatsvinden. Het oppervlak is ongeveer 25 m2 waarmee al is aangetoond dat alleen kleinschalige horeca activiteiten kunnen worden georganiseerd.

In hoofdstuk 2 is al beschreven dat de ontwikkeling voorziet in een goede landschappelijke- en verkeerskundige inpassing. In het volgende hoofdstuk wordt de milieu hygiënische inpassing beschreven. Hieruit wordt opgemaakt dat aan de voorwaarden van de verordening wordt voldaan.

Het project is in overeenstemming met de Verordening Romte Fryslân.

3.3 Gemeentelijk beleid

Principe besluit de Friese Meren

Bij de gemeente een principe aanvraag ingediend om de haalbaarheid te toetsen van dit plan. (zie bijlage 2) In dit document staat verwoord wat de strijdigheden met het bestemming plan inhouden en onder welke voorwaarden de gemeente medewerking kan verlenen. Onderstaand de door de gemeente opgestelde voorwaarden.

- de activiteiten ondergeschikt zijn en blijven aan de bedrijfsvoering en hoofdfunctie op het perceel;
- Waarbij de oppervlakte in ieder geval kleiner is dan 200m2 is
- De activiteiten, de workshops, rondleidingen en detailhandel uitsluitend gerelateerd zijn aan het bedrijf;
- de activiteiten geen grote verkeer aantrekkende werking hebben;
- het parkeren op eigen erf plaatsvindt;
- er geen opslag en/of de stalling van goederen en materiaal plaatsvindt buiten de bedrijfsgebouwen;
- er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de landschappelijke waarden, het ruimtelijk beeld en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en de ontwikkelingsmogelijkheden van nabijgelegen bedrijven;
- De 'horeca-inrichting' die u wilt realiseren voldoet aan de vereisten uit Drank- en Horecawet;
- Er geen zelfstandig restaurant ontstaat, waar ook andere producten worden aangeboden;
- De ondergeschiktheid blijkt uit de ruimtelijke uitstraling van de gevel, eventueel terras en het oppervlakte van het horeca gedeelte;
- Bovenstaande wordt ter beoordeling in een aanvraag omgevingsvergunning voorgelegd.

Aan de voorwaarden wordt voldaan omdat de opzet van het horeca gedeelte erg kleinschalig is. De opzet is gericht op kleinschalige workshops rondleidingen en consumeren van paling. Deze activiteiten zullen dus geen belasting kunnen vormen voor de omgeving. Daarnaast zal de uitstraling van het bedrijf niet veranderen en zal het geheel aan wet & regelgeving voldoen.

Hoofdstuk 4 Toetsing omgevingsaspecten

Voor de beoogde ontwikkeling is het van belang dat tijdens de uitvoering en in de huidige situatie sprake is van een goede omgevingsituatie. Deze omgevingstoets gaat in op de relevante milieuaspecten (bodem, water, milieuzonering en externe veiligheid) en om andere sectorale regelgeving (bijvoorbeeld archeologie en cultuurhistorie, ecologie).

4.1 Bedrijven en milieuzonering

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is ruimtelijke afstemming tussen bedrijfsactiviteiten, voorzieningen en gevoelige functies (woningen) noodzakelijk. Bij deze afstemming kan gebruik worden gemaakt van de richtafstanden uit de basiszoneringslijst van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' (2009). Een richtafstand kan worden beschouwd als de afstand waarbij onaanvaardbare milieuhinder als gevolg van bedrijfsactiviteiten redelijkerwijs kan worden uitgesloten. In geval van een gemengd gebied kan worden gewerkt met een verkleinde richtafstand. Een gemengd gebied is een gebied met een sterke tot matige functiemenging. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen, behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied. Hier kan de verhoogde milieubelasting voor geluid de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen.

Een palingkwekerij behoort tot de milieucategorie 3.1 (bedrijfscategorie visteeltbedrijven. Het projectgebied is volgens de VNG-systematiek te karakteriseren als een gemengd gebied. Een gemengd gebied is een gebied met een sterke tot matige functiemenging. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid en andere (neven-)activiteiten kan als gemengd gebied worden beschouwd. De activiteiten die gepaard gaan met de ondergeschikte functiewijziging naar horeca zijn te vergelijken met de categorie 'Restaurants, cafetaria's, snackbars, ijssalons en viskramen e.d.' uit de VNG-brochure. Voor deze categorie geldt een richtafstand van 10m voor zowel geluid als geur. Deze afstand is ver beneden de richtafstanden van de huidige activiteiten van de palingkwekerij. Daarnaast zijn er geen woningen of andere hindergevoelige functies binnen een afstand van 10m van het toekomstige horeca-gebied. De afstanden van het Horeca gebied en de woningen in de directe omgeving is 61 meter en 119 meter, daarmee wordt ruimschoots voldaan aan de richtafstanden voor deze activiteiten.

