

Architectenbureau Van Ruth
De heer B. van Ruth
Postbus 24
7990 AA DWINGELOO

Datum
11 april 2017

Zaaknummer
170541

Uw brief

Uw kenmerk

Onderwerp
omgevingsvergunning Lhee 10 Dwingeloo

Geachte heer Van Ruth,

Op 22 juni 2016 hebben wij van u als gemachtigde van de heer G.J. Offerein, Lhee 10 te Dwingeloo, een aanvraag voor een omgevingsvergunning uitgebreid ontvangen voor een aantal activiteiten, te weten de activiteit "handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening" ten behoeve van het splitsen van de woning in drie wooneenheden en de activiteit "bouwen" ten behoeve van de bouw van een schuur (legalisatie) op het perceel plaatselijk bekend Lhee 10 te Dwingeloo. Op 30 september 2016 is de aanvraag aangevuld met de activiteit "uitrit aanleggen of veranderen". De aanvraag is geregistreerd onder zaaknummer 170541. Door middel van deze brief stellen wij u op de hoogte van de vervolgstap in de procedure namelijk het verlenen en publiceren van de definitieve beschikking.

Aanvulling definitieve beschikking ten opzichte van ontwerp beschikking

De ontwerp beschikking en de ontwerp van de verklaring van geen bedenkingen hebben van 10 november tot en met 21 december 2016 ter inzage gelegen. Een ieder is in de gelegenheid gesteld zijn/haar zienswijze kenbaar te maken.

De ingekomen zienswijzen hebben geleid tot de volgende aanvulling:

- Toevoeging van de bijlage "QuickScan Flora- en Faunawet" als aanvulling op de ruimtelijke onderbouwing.

De zienswijzennota maakt onderdeel uit van de definitieve omgevingsvergunning.

Tevens is het hoofdstuk 'Handelen in strijd met ruimtelijke ordening' onder 'Nieuw bestemmingsplan 'Lhee, Eemster, Geeuwenbrug' aangevuld, vanwege de voortgang van het proces van dit in voorbereiding zijnde bestemmingsplan. Het ontwerp bestemmingsplan 'Lhee, Eemster, Geeuwenbrug' ligt met ingang van 30 maart 2017 voor een periode van zes weken ter inzage.

Publicatie

De definitieve beschikking (bijgevoegd) wordt op 11 april 2017 in "Da's Mooi", onze website, de Staatscourant en op www.ruimtelijkeplannen.nl gepubliceerd.

Tegen de definitieve beschikking kunnen alleen belanghebbenden vanaf 13 april 2017 tot en met 24 mei 2017 beroep indienen als hij/zij ook een zienswijze heeft ingebracht tegen de ontwerp beschikking, dan wel belanghebbenden die kunnen aantonen dat zij tijdens de terinzageleggingstermijn hier redelijkerwijze niet toe in staat zijn geweest.

11 april 2017

2 / 13

Tegen de wijzigingen ten opzichte van de ontwerp beschikking kan een ieder beroep indienen. Beroep kan worden ingediend binnen zes weken na bekendmaking op 11 april 2017 bij de rechtbank Noord-Nederland, Afdeling bestuursrecht, Postbus 150, 9700 AD Groningen. De vergunning wordt na afloop van de beroepstermijn van kracht tenzij gedurende die termijn beroep is ingesteld en een verzoek om een voorlopige voorziening is gedaan. De vergunning wordt niet van kracht voordat op dat verzoek is beslist.

Leges

Overeenkomstig de legesverordening 2016 is de aanvrager voor het in behandeling nemen van een aanvraag voor een omgevingsvergunning leges verschuldigd.

Omdat het bestemmingsplan ouder is dan 10 jaar worden er geen bouwleges en kosten voor afwijkingen van het bestemmingsplan in rekening gebracht.

	Bedrag
Welstandsadvies	€ 287,50
Wijzigen uitweg of inrit weg	€ 101,00
Totaal	€ 388,50

Voor betaling van dit bedrag ontvangt de aanvrager separaat een betalingsbeschikking. Bij deze nota wordt vermeld op welke wijze de aanvrager eventueel bezwaar kan aantekenen tegen de hoogte van het legesbedrag en de gehanteerde grondslagen.

