

Aan XXXXXXXX
XXXXXXX
Farskewei 3
8406 AE TIJNJE

Uw kenmerk:	Uw brief van: 20 december 2023	Ons kenmerk: Z2023-00006653	Behandeld door: XXXXXXXXXXXX	tel.nr: 0512-386222	bijlagen:
--------------------	--	---------------------------------------	--	-------------------------------	------------------

Onderwerp

Beetsterzwaag, 5 maart 2025

Ontwerpbesluit over uitbreiding loon- grondverzetbedrijf
inclusief vervanging bedrijfsgebouwen

Geachte XXX,

Op 20 december 2023 hebben wij een aanvraag ontvangen voor uitbreiding loon- en grondverzetbedrijf inclusief vervanging bedrijfsgebouwen. Deze aanvraag gaat over de locatie Farskewei 3, 8406AE Tijnje. Ons ontwerpbesluit krijgt u in deze brief.

Ontwerpbesluit

Wij zijn van plan om de omgevingsvergunning te verlenen. Het gaat om de volgende activiteiten:

1. Het bouwen van een bouwwerk.
2. Handelen in strijd met de ruimtelijke regels.

Waarom zijn wij van plan om de omgevingsvergunning te verlenen?

Wij hebben uw aanvraag getoetst aan de regelgeving. Uw aanvraag voldoet aan de regelgeving. In de bijlage(n) vindt u de onderbouwing.

Voorschriften

Wij zijn van plan de omgevingsvergunning te verlenen met voorschriften. Daarnaast gelden nog andere wettelijke eisen. Hieraan moet u zich houden. Het is daarom belangrijk dat u ze goed leest, ze staan in de bijlage. De bijlagen maken onderdeel uit van dit ontwerpbesluit.

Procedure

De uitgebreide voorbereidingsprocedure is van toepassing op uw aanvraag. Dit houdt in dat we eerst een ontwerpbesluit publiceren. Over dit ontwerpbesluit kan iedereen een mening (zienswijze) geven. Als er een zienswijze wordt ingediend, onderzoeken wij of er reden is een ander besluit te nemen dan het ontwerpbesluit. U krijgt altijd schriftelijk bericht van het definitieve besluit, waarbij we ook de mogelijkheden van beroep vermelden.

Bent u het niet eens met ons ontwerpbesluit?

Als u het niet eens bent met dit ontwerpbesluit, dan kunt u uw mening (zienswijze) geven. In de bijlage leest u hoe u dat kunt doen onder het kopje Zienswijze en beroepmogelijkheden.

Publicatie

Wij publiceren het ontwerpbesluit op het Gemeenteblad en als service via de wekelijkse nieuwsbrief 'Nijs út Opsterlan'. Wij leggen het ontwerpbesluit met de bijbehorende stukken zes weken ter inzage. Tijdens deze termijn kan een belanghebbende een zienswijze geven over het besluit. Meer informatie hierover vindt u in de bijlage onder het kopje Zienswijze en beroepmogelijkheden.

Wat kost deze vergunning

In de gemeentelijke legesverordening staat dat u voor de omgevingsvergunning leges moet betalen. U moet € 22.049,00 betalen. U ontvangt de nota nadat wij het definitieve besluit hebben genomen.

Andere regels en bepalingen

Dat wij van plan zijn om de omgevingsvergunning te verlenen betekent niet dat allerlei andere regels niet meer gelden. U moet zich tijdens én na de uitvoering van deze vergunning nog steeds houden aan alle geldende regels. Hierbij moet u niet alleen denken aan de regels van de overheid, maar bijvoorbeeld ook aan bepalingen in een huurcontract of koopcontract, maar ook het grondeigendom en de eigendommen van bureaus.

Heeft u vragen?

Als u nog vragen heeft kunt u contact met ons opnemen. Via telefoonnummer 0512-386222 of per e-mail via vergunningen@owo-gemeenten.nl. Bellen kan maandag t/m donderdag van 9.00 tot 17.00 uur en vrijdag van 9.00 tot 13.30 uur. Wilt u hierbij het zaaknummer Z2023-00006653 vermelden?

Met vriendelijke groet,

namens burgemeester en wethouders van Gemeente Opsterland.



W. J. Dijk

Teamleider Vergunningen

De volgende bijlagen maken deel uit van dit ontwerpbesluit:

- Documenten bij het ontwerpbesluit
- Begrippen
- Inhoudelijke beoordeling
- Legesbedragen
- Voorschriften
- Zienswijze en beroepmogelijkheden

BIJLAGEN bij ontwerpbesluit Z2023-00006653

Documenten bij het ontwerpbesluit

De onderstaande documenten maken onderdeel uit van dit ontwerpbesluit. Wij wijzen u erop dat het formaat en de schaal van tekeningen op papier kunnen afwijken. De digitale versie van de tekening is leidend.

