

De heer S. Schilstra
Straatweg 1a
8535 WG FOLLEGA

Joure, 1 december 2016
Verzonden: - 6 DEC 2016

Ons kenmerk : OV 20160097/2226959
Uw kenmerk : -
In behandeling bij : mevrouw A. Flapper
Bijlage(n) : Diversen

Onderwerp:
verlening omgevingsvergunning

Geachte heer Schilstra,

U heeft vergunning gevraagd voor het toevoegen van de functie van plattelandswoning aan de (tweede) agrarische bedrijfswoning op het perceel plaatselijk bekend Straatweg 1a te Follega, kadastraal bekend gemeente OTZ00, sectie P, nummer 43. Deze aanvraag hebben wij ontvangen op 4 maart 2016.

Verlening vergunning

Wij hebben besloten de vergunning te verlenen. Het gaat om de volgende in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) omschreven activiteit(en):

- Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening.

Dit besluit is genomen op basis van de artikelen 2.1 en 2.2 en paragraaf 2.3 van de Wabo.

Aan deze vergunning zijn voorschriften verbonden. Bij de uitvoering van het project moet hieraan worden voldaan.

De volgende documenten maken deel uit van dit besluit:

- 2226959_1457097467145_publiceerbareaanvraag.pdf
- 2226959_1457097131395_schilstra_-_ruimtelijke_onderbouwing_plattelandswoning.pdf
- (ontwerp)verklaring van geen bedenkingen van 28 september 2016 (inclusief raadsvoorstel)
- Voorwaarden

Beoordeling

Bij de besluitvorming is de uitgebreide voorbereidingsprocedure toegepast. Deze procedure staat beschreven in paragraaf 3.3 van de Wabo.

De aanvraag is getoetst aan de relevante criteria als beschreven in paragraaf 2.3 van de Wabo, het Besluit omgevingsrecht, de Ministeriële regeling omgevingsrecht en de krachtens die regelingen gestelde nadere bepalingen.

De beslistermijn is met 4 weken opgeschort omdat er nog aanvullende/aangepaste gegevens ingediend moesten worden, overeenkomstig artikel 4:15 van de Algemene wet bestuursrecht.

Op 14 en 28 april 2016 zijn verzoeken om aanvulling verzonden. De aanvullingen zijn ingediend. Voor wat betreft het tweede verzoek om aanvulling heeft op 17 mei 2016 heeft met aanvrager een gesprek plaatsgevonden om duidelijkheid te verkrijgen over de te koop staande bebouwing aan de Straatweg 1. Deze staat namelijk te koop als woonboerderij. Conform de ingediende stukken is aangegeven dat hier (vooralsnog) nog een agrarisch bedrijf aanwezig is. Een deel van de veestapel is wel verhuisd naar de Straatweg 29. Wij merken volledigheidshalve op dat voor zowel het agrarisch bedrijf aan de Straatweg 1 als de Straatweg 29, nog nieuwe meldingen moet worden gedaan. Mochten er verder wijzigingen optreden in de situatie aan de Straatweg 1 die gevolgen hebben voor de bestemming, dan dient u dit bij ons aan te geven.

De aanvraag is in strijd met het bestemmingsplan Buitengebied 2010 van de gemeente Lemsterland, zoals vastgesteld op 27 juni 2011. Op grond van artikel 4 heeft het perceel de bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' met functieaanduiding bedrijfswoning.

Ingevolge artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 3^e Wabo kan hiervan worden afgeweken, mits de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat. Voor de ruimtelijke onderbouwing wordt verwezen naar de bijlage.

Ten aanzien van de ruimtelijke onderbouwing merken wij tevens het volgende op en vullen wij het volgende aan.

Beleidskader

Gemeente

Het toevoegen van een plattelandswoning leidt niet tot een wezenlijke verandering in het gemeentelijke woningbestand. Het levert het voordeel op dat potentiële leegstand wordt voorkomen en behoudt de leefbaarheid op het platteland. Het plan voldoet aan de Visie voor de gemeente De Friese Meren (nu: De Fryske Marren).