Geluid

N.v.t.

Conclusie

Op basis van de hiervoor opgenomen motivering wordt geconcludeerd dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat ten opzichte van de woningen in de omgeving. Het bedrijf wordt zelf ook niet in zijn uitbreidingsmogelijkheden beperkt. In de toekomstige situatie is sprake van een verantwoorde milieuzonering.

4.2 Bodemkwaliteit

In dit project gaat het om het in gebruik nemen van de bestaande bebouwing t.b.v. de horeca bestemming. Het is daarom niet nodig om dit te onderzoeken.

4.3 Ecologie

Met de Wet natuurbescherming (Wnb) zijn alle bepalingen met betrekking tot de bescherming van natuurgebieden en dier- en plantensoorten samengebracht in één wet. De Wnb implementeert diverse Europeesrechtelijke regelgeving, zoals de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn in de Nederlandse wetgeving. In de Wnb wordt een onderscheid gemaakt tussen gebiedsbescherming en soortenbescherming.

Daarnaast is in elke provinciale verordening een uitwerking van de Wnb opgenomen. In de provincie

Fryslân wordt vrijstelling verleend voor het weiden van vee en voor het op of in de bodem brengen van meststoffen. In het kader van ruimtelijke inrichting of ontwikkeling van gebieden worden vrijstellingen verleend ten aanzien van de soorten genoemd in bijlage I bij deze verordening. Per soort worden de handelingen, middelen en methoden genoemd die mogen worden toegepast, slechts voor zover er geen andere bevredigende oplossing bestaat.

Gebiedsbescherming

De Wnb kent diverse soorten natuurgebieden. De Natura 2000-gebieden zijn door de Minister van Economische Zaken aangewezen gebieden die deel uitmaken van het Europese netwerk van natuurgebieden. Daarnaast bestaat het Natuur Netwerk Nederland (NNN) uit gebieden die worden aangewezen in de provinciale verordening. Binnen de NNN-gebieden mogen in beginsel geen ruimtelijke ontwikkelingen plaatsvinden.

Het projectgebied maakt geen deel uit van beschermde gebieden. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is de *Rottige Meenthe & Brandemeer*. Rondom het projectgebied is ook geen sprake van beschermde Natuurnetwerk Nederland (NNN) gebieden. De afstand van het projectgebied tot aan het beschermde natuurgebieden is dusdanig groot, dat de beoogde ontwikkeling hierop geen negatieve invloed heeft.

Soortenbescherming

De aanvraag heeft betrekking op een inpassende aanpassing van het bedrijfspan. De aanvraag voorziet dan ook niet in de sloop van gebouwen, kap van bomen of dempen van sloten. Van verstoring van mogelijk beschermde planten en dieren is dan ook geen sprake. Het project veroorzaakt dan ook geen strijdigheden met de Flora- en faunawet.

Het uitvoeren van ecologisch onderzoek is daarom niet nodig.

4.4 Wegverkeerslawaaï

In de Wet geluidhinder (Wgh) is bepaald dat elke weg in principe een zone heeft waar aandacht aan geluidhinder moet worden besteed. Dit geldt ook voor spoorwegen. Daarbij onderscheidt de Wgh geluidsgevoelige functies (zoals woningen) enerzijds en niet-geluidsgevoelige functies anderzijds. Het project stelt geen nieuwe geluidsgevoelige functies voor. Er ontstaan dan ook geen strijdigheden met de Wgh. Wat betreft geluid zijn dan ook er geen belemmeringen voor dit project.

4.5 Water

Een belangrijke ontwikkeling in het waterbeleid is de Watertoets. Het doel van de Watertoets is waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen meer expliciet en op een evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundig relevante ruimtelijke plannen en besluiten. Het projectgebied valt in het werkgebied van Wetterskip Fryslân.

