

Formulierversie
2018.01

Aanvraaggegevens

Let op: vul het formulier alstublieft volledig in.

Aanvraagnummer 3455543

Aanvraagnaam Hoitebuorren 18

Uw referentiecode 1-048

Ingediend op 02-02-2018

Soort procedure uitgebreide procedure

Projectomschrijving verbouw woonboerderij

Gefaseerd

Overzicht bijgevoegde modulebladen

Aanvraaggegevens

Aanvragergegevens

Locatie van de werkzaamheden

Werkzaamheden en onderdelen

Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

- Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

Slopen en/of asbest verwijderen

- Slopen

Bijlagen

Kosten

Nawoord en ondertekening

Overzicht bijgevoegde modulebladen

Aanvraaggegevens

Aanvragergegevens

Locatie van de werkzaamheden

Werkzaamheden en onderdelen

Nieuw kozijn plaatsen of bestaand kozijn of gevelpaneel veranderen

- Bouwen

Zonnepaneel of -collector plaatsen

- Bouwen

Overige veranderingen

- Bouwen

Bijlagen

Kosten

Formulierversie
2018.01

Aanvrager

1 Persoonsgegevens aanvrager/melder

Geslacht	☒ Man ☐ Vrouw ☐ Niet bekend
Voorletters	-
Voorvoegsels	-
Achternaam	-

2 Verblijfsadres

Postcode	.8566 JE
Huisnummer	.18
Huisletter	-
Huisnummertoevoeging	-
Straatnaam	.Hoitebuorren
Woonplaats	.Nijemirdum

3 Correspondentieadres

4 Contactgegevens

Telefoonnummer	.06-531150871 andries@bouwbureauzwh.nl
E-mailadres	-

Formulierversie
2018.01

Aanvrager bedrijf

1 Bedrijf

KvK-nummer

Vestigingsnummer

Statutaire naam

Handelsnaam

2 Contactpersoon

Geslacht

☐ Man
☐ Vrouw

Voorletters

Voorvoegsels

Achternaam

Functie

3 Vestigingsadres bedrijf

Postcode

Huisnummer

Huisletter

Huisnummertoevoeging

Straatnaam

Woonplaats

Adres

4 Correspondentieadres

Adres

5 Contactgegevens

Telefoonnummer

Faxnummer

E-mailadres

Adres berichtenbox

Formulierversie
2018.01

Gemachtigde

1 Persoonsgegevens gemachtigde

Geslacht	☐ Man ☐ Vrouw ☐ Niet bekend
Voorletters	-
Voorvoegsels	-
Achternaam	-

2 Verblijfsadres

Postcode	-
Huisnummer	-
Huisletter	-
Huisnummertoevoeging	-
Straatnaam	-
Woonplaats	-

3 Correspondentieadres

4 Contactgegevens

Telefoonnummer	-
E-mailadres	-

Formulierversie
2018.01

Gemachtigde bedrijf

1 Bedrijf

KvK-nummer

61130621

Vestigingsnummer

000030256720

Statutaire naam

Bouwbureau Zuid west hoek bv

Handelsnaam

Bouwbureau Zuid west hoek bv

2 Contactpersoon

Geslacht

☒ Man
☐ Vrouw

Voorletters

a

Voorvoegsels

Achternaam

visser

Functie

bedrijfsvoerder

3 Vestigingsadres bedrijf

Postcode

8721gj

Huisnummer

8

Huisletter

Huisnummertoevoeging

Straatnaam

op e wal

Woonplaats

warns

Adres

op e wal 8

4 Correspondentieadres

Adres

Op e wal 8

8721 GJ Warns

5 Contactgegevens

Telefoonnummer

06-53115081

Faxnummer

E-mailadres

andries@bouwbureauzwh.nl

Adres berichtenbox

andries@bouwbureauzwh.nl

Locatie

1 Locatieaanduiding

Locatie waar de werkzaamheden plaatsvinden

- ☒ Adres
☐ Kadastraal perceelnummer
☐ Locatie op Noordzee, Waddenzee of IJsselmeer

2 Adres

Postcode

8566JE

Huisnummer

18

Huisletter

Huisnummertoevoeging

Straatnaam

Hoitebuorren

Plaatsnaam

Nijemirdum

Gelden de werkzaamheden in deze aanvraag/melding voor meerdere adressen of percelen?

- ☐ Ja > Specificeer hieronder de locatie(s)
☐ Nee

Specificatie locatie

Toelichting op locatie

3 Kadastraal perceelnummer

Burgerlijke gemeente

Kadastrale gemeente

Kadastrale sectie

Kadastraal perceelnummer

Bouwplannaam

Bouwnummer

Gelden de werkzaamheden in deze
aanvraag/melding voor meerdere
adressen of percelen?

- ☐ Ja
☐ Nee

Specificatie locatie

Toelichting op locatie

4 Eigendomssituatie

Eigendomssituatie van het perceel

- ☒ U bent eigenaar van het perceel
☐ U bent erfpachter van het perceel
☐ U bent huurder van het perceel
☐ Anders

Uw belang bij deze aanvraag

5 Aanvulling locatieaanduiding

RD coördinaten

X-coördinaat

Y-coördinaat

ETRS89 / WGS84 Coördinaten

Invoerwijze

- ☐ Graden.decimale graden
☐ Graden.minuten.decimale minuten
☐ Graden.minuten.seconden.decimale seconden

Lengte

Breedte

Kilometerraai

Rivier of kanaal

Kilometering

Zijde

- ☐ Noorden (N)
☐ Zuiden (Z)
☐ Oosten (O)
☐ Westen (W)
☐ Links (Li)
☐ Rechts (Re)

6 Toelichting

Eventuele toelichting op locatie

Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

1 Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

Met welke regels voor ruimtelijke ordening zijn de voorgenomen werkzaamheden in strijd?

- ☒ Bestemmingsplan
☐ Beheersverordening
☐ Exploitatieplan
☐ Regels op grond van de provinciale verordening
☐ Regels op grond van een AMvB
☐ Regels van het voorbereidingsbesluit

Beschrijf hoe en in welke mate de voorgenomen werkzaamheden in strijd zijn met de regels voor ruimtelijke ordening.

huidig agrarische bestemming

nieuw wonen in volledige

boerderij

agrarisch gebruik

Beschrijf het huidige gebruik van de gronden of het bouwwerk.

Beschrijf het beoogde gebruik van de gronden of het bouwwerk.

woonboerderij gebruiken als volledig wonen

Beschrijf de gevolgen van het beoogde gebruik voor de ruimtelijke ordening.

wijziging bestemmingsplan

☒ Is het beoogde gebruik tijdelijk van aard?

☐ Ja > Vul hieronder eerst in hoeveel hele jaren het beoogde gebruik duurt en vervolgens het aantal maanden (bijvoorbeeld: 0 jaren en 6 maanden of 1 jaar en 3 maanden)

☒ Nee

Hoeveel hele jaren duurt het gebruik?

voltijd

Hoeveel maanden duurt het gebruik?

Hebt u een rapport nodig waarin de archeologische waarde van het terrein dat zal worden verstoord in voldoende mate is vastgelegd?

- ☐ Ja
☒ Nee

Wordt er afgeweken van het exploitatieplan?

- ☐ Ja
☐ Nee

Geef aan waarom en de mate waarin wordt afgeweken van het exploitatieplan.

wijzigen van werkzaamheden als agrariër naar wonen

Formulierversie
2018.01

Toelichting Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

1 Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

Is het beoogde gebruik tijdelijk van aard?
- Vul hieronder in hoelang het beoogde gebruik duurt.

Slopen

Slopen en/of asbest verwijderen

1 Voorvraag

Waarvoor wilt u de melding doen?

- ☒ Slopen
☒ Asbest verwijderen

2 Algemene vragen

Naam eigenaar bouwwerk

P.J.Ferdinands

Adres eigenaar bouwwerk

Hoitebuorren 18 Nijemirdum

? Wat wordt (gedeeltelijk) gesloopt?

- ☒ Het hoofdgebouw
☐ Een bijgebouw
☐ Ander bouwwerk

Wat is de functie van het bouwwerk?

boerderij

Voert u de sloopwerkzaamheden zelf uit?

- ☐ Ja
☒ Nee

Naam uitvoerder sloopwerkzaamheden

nnb

Adres uitvoerder sloopwerkzaamheden

nnb

Op welke data en tijdstippen worden de sloopwerkzaamheden uitgevoerd?

nnb

Op welke data en tijdstippen worden de asbestverwijderingswerkzaamheden uitgevoerd?

nnb

Bouwen

Nieuw kozijn plaatsen of bestaand kozijn of gevelpaneel veranderen

1 De bouwwerkzaamheden

Wat is er op het bouwwerk van toepassing?

- ☐ Het wordt geheel vervangen
☒ Het wordt gedeeltelijk vervangen
☐ Het wordt nieuw geplaatst

Eventuele toelichting

bestaande kozijnen vervangen en nieuwe gevelindeling maken

Hebt u voor deze bouwwerkzaamheden al eerder een vergunning aangevraagd?

- ☐ Ja
☒ Nee

2 Plaats van het bouwwerk

Waar gaat u bouwen?

Hoofdgebouw

3 Uiterlijk bouwwerk/welstand

Beschrijf van de onderstaande onderdelen de materialen en kleuren die u voor het bouwwerk gebruikt. U mag het veld leeg laten als u materialen en kleuren in de bijlagen vermeldt

Onderdelen	Materiaal	Kleur
Gevels		
- Plint gebouw		
- Gevelbekleding		
- Borstweringen		
- Voegwerk		
Kozijnen		
- Ramen		
- Deuren		
- Luiken		

Vul hier overige onderdelen en bijbehorende materialen en kleuren in.

zie geveltekeningen

4 Mondeling toelichten

Ik wil mijn bouwplan mondeling toelichten voor de welstandscommissie/stadsbouwmeester.

- ☒ Ja
☐ Nee

Bouwen

Zonnepaneel of -collector plaatsen

1 De bouwwerkzaamheden

Wat is er op het bouwwerk van toepassing?

- ☐ Het wordt geheel vervangen
☒ Het wordt gedeeltelijk vervangen
☐ Het wordt nieuw geplaatst

Eventuele toelichting

-

Hebt u voor deze bouwwerkzaamheden al eerder een vergunning aangevraagd?