Meer informatie

Als u nog vragen heeft kunt u contact opnemen met de gemeente via telefoonnummer 14 0521 en via info@gemeentewesterveld.nl.

Met vriendelijke groet,
namens burgemeester en wethouders



mevrouw E. Deddens
teamleider Leefomgeving

Bijlagen:

- definitieve omgevingsvergunning Lhee 10 te Dwingeloo
- verklaring van geen bedenkingen Lhee 10 te Dwingeloo
- zienswijzennota

OMGEVINGSVERGUNNING

Burgemeester en Wethouders van de gemeente Westerveld hebben op 22 juni 2016 een aanvraag voor een omgevingsvergunning uitgebreide procedure ontvangen voor de activiteiten:

- “handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening” ten behoeve van het splitsen van de woning in drie wooneenheden (gebruik);
- “bouwen” ten behoeve van de bouw van een schuur (legalisatie);
- “uitrit aanleggen of veranderen” (aanvulling van 30 september 2016 op aanvraag van 22 juni 2016)

op het perceel plaatselijk bekend Lhee 10 te Dwingeloo, kadastraal bekend gemeente Dwingeloo, sectie M, nummer 481. Wij hebben de aanvraag geregistreerd onder zaaknummer 170541.

Besluit

Burgemeester en Wethouders verlenen, gelet op de artikelen 2.1, 2.2, 2.10 en 2.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (verder: Wabo), de omgevingsvergunning aan de heer G.J. Offerein, wonende Lhee 10 te Dwingeloo, voor de activiteiten:

- “handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening” ten behoeve van het splitsen van de woning in drie wooneenheden (Wabo, artikel 2.1, lid 1, onder c, in combinatie met artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 3);
- “bouwen” ten behoeve van de bouw van een schuur (Wabo, artikel 2.1, lid 1, onder a en c, in combinatie met artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 3;)
- “uitrit aanleggen of veranderen” als aanvulling op aanvraag van 22 juni 2016. (Wabo artikel 2.2, eerste lid, onder e).

Aanvulling definitieve beschikking ten opzichte van ontwerp beschikking

De ontwerp beschikking en de ontwerp van de verklaring van geen bedenkingen hebben van 10 november tot en met 21 december 2016 ter inzage gelegen. Een ieder is in de gelegenheid gesteld zijn/haar zienswijze kenbaar te maken.

De ingekomen zienswijzen hebben geleid tot de volgende aanvulling:

- Toevoeging van de bijlage “QuickScan Flora- en Faunawet” als aanvulling op de ruimtelijke onderbouwing.

De zienswijzennota maakt onderdeel uit van de definitieve omgevingsvergunning.

Tevens is het hoofdstuk ‘Handelen in strijd met ruimtelijke ordening’ onder ‘Nieuw bestemmingsplan ‘Lhee, Eemster, Geeuwenbrug’ aangevuld, vanwege de voortgang van het proces van dit in voorbereiding zijnde bestemmingsplan. Het ontwerp bestemmingsplan ‘Lhee, Eemster, Geeuwenbrug’ ligt met ingang van 30 maart 2017 voor een periode van zes weken ter inzage.

De omgevingsvergunning wordt verleend onder de bepaling dat de gewaarmerkte stukken en bijlagen deel uitmaken van dit besluit. De vergunning wordt voor onbepaalde tijd verleend.

Procedure

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.10 van de Wabo. De aanvraag is getoetst aan het Besluit omgevingsrecht en de Ministeriële Regeling omgevingsrecht (verder: Mor). Gebleken is dat uw aanvraag hieraan voldoet en daarom verlenen wij de gevraagde omgevingsvergunning.