- B_95148 advies vooroverleg Farskewei 3 Tijnje. Identificatienummer D2025-00002649
- B_Bijlage 1 Ruimtelijke onderbouwing Farskewei 3 Tijnje_Anoniem. Identificatienummer D2025-00002547
- B_Dossier 3034 voorblad collegebesluit uitbreiding loon- en grondverzetbedrijf Farskewei 3 Tijnje_Anoniem. Identificatienummer D2025-00002554
- B_BV-02_GEVELS - LOLKEMA - rev1 (1). Identificatienummer D2024-00046637
- B_BV-05_CONSTRUCTIEOVERZICHT - LOLKEMA - rev1. Identificatienummer D2024-00046632
- B_Getekend raadsbesluit Ontwerp-Verklaring van Geen Bedenkingen uitbreiding Loon- en grondverzetbedrijf Farskewei 3 Tijnje. Identificatienummer D2024-00045880
- B_Bijlage 14 Advies FUMO geluid Farskewei 3 Tijnje_Anoniem. Identificatienummer D2024-00040304
- B_Bijlage 9 AERIUS_projectberekening Farskewei 3 Tijnje_Beogde situatie. Identificatienummer D2024-00040296
- B_BV-04_DOORSNEDE - LOLKEMA - rev1. Identificatienummer D2024-00046627
- B_2020-Efectis-R001861-D FALK 1140KV-200 mm. Identificatienummer D2024-00046626
- B_437399.100_nr2804_1_nov_2024. Identificatienummer D2024-00041170
- B_Bijlage 10 Verdiepingsslag FAMKE Farskewei 3 Tijnje. Identificatienummer D2024-00040295
- B_Bijlage 7 Watertoets Farskewei 3 Tijnje_Anoniem . Identificatienummer D2024-00040293
- B_BV-01_SITUATIE - LOLKEMA. Identificatienummer D2024-00039390
- B_W2N_24-726_20240702_CB_loods_v2. Identificatienummer D2024-00039389
- B_R.24091.01 rapport Lolkema - HJ advies. Identificatienummer D2024-00039388
- B_S-01_VERHARDING - LOLKEMA. Identificatienummer D2024-00039387
- B_14_Kleur_en_materiaalstaat_Lolkema. Identificatienummer D2024-00006415
- B_Aanvraagdocument publiceerbaar. Identificatienummer D2023-00047969
- B_h-h - 24010388-Z2023-00006653 - 12-11-2024. Identificatienummer D2024-00041262
- B_Bijlage 13 Reactie provincie handreiking kleine initiatieven Farskewei 3_Anoniem. Identificatienummer D2024-00040303
- B_Bijlage 12 Nader Onderzoek Farskewei 3_september 2024_Anoniem . Identificatienummer D2024-00040299
- B_Bijlage 11 Quick scan FF Farskewei 3 Tijnje_Anoniem . Identificatienummer D2024-00040298
- B_Bijlage 8 Voortoets stikstof Farskewei 3 Tijnje_Anoniem. Identificatienummer D2024-00040294
- B_Bijlage 2 Aanmeldnotitie mer Farskewei 3_Anoniem . Identificatienummer D2024-00040288
- B_Bijlage 4 landschappelijke inpassing_situering en impressie. Identificatienummer D2024-00040289
- B_BV-K-12_CONSTRUCTIEOVERZICHT-KAPSCHUUR - LOLKEMA. Identificatienummer D2024-00039385
- B_BV-K-10_GEVELS-KAPSCHUUR - LOLKEMA. Identificatienummer D2024-00039382
- B_W2N_24-726_20240607_CB_kapschuur. Identificatienummer D2024-00039386
- B_BV-K-11_DOORSNEDE-KAPSCHUUR - LOLKEMA. Identificatienummer D2024-00039381
- B_BV-06_DETAILS - LOLKEMA - BOEKJE - rev3. Identificatienummer D2025-00008590
- B_BV-03_PLATTEGROND - LOLKEMA - rev4. Identificatienummer D2025-00008589
- B_24-050 RBB Farskewei 3 Tijnje V5.0. Identificatienummer D2025-00006365
- B_G_Par 3.11 uit 2022-Efectis-R000816_Beoordeling WBDBO 60 bij hellend dak en sandwich wand. Identificatienummer D2024-00046629
- B_G_FALK Themablad - WBDBO-Wijzer. Identificatienummer D2024-00046633