- ☐ Ja
☒ Nee

2 Plaats van het bouwwerk

Waar gaat u bouwen?

Hoofdgebouw

3 Seizoensgebonden en tijdelijke bouwwerken

Gaat het om een seizoensgebonden bouwwerk?

- ☐ Ja
☒ Nee

Gaat het om een tijdelijk bouwwerk?

- ☐ Ja
☒ Nee

4 Uiterlijk bouwwerk/welstand

Beschrijf van de onderstaande onderdelen de materialen en kleuren die u voor het bouwwerk gebruikt. U mag het veld leeg laten als u materialen en kleuren in de bijlagen vermeldt

Vul hier overige onderdelen en bijbehorende materialen en kleuren in.

zie tekeningen en foto's

5 Mondeling toelichten

Ik wil mijn bouwplan mondeling toelichten voor de welstandscommissie/stadsbouwmeester.

- ☒ Ja
☐ Nee

Bouwen

Overige veranderingen

1 Woonboten en drijvende objecten

Betreft het bouwwerk een drijvend object? ☐ Ja ☒ Nee

2 Woning

Gaat het om de bouw van één of meer woningen? ☐ Ja ☒ Nee

3 De bouwwerkzaamheden

Wat is er op het bouwwerk van toepassing? ☐ Het wordt geheel vervangen ☒ Het wordt gedeeltelijk vervangen ☐ Het wordt nieuw geplaatst

Eventuele toelichting vervangen en herinrichting woonboerderij

Hebt u voor deze bouwwerkzaamheden al eerder een vergunning aangevraagd? ☐ Ja ☒ Nee

4 Plaats van het bouwwerk

Waar gaat u bouwen? Hoofdgebouw

5 Seizoensgebonden en tijdelijke bouwwerken

Gaat het om een seizoensgebonden bouwwerk? ☐ Ja ☒ Nee

Gaat het om een tijdelijk bouwwerk? ☐ Ja ☒ Nee

6 Gebruik

Waar gebruikt u het bouwwerk en/of terrein momenteel voor? ☒ Wonen ☐ Overige gebruiksfuncties

Waar gaat u het bouwwerk voor gebruiken? ☒ Wonen ☐ Overige gebruiksfuncties

Wat wordt de gebruiksoppervlakte van de woning in m2 na uitvoering van de bouwwerkzaamheden? 240

Wat wordt de vloeroppervlakte van het verblijfsgebied van de woning in m2 na uitvoering van de bouwwerkzaamheden? 135

7 Uiterlijk bouwwerk/welstand

Beschrijf van de onderstaande onderdelen de materialen en kleuren die u voor het bouwwerk gebruikt. U mag het veld leeg laten als u materialen en kleuren in de bijlagen vermeldt

Onderdelen	Materiaal	Kleur
Gevels		
- Plint gebouw		
- Gevelbekleding		
- Borstweringen		
- Voegwerk		
Kozijnen		
- Ramen		
- Deuren		
- Luiken		
Balkonhekken		
Dakgoten en boeidelen		
Dakbedekking		

Vul hier overige onderdelen en zie geveltekeningen
bijbehorende materialen en kleuren
in.

8 Mondeling toelichten

Ik wil mijn bouwplan
mondeling toelichten voor
de welstandscommissie/
stadsbouwmeester.

- ☒ Ja
☐ Nee

3 Specifieke vragen slopen

Welke methode gebruikt u voor het slopen?

- ☐ Handmatig zonder elektrische apparaten (bijvoorbeeld met een voorhamer)
☐ Handmatig met elektrische apparaten (bijvoorbeeld met een pneumatische voorhamer)
☐ Met behulp van groot materieel (bijvoorbeeld een hydraulische kraanmachine met sloophamer of sloopschaar)
☒ Anders

Geef een toelichting op wat u gaat doen als u hierboven hebt ingevuld: 'Met groot materieel' of 'Anders'.

nnb

Geef een globale inventarisatie van de aard en de hoeveelheid van de afvalstoffen die naar verwachting zullen vrijkomen.

afvoer hout, riet en steen

Wat is de afvoerbestemming van de afvalstoffen?

nnb

☒ Is een asbestinventarisatierapport vereist?

- ☒ Ja
☐ Nee

U moet het asbestinventarisatierapport als bijlage bij de melding voegen.

Komt er steenachtig materiaal vrij dat ter plaatse zal worden gebroken?

- ☒ Ja
☐ Nee

Geef de hoeveelheid en de naam en het adres van de eigenaar van het recyclinggranulaat.

nnb

Heeft u van de gemeente een aanwijzing gekregen om een veiligheidsplan te overleggen?

- ☐ Ja
☒ Nee

U moet het veiligheidsplan als bijlage bij de melding voegen.

4 Specifieke vragen zakelijk asbest verwijderen

☒ Geef een exacte beschrijving van de plaatsen waar asbest zit.

zie rapportage

Hoeveel asbest zal worden verwijderd?

volledig

Wat is de afvoerbestemming van het verwijderde asbest?

nnb

Wordt de asbestverwijdering uitgevoerd in het kader van reparatie- of mutatieonderhoudswerkzaamheden?

- ☒ Ja
☐ Nee

☒ Geef aan waarom het niet mogelijk is de melding vier weken voor aanvang van de asbestverwijderings werkzaamheden in te dienen.

☒ Is een asbestinventarisatierapport vereist?

- ☒ Ja
☐ Nee

U moet het asbestinventarisatierapport als bijlage bij de melding voegen.

5 Specifieke vragen particulier asbest verwijderen

Gaat het om het verwijderen van maximaal 35m² van de volgende materialen?

- ☐ Ja, geschroefde asbesthoudende platen met hechtgebonden vezels, niet zijnde dakleien
- ☐ Ja, asbesthoudende vloertegels
- ☐ Ja, niet-gelijmde asbesthoudende vloerbedekking
- ☐ Nee, (ook) andere materialen
- ☐ Nee, meer dan 35m²

Hoeveel vierkante meter geschroefde asbesthoudende platen met hechtgebonden vezels, niet zijnde dakleien gaat u verwijderen?

nvt

Hoeveel vierkante meter asbesthoudende vloertegels gaat u verwijderen?

nvt

Hoeveel vierkante meter niet-gelijmde asbesthoudende vloerbedekking gaat u verwijderen?

nvt

⑦ Geef een exacte beschrijving van de plaatsen waar asbest zit.

zie rapportage

⑦ Naam uitvoerder asbestverwijderingswerkzaamheden.

nnt

Adres uitvoerder asbestverwijderingswerkzaamheden.

nnt

Toelichting Slopen

2 Algemene vragen

Wat wordt (gedeeltelijk) gesloopt?

- Kies voor hoofdgebouw als u sloopt op of aan het belangrijkste gebouw op een perceel. Een hoofdgebouw is bijvoorbeeld een woning. Een bijgebouw is in functie, manier waarop het is gebouwd of formaat ondergeschikt aan het hoofdgebouw. Een bijgebouw is bijvoorbeeld een schuur, garage of tuinhuisje. Onder een ander bouwwerk valt bijvoorbeeld een plantenkas, hondenhok, volière of speelhuisje.

3 Specifieke vragen slopen

Is een asbestinventarisatierapport vereist?

- Een asbestinventarisatierapport is niet altijd vereist. Bijvoorbeeld niet wanneer het bouwwerk op of na 1 januari 1994 is gebouwd. Dan volstaat een schriftelijke verklaring dat geen asbest aanwezig is. Voeg daarvoor één van de onderstaande bewijsstukken toe:

- een schriftelijk bewijsstuk dat aantoont dat het te slopen bouwwerk op of na 1 januari 1994 is gebouwd;
- een schriftelijke verklaring van de bouwer van het te slopen bouwwerk dat in het te slopen bouwwerk geen asbest is toegepast. Voeg ook een schriftelijke verklaring toe (van de aanvrager) dat na de bouw geen veranderingen zijn aangebracht;
- een schriftelijke verklaring van de fabrikant of de leverancier dat het te slopen materiaal geen asbest bevat. Voeg ook een schriftelijke verklaring toe (van de aanvrager) dat het materiaal van deze fabrikant of leverancier afkomstig is.

4 Specifieke vragen zakelijk asbest verwijderen

Geef een exacte beschrijving van de plaatsen waar asbest zit.

- U kunt deze informatie ook op een tekening aangeven en als bijlage meesturen met de melding.

Geef aan waarom het niet mogelijk is de melding vier weken voor aanvang van de asbestverwijderings werkzaamheden in te dienen.

- U hoeft deze vraag alleen te beantwoorden als de melding minder dan vier weken voor aanvang van de asbestverwijdering wordt ingediend.

Is een asbestinventarisatierapport vereist?

- Een asbestinventarisatierapport is niet altijd vereist. Bij bedrijfsmatige verwijdering van asbest hoeft geen rapport te worden opgesteld als het asbesthoudende materiaal bestaat uit:
- waterleidingbuizen, gasleidingbuizen, rioolleidingbuizen en mantelbuizen, voor zover ze deel uitmaken van het ondergrondse openbare gas-, water-, en rioolleidingnet;
 - geklemde vloerplaten onder verwarmingstoestellen;
 - beglazingskit dat is verwerkt in de constructie van kassen.

5 Specifieke vragen particulier asbest verwijderen

Geef een exacte beschrijving van de plaatsen waar asbest zit.

- U kunt deze informatie ook op een tekening aangeven en als bijlage meesturen met de melding.

Naam uitvoerder asbestverwijderingswerkzaamheden.

- Het door u genoemde asbestmateriaal mag u niet zelf verwijderen. Geef hier aan welk gespecialiseerd bedrijf dit voor u zal doen.

Formulierversie
2018.01

Kosten

Projectkosten

Wat zijn de geschatte kosten
voor het totale project in euro's
(exclusief BTW)?

100000

Kosten

Bouwen

Nieuw kozijn plaatsen of bestaand kozijn of gevelpaneel veranderen

Wat zijn de geschatte kosten in 12000
euro's (exclusief BTW)?

Bouwen

Zonnepaneel of -collector plaatsen

Wat zijn de geschatte kosten in 35000
euro's (exclusief BTW)?