Bijgevoegde documenten

De volgende documenten maken onderdeel uit van dit besluit en zijn als gewaarmerkt stuk bijgevoegd:

- Formulier aanvraag omgevingsvergunning (22 juni 2016 en 30 september 2016)
- Blad 01 – tekening nieuwe toestand bijgebouw (24 juli 2015)
- Tekening profieldoorsnede bijgebouw (7 oktober 2015)
- Situatietekening bestaand (24 juli 2015)
- tekening inpassing nieuw (7 oktober 2015)
- Tekening detaillering bijgebouw (19 augustus 2015)
- Blad 01 – tekening bestaande toestand woonboerderij (5 februari 2016)
- Blad 02 – tekening nieuwe toestand woonboerderij (5 februari 2016)
- Ruimtelijke onderbouwing (1 juli 2016)
- Advies welstandscommissie Het Oversticht (11 augustus 2016)
- Inpassingsplan (28 juli 2016) van Reuvers bureau voor groene ruimtes te Aalden
- Quickscan Flora- en Faunawet (2 februari 2017)
- Zienswijzennota (februari 2017)
- Verklaring van geen bedenkingen (28 maart 2017)

Beroep

De aanvraag, de definitieve beschikking en overige bijbehorende stukken worden op grond van de Algemene wet bestuursrecht met ingang van 13 april 2017 tot en met 24 mei 2017 ter inzage gelegd. Tegen de definitieve beschikking kunnen alleen belanghebbenden gedurende de ter inzage termijn beroep indienen als hij/zij ook een zienswijze heeft ingebracht tegen de ontwerp beschikking, dan wel belanghebbenden die kunnen aantonen dat zij tijdens de terinzageleggingstermijn hier redelijkerwijze niet toe in staat zijn geweest.

Tegen de wijzigingen ten opzichte van de ontwerp beschikking kan een ieder beroep indienen. Beroep kan worden ingediend binnen zes weken na bekendmaking op 13 april 2017 bij de rechtbank Noord-Nederland, Afdeling bestuursrecht, Postbus 150, 9700 AD Groningen.

De vergunning wordt na afloop van de beroepstermijn van kracht tenzij gedurende die termijn beroep is ingesteld en een verzoek om een voorlopige voorziening is gedaan. De vergunning wordt niet van kracht voordat op dat verzoek is beslist.

11 april 2017

5 / 13

Inhoudsopgave

De volgende onderdelen horen bij en maken deel uit van de omgevingsvergunning, verleend op 13 april 2017 aan de heer G.J. Offerein, wonende Lhee 10 te Dwingeloo.

Procedureel	6
Bouwen	8
Handelen in strijd regels ruimtelijke ordening	9
Uitrit aanleggen of veranderen	12

Procedureel

Bevoegd gezag

Gelet op bovenstaande projectbeschrijving, alsmede op het bepaalde in hoofdstuk 3 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) en de daarbij horende bijlage zijn wij het bevoegd gezag om de integrale omgevingsvergunning te verlenen. Daarbij zijn wij er procedureel en inhoudelijk voor verantwoordelijk dat in ons besluit alle relevante aspecten aan de orde komen met betrekking tot de fysieke leefomgeving, zoals ruimte, milieu, natuur en aspecten met betrekking tot bouwen, monumenten en brandveiligheid. Verder dienen wij ervoor zorg te dragen dat de aan de omgevingsvergunning verbonden voorschriften op elkaar zijn afgestemd.

Ontvankelijkheid

Artikel 2.8 van de Wabo biedt de grondslag voor een geharmoniseerde regeling van de indieningsvereisten. Dit betreft de gegevens en bescheiden die bij een aanvraag om een omgevingsvergunning moeten worden gesteld om tot een ontvankelijke aanvraag te komen. De regeling is uitgewerkt in paragraaf 4.2 van het Bor, met een nadere uitwerking in de Regeling omgevingsrecht (Mor).

Na ontvangst van de aanvraag hebben wij deze aan de hand van de Mor getoetst op ontvankelijkheid. Wij zijn van oordeel dat de aanvraag voldoende informatie bevat voor een goede beoordeling van de gevolgen van de activiteit op de fysieke leefomgeving. De aanvraag is dan ook ontvankelijk en in behandeling genomen.

Ter inzage legging

Het voornemen om vergunning te verlenen, c.q. de ontwerpbeschikking en het ontwerp van de verklaring van geen bedenkingen voor de aangevraagde activiteiten is door ons op 8 november 2016 gepubliceerd in Da's Mooi, de Staatscourant en www.ruimtelijkeplannen.nl.

