

OMGEVINGSVERGUNNING (ONTWERP)

JEH/2019-510

Burgemeester en Wethouders hebben op 9 februari 2021 van , Stadburen 33, 8487 GJ Nijelamer, een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het veranderen van het gebruik van agrarisch in woondoeleinden (ten behoeve van het bouwen van een woning en bijgebouw (vervanging) (strijdig gebruik)). De aanvraag betreft de locatie Warniahúzen 5 Aldeboarn en is geregistreerd onder nummer 2019-510.

Overwegingen:

- dat het perceel is begrepen in het bestemmingsplan 'Buitengebied 2008' (vastgesteld d.d. 22 december 2010) en het bestemmingsplan 'Buitengebied 2008 Tweede partiële herziening' (vastgesteld d.d. 21 mei 2013) waarin het perceel ter plaatse de bestemming 'Agrarisch gebied' heeft;
- dat de voor 'Agrarisch gebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
 - a. agrarische cultuurgronden, met dien verstande dat houtteelt niet in de bestemming is begrepen;
 - b. agrarische bedrijven, met dien verstande dat intensieve veehouderij met een oppervlakte van meer dan 500 m² niet in de bestemming is begrepen;
 - c. intensieve veehouderij, uitsluitend voor zover op de plankaart is aangeduid met 'intensieve veehouderij', met dien verstande dat de oppervlakte van intensieve bedrijfsactiviteiten ten hoogste de bestaande oppervlakte ten tijde van de ter inzagelegging van het ontwerpplan mag bedragen, vermeerderd met ten hoogste 500 m²;
 - d. landbouwontsluitingswegen;
 - e. het behoud en herstel van cultuurhistorische en landschappelijke herkenbaarheid van de gronden die op de plankaart zijn aangeduid met 'gaaf gebied';
 - f. het behoud en herstel van natuurlijke en landschappelijke waarden zoals deze op de landschapskaart zijn opgenomen en zoals deze in bijlage 1 (Bestemmingsplan Buitengebied 2008) van deze voorschriften zijn beschreven;
- dat het op grond van artikel 3 lid 5 onder a verboden is om gronden en bouwwerken te gebruiken dan wel te laten gebruiken in strijd met de bestemmingsomschrijving;
- dat het ingediende plan het realiseren van een reguliere woning met bijgebouw betreft als vervanging voor de huidige boerderij;
- dat het plan op deze onderdelen 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, waarbij tevens een nieuw hoofdgebouw en bijgebouw worden gerealiseerd, 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 kan 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 bedrijf betreft de melkveehouderij aan de Warniahúzen 4 waarvan het dichtstbijzijnde bedrijfsgebouw (een kapschuur) op een afstand ligt van minimaal 350m;
- dat de richtafstand betreffende geurhinder voor een melkveehouderij op 100m 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 ten behoeve van de beoogde nieuwbouw en de beoogde gebruikswijziging een verkennend bodem- en asbestonderzoek conform NEN5725, NEN5740 en NEN5707 is uitgevoerd (Verkennd bodem- en asbestonderzoek Warniahúzen 5 te Aldeboarn, Antea, kenmerk: 0465924.100, 21 mei 2021 revisie 02);
- dat uit de onderzoeksresultaten op en nabij het terrein is gebleken dat:
 - Zintuiglijk in de bodem zwakke tot matige bijmengingen met puin en

