

## OMGEVINGSVERGUNNING (ONTWERP)

JEH/2021-344

Burgemeester en Wethouders hebben op 20 juli 2021 van \_\_\_\_\_, een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het veranderen van het gebruik van agrarische doeleinden in woondoeleinden (strijdig gebruik). De aanvraag betreft de locatie Prikkedaeem 2 Hoornsterzwaag en is geregistreerd onder nummer 2021-344.

### Overwegingen:

- dat het perceel is begrepen in het bestemmingsplan 'Buitengebied 2007' (vastgesteld d.d. 13 mei 2009) en het bestemmingsplan 'Correctieve herziening van het bestemmingsplan Buitengebied 2007' (vastgesteld d.d. 1 maart 2010) waarin het perceel ter plaatse de bestemming 'Agrarisch gebied - 1' heeft;
- dat de voor 'Agrarisch gebied - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
  - a. de uitoefening van het agrarisch bedrijf met een in hoofdzaak grondgebonden agrarische bedrijfsvoering, niet zijnde de teelt van hout en/of andere vormen van opgaande teelt;
  - b. de uitoefening van het agrarisch bedrijf met een in hoofdzaak niet-grondgebonden agrarische bedrijfsvoering, indien de gronden op de kaart zijn voorzien van de aanduiding "bouwperceel niet-grondgebonden agrarisch bedrijf";
  - c. het wonen ten behoeve van de agrarische bedrijfsvoering, voor zover de gronden op de kaart zijn voorzien van de aanduiding "bouwperceel" of "bouwperceel niet-grondgebonden agrarisch bedrijf";
  - d. het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de landschappelijke, de natuurlijke en de cultuurhistorische waarden van het open landschap;
  - e. het behoud, het herstel en de ontwikkeling van houtwallen en houtsingels, indien de gronden op de kaart zijn voorzien van de aanduiding "houtwal / houtsingel";
  - f. cultuurgrond;met daaraan ondergeschikt:
  - g. openbare nutsvoorzieningen;
  - h. extensief dagrecreatief medegebruik;
  - i. infrastructurele voorzieningen;
  - j. waterhuishoudkundige voorzieningen;
  - k. sloten, beken, en daarmee gelijk te stellen waterlopen;
  - l. een renbaan, indien de gronden op de kaart zijn voorzien van de aanduiding "renbaan";met de daarbij behorende:
  - m. bedrijfsgebouwen, waaronder overkappingen;
  - n. veldschuren, indien de gronden op de kaart zijn voorzien van de aanduiding "veldschuur";
  - o. bedrijfswoningen al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan-huis-

verbonden beroep dan wel een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit, die zijn genoemd in bijlage 1;

p. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij bedrijfswoningen;

q. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

- dat het op grond van artikel 44 lid 44.1 verboden is om gronden en bouwwerken te gebruiken dan wel te laten gebruiken in strijd met de bestemmingsomschrijving;
- dat het ingediende plan het gebruiken van een boerderij als reguliere woning betreft;
- dat het plan op dit onderdeel in strijd is met het bestemmingsplan;
- dat, conform artikel 2.10 lid 2 Wabo, de aanvraag wordt aangemerkt als een aanvraag om een vergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, lid 1 onder c Wabo;
- dat de vergunning dan slechts wordt geweigerd indien vergunningverlening met toepassing van artikel 2.12 Wabo niet mogelijk is;
- dat uit artikel 2.12 lid 1 Wabo volgt dat als een aanvraag betrekking heeft op een activiteit als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder c de omgevingsvergunning slechts kan worden verleend als de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en – indien de activiteit in strijd is met het bestemmingsplan of de beheersverordening – met toepassing van het onder lid 1 sub a onder 1°, 2° of 3° genoemde;
- dat het bestemmingsplan niet voorziet in een afwijkingsbevoegdheid, waarmee medewerking aan het plan kan worden verleend;
- dat geen medewerking mogelijk is met toepassing van artikel 2.12 lid 1 onder a onder 2° Wabo jo artikel 2.7 Besluit omgevingsrecht (Bor) jo artikel 4 lid 9 Bijlage II Bor, omdat het ingediende plan buiten de bebouwde kom is gelegen;
- dat derhalve alleen medewerking kan worden verleend middels artikel 2.12 lid 1 onder a onder 3° Wabo;
- dat deze afwijkingsbevoegdheid kan worden toegepast indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening;
- dat het besluit moet zijn voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing;
- dat de beleidsnotitie 'Harmonisatie bestemmingsplannen Buitengebied (gemeentelijke herindeling 2014)' de mogelijkheid biedt om gronden en bouwwerken waarvan het agrarisch gebruik is beëindigd en welke nog niet voor andere functie in gebruik zijn genomen te gebruiken voor wonen (artikel 3.6.1 sub a);
- dat het onder 3.6.1 sub a genoemde gebruik is toegestaan, mits:
  - a. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de woonsituatie, de milieusituatie en de verkeersafwikkeling;
  - b. de oppervlakte van de bestaande bebouwing met niet meer dan 10% wordt vergroot;
  - c. in aanvulling op het bepaalde in sub a, geldt voor het toestaan van het onder 3.6.1, sub h, genoemde gebruik bovendien dat: het bedrijven betreft die zijn genoemd in bijlage 2;
- dat er in het kader van een goede ruimtelijke ordening ruimtelijke afstemming tussen bedrijfsactiviteiten, voorzieningen en gevoelige functies (woningen) noodzakelijk is en er bij deze afstemming kan gebruik worden gemaakt van de richtafstanden uit de VNG-brochure Bedrijven en milieuzonering (editie 2009);
- dat de woning binnen het projectgebied geldt als gevoelige functie en er dus rekening gehouden dient te worden met omliggende bedrijven;
- dat het dichtstbijzijnde agrarische bedrijf op een afstand ligt van minimaal 400m;
- dat de richtafstand betreffende geurhinder voor het bovengenoemde bedrijf, met milieucategorie 3.1, op 50m is vastgesteld en hiervoor dus verder geen onderzoek