Van 10 november 2016 tot en met 21 december 2016 heeft het ontwerp van deze beschikking en het ontwerp van de verklaring van geen bedenkingen met bijbehorende stukken ter inzage gelegen en is een ieder de gelegenheid gesteld om zienswijzen naar voren te brengen.

Van deze gelegenheid is wel gebruik gemaakt.

De zienswijzen zijn verwerkt in een zienswijzennota, welke onderdeel uitmaakt van dit besluit.

De zienswijzen hebben geleid tot onderstaande aanvulling ten opzichte van de ontwerp beschikking:

- Toevoeging van de bijlage "QuickScan Flora- en Faunawet" als aanvulling op de ruimtelijke onderbouwing.

Tevens is het hoofdstuk 'Handelen in strijd met ruimtelijke ordening' onder 'Nieuw bestemmingsplan 'Lhee, Eemster, Geeuwenbrug' aangevuld, vanwege de voortgang van het proces van dit in voorbereiding zijnde bestemmingsplan. Het ontwerp bestemmingsplan 'Lhee, Eemster, Geeuwenbrug' ligt met ingang van 30 maart 2017 voor een periode van zes weken ter inzage.

Verklaring van geen bedenkingen

Op grond van artikel 2.27 Wabo wijst het Bor of een bijzondere wet categorieën van gevallen aanwijzen aan waarvoor geldt dat een omgevingsvergunning niet wordt verleend dan nadat een daarbij aangewezen bestuursorgaan heeft verklaard dat het daartegen geen bedenkingen heeft. Omdat het hier een geval betreft als vermeld in artikel 2.12, 1^e lid, sub a, onder 3 Wabo, wordt de omgevingsvergunning niet verleend dan nadat een daarbij aangewezen bestuursorgaan heeft verklaard dat het daartegen geen bedenkingen heeft. Op 22 september 2016 heeft de gemeenteraad verklaard geen bedenkingen te hebben tegen het afgeven van een ontwerp verklaring van geen bedenkingen. Het ontwerp van de verklaring van geen bedenkingen heeft bij de ontwerpbeschikking ter inzage gelegen. De ingediende zienswijzen naar aanleiding van de ontwerpbeschikking en het ontwerp van de verklaring van geen bedenkingen zijn vervat in de “nota van zienswijzen” en zijn meegewogen bij de behandeling van het voorstel tot afgifte van de verklaring van geen bedenkingen. Op 28 maart 2017 heeft de gemeenteraad besloten een definitieve verklaring van geen bedenkingen af te geven.

Bouwen

Inhoudelijke beoordeling

- De Welstands- en Monumentencommissie West Overijssel - Zuidwest Drenthe 'het Oversticht' heeft op 11 augustus 2016 het bouwplan van een positief welstandadvies voorzien. Dit advies nemen wij over.
- De bouwaanvraag voldoet aan de gemeentelijke bouwverordening.
- Het bouwplan voldoet aan de eisen van het Bouwbesluit.
- Voor het bouwwerk is geen vergunning ingevolge de Monumentenwet 1988 of een provinciale of gemeentelijke monumentenverordening vereist.

Voorschriften

De volgende voorschriften zijn van toepassing:

Op de bouw van het bouwwerk zijn van toepassing de eisen van het Bouwbesluit. De eindcontrole ligt bij het team Leefomgeving.

- Na de bouw van het bouwwerk is het verboden dit bouwwerk in gebruik te geven of te nemen indien één van de volgende omstandigheden zich voordoet:
 - Het bouwwerk is niet gereed gemeld bij het bouwtoezicht.
 - Er is niet gebouwd overeenkomstig de verleende omgevingsvergunning, uitgezonderd onderdelen waarvoor geen omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen vereist is.

Verder is nog van toepassing:

- De overige bepalingen uit de gemeentelijke bouwverordening zijn uiteraard ook van toepassing.
- Op grond van het bepaalde in het Burgerlijk Wetboek is het verboden zonder toestemming van de direct aangrenzende burens te bouwen in, op of boven grond die aan hen toebehoort.
- Alle kosten die direct of indirect nodig zijn om de bouwwerkzaamheden uit te kunnen voeren waarvoor u met deze omgevingsvergunning (beschikking) toestemming heeft gekregen zijn voor rekening van de vergunninghouder. Dit geldt zowel voor werkzaamheden op het eigen erf (of gehuurde erf) als de aangrenzende kadastrale percelen. Het verleggen van bijvoorbeeld kabels en/of leidingen in gemeentegrond naar aanleiding van een beschikking zijn voor rekening van de vergunninghouder.
- Volgens de keur van het waterschap is het verboden binnen kemzones en beschermingszones te bouwen. Nadere informatie kunt u inwinnen bij het desbetreffende waterschap.