- baksteen zijn waargenomen (tot maximaal 0,7 m-mv). Zintuiglijk ter plaatse van de voormalige bovengrondse dieseltank geen oliecomponenten zijn waargenomen;
- Op het maaiveld en in de bodem naast de bovengenoemde bijmengingen geen asbestverdachte materialen zijn waargenomen;
 - In de bovengrond maximaal licht verhoogde gehalten aan zware metalen en of minerale olie zijn aangetoond;
 - In de bovengrond ter plaatse van de voormalige bovengrondse dieseltank geen verhoogde gehalten met minerale olie is aangetoond;
 - In het grondwater (overig terrein) maximaal licht verhoogde gehalten met zware metalen zijn gemeten;
 - In het grondwater (bovengrondse dieseltank) geen verhoogde gehalten met minerale olie is aangetoond;
- dat gezien bovenstaande onderzoeksresultaten gesteld kan worden dat er geen sprake danwel vermoeden bestaat op de aanwezigheid van een geval van ernstige bodemverontreiniging ter plaatse van de bouwlocatie en dat er voor het terrein geen belemmeringen zijn voor de voorgenomen functiewijziging;
 - dat de oppervlakte van de bestaande bebouwing, en hiermee de versterking, per saldo afneemt;
 - dat er derhalve aan bovenstaande eisen wordt voldaan en hiermee voornoemd beleidsuitgangspunt kan worden toegepast;
 - dat de beleidsnotitie 'Harmonisatie bestemmingsplannen Buitengebied (gemeentelijke herindeling 2014)' mogelijkheid biedt tot het bouwen van hoofdgebouwen ten behoeve van het wonen (artikel 4.1 sub a), mits:
 1. de oppervlakte niet meer bedraagt dan 150 m² dan wel de bestaande oppervlakte indien deze meer bedraagt;
 2. de goothoogte niet meer bedraagt dan 4 m, dan wel de bestaande goothoogte indien deze meer bedraagt, of:
 3. de goothoogte niet meer bedraagt dan 6 m en er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de landschappelijke waarden en het straat- en bebouwingsbeeld;
 4. de dakhelling bedraagt ten minste 30° en ten hoogste 60°, tenzij het hoofdegebouw is of wordt voorzien van een afgeknotte schildkap, of een mansardedak dan wel de samengestelde delen daarvan, dan wel de bestaande dakhelling indien deze minder dan 30° en/of meer dan 60° bedraagt;
 5. het hoofdegebouw in de bestaande voorgevel wordt gebouwd;
 6. het hoofdegebouw niet in de bestaande voorgevel wordt gebouwd en:
 1. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de landschappelijke waarden en het straat- en bebouwingsbeeld en:
 2. wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde of een vastgestelde hogere grenswaarde;
 - dat de bestaande oppervlakte van het hoofdegebouw 816 m² bedraagt;
 - dat het nieuw te realiseren hoofdegebouw een oppervlakte zal hebben van niet meer dan 645 m² en deze hiermee niet meer bedraagt dan de bestaande oppervlakte;
 - dat het nieuw te realiseren hoofdegebouw voor zowel goothoogte en dakhelling voldoet aan bovenstaande eisen;
 - dat het hoofdegebouw niet in de bestaande voorgevel wordt gebouwd;
 - dat het ontwerp van de nieuwe woning in volume aan het silhouet van de oude boerderij refereert, waardoor het bebouwingsbeeld aansluit bij het kenmerkende

- beeld van forse solitaire bebouwing in het landschap;
- dat bij de situering van de woning wordt gerefereerd aan de historische verkaveling, waar de oorspronkelijke boerderij in een andere richting op het perceel stond;
 - dat de nieuwe bebouwing landschappelijk wordt ingepast, het bestaande groen wordt gehandhaafd en aangevuld met gebiedseigen beplanting;
 - dat dit aansluit bij de opzet voor een boerenerv en de karakteristiek van het gebied;
 - dat er hiermee geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de landschappelijke waarden en het straat- en bebouwingsbeeld;
 - dat het projectgebied in buitenstedelijk gebied ligt en ruim buiten de zones van aangrenzende wegen valt, waarbij de dichtstbijzijnde doorgaande weg de Warniahúzen is, een weg met één rijstrook en een zone van 250 m;
 - dat het projectgebied ligt op een afstand van ruim 400 m van deze weg en er dus geen onderzoek naar wegverkeerslawaaï nodig is, evenals een hogere grenswaarde op grond van de Wgh;
 - dat er aan de eisen in artikel 4.1 sub a wordt voldaan en hiermee voornoemd beleidsuitgangspunt kan worden toegepast;
 - dat artikel 4.1 sub c van de beleidsnotitie 'Harmonisatie bestemmingsplannen Buitengebied (gemeentelijke herindeling 2014)' de mogelijkheid biedt tot realiseren van een bijgebouw van maximaal 150 m²;
 - dat het te realiseren bijgebouw a 150 m² op meer dan 1 m achter de voorgevel van het hoofdgebouw wordt gerealiseerd en tevens qua goothoogte als dakhelling ruimschoots voldoet aan de gestelde eisen;
 - dat het beoogde bijgebouw door de situering, omvang en landschappelijke inpassing een ondergeschikt karakter heeft ten opzichte van het hoofdgebouw;
 - dat met het realiseren van het beoogde bijgebouw op deze locatie met een dergelijke oppervlakte geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld,
 - dat op basis van deze omvang, oppervlakte en situering voornoemd beleidsuitgangspunt kan worden toegepast;
 - dat conform voornoemd gemeentelijk beleid medewerking aan het gehele plan, wat betreft de oppervlakte, situering en gebruik, mogelijk is;
 - dat in het provinciaal beleid (artikel 1.1.1, Verordening Romte 2014) is opgenomen dat in een ruimtelijk plan voor landelijk gebied geen bouw mogelijkheden en gebruiksmogelijkheden mogen worden opgenomen voor nieuwe stedelijke functies;
 - dat middels het eerste lid van de saldogeregeling woningen (artikel 1.5) in afwijking van artikel 1.1.1, eerste lid een nieuwe woning in het landelijk gebied kan worden toegestaan in geval van verplaatsing of vervanging van een aldaar bestaande woning, indien:
 - a. per saldo het aantal woningen in het landelijk gebied gelijk blijft of afneemt, en
 - b. in geval van vervanging de bestaande woning wordt gesloopt, en in geval van verplaatsing de locatie van de woning aan de woonbestemming wordt onttrokken, en
 - c. het oppervlak van de nieuwe woning inclusief de bijgebouwen niet meer bedraagt dan 300 m², of de maat die het bestemmingsplan buitengebied als algemene regel hanteert voor bestaande burgerwoningen, dan wel niet meer dan het oppervlak van de bestaande woning inclusief de bestaande bijgebouwen indien dit oppervlak meer bedraagt dan 300 m², en
 - d. de nieuwe woning qua omvang en uitstraling wordt ingepast binnen de landschappelijke en cultuurhistorische kernkwaliteiten;
 - dat het plangebied ligt in het Lage Midden waar het uitgestrekte en grootschalige

landschap met solitair liggende percelen kenmerkend is en het betreffende perceel op grote afstand ligt van de belendende percelen;

- dat de nieuwe bebouwing landschappelijk wordt ingepast en het bestaande groen wordt gehandhaafd en aangevuld met gebiedseigen beplanting zodat dit aansluit bij de opzet voor een boerenerf en de karakteristiek van het gebied;
- dat er tevens wordt voldaan aan de onder a tot c genoemde criteria;
- dat het tweede lid van de saldogeregeling woningen (artikel 1.5) stelt dat het eerste lid niet van toepassing is op een karakteristiek gebouw, tenzij de bouwtechnische en functionele staat van het gebouw zodanig slecht is dat doelmatig hergebruik daarvan redelijkerwijs niet reëel is;
- dat de bestaande boerderij in dermate slechte staat verkeert, dat hergebruik als woonboerderij niet mogelijk is en deze uit veiligheidsoverwegingen inmiddels is gesloopt;
- dat tevens 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 er op grond van een gespecificeerd archeologisch verwachtingsmodel gutsboringen zijn geplaatst en hierbij behalve wat recente sloopresten zijn hierin geen archeologische indicatoren gevonden;
- dat op basis van het hierbij uitgevoerde onderzoek (Steekproefrapport 2020-11/14, ISSN 1871-269X, De Steekproef, d.d. 31-10-20) derhalve archeologisch geen bezwaren zijn;
- dat het plan voor wat betreft het aspect milieu geen problemen of beperkingen oplevert voor de omgeving;
- dat op 29-1-2020 de digitale watertoetsprocedure (dossiercode: 20210209-2-25507) is doorlopen en hieruit naar voren is gekomen dat, omdat het totale verharde oppervlak binnen het projectgebied per saldo met ruim 800 m² 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 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 tijdens graafwerkzaamheden archeologische vondsten worden gedaan, hiervan direct melding dient te worden gemaakt conform de Erfgoedwet 2015, artikel 5.10 & 5.11.
2. Om te voldoen aan de Wet Natuurbescherming is het noodzakelijk om rekening te houden met de volgende voorwaarden:
 - Werkzaamheden in het groen uitvoeren buiten het broedseizoen. Dit geldt zowel voor maaien van het ruige opschot als snoei- of rooiwerkzaamheden

- aan opgaand groen (heggen, struiken, bomen);
- Naleven zorgplicht.

3. Situering, maatvoering en aanzichten dienen overeenkomstig te worden gerealiseerd conform tekening (Landschappelijk_ontwerp.pdf) en de tabel in de ruimtelijke onderbouwing (Ruimtelijke_onderbouwing_v2.pdf).

- formulier aanvraag omgevingsvergunning;
- tekeningen/bijlagen:

 Archeologisch_onderzoek.pdf	9-2-2021 16:30
 Bodemonderzoek_v3.pdf	31-5-2021 12:37
 Stikstof_-_aanlegfase.pdf	15-4-2021 19:30
 Stikstof_-_gebruiksfase.pdf	15-4-2021 19:30
 Ruimtelijke_onderbouwing_v2.pdf	15-4-2021 19:30
 Watertoets.pdf	9-2-2021 16:30
 Landschappelijk_ontwerp.pdf	9-2-2021 16:30
 Ecologisch_onderzoek.pdf	9-2-2021 16:30

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.