Bouwen

Overige veranderingen

Wat zijn de geschatte kosten in 200000
euro's (exclusief BTW)?

Projectkosten

Wat zijn de geschatte kosten 260000
voor het totale project in euro's
(exclusief BTW)?



Formulierversie
2018.01

Toe te voegen bijlagen

- Gegevens Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening
- Bijlage anders Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening
- Tekening slopen
- Bijlage anders Slopen en/of asbest verwijderen
- Asbestinventarisatierapport

Nawoord en ondertekening

*Alleen te beantwoorden
als de bijlagen nog niet
compleet zijn*

*Alleen te beantwoorden
als de bijlagen nog niet
compleet zijn*

Zijn de bijlagen bij deze aanvraag
compleet

☒ Ja
☐ Nee

De volgende bijlagen dien ik later
in

De volgende bijlagen dien ik niet in

Vul uw eventuele persoonlijke
opmerkingen over uw aanvraag
hier in.

Als blijkt dat voor één van de
onderdelen geen vergunning
verleend kan worden, wilt u dan
voor de overige onderdelen wel
een vergunning ontvangen?

☒ Ja
☐ Nee

Geeft u toestemming om persoons-
en adresgegevens van de
aanvrager/melder en, indien van
toepassing, de gemachtigde
openbaar te maken?

☐ Ja
☒ Nee

Geeft u toestemming om de
geschatte projectkosten / kosten
van de werkzaamheden openbaar
te maken?

☐ Ja
☒ Nee

☒ Hierbij verklaar ik dat ik de aanvraag/melding naar waarheid heb ingevuld en dat ik weet dat er
kosten verbonden kunnen zijn aan het indienen van een aanvraag.

*Niet verplicht in te vullen
indien u gemachtigde
bent*

Handtekening aanvrager

Datum

Handtekening

Handtekening gemachtigde

Datum

Andries Visser

Handtekening

Terugsturen van de aanvraag

U kunt de aanvraag of melding inclusief bijbehorende bescheiden per post versturen naar onderstaand adres van het bevoegd gezag. Het e-mailadres of contactformulier is alleen bedoeld voor het stellen van vragen en niet voor het indienen van een aanvraag of aanvullende gegevens.

Bevoegd gezag omgevingsvergunning

Naam:	Gemeente De Fryske Marren
Bezoekadres:	Herema State 1 8501 AA JOURE
Postadres:	Postbus 101 8500 AC JOURE
Telefoonnummer:	14 05 14
E-mailadres:	info@defryskemarren.nl
Website:	www.defryskemarren.nl
Contactpersoon:	de heer W.J. Tadema / afd. VVH

Melding(en)

Slopen

Naam:	Gemeente De Fryske Marren
Bezoekadres:	Herema State 18501 AA JOURE
Postadres:	Postbus 1018500 AC JOURE
Telefoonnummer:	14 05 14
Emailadres:	info@defryskemarren.nl
Website:	www.defryskemarren.nl
Contactpersoon:	de heer W.J. Tadema / afd. VVH



pietersma & spoelstra
omgevingsadviseurs

Bezoekadres:
De Sânnen 28
9289 HK Drogeham
Postbus 31
9289 ZH Drogeham
T (0512) 36 99 00
F (0512) 36 99 01
E info@psrom.nl

Ruimtelijke onderbouwing
Hoitebuorren 18 Nijemirdum

Bouw bureau Zuid west hoek bv

Colofon:

Opdrachtgever:	Bouw bureau Zuid west hoek bv Op 'e Wal 8 8721 GJ Warns
Contactpersoon:	De heer A. Visser
Uitgevoerd door:	Pietersma en Spoelstra ROM bv te Drogeham
Contactpersoon:	dhr. A.J. Spoelstra
Telefoon:	0512-369900
Telefax:	0512-369901
Email:	ajspoelstra@psrom.nl
Projectnummer:	68970/AJS/JP/038
Datum:	Drogeham, 27 februari 2018

Inhoudsopgave

1. Inleiding	3
1.1 Aanleiding voor de ruimtelijke onderbouwing	3
1.2 Projectgebied	3
1.3 Leeswijzer	4
2. Projectbeschrijving	5
2.1 Huidige situatie	5
2.2 Gewenste situatie	5
3. Beleid	7
3.1 Rijksbeleid	7
3.3 Gemeentelijk beleid	8
4. Omgevingsaspecten	10
4.1 Milieuzonering	10
4.2 Geluid	10
4.3 Luchtkwaliteit	10
4.4 Externe veiligheid	11
4.5 Bodem	13
4.6 Natuur	13
4.7 Archeologie	14
4.8 Water	15
4.9 Kabels en leidingen	15
4.10 Conclusie	15
5. Uitvoerbaarheid	16
5.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	16
5.2 Economische uitvoerbaarheid	16
5.3 Overleg ex artikel 3.1 Bro	16
6. Conclusie	17

1. Inleiding

1.1 Aanleiding voor de ruimtelijke onderbouwing

Voorliggende notitie vormt de ruimtelijke onderbouwing voor de verbouw en herinrichting van een woonboerderij op een perceel aan de Hoitebuorren te Nijemirdum. Het perceel is gelegen in landelijk gebied in een lintbebouwing tegen de kern van Nijemirdum.

De verbouw van deze woonboerderij is in strijd met het ter plaatse vigerende bestemmingsplan Buitengebied Zuid West 2017 van de gemeente Fryske Marren. In dit bestemmingsplan is aan het perceel een agrarische bestemming toegekend, die de wijziging van bouwperceel agrarische gebied in een openlandschap bouw naar een woning niet zondermeer toelaat. Dit betekent dat een omgevingsvergunning voor de verbouw van de woning en het gebruik van de gronden als woonperceel enkel kan worden verleend wanneer afgeweken wordt van het vigerende bestemmingsplan. Hiervoor zal een zogenaamde afwijkingsprocedure op grond van het bepaalde in artikel 2.12 lid 1, sub a onder 3^o van de Wabo (Wet algemene bepalingen omgevingsrecht) moeten worden gevoerd. In het kader van deze procedure zal moeten worden aangetoond dat de bouw van de gewenste woning in ruimtelijk opzicht aanvaardbaar is. De onderhavige notitie beoogt hier in te voorzien.

1.2 Projectgebied

In figuur 1 is de ligging van het projectgebied globaal weergegeven.



Figuur 1: globale ligging van het plangebied (bron: <http://www.ruimtelijkeplannen.nl>)

1.3 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 van deze ruimtelijke onderbouwing wordt het project nader beschreven. Daarbij komt de huidige situatie aan bod en wordt vervolgens ingegaan op de gewenste situatie. In hoofdstuk 3 wordt het beleidskader geschetst dat relevant is voor het project. Daarbij wordt ingegaan op het provinciaal en gemeentelijk beleid. In hoofdstuk 4 worden de omgevingsaspecten beschreven waaraan het bouwplan wordt getoetst. Hoofdstuk 5 gaat in op de uitvoerbaarheid van het project.

2. Projectbeschrijving

2.1 Huidige situatie

Het projectgebied is gelegen aan de Hoitebuorren 18 te Nijemirdum. De locatie ligt op ca. 250 m van de bebouwde kom. De bebouwing langs deze weg bestaat hoofdzakelijk uit enkele verspreide woonbebouwing. In de huidige situatie is het perceel bebouwd met de oorspronkelijke boerderij met daarbij een aantal aanbouwen, een ligboxenstal, diverse kuilvoeropslag en een mestsilo. De agrarische werkzaamheden zijn sinds enige tijd beëindigd.

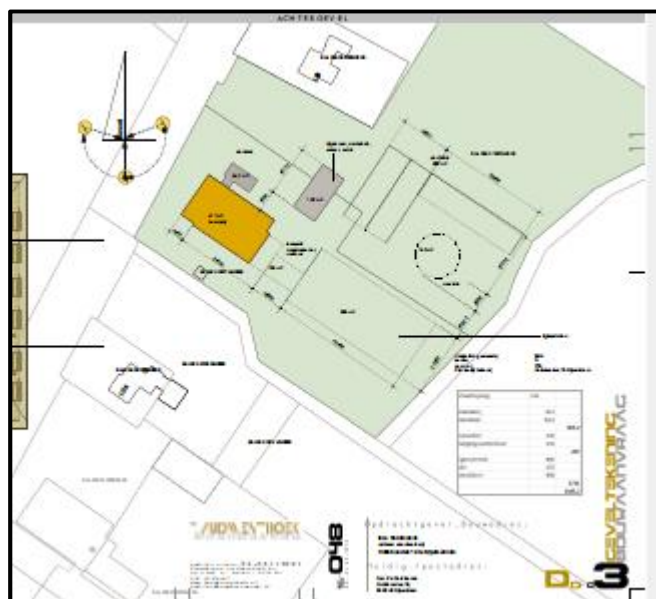


Figuur 2: vooraanzicht van de huidige situatie (bron Google Earth)

Aan weerszijden van het perceel zijn open ruimten. Daarnaast is in beide zijden van de boerderij een woning gelegen op een afstand van ongeveer 40 meter van het bestemmingsvlak.

2.2 Gewenste situatie

Het initiatief behelst de verbouw van de oorspronkelijke boerderij en de sloop van een aantal bijgebouwen. In de onderstaande tekening is het toekomstige plan weergegeven. De bestemming van het bouwperceel zal dan een nieuwe bestemming wonen moeten krijgen, omdat de huidige bestemming in strijd is met het gewenste gebruik.



Figuur 3: toekomstige situering

3. Beleid

3.1 Rijksbeleid

Het beleid van het rijk op de ruimtelijke ontwikkeling en mobiliteit van Nederland tot 2040 is neergelegd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor deze belangen acht het Rijk zich verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Buiten deze 13 nationale belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) vormt het juridisch kader om het rijksbeleid te waarborgen.

Het rijk kiest drie doelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

1. Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur;
2. Het verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
3. Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

De 13 nationale belangen waarvoor het rijk zich verantwoordelijk acht, vloeien voort uit de hier voor genoemde 3 doelen. Deze belangen zijn gelijkwaardig aan elkaar en beïnvloeden elkaar onderling. In het SVIR is een eerste integrale afweging van deze belangen gemaakt.