Toetsingsdocumenten

De volgende toetsingsdocumenten zijn bij de inhoudelijke beoordeling betrokken:

- Indieningsvereisten Regeling omgevingsrecht
- Bouwbesluit
- Bouwverordening
- Welstandsadvies d.d. 11 augustus 2016
- Geldende en in voorbereiding zijnde bestemmingsplan(nen)

11 april 2017

9 / 13

Handelen in strijd regels Ruimtelijke Ordening

Inhoudelijke beoordeling

Korte projectomschrijving

Op Lhee 10 was voorheen een melkveehouderij gevestigd welke wordt beëindigd. Het projectplan is dan ook om het perceel Lhee 10 te mogen gaan gebruiken ten behoeve van een woonfunctie waarbij het hoofdgebouw gesplitst wordt in 3 wooneenheden. De voormalige agrarische bedrijfsgebouwen zijn gesloopt. Ten behoeve van de woonfunctie is een nieuw bijgebouw gebouwd, waarover later meer. Het erf is ingericht ten behoeve van de woonfunctie, waarover later ook meer. Deze woonfunctie past niet in het geldende bestemmingsplan.

Geldend bestemmingsplan

Het perceel waarop de aanvraag betrekking heeft, is gelegen in het bestemmingsplan 'Lhee, Eemster, Geeuwenbrug' (vastgesteld op 28 januari 1999). In het nog geldende bestemmingsplan "Lhee, Eemster, Geeuwenbrug" heeft de locatie nog de agrarische bedrijfsbestemming, te weten de bestemming 'Agrarische cultuurgrond'. Deze gronden zijn bestemd voor het doel veehouderij-, akkerbouw-, en tuinbouwbedrijven en water. De boerderijwoning is aangeduid als 'karakteristiek'. Deze aanduiding houdt in dat de bestaande hoofdvorm, bepaald door goothoogte, bouwhoogte en dakvorm, moet worden gerespecteerd. De voorgenomen woonfunctie past niet in het geldende bestemmingsplan

Nieuw bestemmingsplan 'Lhee, Eemster, Geeuwenbrug'

In het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan (status: voorontwerp) heeft de locatie de bestemming Agrarisch - 2 en de dubbelbestemmingen Waarde - Archeologie 3 en Waarde - Landschap 1.

De bestemming biedt een binnenplanse wijzigingsmogelijkheid voor het wijzigen van de agrarische bestemming in 'Wonen' of 'Wonen - Voormalige boerderijpanden (W-V)'.

In de bestemming 'Wonen - Voormalige boerderijpanden (W-V)' is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor woningsplitsing. Dit bestemmingsplan is een actualisering van het geldende bestemmingsplan. De aanvrager heeft in het kader van deze voorontwerp-procedure met betrekking tot Lhee 10 een inspraakreactie ingediend met het verzoek in het ontwerpbestemmingsplan deze agrarische bestemming te wijzigen naar een W-V bestemming: "Wonen-voormalige boerderijpanden". Tevens is er verzocht om het splitsten van de boerderij in drie wooneenheden.

Het ontwerpbestemmingsplan 'Lhee, Eemster, Geeuwenbrug' ligt van 30 maart 2017 tot en met 10 mei 2017 ter inzage. Aan de inspraakreactie van de bewoners van Lhee 10 is tegemoet gekomen. In het ontwerp bestemmingsplan heeft het betreffende perceel de bestemming 'Wonen - Voormalige boerderijpanden' met de aanduiding 'drie wooneenheden toegestaan'. De ontwikkeling sluit naadloos aan bij de regels in het ontwerp bestemmingsplan.