Het project is via de digitale watertoets kenbaar gemaakt bij Wetterskip Fryslân (dossiercode 20210610-2-26781). In bijlage 3 is de watertoets toegevoegd.

Met de ingevoerde gegevens is bepaald dat het plan een beperkte invloed heeft op de waterhuishouding. Hierdoor kan de normale procedure worden gevolgd voor de watertoets.



Figuur 1: kaart waterschapbelangen.

Het plangebied ligt ter plaatse van de hoofdwaterring (zie figuur 1). Hoofdwaterringen hebben een belangrijke aan-, af- en doorvoerfunctie. Aan weerszijde van de hoofdwaterring ligt een

beschermingszone van 5 meter. De beschermingszone is nodig voor de bereikbaarheid voor beheer en onderhoud van de hoofdwatgang. Het is niet toegestaan om in de beschermingszone werkzaamheden (realisatie van bebouwing, aanbrengen van beplanting etc.) te verrichten zonder een watervergunning. In dit project zal geen wijziging plaatsvinden binnen de 5 meter beschermingszone en zal dus toegankelijk blijven.

Het plangebied ligt ter plaatse van een persleiding (zie de bruine lijn westelijk in het figuur bijgevoegd). Een persleiding moet bereikbaar zijn voor onderhoud en in geval van calamiteiten. In een strook van 6 meter (3 meter aan weersijden van de persleiding, gerekend vanuit het hart van de leiding) gelden beperkingen voor het grondgebruik. Zonder watervergunning mogen ook hier geen werkzaamheden plaats vinden (zie voor meer informatie [paragraaf 4.4.1. van de leidraad watertoets](#)). In dit plan is geen activiteit of wijziging voorzien in de nabijheid van het persriool

Dit betekent dat de beperkte invloed van het plan kan worden opgevangen met standaard maatregelen die vermeld staan in de Leidraad watertoets. Met het project is sprake van een beperkte toename van de verharding van circa 25 m². Omdat de verharding toeneemt met minder dan 1.500 m² is watercompensatie niet aan de orde. De ontwikkeling heeft dan ook geen gevolgen voor de waterhuishoudkundige situatie waardoor er geen compenserende maatregelen uitgevoerd hoeven te worden. Tot slot is met het oog op de waterkwaliteit het gebruik van uitloogbare materialen zoals koper, lood en zink zoveel mogelijk voorkomen.

4.6 Luchtkwaliteit

Een onderdeel van de Wet milieubeheer betreft luchtkwaliteit. De wet is bedoeld om de negatieve effecten op de volksgezondheid, als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging, aan te pakken. Overschrijdingen van de grenswaarden voor luchtkwaliteit zijn veelal het gevolg van het aantal verkeersbewegingen in een gebied. Een ontwikkeling dat slechts in zeer beperkte mate bijdraagt aan luchtverontreiniging is op grond van het besluit 'niet in betekenende mate' (NIBM) vrijgesteld van toetsing aan de grenswaarden. Een plan komt hiervoor in aanmerking als het voor minder dan 3% van de grenswaarden voor NO₂ en PM₁₀ bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Alleen bij een toename van enkele honderden verkeersbewegingen per dag wordt hier niet aan voldaan. De beoogde activiteiten op het perceel hebben een dergelijke toename niet tot gevolg. Het plan betreft slechts een inpassing van een bestaande bedrijfsloods. Ten opzichte van de voormalige situatie is de verkeersaantrekkende werking zeer beperkt. Tevens veroorzaakt de huidige situatie geen extra uitstoot ten opzichte van de voormalige situatie. De lucht die vrijkomt betreft waterdamp en heeft derhalve geen effect op de luchtkwaliteit ter plaatse. Aanvullend onderzoek naar het aspect luchtkwaliteit is dan ook niet noodzakelijk.

4.7 Archeologie

voor dit project niet van toepassing

4.8 Cultuurhistorie

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening moet in de toelichting van een bestemmingsplan worden beschreven op welke manier rekening wordt gehouden met de cultuurhistorische waarden in het projectgebied.

In het projectgebied komen geen cultuurhistorische waarden voor. Wel kunnen de structuren en kenmerken van het landschap als van cultuurhistorische betekenis worden aangemerkt. Deze structuren en kenmerken worden gerespecteerd in dit perceelsgebonden project. Het project doet hieraan zodoende geen afbreuk. Vanuit dit aspect bestaan dus geen belemmeringen voor het project.