- noodzakelijk is;
- dat op grond van de Wet milieubeheer sprake is van een project dat, qua bijdrage van extra verkeer, 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit;
  - dat het projectgebied niet valt binnen de risicoafstanden van Bevi-inrichtingen, andere gevaarlijke inrichtingen of transportroutes voor het vervoer van gevaarlijke stoffen;
  - dat een woning is een geluidsgevoelige functie is, maar er voor de bestaande woning ingevolge de Wgh geen onderzoeksplicht geldt en hiermee onderzoek naar de geluidbelasting achterwege kan blijven;
  - dat ter plaatse van de beoogde bestemmingswijziging van het terrein van 'agrarisch' naar de bestemming 'wonen' de onderstaande onderzoeken zijn uitgevoerd:
    - VO Prikke daem 2 Hoornsterzwaag (Bodemvisie, 210180, 5 november 2021);
    - NO Prikke daem 2 Hoornsterzwaag (Bodemvisie, 210594, 7 december 2021);
  - dat uit de onderzoeksresultaten op en nabij het terrein van de bestemmingswijziging is gebleken dat:
    - Zintuiglijk op het maaiveld en in de opgeboorde grond geen asbestverdachte materialen of bodemvreemde materialen zijn waargenomen die kunnen duiden op bodemverontreiniging;
    - Het aanwezige menggranulaat onder de erfverharding voorzien is van een productcertificaat;
    - In de grond (ter plaatse van boring 08/101) een sterk verhoogd gehalte met minerale olie is aangetoond (omvang circa 10 m<sup>3</sup>), welke is veroorzaakt door mors- en/of lekverliezen;
    - De aangetoonde verontreiniging met minerale olie in de grond geen geval van ernstige bodemverontreiniging betreft, waarvoor een spoedeisende saneringsnoodzaak aanwezig is;
    - In de overige grondmonsters maximaal licht verhoogde gehalten met minerale olie zijn aangetoond;
    - In het grondwater nabij de locatie maximaal een licht verhoogde concentratie met zink is aangetoond (overschrijding streefwaarden);
  - dat uit de resultaten van het vooronderzoek, gebaseerd op de NEN5725, geen vermoeden is op de mogelijke aanwezigheid van asbest in de bodem;
  - dat op basis hiervan en de veldwaarnemingen tijdens het bodemonderzoek geen onderzoek naar asbest in bodem conform NEN5707 is uitgevoerd;
  - dat gezien bovenstaande onderzoeksresultaten gesteld kan worden dat de locatie geschikt is voor de beoogde woonfunctie en dat er voor het terrein geen belemmeringen zijn voor de voorgenomen functiewijziging;
  - dat de oppervlakte van de bestaande bebouwing, en hiermee de verstening, per saldo afneemt;
  - dat er derhalve aan bovenstaande eisen wordt voldaan en hiermee voornoemd beleidsuitgangspunt kan worden toegepast;
  - dat in het provinciaal beleid (artikel 1.1.1, Verordening Romte 2014) is opgenomen dat in een ruimtelijk plan voor landelijk gebied geen bouw- en gebruiksmogelijkheden mogen worden opgenomen voor nieuwe stedelijke functies;
  - dat middels het eerste lid van Hergebruik vrijkomende (niet-)agrarisches bebouwing (artikel 1.2) in afwijking van artikel 1.1.1, eerste lid nieuwe stedelijke functies in landelijk gebied kunnen toegestaan indien sprake is van hergebruik, verbouw of vervanging van vrijkomende gebouwen, indien (conform het vierde lid):
    - a) bestaande karakteristieke en monumentale gebouwen behouden blijven;