Wat is een plattelandswoning

Een plattelandswoning is een (voormalige) agrarische bedrijfswoning die (tevens) door derden mag worden bewoond. Op grond van artikel 1.1 a van de Wabo is verder bepaald dat:

- Een bedrijfswoning, behorend tot of voorheen behorend tot een landbouwinrichting, die op grond van het bestemmingsplan, de beheersverordening of, indien met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, van het bestemmingsplan of beheersverordening is afgeweken, de omgevingsvergunning door een derde bewoond mag worden, wordt met betrekking tot die inrichting voor de toepassing van deze wet en de daarop rustende bepalingen beschouwd als onderdeel van die inrichting, tenzij bij of krachtens deze wet anders is bepaald.
- Onder landbouwinrichting wordt verstaan: inrichting waar uitsluitend of in hoofdzaak agrarische activiteiten, zijnde het telen of kweken van landbouwgewassen of het fokken, mesten, houden of verhandelen van landbouwhuisdieren, dan wel activiteiten die daarmee verband houden worden verricht.

Dit betekent dat de woning niet wordt beschermd tegen milieuhinder van die (bijbehorende) inrichting en als gevolg daarvan het agrarisch bedrijf niet in de bedrijfsvoering wordt belemmerd. Als gevolg van de omgevingsvergunning zal alleen worden aangeduid dat de woning ook mag worden bewoond door een derde (plattelandswoning). De planologische status van de agrarische bedrijfswoning zal niet wijzigen.

De woning aan de Straatweg 1a is planologisch gezien een (tweede) agrarische bedrijfswoning die behoort tot het ter plaatse aanwezige bedrijf aan de Straatweg 1. Dit bedrijf is veranderd van een tweemansbedrijf in een eenmansbedrijf. Om bewoning aan de Straatweg 1a voor te kunnen zetten is een omgevingsvergunning nodig.

Recente jurisprudentie van de afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft echter een nuancering aangebracht in deze wetgeving.

Uit de uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State van 4 februari 2015 (201306630/5/R3) wordt het volgende afgeleid. De aanvraag om een plattelandswoning staat los van het gegeven dat ingevolge artikel 5.19, tweede lid Wet milieubeheer de luchtkwaliteit ter plaatse van het perceel waarop die woning staat toch moet worden beoordeeld. Uit diverse jurisprudentie blijkt verder dat een goed woon- en leefklimaat moet kunnen worden gegarandeerd. Gelet hierop is bij de verdere beoordeling van de aanvraag hier rekening mee gehouden.

Ruimtelijke en functionele inpassing

Het toevoegen van het gebruik aan de (voormalige) tweede agrarische bedrijfswoning als plattelandswoning past in het lint zoals aanwezig aan de Straatweg. Ruimtelijk gezien levert het geen ander beeld op dat in de huidige situatie het geval is. Dit beeld blijft gehandhaafd aangezien de aanvraag alleen ziet op het ook mogelijk maken van bewoning door een derde.

Milieuzonering

De plattelandswoning aan de Straatweg 1a wordt voor omliggende bedrijven en bijbehorende bestemmingen op gelijke wijze getoetst als de (voormalige) agrarische bedrijfswoning. In deze situatie treden geen wijzigingen op. In de directe nabijheid bevinden zich agrarische bedrijven en woningen met de bijbehorende bestemmingen. Deze omstandigheid verenigt zich functioneel gezien goed met het toekennen van de status plattelandswoning.

Geluid

Indien de aanvraag een geluidgevoelig object mogelijk maakt binnen de geluidszone van een bestaande geluidsbron, in dit geval de Straatweg, dan is volgens de Wet geluidhinder een akoestisch onderzoek noodzakelijk. In dit geval wordt geen nieuw geluidgevoelig object mogelijk gemaakt. De woning blijft in dit kader een woning en een akoestisch onderzoek is niet noodzakelijk. Dit geldt ook voor het kunnen garanderen van een goed woon- en leefklimaat en een goede ruimtelijke ordening. De functionele invulling van de woning verandert niet.