4.9 Externe veiligheid

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's voor de omgeving bij gebruik, opslag en

vervoer van gevaarlijke stoffen. Het toetsingskader wordt gevormd door verschillende besluiten en documenten (Bevi, Bevb, Bevt). Risico's zijn inzichtelijk gemaakt op de risicokaart die per provincie wordt bijgehouden.

In het kader van het aspect externe veiligheid is de risicokaart van de provincie Fryslân geraadpleegd. Hieruit blijkt dat zich in de nabijheid van het projectgebied geen risicovolle inrichtingen bevinden. Ook valt het projectgebied niet in de invloedssfeer van een buisleiding. er geen sprake is van effecten op de externe veiligheidssituatie. Er wordt voldaan aan de gezondheidsnormen voor 'horeca' conform het 'besluit eisen inrichtingen Drank- en horecawet' en het 'Bouwbesluit 2012'. Aanvullend onderzoek naar het aspect externe veiligheid kan dan ook achterwege blijven.

4.10 Kabels en leidingen

In (de omgeving van) het projectgebied kunnen kabels en leidingen aanwezig zijn die beperkingen opleggen voor de bouwmogelijkheden in het projectgebied. Hierbij valt te denken aan hoogspanningsverbindingen, waterleidingen en straalpaden. Bij leidingen, zoals gas-, water- en rioolpersleidingen, volgen deze belemmeringen uit het zakelijk recht. Bij hoogspanningsverbindingen gaat het om veiligheid en gezondheid. De beperkingen bij straalpaden zijn van belang voor het goed functioneren van de straalpaden.

In en rondom het projectgebied zijn geen kabels, leidingen of zoneringen aanwezig die planologische beperkingen vormen voor de voorgenomen ontwikkelingen in het projectgebied.

Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid

Wettelijk bestaat de verplichting om inzicht te geven in de uitvoerbaarheidsaspecten van een ontwikkeling. In dat verband wordt onderscheid gemaakt tussen de maatschappelijke en de economische uitvoerbaarheid.

5.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Vooroverleg:

In het kader van het vooroverleg met andere overheden en instanties hebben de volgende partijen gereageerd:

- Wetterskip Fryslân
- Provincie Fryslân

De provincie heeft hierbij aangegeven dat de belangen van de provincie op een juiste wijze zijn verwerkt. Wetterskip Fryslân gaf aan dat enkele waterschapbelangen onderbelicht waren in paragraaf 4.5 'Water'. Naar aanleiding van deze reactie is de paragraaf aangepast en akkoord bevonden door Wetterskip Fryslân.

De maatschappelijke uitvoerbaarheid heeft als doel om aan te tonen dat de beoogde ontwikkeling maatschappelijk draagvlak heeft en dat de procedures op een goede manier worden doorlopen. Voor het aanvragen van de omgevingsvergunning, waarbij wordt afgeweken van het bestemmingsplan wordt de uitgebreide procedure uit de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) gevolgd. De procedure hiervoor is opgenomen in artikel 2.12 eerste lid sub a onder 3 van de Wabo. Binnen zes maanden na ontvangst van de aanvraag moet het college van burgemeester en wethouders beslissen over het verlenen van de vergunning. Tijdens deze periode moet de aanvraag zes weken ter visie worden gelegd, waarbij de mogelijkheid aan een ieder wordt geboden voor het indienen van zienswijzen. Na de bekendmaking van het besluit kan door belanghebbenden die een zienswijze hebben ingediend beroep worden ingesteld. Daarnaast is het plan persoonlijk met de direct omwonende doorgesproken. Men zag geen enkel bezwaar vooral vanwege de kleinschaligheid van het plan.

5.2 Economische uitvoerbaarheid

Doel van de in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) opgenomen grondexploitatieregeling is het bieden van ruimere mogelijkheden voor het kostenverhaal en het creëren van meer sturingsmogelijkheden. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen de publiekrechtelijke weg via een exploitatieplan en de

privaatrechtelijke weg in de vorm van overeenkomsten. In het geval van een exploitatieplan kan de gemeente eisen en regels stellen voor de desbetreffende gronden, (woning)bouwcategorieën en fasering. Bij de privaatrechtelijke weg worden dergelijke afspraken in een (anterieure) overeenkomst vastgelegd.