- b) de plaatsing, omvang, vorm en het gebruik van gebouwen passen in de karakteristiek van de omgeving;
- c) geen beperkingen ontstaan voor de ontwikkeling van agrarische bedrijven in de omgeving;
- dat er uitsluitend sprake is van een functiewijziging;
- dat het plan voor wat betreft het aspect milieu geen problemen of beperkingen oplevert voor de omgeving;
- dat conform voornoemd provinciaal beleid medewerking aan het plan mogelijk is;
- dat de planlocatie zich niet bevindt in de directe nabijheid van een Natura 2000-gebied en daarom directe effecten op Natura 2000-gebieden of Habitattypen en Vogelrichtlijnsoorten op voorhand uit te sluiten zijn;
- dat de beoogde ontwikkeling geen nieuwe ontwikkeling betreft waar graafwerkzaamheden plaatsvinden en nader onderzoek naar het aspect archeologie niet nodig is;
- dat op 30-3-2021 de digitale watertoetsprocedure (dossiercode: 20210330-2-25981) is doorlopen en hieruit naar voren is gekomen dat, omdat het totale verharde oppervlak binnen het projectgebied zal afnemen, er geen sprake is van een waterschapsbelang en dat de 'korte procedure' van toepassing is;
- dat belangen van derden niet (onevenredig) worden geschaad;
- dat de kans op planschade nihil wordt geacht;
- dat het terrein geschikt is voor het beoogde gebruik;
- dat het besluit overeenkomstig afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht is voorbereid;
- dat met ingang van [xx-xx-xxxx] gedurende een termijn van zes weken een ontwerpomgevingsvergunning met onderliggende stukken ter inzage heeft gelegen;
- dat gelegenheid is geboden tot het indienen van zienswijzen;
- dat hiervan tevoren kennis is gegeven op de wettelijk voorgeschreven wijze;
- dat [wel/geen] zienswijzen zijn ingediend;
- dat de inhoud van de beleidsnotitie 'Harmonisatie bestemmingsplannen Buitengebied (gemeente herindeling 2014)', is aangewezen als categorie van gevallen waarin geen verklaring van geen bedenkingen, zoals bedoeld in artikel 2.27 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, van de raad is vereist;
- dat dit nader is aangegeven in de 'Regeling aanwijzing categorieën van gevallen ex artikel 6.5, derde lid, van het Besluit omgevingsrecht (Harmonisatie gemeentelijke herindeling 2014)';
- dat door het toepassen van het beleid in dit geval dan ook geen verklaring van geen bedenkingen van de raad benodigd is.

### **Procedure**

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.10 van de Wabo. De aanvraag is beoordeeld voor de volgende activiteiten en op basis van de genoemde artikelen:

- Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan (artikel 2.1 lid 1 sub c jo artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3° Wabo).

Voorts is de aanvraag getoetst aan de Ministeriële regeling omgevingsrecht. Gebleken is dat de aanvraag voldoet en dat de gevraagde omgevingsvergunning kan worden verleend. Het besluit is voorbereid overeenkomstig afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht. In dit kader heeft een ontwerp besluit gedurende zes weken ter inzage gelegen en is gelegenheid geboden tot het indienen van zienswijzen. [Er zijn wel/geen zienswijzen ontvangen.]

## **Besluit**

Burgemeester en wethouders besluiten, gelet op artikel 2.1, 2.10, 2.12 en 3.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht de omgevingsvergunning te verlenen. De omgevingsvergunning wordt verleend onder de bepaling dat de gewaarmerkte stukken deel uitmaken van de vergunning.

De omgevingsvergunning wordt verleend voor de volgende activiteiten:

- Handelen in strijd met regels Ruimtelijke Ordening (artikel 2.1 lid 1 sub c jo artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3° Wabo).