Overweging

Bij strijd met het geldend planologisch kader, kan de omgevingsvergunning slechts worden verleend indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Voor het projectplan is daarom een ruimtelijke onderbouwing opgesteld welke onderdeel uitmaakt van deze omgevingsvergunning en deze overwegingen. Naast hetgeen in de ruimtelijke onderbouwing is aangegeven, achten wij, gelet op deze aanvraag, het nodig om in deze overwegingen een aantal zaken specifiek te belichten als nadere onderbouwing van deze beschikking.

Gebruik splitsing woonboerderij

In het nieuwe bestemmingsplan voor Lhee Eemster Geeuwenbrug wordt net zoals bij andere bestemmingsplannen waaronder het bestemmingsplan voor het Buitengebied de mogelijkheid opgenomen om agrarische bedrijfsbestemmingen te wijzigen naar een woonbestemming. Bij het stoppen van agrarische bedrijven komt een woonbestemming het vaakst aan de orde tenzij er uiteraard een nieuw agrarisch bedrijf gevestigd kan worden. De ervaring is dat veel stoppende agrarische bedrijven veranderen naar een woonfunctie, zo ook bij Lhee 10. Dan is de vervolgvraag welke bestemming het meest voor de hand ligt, een Woonbestemming (W) of een Wonen voormalige boerderijpanden (W-V) bestemming. Op het perceel Lhee 10 staat een grote boerderij van $\pm 480 \text{ m}^2$ welke in het geldende bestemmingsplan een karakteristieke aanduiding heeft.

Een W-V bestemming ligt hier het meest voor de hand aangezien er sprake is van een groot (voormalig) boerderijpand waarbij ruimere mogelijkheden worden geboden om de van oudsher aanwezige karakteristieke verschijnings- en hoofdvorm in stand te houden. Lhee 10 sluit door zijn huidige verschijningsvorm, waarbij de hoofdvorm en verschijningsvorm in tact gebleven zijn, aan in dit deel van Lhee welke veelal bestaat uit grote boerderijen die in gebruik ten behoeve van woondoeleinden. Om de ruimte in deze grote boerderijen optimaal te benutten, in stand te houden en te verbeteren en financieel te kunnen dragen, is meervoudige bewoning een van de mogelijkheden voor een herbestemming bij het verdwijnen van de agrarische bedrijfsbestemming.

Het plan voldoet daarmee aan de ruimtelijke beleidslijn zoals deze is vastgesteld in het bestemmingsplan Buitengebied welke ook de basis vormt voor het nieuwe bestemmingsplan "Lhee, Eemster, Geeuwenbrug". Echter door het ontbreken van een formele status van het toekomstige bestemmingsplan als toetsingskader voor deze aanvraag, is een bestemmingsplanherziening dan wel een afwijking van het geldende bestemmingsplan noodzakelijk om mee te kunnen werken aan het gewenste projectplan. In dit geval is gekozen voor een afwijking van het geldende bestemmingsplan.

In dit geval wordt middels een omgevingsvergunning conform artikel 2.12, eerste lid, onder a, sub 3° Wabo afgeweken van het geldende bestemmingsplan "Lhee, Eemster, Geeuwenbrug" om de bouw van een schuur (legalisatie) ten behoeve van woonfunctie en de woningsplitsing van de woonboerderij in drie wooneenheden en uitrit mogelijk te maken. Het gaat bij deze aanvraag om de planologische gebruiksafwijking voor drie wooneenheden. De eventuele toekomstige (ver)bouwwerkzaamheden voor de woningsplitsing maken geen onderdeel uit van deze aanvraag.

Terreininrichting

Het voormalige boerenerf is heringericht ten behoeve van de woonfunctie. Het terrein is opgehoogd en er is een damwand geplaatst tussen het perceel van eigenaar/aanvrager en het naburig perceel. Dit is een vergunningvrije activiteit. Immers had binnen de nog geldende bestemming de eigenaar zijn terrein ook kunnen inrichten zoals nu is uitgevoerd. Deze herinrichting van het erf is het gevolg van de voorgenomen woonfunctie waarvoor door middel van deze omgevingsvergunning een planologische gebruiksafwijking mogelijk is. Het maakt dan ook deel uit van deze vergunning, zij het in voorwaarde scheppende zin. Het is een gevolg van het in gebruik nemen van een perceel als woonfunctie.