Voor dit project wordt een bouwplan in de zin van artikel 6.2.1 Bro mogelijk gemaakt. De gemeente sluit hiervoor met de aanvrager een planschade overeenkomst, waarin onder andere ook het aspect planschade is geregeld. Het vaststellen van een grondexploitatieplan is daarom niet noodzakelijk.

Hoofdstuk 6 Afweging en Conclusies

6.1 Aanleiding

Deze ruimtelijke onderbouwing dient ter afweging voor het verlenen van een omgevingsvergunning ex artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 van de Wabo, waarmee de inpandige ondergeschikte horeca voorziening in afwijking van het bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt.

6.2 Afweging

Het project is niet strijdig met de relevante beleidsuitgangspunten op zowel rijks- als provinciaal en gemeentelijk niveau en veroorzaakt geen conflicten met de sectorale wet- en regelgeving. In de beoogde situatie is ook sprake van een verantwoorde milieusituatie.

6.3 Conclusie

Het verlenen van een omgevingsvergunning voor het project is in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening.

Bijlagen onderbouwing

Bijlage 1 Tekeningen nieuwe bouwwerken

Bijlage 2: Principe besluit

Bijlage 3 Watertoets



Raadsvoorstel

Raadsvergadering Debat en Beslút	: 17 november 2021
Petear	: 4 november 2021
Agendapunt	: 9D/19B
Nummer	: 2021/111
Datum voorstel	: 22-09-2021
Onderwerp	: Ontwerp-VVGB voor de realisatie van een ondergeschikt horecagedeelte bij een palingkwekerij aan de Meerweg 1a te Rohel
Zaaknummer	: Z.648022
Portefeuillehouder	: Dhr. R. de Jong

Voorstel:

1. de ontwerpverklaring van geen bedenkingen af te geven ten behoeve van de verlening van de omgevingsvergunning ex artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 3 van de Wabo voor het planologisch mogelijk maken van een ondergeschikt horecagedeelte bij een palingkwekerij aan de Meerweg 1a te Rohel;
2. de procedure te voeren conform het raadsbesluit van 30 maart 2016, die inhoudt: de ontwerpverklaring van geen bedenkingen is tevens een definitieve verklaring van geen bedenkingen indien er geen zienswijzen zijn ingediend.

Inleiding

De nieuwe eigenaren van de palingkwekerij aan de Meerweg 1a te Rohel hebben een vergunning aangevraagd voor de realisatie een ondergeschikt horecagedeelte in het bedrijfspand. Het horecagedeelte willen zij gebruiken om het bedrijf meer uit te dragen naar de buitenwereld, bijvoorbeeld door het organiseren van workshops palingroken en het geven van rondleidingen aan kleine groepen. Het horecagedeelte blijft hiermee gerelateerd en ondergeschikt aan de palingkwekerij.

Het gebruik van de gronden voor horecadoeleinden is in strijd met het bestemmingsplan, waardoor er afgeweken moet worden van dit bestemmingsplan om de ontwikkeling mogelijk te maken.

Er is strijd met het bestemmingsplan

Het perceel heeft in het geldende bestemmingsplan (Buitengebied Noord - 2017) de bestemming 'Bedrijf', met een specifieke vorm van 'bedrijf – palingkwekerij'. Deze gronden zijn bestemd voor bedrijven waaronder palingkwekerijen. Het gebruik van de gronden voor (dag)horeca is hierbinnen niet toegestaan. Daarom kan de aanvraag alleen vergund worden door middel van de uitgebreide wabo-procedure. In dit advies willen wij u adviseren hieraan mee te werken.

Beoogd resultaat

Realiseren van een ondergeschikt horecagedeelte bij een palingkwekerij aan de Meerweg 1a te Rohel.

Argumenten, risico's en eventuele beheersmaatregelen

1.1 De ontwikkeling sluit aan bij nationale en regionale regelgeving en beleidskaders

Het plan sluit aan bij de nationale en regionale regelgeving en beleidskaders en doet geen afbreuk aan nationale en regionale belangen. Daarnaast sluit de onderschikte horeca bij de palingkwekerij aan bij de uitgangspunten voor slimme groei van recreatie en toerisme van Provinsje Fryslân waar ingezet wordt op versterking van de kwaliteit en identiteit.