Burgemeester en wethouders besluiten op grond van artikel 2.1.5 lid 3 van de bouwverordening dat er geen aanvullend bodemonderzoek naar bodemverontreiniging vereist is zoals bedoeld in artikel 2.4 van de Regeling omgevingsrecht.

Burgemeester en wethouders kunnen deze vergunning bij besluit intrekken in de gevallen, genoemd in artikel 2.33 lid 2 van de Wabo.

Burgemeester en wethouders van Heerenveen **d.d. ....**  
Namens dit college,



,afdelingshoofd vergunningen,  
S.Talstra.

## **Voorschriften:**

1. Indien er ter plaatse van aangetoonde olieverontreiniging (rondom boring 08/101) graafwerkzaamheden zijn voorzien, dient hier voorafgaand aan de (graaf)werkzaamheden een plan van aanpak (ter goedkeuring) te worden ingediend bij het bevoegd gezag Wbb (gemeente Heerenveen en/of FUMO).


Vrijkomende grond (behoudens de olieverontreiniging ter plaatse van boring 08/101) mag binnen het bouwterrein worden verwerkt zonder aanvullende voorwaarden.

2. Hergebruik van vrijkomende grond (uitgezonderd de olieverontreiniging ter plaatse van 08/101) als bodem buiten het bouwperceel in de gemeente Heerenveen kan alleen plaatsvinden overeenkomstig de bepalingen in het gemeentelijk Bodembeheerplan en rekening houdend met PFAS. Hiertoe dient vooraf, afhankelijk van de gewenste toepassing, veelal een digitale melding te worden gedaan via de website [www.meldpuntbodemkwaliteit.nl](http://www.meldpuntbodemkwaliteit.nl). Geadviseerd wordt vooraf nadere informatie hieromtrent in te winnen bij de afdeling Vergunningen van gemeente Heerenveen.


3. Het op een andere wijze toepassen/hergebruiken van vrijkomende grond (behoudens de olieverontreiniging) buiten het bouwterrein in de gemeente Heerenveen dient plaats te vinden overeenkomstig de bepalingen van het Besluit Bodemkwaliteit rekening houdend met PFAS. Geadviseerd wordt vooraf nadere informatie in te winnen bij de gemeente Heerenveen, afdeling Vergunningen.
4. Bij toepassing/hergebruiken van vrijkomende grond buiten gemeente Heerenveen wordt geadviseerd vooraf de gewenste toepassing bij de betreffende gemeente af te stemmen.

De omgevingsvergunning wordt verleend onder de bepaling dat de onderstaande tekeningen en bijlage(n) deel uitmaken van de vergunning.

- beschikking;
- formulier aanvraag omgevingsvergunning;
- tekeningen/bijlagen:

 Hoornsterzwaag\_-\_Prikkadaem\_2\_ontwerp\_1.pdf

28-1-2022 07:11

 situatieschets\_Hoornsterzwaag\_-\_Prikkadaem\_2.pdf

20-7-2021 11:51

### **Beroep**

Tegen het besluit kan door belanghebbenden beroep worden ingesteld bij de Rechtbank Noord-Nederland, Afdeling bestuursrecht, Postbus 150, 9700 AD Groningen. Deze mogelijkheid staat open voor belanghebbenden die over het ontwerpbesluit tijdig hun zienswijzen bij het college hebben ingebracht en die redelijkerwijs niet kan worden verweten dat zij geen of niet tijdig zienswijzen bij de gemeenteraad naar voren hebben gebracht. De beroepstermijn bedraagt zes weken en vangt aan met ingang van de dag na die waarop het besluit ter inzage is gelegd. Het beroepschrift moet op grond van artikel 6:5 jo 7:1 van de Awb ondertekend zijn en moet ten minste bevatten de naam en het adres van de indiener, de dagtekening en een omschrijving van het besluit waartegen het beroep zich richt, alsmede de gronden van het beroep. Bij het beroepschrift dient zo mogelijk een afschrift van dit besluit te worden overgelegd.

Tevens kan de indiener van een beroepschrift aan de voorzieningenrechter van voornoemde rechtbank verzoeken om een voorlopige voorziening te treffen indien de indiener van het beroepschrift van mening is dat onverwijlde spoed, gelet op de betrokken belangen, vereist is.

U kunt ook digitaal beroep instellen bij de genoemde rechtbank via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. Daarvoor moet u wel beschikken over een elektronische handtekening (DigiD). Kijk op de genoemde site voor de precieze voorwaarden. Voor het instellen van beroep is een griffierecht verschuldigd. De griffier zendt hiervoor een rekening.