De benoemde rijksbelangen hebben geen betrekking op de ontwikkelingen die binnen het onderhavige projectgebied zijn voorgenomen.

3.2 Provinciaal beleid

Het provinciaal omgevingsbeleid van de provincie Fryslân is neergelegd in het Streekplan. Dit beleid heeft zijn juridische vertaling gekregen in de provinciale omgevingsverordening Romte (geconsolideerde versie d.d. 4 maart 2015). In deze verordening zijn regels gesteld waarmee bij het vaststellen van ruimtelijke plannen rekening moet worden gehouden.

In het provinciale beleid van Fryslân geeft de provincie aan dat in een ruimtelijke plan voor landelijk gebied geen bouwmogelijkheden en gebruiksmogelijkheden worden opgenomen voor nieuwe stedelijke functies.

In afwijking hiervan kunnen nieuwe stedelijke functies worden toegestaan indien er sprake is van hergebruik, verbouw of vervanging van vrijkomende gebouwen. Hier zijn de volgende regels aangesteld dat:

- a. bestaande karakteristieke en monumentale gebouwen behouden blijven;
- b. de plaatsing, omvang, vorm en het gebruik van gebouwen passen in de karakteristiek van de omgeving;
- c. er geen beperkingen ontstaan voor de ontwikkeling van agrarische bedrijven in de omgeving.

Bij de planontwikkeling is door de architect rekening gehouden met de provinciale randvoorwaarden. Gelet op het in onderhavige paragraaf uiteengezette provinciale beleid wordt geconcludeerd dat voorliggende planontwikkeling niet in strijd is met het provinciale beleid.

3.3 Gemeentelijk beleid

Bestemmingsplan Buitengebied Zuid West 2017

Het plangebied is gelegen binnen het plangebied van de Beheersverordening “Buitengebied Zuid West 2017” van de gemeente Fryske Marren, welke op 26 september 2017 is vastgesteld. Voor de bestemmingen en voorschriften wordt in de Beheersverordening verwezen naar:

- Bestemmingsplan Buitengebied 2004 (vastgesteld op 26 april 2005, gedeeltelijk goedgekeurd op 13 december 2005 en gedeeltelijk vernietigd door de Raad van State op 7 februari 2007);
- Bestemmingsplan Herziening Buitengebied 2004 (vastgesteld 9 februari 2010, gedeeltelijk vernietigd door de Raad van State op 20 juli 2011);
- Bestemmingsplan Buitengebied 2004, partiële herziening 2011 (vastgesteld op 25 september 2012).

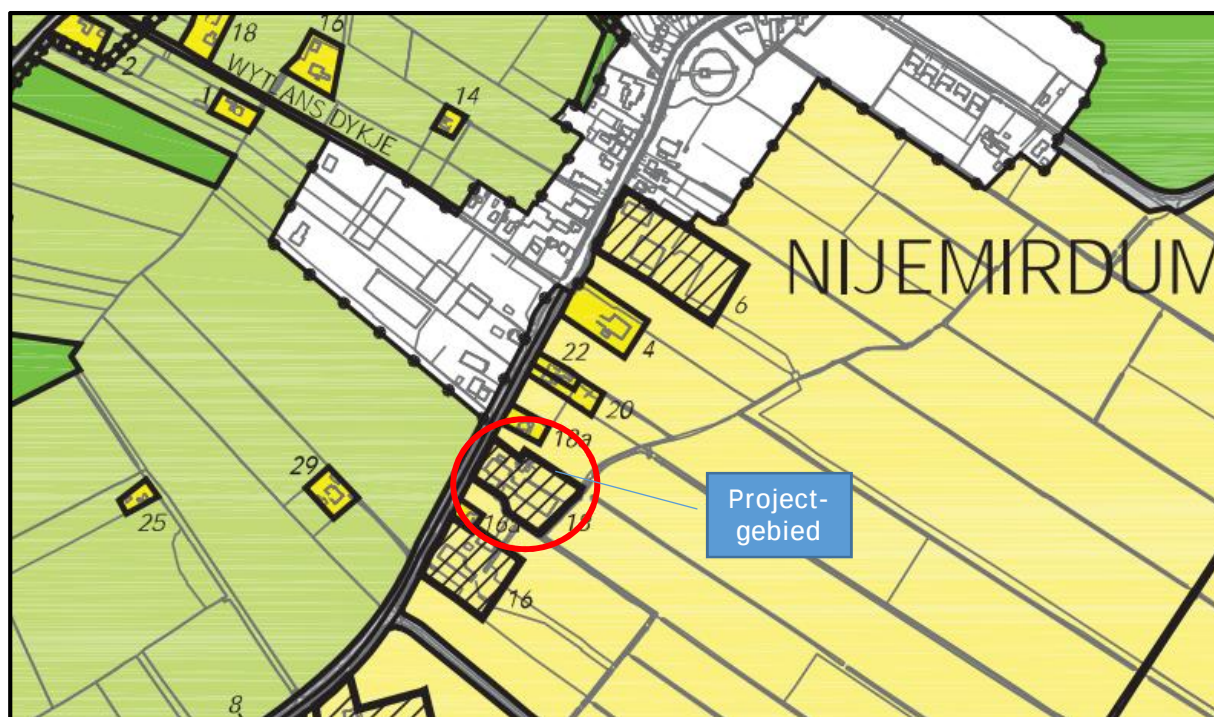
Aan het perceel is in het bestemmingsplan Buitengebied 2004 de bestemming ‘bouwperceel in agrarisch gebied in een open landschap’(artikel 4) toegekend. Op grond van deze bestemmingen is louter een agrarisch grondgebruik van de onderhavige gronden toegestaan.

De wens om het bouwperceel alleen voor woondoeleinden te gebruiken is in strijd met de deze bestemmingsomschrijving. Weliswaar is in artikel 4, lid I. sub 13/14 van het bestemmingsplan Buitengebied 2004 een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de agrarische bestemming te wijzigen naar woondoeleinden maar de toepassing van de wijzigingsbevoegdheden in de voorliggende bestemmingsplannen is in de Beheersverordening uitgesloten (artikel 2 sub c.)

Dit betekent dat een omgevingsvergunning voor de verbouw tot een woonboerderij en het gebruik van de gronden als woonperceel enkel kan worden verleend wanneer afgeweken wordt van vigerende bestemmingsplan. Hiervoor zal een zogenaamde afwijkingsprocedure op grond van het bepaalde in artikel 2.12 lid 1, sub a onder 3^o van de Wabo (Wet algemene bepalingen omgevingsrecht) moeten worden gevoerd. In het kader van deze procedure zal moeten worden aangetoond dat de verbouw van de gewenste woning en de wijziging in het gebruik in ruimtelijk opzicht aanvaardbaar is. De onderhavige notitie beoogt hier in te voorzien.

Ten overvloede wordt hier echter nogmaals gewezen op het onderliggende bestemmingsplan Buitengebied 2004, de Herziening van 2004 en de partiële herziening 2011 op grond waarvan de agrarische bestemming onder voorwaarden gewijzigd kon worden naar “woondoeleinden”, ondermeer wanneer dit niet leidde tot onevenredige afbreuk van de (agrarische) bedrijfsfuncties in de nabijheid, in die zin dat naburige (agrarische) bedrijven er door in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt. De naastgelegen percelen zijn al in gebruik voor woondoeleinden. Het dichtst bijgelegen bedrijf (Hoitebuorren 16) is een mechanisatiebedrijf gelegen op ca. 90 meter van het plangebied. Hiertussen ligt nog een andere woning van derden op een afstand van minder dan 50 meter van het mechanisatiebedrijf, welke hier gezien moet worden als de maatgevende woning.

Ook aan de overige voorwaarden waaronder deze wijzigingsbevoegdheid kon worden toegepast wordt voldaan; het bouwperceel is niet groter dan 3000 m², er wordt aangesloten bij de karakteristieke hoofdvorm van de oorspronkelijke bebouwing en er wordt geen afbreuk gedaan aan landschappelijke en natuurlijke waarden.



Figuur 4: uitsnede verbeelding bestemmingsplan Buitengebied 2013
(bron: <https://www.ruimtelijkeplannen.nl>)

4. Omgevingsaspecten

De voorgenenen bedrijfsuitbreiding kan mogelijk effecten op de omgeving van het plangebied hebben. Daarbij valt te denken aan aspecten als hinder die mogelijk van het bedrijf uitgaat, bijvoorbeeld in de vorm van geluid, geur en stof, beschermde plan- en diersoorten, alsmede archeologische waarden die binnen het plangebied voorkomen, e.d. Voor vele van dergelijke aspecten zijn wettelijke regels en/of normen vastgelegd. In het onderstaande zal nader worden ingegaan op die omgevingsaspecten die relevant kunnen zijn voor het onderhavige plan.

4.1 Milieuzonering

Ter bescherming van de leefkwaliteit is het aanbrengen van een ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende en milieugevoelige functies noodzakelijk. Om die reden moet worden onderzocht of in de directe omgeving van het perceel functies aanwezig die hinderlijk zijn voor deze (gevoelige) woonfunctie.

Het onderhavige perceel heeft in het bestemmingsplan een agrarische bestemming. Binnen deze bestemming was eveneens een dienstwoning toegestaan en is ook altijd aanwezig geweest.

Voor het overige zijn in de directe omgeving van het plangebied enkel woonfuncties aanwezig. Op Hoitebuorren nr 16 is een mechanisatiebedrijf in werking op ongeveer 90 m van gewenste woning. De gewenste woonbestemming is echter voor dit bedrijf niet maatgevend en is bovendien altijd aanwezig geweest.

4.2 Geluid

In het kader van geluid is de *Wet geluidhinder* van toepassing. Doel van deze wet is het terugdringen van hinder als gevolg van geluid en het voorkomen van een toename van geluidhinder in de toekomst. Bij een voorgenomen wijziging van een planologisch regime binnen een geluidzone van een weg, spoorweg of gezoneerd industrieterrein is een akoestisch onderzoek noodzakelijk wanneer het een geluidgevoelig object betreft dat mogelijk wordt gemaakt.

De voorgevel van de woonboerderij is op een afstand van ca. 10 meter van de Hoitingebuorren geprojecteerd. Dit is de oorspronkelijke gevel van de bestaande bedrijfswoning. De maximaal toegestane snelheid ter plaatse bedraagt 60 km/uur. De weg ter plaatse is voorzien van asfaltverharding. Door de verbouw van deze bedrijfswoning tot woonboerderij blijft dezelfde voorgevelrooilijn gehandhaafd.