1.2 Er wordt geen afbreuk gedaan aan de omgevingsaspecten en de ontwikkeling wordt niet belemmerd door hinder uit de omgeving en zorgt niet voor onevenredige hinder richting de omgeving

De ontwikkeling gaat niet gepaard met geluids-, geur- of andere overlast en wordt hier ook niet door belemmerd. Ook brengt het project geen negatieve gevolgen met zich mee voor natuurgebieden of soorten in de omgeving van het perceel en gaat het niet gepaard met een verhoogde uitstoot van stikstof. Daarbij zijn de aspecten bodem, water en archeologie niet aan de orde omdat het een inpassende verbouwing betreft. Binnen het plan is ook rekening gehouden met de waterschapsbelangen door voldoende afstand te houden van en rekening te houden met de hoofdwaters en rioolpersleidingen op en rondom het perceel.

1.3 De ontwikkeling blijft ondergeschikt aan de bedrijfsmatige hoofdactiviteit op het perceel

De ontwikkeling van een kleinschalig horeca-gedeelte is vergelijkbaar met nevenactiviteiten bij agrarische bedrijven in het buitengebied omdat de activiteiten in het horeca gedeelte gerelateerd zijn aan de paling die gekweekt wordt in de palingkwekerij. Ook voldoet de activiteit aan de voorwaarden die gesteld worden aan nevenactiviteiten bij agrarische bedrijven gesteld in het bestemmingsplan 'Buitengebied Noord – 2017':

- a. de activiteiten moeten ondergeschikt zijn aan de bedrijfsvoering;
- b. de activiteiten mogen geen grote verkeersaantrekkende werking hebben;
- c. het parkeren moet op eigen erf plaatsvinden;
- d. er mag geen opslag en/of de stalling van goederen en materiaal plaatsvinden buiten de bedrijfsgebouwen;
- e. er moet aangetoond worden dat er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de landschappelijke waarden, het ruimtelijk beeld, de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en de ontwikkelingsmogelijkheden van nabijgelegen bedrijven.

Zoals aangetoond in de ruimtelijke onderbouwing (bijlage 3) bij de ontwerp-omgevingsvergunning wordt voldaan aan deze voorwaarden.

1.4 Wetterskip Fryslân en Provinsje Fryslân zijn akkoord met de ontwikkeling

In het kader van het vooroverleg met andere overheden en instanties hebben de volgende partijen gereageerd: Wetterskip Fryslân en Provincie Fryslân. De provincie heeft hierbij aangegeven dat de belangen van de provincie op een juiste wijze zijn verwerkt. Wetterskip Fryslân gaf aan dat enkele waterschapbelangen onderbelicht waren in paragraaf 4.5 'Water' van de ruimtelijke onderbouwing. Naar aanleiding van deze reactie is de paragraaf aangepast en akkoord bevonden door Wetterskip Fryslân.

1.5 De aanvraag omgevingsvergunning voor de realisatie van een ondergeschikt horecagedeelte bij de palingkwekerij aan de Meerweg 1a te Rohel voldoet aan de daaraan gestelde eisen en voldoet aan een goede ruimtelijke ordening

Alle overwegingen zijn uitgebreid uitgewerkt in de bijgevoegde ontwerp-omgevingsvergunning (bijlage 3). Een goede ruimtelijke onderbouwing is opgenomen in de bijlagen bij de vergunning evenals de daarbij behorende gegevens.

1.6 Verklaring van geen bedenkingen van uw raad is nodig

Op grond van het bepaalde in artikel 6.5 (paragraaf 6.2) van het Besluit omgevingsrecht (Bor) wordt een omgevingsvergunning ex artikel 2.12, lid 1 onder a, onder 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. Indien de ontwerp-vvgb niet wordt gegeven en dus geweigerd, moet de omgevingsvergunning worden geweigerd. Indien de ontwerp-vvgb wordt afgegeven, kan de procedure tot vergunningverlening worden voortgezet.

1.7 Terinzagelegging

Na een positief oordeel kan zoals gezegd de vergunningprocedure worden voortgezet. Dit houdt in dat het ontwerpbesluit inclusief de ontwerpverklaring van geen bedenkingen voor een termijn van zes weken ter inzage wordt gelegd. Een ieder kan dan zijn of haar zienswijze indienen tegen het plan.