Begrippen

APV:	Algemene plaatselijke verordening
Awb:	Algemene wet bestuursrecht
Bor:	Besluit omgevingsrecht
Mor:	Regeling omgevingsrecht
OLO:	Omgevingsloket online (website waar u de aanvraag heeft ingediend)
Wabo:	Wet algemene bepalingen omgevingsrecht

Inhoudelijke beoordeling

De uitgebreide voorbereidingsprocedure is van toepassing op het ontwerpbesluit (artikel 3.10 Wabo).
Op basis van de onderstaande overwegingen zijn wij van plan de omgevingsvergunning te verlenen:

1. Het bouwen van een bouwwerk

De aanvraag voor het bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1, lid 1, onder a, van de Wabo) hebben wij getoetst aan:

- het bestemmingsplan / de beheersverordening (artikel 2.10 lid 1 onder c Wabo);
- de Welstandsnota (artikel 2.10 lid 1 onder d Wabo);
- het Bouwbesluit (artikel 2.10 lid 1 onder a Wabo);
- de Bouwverordening (artikel 2.10 lid 1 onder b Wabo).

Motivering om de gevraagde vergunning te verlenen:

Bestemming

Uw aanvraag is getoetst aan het bestemmingsplan 'Bestemmingsplan Buitengebied' dat is vastgesteld op 30 juni 2014. De aangevraagde uitbreiding van het huidige loonbedrijf is deels binnen de enkelbestemming 'Bedrijf' met de functieaanduiding 'agrarisch loonbedrijf' en deels binnen de enkelbestemming 'Agrarisch' gesitueerd. Uit onze toetsing blijkt dat uw aanvraag niet voldoet aan de planregels van voornoemd bestemmingsplan. De volgende strijdigheden met de planregels hebben wij geconstateerd:

- Uw aanvraag voldoet niet aan het bepaalde in artikel 5.2.2 sub a. *(de goot- en bouwhoogte van bedrijfsgebouwen al dan niet met in pandige bedrijfswoningen mogen niet meer dan respectievelijk 4,5 m en 13 m bedragen, dan wel niet meer dan de bestaande bouwhoogte indien deze meer is)* aangezien de goothoogte aan de linker zijgevel van het hoofdgebouw gedeeltelijk met 0,5 m wordt overschreden waardoor er sprake is van een goothoogte van 5 m.
- Voor zover de uitbreiding binnen de belendende bestemming 'Agrarisch' wordt gerealiseerd, is deze strijdig met de gebruiksregels van voornoemde bestemming aangezien deze gronden niet bestemd zijn voor de uitoefening van een (agrarisch) loonbedrijf. Het realiseren van de bedrijfsgebouwen ten behoeve van de uitoefening van het (agrarisch) loonbedrijf zijn in strijd met het bepaalde in artikel 3.2.1 sub a. en b. *(er mogen uitsluitend gebouwen en overkappingen ten behoeve van agrarische bedrijven worden gebouwd)* en *(gebouwen en overkappingen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen gronden aangeduid met een bouwvlak)*.

Onder het kopje "Bouwen in strijd met bestemmingsplan" staat waarom wij in dit geval afwijken van de beheersverordening.

Welstandsnota

De Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit Hûs en Hiem heeft uw plan getoetst aan de bepalingen van de welstandsnota. De commissie is van mening dat het plan voldoet aan redelijke eisen van welstand.

Bouwbesluit 2012

U heeft aannemelijk gemaakt dat uw bouwplan voldoet aan de regels van het Bouwbesluit 2012. U moet wel voldoen aan de voorschriften genoemd in het kopje “Voorschriften”.

Bouwverordening

U heeft aannemelijk gemaakt dat uw bouwplan voldoet aan de regels van de bouwverordening. U moet wel voldoen aan de voorschriften genoemd in het kopje “Voorschriften”.

2. Handelen in strijd met de ruimtelijke regels

De aanvraag omgevingsvergunning ziet op de activiteit “handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening”, zoals genoemd in artikel 2.1, lid 1 onder c, Wabo. Uw aanvraag is getoetst aan artikel 2.12, lid 1, Wabo en het bestemmingsplan ‘Buitengebied’.

Uw aanvraag is zoals hierboven aangegeven strijdig met het bestemmingsplan. Wij kunnen met toepassing van artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3o, Wabo van het bestemmingsplan afwijken, indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat. Voorts kan ons college de omgevingsvergunning om af te wijken van het bestemmingsplan pas verlenen nadat de gemeenteraad heeft verklaard dat hij daartegen geen bedenkingen heeft (artikel 2.27, lid 3, Wabo juncto artikel 6.5, lid 2, Bor).