Bovendien zal de woning moeten voldoen aan de geluidnorm uit het Bouwbesluit en een maximale binnenwaarde mogen hebben van 35 dB(A).

4.3 Luchtkwaliteit

In de Wet luchtkwaliteit zijn normen opgenomen voor de kwaliteit van de buitenlucht. Deze normen hebben betrekking op de concentraties in de buitenlucht van een aantal luchtverontreinigende stoffen. Het betreft de stoffen zwaveldioxide, stikstofdioxide, stikstofoxide, fijn stof (PM₁₀ en PM_{2,5}), lood, koolmonoxide en benzeen. Deze wetgeving vloeit voort uit normen voor luchtkwaliteit die door de Europese Unie zijn gesteld.

Om aan deze Europese normen te voldoen zijn in Nederland extra maatregelen nodig, met name voor fijn stof (PM₁₀) en stikstofdioxide (NO₂). De Nederlandse overheid heeft hiervoor het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) opgesteld. Projecten die van dit NSL deel uitmaken hoeven niet afzonderlijk aan de wettelijke normen te worden getoetst. De uitbreiding van agrarische bedrijfsbebouwing vormt geen NSL-project, zodat een afzonderlijke toetsing aan de Wet luchtkwaliteit vereist is.

Bij het opstellen van ruimtelijke plannen die gevolgen kunnen hebben voor de luchtkwaliteit moet worden aangetoond dat bij de uitvoering van dat plan:

- § de wettelijke grenswaarden voor de genoemde stoffen niet worden overschreden, dan wel
- § bij een beperkte toename van de concentratie van één of meer van de genoemde stoffen door een met het project samenhangende maatregel/effect de luchtkwaliteit per saldo verbetert, dan wel
- § het project *niet in betekenende mate* bijdraagt aan de concentratie van een stof waarvoor een grenswaarde is opgenomen.

In het Besluit niet in betekenende mate is vastgelegd dat wanneer een ontwikkeling niet meer bijdraagt dan 3% aan de grenswaarde, deze niet getoetst hoeft te worden aan de wettelijke grenswaarden. Hierin staat dat meer dan 1,2 microgram stikstofdioxide en/of fijnstof per m³ wordt aangemerkt als in betekenende mate. Het onderhavige initiatief zal in potentie effecten op de luchtkwaliteit kunnen hebben vanwege de verkeersbewegingen die het initiatief zal genereren.

In de Regeling niet in betekenende mate is dit verder uitgewerkt. Voor woningbouw betekent dit dat het wijzigen van een maatschappelijke stedelijke functie in 15 woonéenheden als 'niet in betekenende mate' wordt aangemerkt. Nu het hier de verbouw van één bedrijfs-woning betreft, zal het initiatief geen nadelige gevolgen voor de luchtkwaliteit hebben. Bovendien is de achtergrondsituatie van de luchtkwaliteit ter plaatse goed te noemen voor zowel PM₁₀ als NO₂.

Conclusie

De voorgenenen ontwikkeling heeft geen nadelige gevolgen voor de luchtkwaliteit.

4.4 Externe veiligheid

Ter voorkoming van onveilige situaties is regelgeving vastgelegd met als doel om zowel individuele personen als groepen mensen een minimum beschermingsniveau te bieden tegen een ongeval met gevaarlijke stoffen. Dergelijke ongevallen kunnen ontstaan doordat binnen bedrijven wordt gewerkt met gevaarlijke stoffen, maar ook het transport van gevaarlijke stoffen brengt risico's met zich mee. Tenslotte kunnen ook buisleidingen voor transport van gevaarlijke stoffen in dit verband risicovol zijn. De risico's worden bepaald aan de hand van het zogenaamde plaatsgebonden risico (voor individuen) en het groepsrisico (voor groepen mensen). Voor deze drie situaties is verschillende wet- en regelgeving van toepassing, waarop onderstaand zal worden ingegaan.

Externe veiligheid inrichtingen

Op grond van het Besluit externe veiligheid Inrichtingen (Bevi) moet afstand worden aangehouden tussen risicovolle en risicogevoelige functies. Risicovolle functies betreffen hoofdzakelijk bedrijven die met gevaarlijke stoffen werken, welke veiligheidsrisico's opleveren voor hun directe omgeving. Om te bepalen of er in de directe omgeving bedrijven zijn gelegen waarop het Bevi van toepassing is, is het Register risicosituaties gevaarlijke stoffen (RRGS) als ook de professionele risicokaart geraadpleegd. Hieruit blijkt dat de ontwikkeling niet is gelegen binnen de risicocontouren of invloedsgebieden van een risicovolle inrichting.

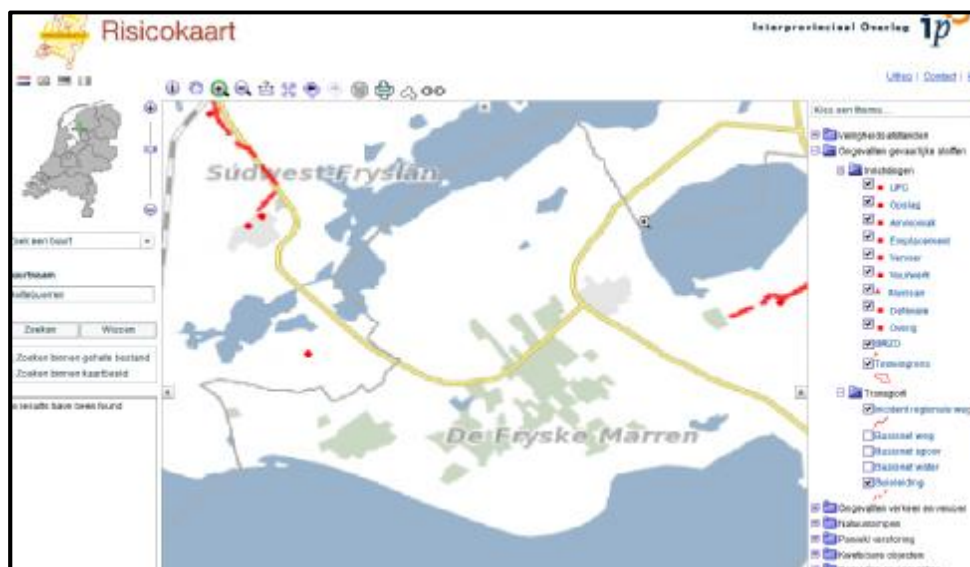
Weg- en railtransport gevaarlijke stoffen

De huidige regelgeving voor transport van gevaarlijke stoffen over weg, spoor en water staat beschreven in het Besluit transportroutes externe veiligheid (Btev). Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen langs transportassen die deel uitmaken van het Basisnet Weg, Water en/of Spoor kan de berekening van het plaatsgebonden risico achterwege blijven. Het PAG is het gebied tot 30 meter van de transportas waarin, bij de realisering van kwetsbare objecten rekening dient te worden gehouden met de effecten van een plasbrand. Indien binnen het invloedsgebied van een transportas nieuwe ontwikkelingen zijn voorzien en er een overschrijding van de oriënterende waarde van het groepsrisico, of een toename van het groepsrisico optreedt, dient bij de vaststelling van het ruimtelijk besluit, het groepsrisico te worden verantwoord. Volgens de circulaire gelden geen beperkingen voor het ruimtegebruik voor het gebied dat verder ligt dan 200 m van de transportas.

Het plangebied ligt niet in de nabijheid van een rijks-, vaar- of spoorweg waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Gelet hierop, zijn risicoberekeningen niet noodzakelijk en hoeven er geen beperkingen te worden gesteld aan het ruimtegebruik binnen het plangebied.

Transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen

Voor transport van gevaarlijke stoffen via buisleidingen geldt het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). In de nabijheid van het plangebied komen volgens de Risicokaart geen buisleidingen voor transport van gevaarlijke stoffen voor als bedoeld in voornoemd besluit.



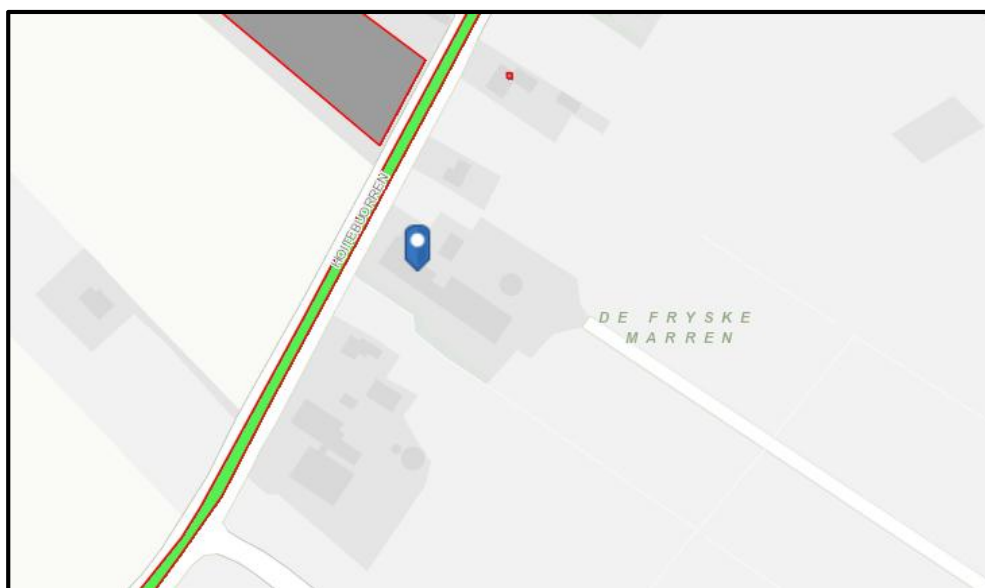
Figuur 5: Fragment Risicokaart buisleiding

Conclusie

Er zijn geen risico's aanwezig als gevolg van de opslag, productie of transport van gevaarlijke stoffen in de buurt van dit perceel. Het initiatief levert geen risico's op met betrekking tot externe veiligheid.