Na het afronden van de ontwerpfasen wordt de aanvraag omgevingsvergunning ter definitieve besluitvorming aan ons college voorgelegd. Bij geen zienswijzen is de ontwerp-vvgb tevens de definitieve vvgb. Dit heeft uw raad op 30 maart 2016 besloten. Wij kunnen dan direct tot besluitvorming overgaan. Wanneer wel zienswijzen worden ingediend moet uw raad deze afwegen bij het afgeven van de definitieve vvgb. Daarna kan ons college besluiten over het afgeven van de omgevingsvergunning.

Beleid- en regelgeving

Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, Wet ruimtelijke ordening en Besluit ruimtelijke ordening, Bestemmingsplan Buitengebied Noord – 2017.

Financiën

De kosten voor de ontwikkeling zijn voor rekening van initiatiefnemer (leges). Er is met de initiatiefnemer een planschadeverhaalsovereenkomst afgesloten zodat de gemeente geen financieel risico loopt.

Duurzaamheid

In het project is geen sprake van specifieke duurzaamheidsdoelen.

Overheidsparticipatie

Het plan is persoonlijk met de direct omwonenden besproken. Men zag geen bezwaar vooral vanwege de kleinschaligheid van het plan. Wel heeft vooroverleg plaatsgevonden met de wettelijke vooroverlegpartners.

Communicatie

De (ontwerp)vvgb maakt deel uit van de ontwerp-omgevingsvergunning. De stukken liggen in de uitgebreide voorbereidingsprocedure dan ook tegelijkertijd ter inzage voor zes weken. Zowel tegen de ontwerp-omgevingsvergunning als de (ontwerp)vvgb kan een zienswijze mondeling of schriftelijk door een ieder worden ingediend. Na uw besluitvorming over de vvgb kunnen de stukken ter inzage worden gelegd.

De ter inzage legging wordt bekend gemaakt in de Staatscourant en via het Gemeenteblad. Op de website is een link opgenomen die de burger doorverwijst naar www.officielebekendmakingen.nl. Hier zijn de publicaties terug te vinden. Ook wordt de ontwerp-omgevingsvergunning op www.ruimtelijkeplannen.nl geplaatst (inclusief (ontwerp)vvgb. Tevens liggen ze fysiek op de servicepunten ter inzage. Ook worden instanties als het Wetterskip en provincie in kennis gesteld van de ter inzagelegging. De aanvrager ontvangt de ontwerp-omgevingsvergunning en (ontwerp)vvgb.

Vervolg en evaluatie

Na uw besluit kan de procedure vervolgt worden en kan de ontwerp-omgevingsvergunning en ontwerp-vvgb ter inzage worden gelegd.

Digitaal bijgevoegd / ter inzage liggende stukken

1.	2021-09-22	Collegeadvies	Advies college Meerweg 1a Rohel	Z.648022
2.	2021-09-22	Openbaar advies	Openbaar collegeadvies Meerweg 1a Rohel	Z.648022
3.	2021-09-22	Ontwerpbesluit	Ontwerp-omgevingsvergunning OV 20210063	Z.648022
4.	2021-09-22	Adviesnota	Concept raadsvoorstel ontwerp Vvgb Meerweg 1a Rohel	Z.648022
5.	2021-09-22	Raadsbesluit	Raadsbesluit ontwerp Vvgb Meerweg 1a Rohel	Z.648022

Burgemeester en wethouders van De Fryske Marren,


gemeentesecretaris,
Ditta Cazemier


burgemeester,
Fred Veenstra



DE FRYSKE MARREN

Raadsbesluit

Vergadering : 17 november 2021
Onderwerp : Ontwerp-VVGB voor de realisatie van een ondergeschikt horecagedeelte bij een palingkwekerij aan de Meerweg 1a te Rohel
Agendapunt : 19B
Nummer: : 2021/111

De raad van De Fryske Marren

besluit:

1. de ontwerpverklaring van geen bedenkingen af te geven ten behoeve van de verlening van de omgevingsvergunning ex artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 3o van de Wabo voor het planologisch mogelijk maken van een ondergeschikt horecagedeelte bij een palingkwekerij aan de Meerweg 1a te Rohel;
2. de procedure te voeren conform het raadsbesluit van 30 maart 2016, dat inhoudt: de ontwerpverklaring van geen bedenkingen is tevens een definitieve verklaring van geen bedenkingen indien er geen zienswijzen zijn ingediend.

Aldus besloten door de raad van De Fryske Marren in zijn openbare vergadering van 17 november 2021

griffier,

Heleen van Dijk-Beekman

voorzitter,

Fred Veenstra

