

Uitvoering: archief via BAG beheerder  
afschrift : aanvrager  
kopie : Team Toezicht en Handhaving,  
bureau OZB  
gemachtigde: BK Punt B.V. , T.a.v. dhr. J.M. Burger. Drift 3  
3512 BP UTRECHT

## OMGEVINGSVERGUNNING

11010030

### BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN LEEUWARDEN;

hebben op 4 februari 2016 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen van:

De Laape BV  
Frans Den Hollanderlaan 12  
4461 HN GOES

Voor het verbouwen van de boerderij tot een studie- en congrescentrum. De aanvraag gaat over de locatie Midsbuorren 42 te Warten en is geregistreerd onder nummer 11010030.

### OVERWEGINGEN BOUWEN;

Het bouwplan voldoet aan de voorschriften van het Bouwbesluit, en de Bouwverordening.

Gezien het advies van de commissie Hûs en Hiem van 12 april 2016 voldoet het bouwplan naar ons oordeel aan redelijke eisen van welstand.

Het bouwplan is niet in overeenstemming met het bestemmingsplan "buitengebied Boarnsterhim". Onder de overwegen strijdig gebruik gaan wij hier op in.

Er is dan ook, gelet op paragraaf 2.3 Wabo, geen grond om afwijzend op dit deel van de aanvraag te beslissen.

### OVERWEGINGEN STRIJDIG GEBRUIK;

Het bouwplan is niet in overeenstemming met de voorschriften van het ter plaatse geldende bestemmingsplan "buitengebied Boarnsterhim". De gronden hebben hierin de bestemming ex artikel 3 "agrarisch gebied". Bouw en gebruik van de gronden ten behoeve van een studie- en congrescentrum voldoet niet aan de agrarische bestemming.

De aanvraag is op grond van artikel 2.10, lid 2, van de Wabo mede aangemerkt als een aanvraag tot afwijking van het bestemmingsplan. Op grond van artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3, van de Wabo kan de omgevingsvergunning worden verleend indien de activiteit in strijd is met het bestemmingsplan, indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

De activiteit is niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening. Volgens de "Ruimtelijke Onderbouwing Midsbuorren 42 te Warten" is de verbouwing op deze locatie aanvaardbaar. Deze ruimtelijke onderbouwing maakt deel uit van de omgevingsvergunning.

#### OVERWEGINGEN UITRIT AANLEGGEN VERANDEREN

De activiteit uitrit aanleggen of veranderen kan niet worden verleend. Het perceel heeft al één uitweg. Op grond van artikel 2.12 van de Algemene Plaatselijke Verordening (apv) kan een uitweg worden geweigerd in het belang van de bruikbaarheid en het veilig en doelmatig gebruik van de weg. Een tweede uitweg zorgt voor een toename van bebording. Bezoekers zijn geneigd de logische hoofdonthoofding te nemen, maar om dat te voorkomen moeten ze met borden naar een andere plek worden geleid om te parkeren. Daarnaast ontstaat er een extra conflict met fietsers op het fietspad door een tweede uitweg die op erg korte afstand van de hoofdonthoofding van het perceel komt te liggen. De routing naar het parkeerterrein kan goed op eigen terrein plaatsvinden. De hoofdonthoofding kan daarvoor beter zichtbaar gemaakt en verbreed worden.

#### OVERWEGINGEN FLORA- EN FAUNAWET

Uit de "ecologische beoordeling Renovatie boerderij De Laape", welke deel uitmaakt van de stukken behorende bij de omgevingsvergunning, blijkt dat de activiteiten waarop de aanvraag omgevingsvergunning betrekking hebben niet zijn aan te merken als activiteiten waarvoor een ontheffing of vergunning op grond van de Flora- en faunawet en Natuurbeschermingswet 1998 noodzakelijk is, mits er voldaan gaat worden aan de voorwaarden die gesteld zijn in paragraaf 4.3 van de Ecologische beoordeling renovatie boerderij de Laape, Warten ( Rapport 16052, Bureau FaunaX, Gorredijk, 2016).

#### UITGEBREIDE VOORBEREIDINGSPROCEDURE AWB

De ontwerp-omgevingsvergunning heeft vanaf 26 januari 2017 voor een periode van 6 weken ter inzage gelegen om een ieder in de gelegenheid te stellen hiertegen zienswijzen in te dienen.

Er zijn geen zienswijzen ingediend.

De ontwerp-verklaring van geen bedenkingen voor het afwijken van het bestemmingsplan ten behoeve van de verbouwing van de boerderij tot een studie- en congrescentrum heeft vanaf 26 januari 2017 voor een periode van 6 weken ter inzage gelegen.



Op 29 mei 2017 heeft de raad van de gemeente Leeuwarden conform het voorstel van burgemeester en wethouders van 4 april 2017 besloten een verklaring van geen bedenkingen conform artikel 6.5 lid 3 van het Besluit omgevingsrecht af te geven voor de verbouw van de boerderij tot een studie- en congrescentrum aan de Midsbuorren 42 te Warten.

**BESLUITEN:**

De gevraagde omgevingsvergunning te verlenen overeenkomstig de aanvraag voor de volgende activiteiten:

- Bouwen (art.2.1 lid 1a Wabo);
- Strijd Gebr. gronden/bouww. met RO (art. 2.1 lid 1c).

De gevraagde omgevingsvergunning te weigeren voor de activiteit:

- Uitweg maken of veranderen (art. 2.2 lid 1<sup>e</sup> Wabo).

De omgevingsvergunning wordt verleend en geweigerd onder de bepaling dat de gewaarmerkte stukken deel uitmaken van de vergunning. Zie hiervoor de opgave bijgevoegde stukken.

**Voorschriften**

1. Ter goedkeuring moeten drie weken voor aanvang van het realiseren van het betreffende onderdeel in *tweevoud* aan het team Bouwen, Milieu en Monumenten (Postbus 21000, 8900 JA Leeuwarden), worden toegezonden:
  - tekeningen en berekeningen van de gewapend beton, staal en hout constructies

*er mag niet eerder met het betreffende onderdeel worden begonnen voordat bovenstaande gegevens door de gemeente Leeuwarden goedgekeurd zijn.*
2. Alle buitendeuren dienen van binnen uit te openen te zijn zonder sleutel, conform artikel 7.12.



**Procedure**

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. De aanvraag is beoordeeld voor de activiteit bouwen aan artikel 2.1, lid 1a en artikel 2.10 Wabo, voor de activiteit strijdig gebruik gronden/bouwwerken met RO (art. 2.1 lid 1c) van de Wabo en voor de activiteit uitweg maken of veranderen aan artikel 2.2 lid 1 e Wabo jo artikel 2.12 Apv.

Voorts is de aanvraag getoetst aan het Besluit omgevingsrecht en de Regeling omgevingsrecht. Gebleken is dat uw aanvraag voor de activiteiten bouwen en strijdig gebruik hieraan voldoet en daarom verlenen wij u de gevraagde omgevingsvergunning. Aan de toetsingsgronde voor de activiteit aanleggen uitweg wordt niet voldaan en daarom is dit onderdeel geweigerd.

Bouwsom: €510.000,-

Leeuwarden, 9 juni 2017, verzonden:

12 JUN 2017

Burgemeester en wethouders van Leeuwarden,  
namens dezen,

  
M.M. Stam,  
teamleider Vergunningen en Leefomgeving.



Opgave bijgevoegde stukken

De volgende onderdelen horen bij en maken deel uit van de omgevingsvergunning, verleend op 9 juni 2017 aan Lontplan B.V. voor het project oprichten van verbouwen van de boerderij tot een studie- en congressentrum op de locatie Midsbuorren 42 te Warten.

Niet gewaarmerkt:

- Beroepsschriftbijsluiter nummer 1
- regels op de bouw (naam & telefoon bouwinspecteur)
- kennisgeving van de aanvang van de werkzaamheden
- kennisgeving van de voltooiing van de werkzaamheden

Gewaarmerkt:

- aanvraagformulier
- ruimtelijke onderbouwing
- Verklaring van geen bedenkingen
- ecologische beoordeling
- Vervolg ecologisch onderzoek
- Verkennend bodem- en asbestonderzoek
- Reactie op verzoek aanvullende gegevens datum 05-04-2016
- Ventilatieberekening datum 07-03-2016
- Memo datum 16-12-2015
- Set plattegrond en doorsnedes datum 11-06-2015
- Ventilatieberekening datum 03-12-2015
- Ontwerptekening datum 24-02-2016
- Ecologische quickscan
- Verkennend bodemonderzoek datum 04-02-2016
- Set aanvulling datum 18-05-2016
- Nader bodem- en asbestonderzoek



Nummer 583  
JW

DE RAAD VAN DE GEMEENTE LEEUWARDEN;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 4 april 2017  
(kenmerk 410826);

BESLUIT:

1. Een verklaring van geen bedenkingen conform artikel 6.5 lid 1 van het Besluit omgevingsrecht, afgeven voor de verbouw van een boerderij tot studie- en congrescentrum, het realiseren van kassen en aanlegmogelijkheden en aan de hoofdfunctie ondergeschikte overnachtingsmogelijkheden en kleinschalige horeca aan de Midsbuorren 42 te Warten.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 29 mei 2017.

voorzitter,

griffier.