4.5 Bodem

Op grond van de Wet bodembescherming moet worden onderzocht of de bodem in het plangebied geschikt is voor het beoogde doel. Een nieuwe bestemming mag pas worden opgenomen als is aangetoond dat de bodem geschikt (of geschikt te maken) is voor de nieuwe of aangepaste bestemming. Indien sprake is van een verdachte locatie, dient onderzocht te worden in welke mate de bodem verontreinigd is en wat voor gevolgen een eventuele bodemverontreiniging heeft voor de uitvoerbaarheid van het plan. Hieronder volgt een fragment uit de bodematlas. Er is vanuit het verleden geen verontreiniging bekend.



Figuur 6: Fragment provinciale Bodematlas

Voorts werd de agrarische bebouwing reeds (deels) bewoond.

4.6 Natuur

Bij elk ruimtelijk plan dient met het oog op de natuurbescherming rekening te worden gehouden met de *Wet natuurbescherming*. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in bescherming van gebieden en van soorten.

Met betrekking tot de *gebiedsbescherming* gaat het om de bescherming van gebieden die zijn aangewezen als onderdeel van de *Ecologische Hoofdstructuur (EHS)* en/of om gebieden die zijn aangewezen als *Natura 2000-gebied*.

Natura 2000

Om de natuur in Europa als geheel te beschermen en te ontwikkelen, werken de lidstaten van de Europese Unie samen aan een Europees netwerk van natuurgebieden, het Natura 2000-netwerk. De aanwijzing van Nederlandse natuurgebieden die deel uitmaken van dit netwerk is inmiddels in gang gezet. Natura 2000-gebieden in Nederland worden beschermd door de Wet natuurbescherming. Om schade aan natuurwaarden binnen Natura 2000-gebieden te voorkomen bepaalt de wet dat projecten en andere handelingen die de kwaliteit van de habitats kunnen verslechteren, of die een verstorend effect kunnen hebben op de aanwezige soorten, niet mogen plaatsvinden zonder vergunning.

Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is het IJsselmeer. Dit gebied ligt op grote afstand van het projectgebied ca. 1.300 meter. Gelet op deze afstand en de aard van het project (functiewijziging), kunnen significant negatieve effecten vanuit het projectgebied worden uitgesloten.

Flora- en fauna

Diverse dier- en plantensoorten worden op grond van de Wet natuurbescherming beschermd. Niet alleen de soorten zelf, maar ook hun holen, nesten, e.d. zijn beschermd. Voor een groot aantal soorten geldt een zorgplicht. Dit houdt in dat voldoende zorg in acht moet worden genomen voor alle in het wild levende dieren en planten (inclusief hun leef-omgeving). Concreet betekent dit dat bij een ruimtelijke ingreep rekening moet worden gehouden met alle aanwezige dieren en planten en moet worden voorkomen dat deze worden gedood, verwond of gestoord. Voor alle grondgebonden zoogdieren en amfibieën in het plangebied geldt de zorgplicht. Deze dieren zullen gedurende de bouwwerkzaamheden zoveel mogelijk moeten worden ontzien. Voor bepaalde soorten geldt dat een ruimtelijke ingreep enkel mag plaatsvinden nadat hiervoor ontheffing is verleend door de provincie Fryslân.

In de huidige situatie is het perceel voor een groot deel in gebruik geweest als agrarisch bedrijf. Het plangebied is door intensief agrarisch gebruik reeds dusdanig verstoord dat geen bijzondere soorten worden verwacht. Voorts vindt er geen oppervlaktevergroting plaats. Vanwege de functiewijziging zijn geen verstoringen te verwachten.

4.7 Archeologie

Het verdrag van Malta beoogt het cultureel erfgoed in de bodem te beschermen. Eén van de doelstellingen van het Verdrag van Malta is de afstemming van het archeologisch belang met de ruimtelijke ordening. Daarom heeft de wetgever ervoor gekozen om de bescherming van het archeologisch erfgoed in te bedden in de ruimtelijke ordening. Op grond van de Monumentenwet 1988 moeten gemeenten bij de vaststelling van een bestemmingsplan rekening houden met archeologische waarden en verwachtingen (art. 38a). Op welke plaatsen archeologisch onderzoek aan de orde is, wordt op grond van het gemeentelijk beleid bepaald. De gemeente volgt de provinciale Friese Archeologische Monumentenkaart Extra (FAMKE). Op deze kaart worden voor de perioden Steentijd - Bronstijd en IJzertijd - Middeleeuwen adviezen gegeven over eventueel te verrichten onderzoeken.

- IJzertijd-Middeleeuwen-

In deze gebieden kunnen zich archeologische resten bevinden uit de periode ijzertijd - middeleeuwen. Het gaat hier dan met name om vroeg en vol-middeleeuwse veenontginningen. Daarbij bestaat de kans dat er zich huisterpjes uit deze tijd in het plangebied bevinden. Ook de wat oudere boerderijen kunnen archeologische sporen of resten afdekken, hoewel de veengronden eromheen al afgegraven zijn. De provincie beveelt aan om bij ingrepen van meer 5000m² een historisch en karterend onderzoek te verrichten, waarbij speciale aandacht moet worden besteed aan eventuele Romeinse sporen en/of vroeg-middeleeuwse ontginningen. Uitbreiding van reeds bestaande bebouwing vindt echter niet plaats. Onderzoek is niet nodig.

- Steentijd-bronstijd

Van deze gebieden wordt vermoed dat eventuele aanwezige archeologische resten al ernstig verstoord zijn, maar dit is niet met zekerheid te zeggen. De provincie beveelt daarom aan om bij ingrepen van meer dan 5000m² een quickscan te verrichten. Uitbreiding van reeds bestaande bebouwing vindt echter niet plaats. Onderzoek is niet nodig.

4.8 Water

Vanwege het belang van het water in de ruimtelijke ordening, moet bij nieuwe ruimtelijke plannen worden aangegeven op welke wijze in het plan rekening is gehouden met de gevolgen voor de waterhuishouding. De verplichting hiertoe vloeit voort uit het bepaalde hieromtrent in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Waterschappen moeten daarom in een vroeg stadium betrokken worden bij het opstellen van ruimtelijke plannen.

Deze ruimtelijke onderbouwing wordt in het kader van het wettelijk verplichte overleg ex artikel 3.1.1. van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) aan het Wetterskip Fryslân voorgelegd. Indien nodig, zullen in overleg met het Wetterskip maatregelen in het belang van de waterhuishouding worden getroffen.

Eén van de aspecten die relevant zijn voor de waterhuishouding is verharding van het perceel. De bebouwde oppervlakte zal afnemen, doordat bestaande bedrijfsgebouwen en voer en mestopslagen worden gesloopt. Een digitale watertoets wordt dan ook niet nodig geacht.

4.9 Kabels en leidingen

Binnen het plangebied of in de buurt hiervan zijn geen kabels en leidingen aanwezig waar rekening mee gehouden dient te worden.

4.10 Conclusie

Op grond van hetgeen in de voorgaande paragrafen over de diverse omgevingsaspecten aan de orde is gekomen, kan worden geconcludeerd dat er geen belemmeringen bestaan voor de voorgenomen verbouw tot woning.

5. Uitvoerbaarheid

Wettelijk bestaat de verplichting om inzicht te geven in de uitvoerbaarheid van een omgevingsvergunning waarbij van het vigerende bestemmingsplan wordt afgeweken. Daarbij kan onderscheid worden gemaakt in de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid.

5.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het ontwerp van de omgevingsvergunning zal overeenkomstig de openbare voorbereidingsprocedure van de Algemene wet bestuursrecht ter inzage worden gelegd. Tijdens deze termijn kunnen door derden zienswijzen worden ingediend. Hier uit zal blijken of er maatschappelijk draagvlak voor het initiatief bestaat.

5.2 Economische uitvoerbaarheid

Het project betreft een particulier initiatief, waarmee de gemeente geen financiële bemoeienis heeft. De aanvrager draagt de kosten voor de procedure en de uitvoering van het project zelf. Hiervoor zijn de benodigde financiële middelen beschikbaar. Het project wordt economisch uitvoerbaar geacht. Dit eens te meer nu het bevoegd gezag een planschadeovereenkomst met initiatiefnemer sluit.

5.3 Overleg ex artikel 3.1 Bro

In het kader van het wettelijk verplichte overleg hebben B&W de aanvraag omgevingsvergunning voor het voornemen voorgelegd.

6. Conclusie

De voorgenomen afwijking van het vigerende bestemmingsplan voor wat betreft het gebruik kan op grond van het voorgaande als ruimtelijk aanvaardbaar worden beschouwd.

B en W van de gemeente :
De Fryske Marren
Uw nummer : OV 20180055 d.d.: 26-6-2018
Adr.bouwpl. : Hoitebuorren 18
te NIJEMIRDUM
Betreft bouwaanvraag van :
P.J. FERDINANDS

dossiernummer : W18DFM068-1
datum : 26-06-2018
behandeld door : G.Boschloo
conclusie : VOLDOET met opmerking

Gecorrigeerd advies.

J.W. Frisostraat 1
8933 BN Leeuwarden

administratie

t (058) 233 79 30

e-mail

husenhiem@husenhiem.nl

www.husenhiem.nl

bank

NL48 BNGH 0285 0223 50

Geacht College,

Met deze brief reageren wij op uw adviesaanvraag.