De aanvraag omgevingsvergunning is naar onze mening voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing. Uit de ruimtelijke onderbouwing blijkt dat de activiteiten niet strijdig zijn met een goede ruimtelijke ordening.

Op 16 december 2024 heeft de gemeenteraad besloten de ontwerp verklaring van geen bedenkingen voor het project af te geven.

Gelet op voorgaande kan de omgevingsvergunning voor de activiteit als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, onder c, Wabo (het handelen in strijd met ruimtelijke regels) met toepassing van artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 3o, Wabo worden verleend. Het verlenen van de omgevingsvergunning is geen plicht, maar een mogelijkheid. Na afweging van alle betrokken belangen als weergegeven in de ruimtelijke onderbouwing zijn wij op grond van de ruimtelijke onderbouwing en bovenstaande (cursiefgedrukte) toevoeging voornemens van deze mogelijkheid gebruik te maken. De ruimtelijke onderbouwing en de verklaring van geen bedenkingen is als bijlage bij dit besluit toegevoegd en maken deel uit van dit ontwerpbesluit.

Legesbedragen

In de gemeentelijke legesverordening staat dat u voor deze omgevingsvergunning leges moet betalen. U kunt de legesverordening raadplegen op <https://lokaleregelgeving.overheid.nl/zoecken>.

De verschuldigde leges zijn als volgt opgebouwd:

Artikel	Omschrijving	Bedrag
2.3.1.1	Bouwleges	€ 17.150,00
2.3.1.2	Welstandstoets	€ 1.145,00
2.3.4.3	Buitenplanse afwijking bp, z/m bouwactiviteit	€ 2.720,00
2.3.18.1.1	Verklaring geen bedenking voor OV (gemeenteraad)	€ 1.034,00

Totaal € 22.049,00

U krijgt voor het betalen van de leges een aparte legesnota toegestuurd. Indien u het niet eens bent met het opleggen van de leges (of de hoogte van de leges), dan kunt u hiertegen bezwaar maken op het moment dat de legesnota is verstuurd. In de bijlage staat op welke wijze u bezwaar kunt indienen. Dit bezwaar kunt u richten aan de heffingsambtenaar van de gemeente.

Voorschriften

Aan dit ontwerpbesluit met nummer Z2023-00006653 zijn de volgende voorschriften verbonden:

Constructieve gegevens

Minimaal drie weken voordat de werkzaamheden starten moet u de ontbrekende constructieve gegevens bij ons indienen. Wij moeten de tekeningen en berekeningen van de constructieve onderdelen goedkeuren voordat u kunt gaan bouwen. U moet de constructieve gegevens indienen via het Omgevingsloket online (OLO).

Plan van aanpak

Uiterlijk één week voor de aanvang van de bouwwerkzaamheden moet er bij afdeling OWO-VTH een plan van aanpak worden ingediend. Dit moet volgens de artikelen 8.2 en 8.4 t/m 8.9 van het Bouwbesluit 2012.

Sloopveiligheidsplan

Uiterlijk twee weken voor aanvang van de sloopwerkzaamheden moet u een sloopveiligheidsplan aanleveren.

Afvoer van hemelwater

Bij een gescheiden riolering of een riolering voor alleen huishoudelijk afvalwater mag geen regenwater op het vuilwaterriool worden geloosd. Het regenwater moet geloosd worden op een regenwaterriool of op het oppervlaktewater (sloot, vijver, vaart, etc.). Het regenwaterriool moet altijd gescheiden van het huishoudelijk afvalwaterriool worden aangelegd.

Aanleggen beplanting

In het eerstvolgende plantseizoen na het gereedkomen van het bouwwerk moet beplanting worden aangelegd, zoals op bijgaande tekening is aangegeven. De beplanting moet in goede staat worden gehouden. Niet-gedijende beplanting moet u binnen een jaar vervangen. Als de beplanting niet aanslaat, moet u in overleg met de afdeling OWO-VTH andere beplanting aanplanten.

U moet voor de aanvang van de werkzaamheden een Bomen Effect Analyse inleveren waaruit blijkt dat de te behouden bomen tijdens de werkzaamheden geen schade oplopen.

Vrijgekomen grond

De eventueel vrijkomende grond moet u de locatie verwerken. Wanneer u de grond niet hergebruikt op de locatie, mag u de grond afvoeren. Dat mag alleen als de grond is voorzien van een kwaliteitsverklaring en naar een andere geschikte locatie wordt afgevoerd.

Afscheiding werkterrein

Tijdens de uitvoering van de bouwwerkzaamheden moet het bouwterrein zijn voorzien van een doeltreffende afscheiding.

Wat moet u aan ons melden?

De uitvoering van de bouwwerkzaamheden moet plaatsvinden in overleg met de afdeling OWO-VTH. Het is belangrijk dat u contact met ons opneemt over:

- De start van de werkzaamheden.

- De start van de werkzaamheden meldt u, minimaal twee werkdagen voordat u begint.
- De juiste plaats (van de rooilijnen) en peilhoogte.
Dit wordt door de afdeling OWO-VTH bepaald en/of gecontroleerd. U moet dit, minimaal twee werkdagen voordat u begint, melden. Er wordt pas uitgezet/gecontroleerd als alle nog aan te leveren gegevens zoals genoemd in de voorschriften van deze vergunning door de gemeente zijn goedgekeurd.
 - De start van funderings- en betonwerkzaamheden.
Wij willen de grondverbetering en de wapening van de fundering controleren voordat er beton wordt gestort. Twee werkdagen voor de start van het beton storten meldt u dit.
 - Wapeningcontrole - melden vooraf aan beton storten
Ten minste 2 werkdagen vóór het storten van beton meldt u dit. Met het storten mag pas worden begonnen als de wapening is goedgekeurd.
 - Sleuven van de rioleringsinstallatie
De sleuven van de riolering mag u pas dichtten na goedkeuring van de afdeling OWO-VTH. Twee werkdagen voor het dichtgooien meldt u dit.
 - De afronding van de werkzaamheden.
Wanneer de bouwwerkzaamheden zijn afgerond en voordat het bouwwerk of de inrichting in gebruik wordt genomen, meldt u dit.
 - Naam van degene die met sloop is belast
Twee werkdagen voor aanvang van de sloop geeft u de naam door van degene die de sloop uitvoert.

U moet binnen 26 weken na het verlenen van deze vergunning starten met de werkzaamheden. Indien u later begint moet u dit melden. Wij kunnen de vergunning intrekken als u niet binnen 26 weken bent gestart of als de werkzaamheden langer dan 26 weken zijn of worden gestaakt.

De bovenstaande meldingen kunt u per mail doen via handhaving@owo-gemeenten.nl. Wilt u hierbij het zaaknummer Z2023-00006653 vermelden?

Zienswijze en beroepsmogelijkheden

Als u het niet eens bent met ons ontwerpbesluit om de omgevingsvergunning te verlenen, dan kunt u van @datum tot en met @datum uw mening (zienswijze) geven. U kunt uw zienswijze schriftelijk of mondeling bij ons indienen. Uw schriftelijke zienswijze stuurt u naar:

Gemeente Opsterland Afd. VTH
Postbus 10.000
9244 ZP Beetsterzwaag

Voor uw mondelinge zienswijze kunt u contact opnemen met Rienk Jan Brander van het team Vergunningen middels 0512-386222 of e-mail naar Vergunningen@owo-gemeenten.nl.

Houdt u er rekening mee dat in principe alleen belanghebbenden die zienswijzen hebben ingediend en belanghebbenden die aantonen dat zij daartoe redelijkerwijs niet toe in staat zijn geweest, tegen het besluit (het verlenen van de omgevingsvergunning) beroep kunnen instellen bij:

Rechtbank Noord-Nederland
Afdeling Bestuursrecht
Postbus 150
9700 AD Groningen



Raadsbesluit

Raadsvergadering	: 16 december 2024
Agendapunt	: 19
Onderwerp	: Ontwerp-Verklaring van Geen Bedenkingen uitbreiding Loon- en grondverzetbedrijf Farskewei 3 Tijnje

De raad van de Gemeente Opsterland,

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders d.d. 12 november 2024,

gelet op het bepaalde in artikel 2.27 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) in
samenhang met artikel 6.5 lid 1 van het Besluit omgevingsrecht (Bor),

besluit:

1. een ontwerp-Verklaring van Geen Bedenkingen af te geven voor de uitbreiding van het loon-
en grondverzetbedrijf op het adres Farskewei 3 te Tijnje;
2. de ontwerp-Verklaring van Geen Bedenkingen als definitieve Verklaring van Geen
Bedenkingen aan te merken, indien er geen zienswijzen tegen de ontwerp-Verklaring van
Geen Bedenkingen en de ontwerp-omgevingsvergunning worden ingediend.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad van de Gemeente Opsterland van
16 december 2024.

De griffier,



Laura Meijer

De voorzitter,



Andries Bouwman