Op grond van Bedrijven en milieuzonering (VNG, 2009) moet op grond van geluid een afstand van 30 m worden aangehouden ten opzichte van het meest nabij gelegen agrarisch bedrijfsgebouw (van het agrarisch bedrijf aan de Straatweg 1a) tot aan de gevel van de woning. Deze afstand is ongeveer 29 m. Op 1 meter na wordt deze afstand niet gehaald, maar gelet op het voorgaande kan een goed woon- en leefklimaat worden gegarandeerd.

Ecologie

De activiteiten hebben geen effecten op de natuurwaarden als gevolg van het feit dat de agrarische bedrijfswoning tevens door derden mag worden bewoond. De functie blijft wonen en het oprichten van bebouwing is op grond van de huidige bestemming al toegestaan. De conclusie dat het aspect soortenbescherming buiten beschouwing klopt niet. Het aspect is wel beoordeeld, maar de wijziging van het gebruik heeft geen gevolgen op beschermde flora en fauna.

Economische uitvoerbaarheid

De economische uitvoerbaarheid van het plan is beoordeeld. Gekeken is naar de financiële haalbaarheid en de wijze van kostenverhaal. De ontwikkeling is een particulier initiatief en de kosten van planvorming en leges zijn voor de aanvrager. De gemeente kan kostenverhaal verzekeren door een exploitatieplan op te stellen. In de aanvraag wordt geen bouwplan in de zin van artikel 6.2.1 Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) mogelijk gemaakt. In deze gevallen is het niet verplicht een grondexploitatieplan op te stellen. Het relevante kostenverhaal, in dit geval planschade, is geregeld in een overeenkomst tussen de gemeente en initiatiefnemer.

Het plan wordt vanuit ruimtelijk en planologisch oogpunt acceptabel bevonden.

Verklaring van geen bedenkingen

Op grond van het bepaalde in artikel 6.5 (paragraaf 6.2) van het Bor wordt een omgevingsvergunning ex artikel 2.12, lid 1 onder a, onder 3° van de Wabo niet verleend dan nadat de gemeenteraad heeft verklaard dat hij daartegen geen bedenkingen (vvgb) heeft. De verklaring kan slechts worden geweigerd in het belang van een goede ruimtelijke ordening. De gemeenteraad heeft verklaard dat hij daartegen geen bedenkingen en de aanvraag voldoet aan een goede ruimtelijke ordening.

Een (ontwerp)vvgb is door de gemeenteraad afgegeven op 28 september 2016. Op 30 maart 2016 heeft de raad in een algemeen besluit (beleidsregel) opgenomen dat indien er geen zienswijzen worden ingediend de ontwerp-vvgb direct de definitieve vvgb is.

Terinzagelegging

De ontwerp-omgevingsvergunning en ontwerp-vvgb hebben voor zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode van 7 oktober 2016 en met 17 november 2016 kon een ieder een mondelinge en/of schriftelijke zienswijze indienen tegen deze ontwerpbesluiten. Ook zijn instanties zoals het Wetterskip en de provincie in kennis gesteld van de ter inzage. Van de gelegenheid om zienswijzen in te dienen is geen gebruik gemaakt.

Inwerkingtreding

Dit besluit treedt niet eerder in werking dan nadat de termijn voor het indienen van een beroepschrift is verstreken.

Nadere informatie

Lees ook de bijlage 'Overige informatie'. Hierin staat onder meer welke kosten aan deze vergunning verbonden zijn.

Heeft u nog vragen, dan kunt u contact opnemen met de behandelend ambtenaar.

Met vriendelijke groet,

burgemeester en wethouders van De Fryske Marren,

de loco-secretaris,
B.G.W. Siebers

de burgemeester,
F. Veenstra

Voorschriften

behorende bij omgevingsvergunning OV 20160097/2226959

Algemeen

- De aanvang en het einde van de werkzaamheden moeten uiterlijk twee dagen van te voren worden gemeld aan de toezichthouder*, met vermelding van het nummer van de vergunning en de locatie waarop de vergunning betrekking heeft.

* Gegevens toezichthouder:

de heer J. Paulusma, bereikbaar via telefoonnummer: 14 05 14 / e-mail: [info@ defryskemarren.nl](mailto:info@defryskemarren.nl)

Rechtsbescherming

behorende bij omgevingsvergunning OV 201600697 - 2226959

Tegen dit besluit kunnen belanghebbenden binnen zes weken na bekendmaking beroep instellen bij de Rechtbank Noord-Nederland, Afdeling bestuursrecht, Postbus 150, 9700 AD Groningen.

Het beroepschrift moet worden ondertekend en ten minste bevatten:

- de naam en het adres van de indiener
- de dagtekening
- een omschrijving van het besluit waartegen het bezwaar is gericht
- de gronden van het bezwaar

Dit zijn belanghebbenden die tijdig een zienswijze hebben ingediend tegen de ontwerp-omgevingsvergunning en/of ontwerp-vvgb. Of belanghebbenden die aantonen dat zij redelijkerwijs niet in staat zijn geweest binnen de gestelde termijn een zienswijze tegen de ontwerp-omgevingsvergunning en/of ontwerp-vvgb hebben kunnen indienen.

Tegelijk met het instellen van beroep kunnen belanghebbenden vragen het besluit tijdelijk ongedaan te maken. Zo'n verzoek om een voorlopige voorziening moet worden gericht aan de voorzieningenrechter van genoemde rechtbank.

Via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht> kan het instellen van beroep en/of het verzoek om voorlopige voorziening digitaal worden ingediend bij genoemde rechtbank. Hiervoor is een elektronische handtekening (DigiD) nodig.

Wilt u meer weten over de procedure? Bel met de afdeling juridische zaken van de gemeente, te bereiken via telefoonnummer 14 05 14.

Overige informatie

behorende bij omgevingsvergunning OV 20160097 – 2226959

Wat zijn de kosten?

Aan de vergunningverlening zijn kosten verbonden. Deze legeskosten bedragen € 1.400,-

De leges zijn gebaseerd op de Legesverordening van het jaar waarin u uw aanvraag heeft ingediend. U kunt de Legesverordening vinden op www.overheid.nl onder 'Overheidsinformatie', 'Lokale wet- en regelgeving'. Vervolgens vult u het zoekwoord 'leges' in en selecteert u de betreffende gemeente.

Burgerplicht en overige toestemmingen en voorzieningen

In het Burgerlijk Wetboek staan rechten en plichten van burgers vermeld die er mogelijk voor zorgen dat u geen gebruik kunt maken van uw vergunning. Ook kunnen er naast deze vergunning nog andere toestemmingen en/of voorzieningen nodig zijn waarover wij u niet hebben kunnen informeren, maar die er wel voor kunnen zorgen dat u geen gebruik kunt maken van deze vergunning.

Het is verboden om bij de uitvoering van werkzaamheden schade, gevaar of ernstige hinder te veroorzaken. Alle schade of vorderingen tot schadevergoeding, die ontstaan als gevolg van het gebruikmaken van deze vergunning, zijn voor rekening van de vergunninghouder.

Vrijkomende grond

Vrijkomende grond mag (indien de grond niet tussentijds is bewerkt) op of nabij dezelfde plaats als waar het is ontgraven weer als bodem worden toegepast. Aangevoerde grond die wordt toegepast (en afgevoerde grond die elders wordt gebruikt) dient te voldoen aan het Besluit bodemkwaliteit c.q. de Vrijstellingsregeling grondverzet.

Intrekken vergunning

De gemeente kan de vergunning intrekken als:

- er niet binnen 26 weken na het onherroepelijk worden van de vergunning gestart wordt met de werkzaamheden;
- de werkzaamheden langer dan 26 weken stilliggen;
- er afgeweken wordt van de vergunning of de hieraan verbonden voorschriften;
- de vergunninghouder hierom verzoekt.