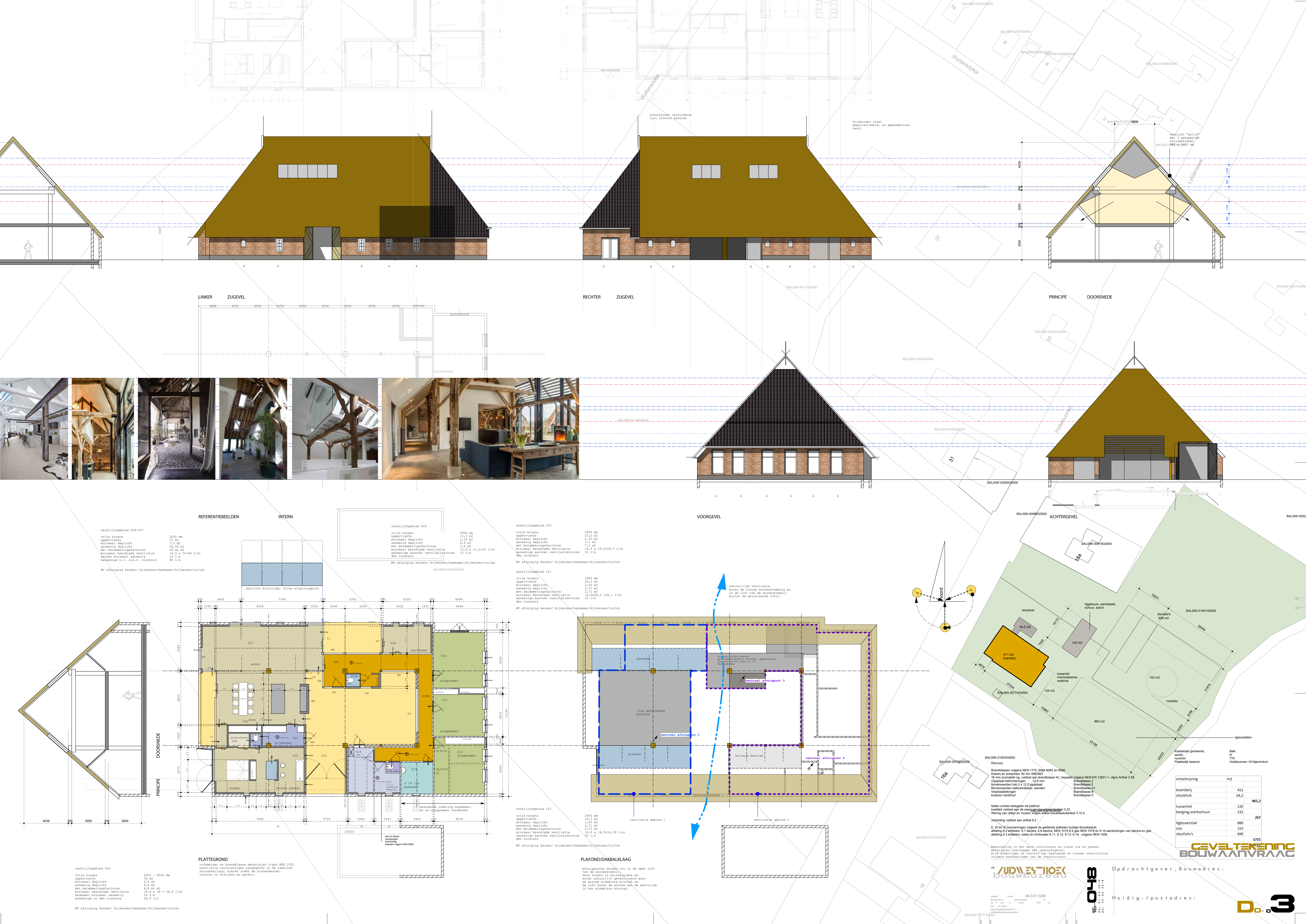
Op grond van de ingediende gegevens is de adviescommissie ruimtelijke kwaliteit van oordeel dat het plan, getoetst aan de door de gemeenteraad vastgestelde criteria, voldoet aan redelijke eisen van welstand.

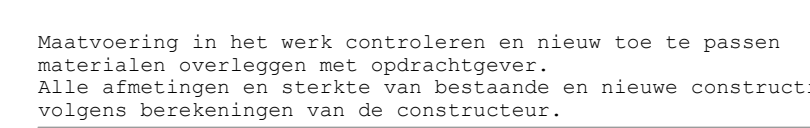
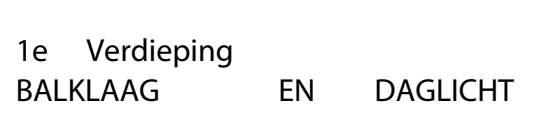
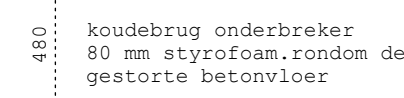
Aandacht wordt gevraagd voor de oorspronkelijke detaillering en behoud van het stookhuis.