De nieuwe terreininrichting maakt onderdeel van de ruimtelijke afweging met betrekking tot de voorgenomen gewijzigde gebruik van het perceel van agrarisch naar wonen. Het welstandsadvies van “Het Oversticht” van 11 augustus 2016 ziet naast een advies over de schuur dan ook toe op de erfinrichting en dat advies maakt onderdeel uit van deze beschikking. Uit dit erfinrichtingsplan blijkt dat de aangebrachte damwandprofiel tussen de erven van Lhee 10 en Lhee 9 aangepast wordt door deze weg te halen. Op het aangegeven deel ter hoogte van de schuur zal deze vervangen gaan worden door een houten damwand. Daarnaast zal er conform het advies van welstand het maaiveld van het deel van de tuin dat grenst aan de weg Lhee en de tuin van Lhee 9 worden teruggebracht tot de oorspronkelijke hoogte van 2015. Deze maatregelen staan aangegeven op de terreininrichtingstekening van Reuver Buro voor groene ruimtes d.d. 28 juli 2016. Het uitvoeren van deze maatregelen worden als voorwaarde opgenomen aan deze omgevingsvergunning. Op deze manier is het afdwingbaar en handhaafbaar. Hiermee heeft de welstandscommissie samen met de beoordeling van het bouwplan voor de schuur geconcludeerd dat het ingediende plan niet leidt tot een zodanig onaanvaardbare aantasting van de landschappelijke structuur dat er sprake zou kunnen zijn van een exces.

Uitrit

Bij de nieuwe terreininrichting is de bestaande uitrit verlegd. De oude uitrit diende ten behoeve van het agrarisch bedrijf. Door de bouw van de schuur ontstond een andere situatie waarbij gekozen is om de uitrit te verleggen. Deze uitrit maakt deel uit van het terreininrichtingstekening van Reuver Buro voor groene ruimtes d.d. 28 juli 2016 welke is beoordeeld door de welstandscommissie. In de Algemene Plaatselijke Verordening wordt voorgeschreven dat het verplaatsen van uitrit een vergunningsplichtige activiteit betreft. Omdat de uitrit onlosmakelijk is verbonden met de terreininrichting behorende bij de voorgenomen woonfunctie, is deze uitrit onderdeel van deze omgevingsvergunning ingevolge artikel 2.2 ,lid 1 onder e Wabo. Zie hiervoor ook het aparte onderdeel “uitrit”.

Schuur

In eerste instantie is een omgevingsvergunning regulier verleend voor de herbouw van een schuur. Deze omgevingsvergunning had achteraf niet verleend mogen worden en is daarom ingetrokken. Het was immers niet ten dienste van agrarische bedrijf maar was ten behoeve van het voorgenomen gebruik als woonfunctie. Daarmee ontstond een met het bestemmingsplan strijdige situatie. Deze strijdige situatie wordt door middel van deze uitgebreide omgevingsvergunning weggenomen door af te wijken van het geldende bestemmingsplan. Een schuur ten behoeve van woondoeleinden past binnen de beleidsuitgangspunten bij een vrijkomende agrarische bedrijfsbestemming welke verandert naar een woonbestemming. Er zijn twee voormalig agrarische bedrijfsgebouwen gesloopt met een totale oppervlakte van $\pm 1000 \text{ m}^2$. Op de plek van 1 gesloopte schuur is een nieuwe schuur teruggebouwd van 200 m^2 . Deze gekozen oppervlakte past binnen de saneringsregeling wat betreft bijgebouwen bij de W-V bestemming uit het voorontwerpbestemmingsplan Lhee Eemster Geeuwenbrug en het bestemmingsplan Buitengebied. Daarnaast past de gekozen oppervlakte binnen de afwijkingsregels genoemd in het ontwerp bestemmingsplan Lhee Eemster Geeuwenbrug, waar in de W-V bestemming wordt bepaald dat gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen per woning ten hoogste 100 m^2 zal bedragen.

Conclusie

Ten behoeve van het projectplan (schuur, splitsing, erfinrichting en verleggen uitrit) is een ruimtelijke onderbouwing opgesteld, waarin alle ruimtelijk relevante aspecten zijn afgewogen. Deze ruimtelijke onderbouwing maakt deel uit van deze omgevingsvergunning. Gelet op bovenstaande en hetgeen in de ruimtelijke onderbouwing is opgenomen, achten wij het projectplan niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening.

In het kader van de projectprocedure dient de gemeenteraad te verklaren dat hij tegen de verlening van de omgevingsvergunning geen bedenkingen heeft. Op 28 maart 2017 heeft de gemeenteraad besloten een definitieve verklaring van geen bedenkingen af te geven.

Voorschriften

Ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening nemen wij conform de mogelijkheid volgens artikel 2.22 Wabo het volgende voorschrift op. Doordat de aanvrager zelf dit opgenomen heeft in de onderbouwing en dit in het belang is van de aanvraag wordt de grondslag van de aanvraag niet verlaten. De volgende voorschriften gelden:

- het terreinrichtingsplan van Reuvers Buro voor groene ruimtes “d.d. 28 juli 2016” dient uiterlijk binnen twee maanden na onherroepelijk worden van deze omgevingsvergunning uitgevoerd te worden. Dat zijn de volgende maatregelen:
 1. de reeds aangebrachte damwand wordt verwijderd en op terreinrichtingsplan aangegeven deel wordt ter hoogte van de schuur de damwand vervangen door een houten damwand;
 2. het maaiveld van het deel van de tuin dat grenst aan de weg Lhee en de tuin van Lhee 9 wordt teruggebracht tot de oorspronkelijke hoogte van 2015.

Toetsingsdocumenten

De volgende toetsingsdocumenten zijn bij de inhoudelijke beoordeling betrokken:

- Geldende bestemmingsplan “Lhee Eemster Geeuwenbrug” (vastgesteld op 28 januari 1999);
- (Voor)ontwerp bestemmingsplan “Lhee Eemster Geeuwenbrug”;
- Ruimtelijke Onderbouwing (1 juli 2016) inclusief toegevoegde bijlage QuickScan Flora- en Faunawet (2 februari 2017);
- Advies welstand d.d. 11 augustus 2016;
- Terreinrichtingstekening Reuver Buro voor groene ruimtes d.d. 28 juli 2016;
- Zienswijzennota (februari 2017);
- Definitieve verklaring van geen bedenkingen (28 maart 2017).

11 april 2017

13 / 13

Uitrit

Inhoudelijke beoordeling

Volgens artikel 2.2, eerste lid, onder e Wabo geldt voor zover ingevolge een bepaling in een provinciale of gemeentelijke verordening een vergunning of ontheffing vereist om een uitweg te maken, te hebben of te veranderen of het gebruik daarvan te veranderen een zodanige bepaling als een verbod om een project voor zover dat geheel of gedeeltelijk uit die activiteiten bestaat, uit te voeren zonder omgevingsvergunning. De uitrit is verlegd en maakt deel uit van het project. Daarmee is dit onderdeel vergunningplichtig en maakt dan ook onderdeel uit van deze aanvraag.

De nieuwe situatie is weergegeven op de terreininrichtingstekening van Reuvers Buro voor groene ruimtes d.d. 28 juli 2016 en maakt eveneens onderdeel uit van de ruimtelijke onderbouwing d.d. 1 juli 2016.

Wij besluiten tot het verlenen van de omgevingsvergunning voor het verleggen van de bestaande uitweg conform de terreininrichtingstekening van Reuvers Buro voor groene ruimtes d.d. 28 juli 2016.

Voorschriften

Aan deze vergunning zijn enkele voorwaarden verbonden:

- de gemeente is niet onderhoudsplichtig aan de in-, uitrit;
- de uitvoeringskosten van de in-, uitrit zijn voor uw eigen rekening;
- nutsbedrijven houden na overleg met de gemeente altijd toegang tot kabel- en leidingstroken in gemeenteground;
- de uitweg wordt aangelegd op de locatie die is aangegeven op de terreininrichtingstekening van Reuvers Buro voor groene ruimtes d.d. 28 juli 2016
- er mogen geen veranderingen aan de weg worden aangebracht;
- de gemeente kan niet aansprakelijk worden gesteld voor verzakkingen van de in-, uitrit;