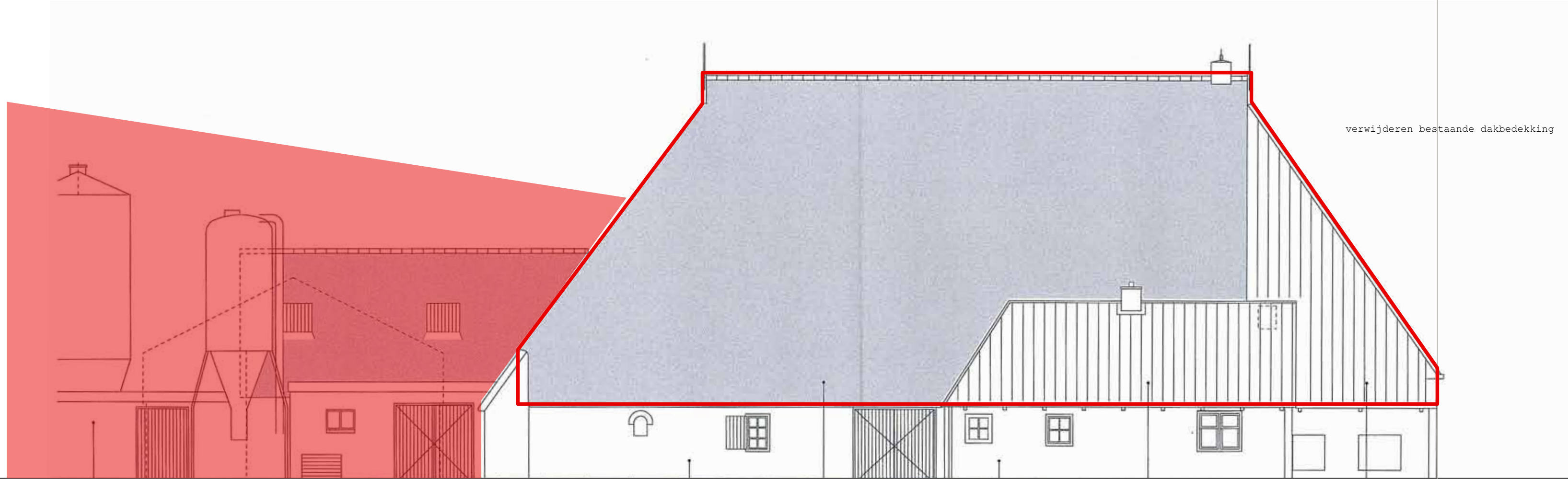
Namens de commissie,



ir. G. Boschloo,
adviseur ruimtelijke kwaliteit



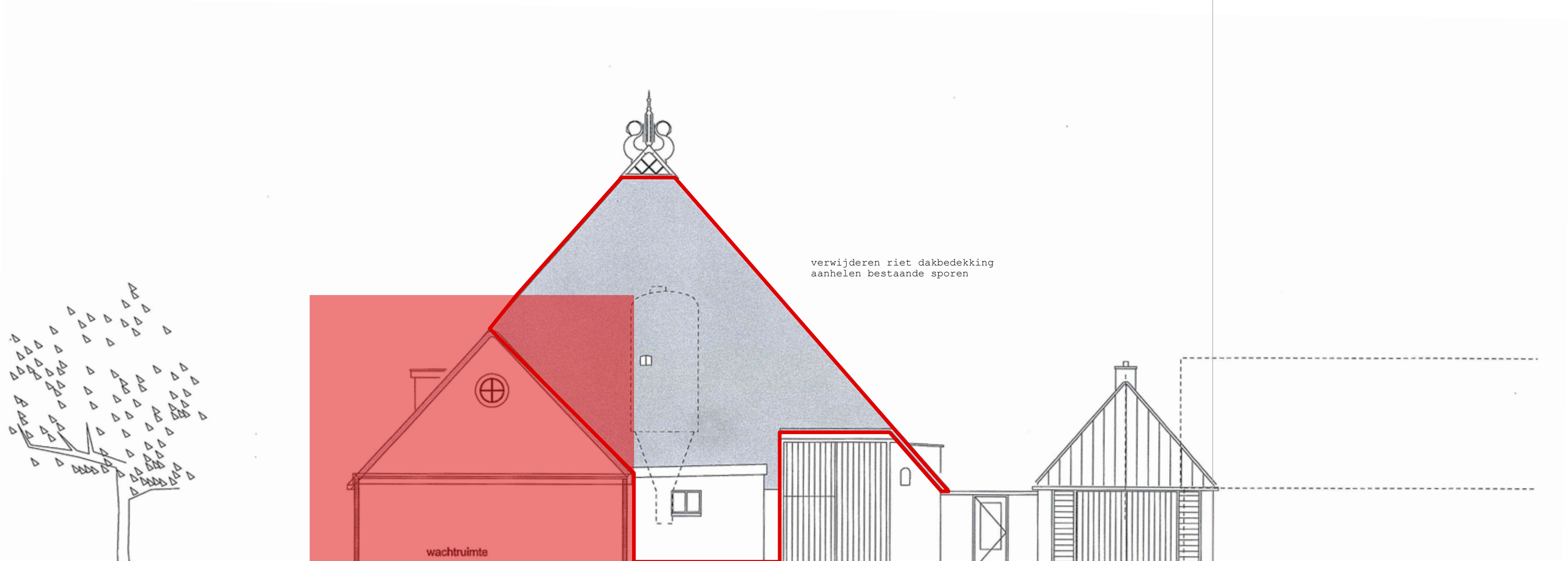




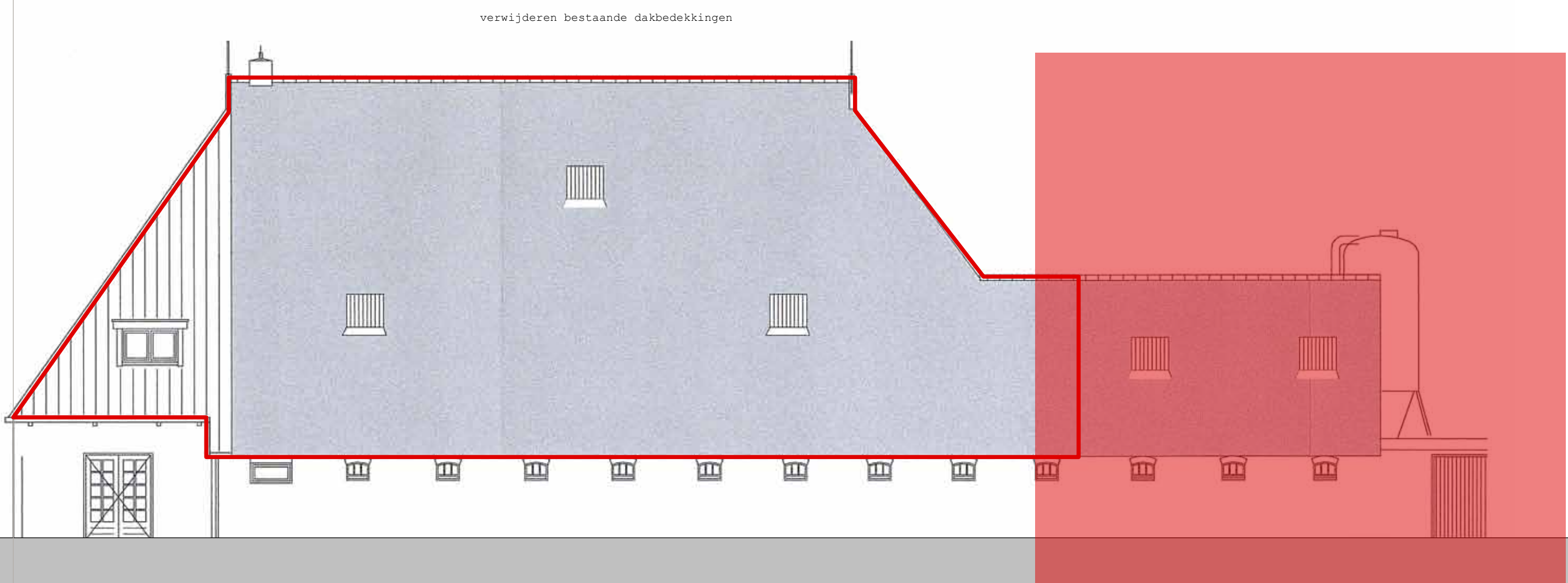
LINKER ZUGEVEL



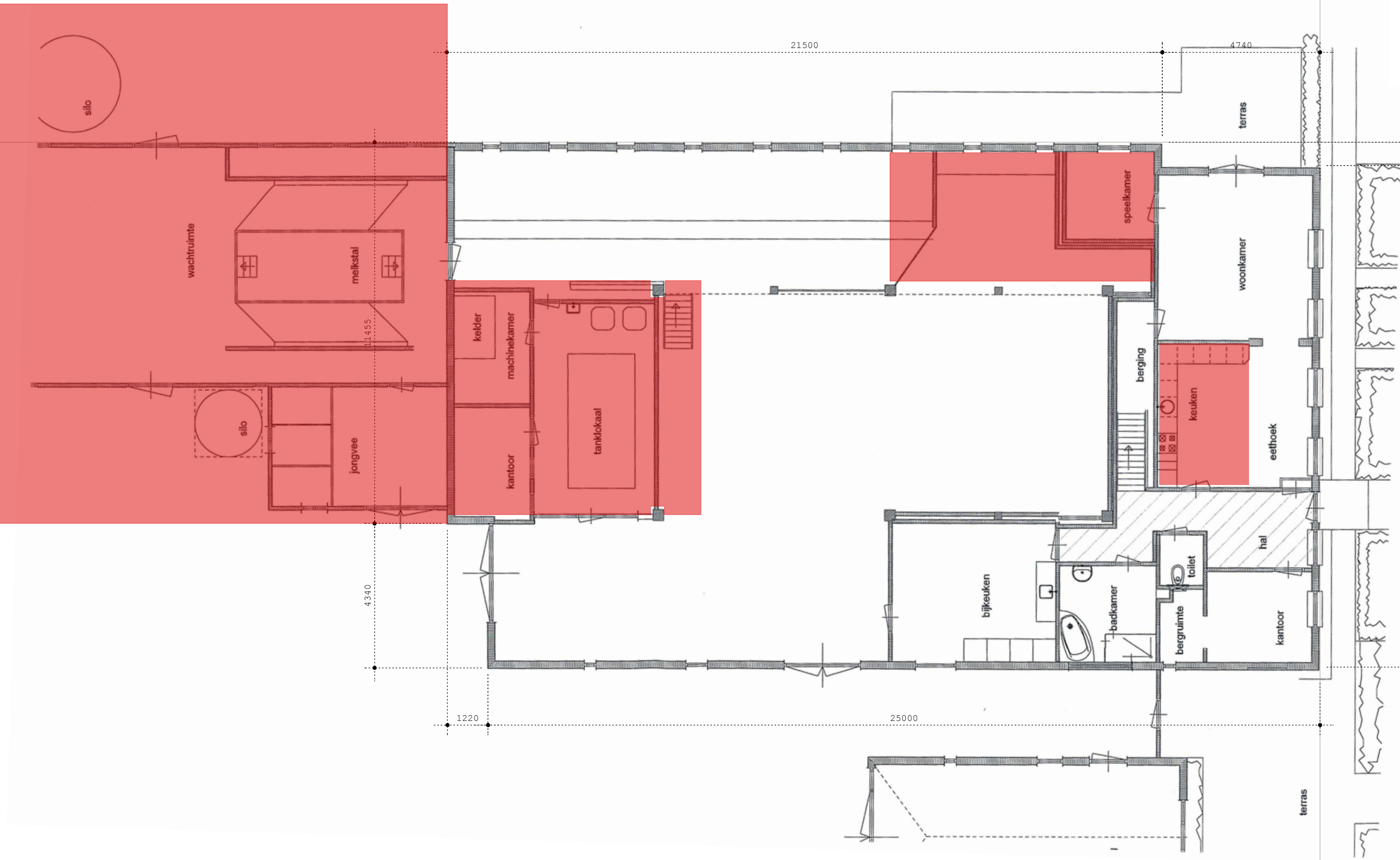
VOORGEVEL



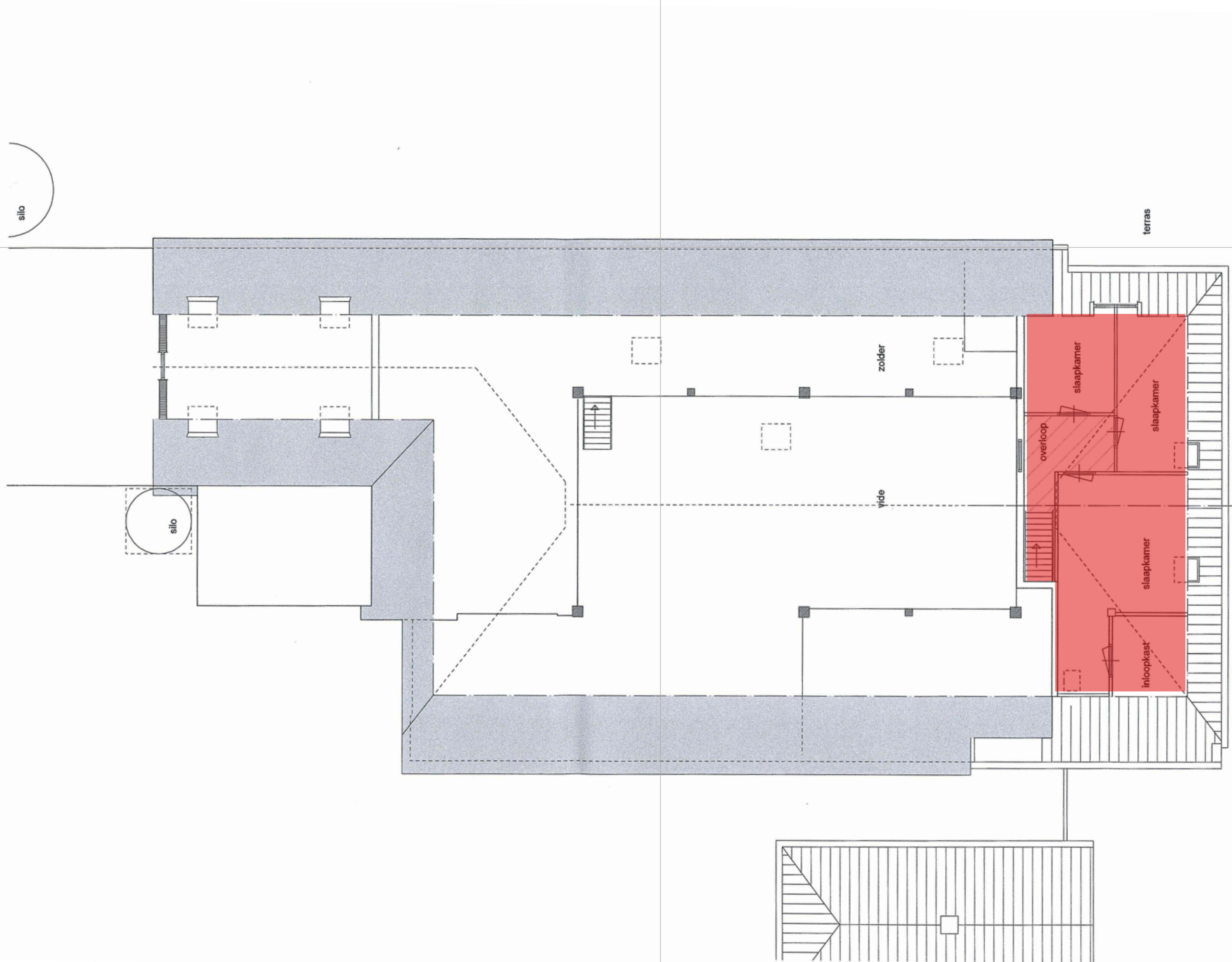
ACHTERGEVEL



RECHTER ZUGEVEL



Plattegrond



1e Verdieping

bouw bureau

adres: 06-53115081
telefoon: 06-53115081
e-mail: info@bouw-bureau.nl
web: www.bouw-bureau.nl
adres: bouw-bureau.nl

15-048

Opdrachtgever, Bouwadres:

Huidig-/postadres: