

Onderwerp

Verklaring van geen bedenkingen Jinswâlde 7 Aldeboarn

Voorstel

- Instemmen met het plan voor het bouwen van een langeerruimte en een berging voor een paardenhouderij op het perceel Jinswâlde 7 Aldeboarn.
- Een (ontwerp)verklaring van geen bedenkingen afgeven op grond van artikel 2.27 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, juncto artikel 3.11 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, juncto artikel 6.5 Besluit omgevingsrecht.

Aanleiding

De gemeenteraad is het bevoegd orgaan tot het afgeven van een (ontwerp)verklaring van geen bedenkingen.

Overwegingen

De heer K.J. Feitsma heeft een plan ingediend voor het bouwen van een langeerruimte en een berging voor een paardenhouderij op het perceel Jinswâlde 7 in Aldeboarn.

Ter plaatse is het bestemmingsplan "Buitengebied Boarnsterhim 2008, 1e en 2e partiële herziening" van toepassing. Hierin is aan de gronden de bestemming 'Agrarisch gebied' toegekend. Het gebruik is in strijd met het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan voorziet niet in een mogelijkheid om medewerking te verlenen, een buitenplanse afwijking is dan ook noodzakelijk.

Indien een aanvraag om een omgevingsvergunning wordt ingediend die niet past in het vigerende bestemmingsplan, dient deze te worden beschouwd als een aanvraag om een vergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo) en wordt de vergunning slechts geweigerd indien vergunningverlening met toepassing van artikel 2.12 Wabo niet mogelijk is.

In dit geval kan gebruik worden gemaakt van de bevoegdheid die is opgenomen in artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3° Wabo. Ons college is van mening dat het aanvaardbaar is medewerking te verlenen aan het plan en toepassing te geven aan de afwijkingsbevoegdheid conform de Wabo.

Effecten

Het voorstel aan de raad is onder toepassing van een goede ruimtelijke onderbouwing de (ontwerp) verklaring van geen bedenkingen te verlenen.

Beleid en regelgeving

Ruimtelijke onderbouwing

Op het perceel Jinswâlde 7 in Aldeboarn is een paardenhouderij gevestigd, terwijl het bestemmingsplan deze functie niet toestaat. De gronden zijn namelijk o.a. bestemd voor agrarische cultuurgronden en agrarische bedrijven. Onder de in het bestemmingsplan genoemde voorwaarden kan vrijstelling worden verleend voor een paardenhouderij als nevenactiviteit bij het agrarisch bedrijf. Omdat het hier niet gaat om een nevenactiviteit maar om een paardenhouderij als geheel kan hier geen gebruik van worden gemaakt. Toepassing van de wijzigingsbevoegdheid is tevens niet zondermeer mogelijk, aangezien ook

niet aan alle voorwaarden hiervan wordt voldaan. Het betreft namelijk een uitbreiding met een langeerruimte en een berging naast de bestaande bebouwing, in plaats van vestiging daarvan in de voormalige agrarische bebouwing. Ook worden er geen voormalige agrarische gebouwen gesloopt, waardoor de oppervlakte aan bedrijfsgebouwen wordt vergroot. Tevens heeft men aangegeven naast het trainen en africhten van paarden ook te fokken met paarden.

In de toelichting van het bestemmingsplan is opgenomen dat omschakelen naar andere functies niet bij voorbaat is uitgesloten. De vraag hierbij is dan ook of wij het bedrijf als geheel een acceptabel hergebruik vinden van een reeds vrijgekomen agrarisch bedrijvencomplex. Zowel Heerenveen als voormalig gemeente Boarnsterhim vinden een paardenhouderij als zodanig een acceptabel hergebruik, gezien de wijzigingsbevoegdheid in de desbetreffende bestemmingsplannen van de buitengebieden (artikel 3 lid 9 sub 3 van de voorschriften bestemmingsplan "Buitengebied Boarnsterhim 2008" en artikel 4 lid 4.7 sub p van het bestemmingsplan "Buitengebied 2007"). Er zijn echter wel voorwaarden aan verbonden (waar hier aldus niet geheel aan wordt voldaan), welke onder andere tevens zien op een verantwoorde landschappelijke inpassing en op het voorkomen van een ongebreide uitbreiding van de bebouwing: niet meer bebouwing oprichten dan feitelijk al aanwezig was voor het agrarisch bedrijf.

Uit de aanvraag blijkt voorts dat het gaat om een totale uitbreiding van 325m² (langeerruimte 225m² en berging 100 m²), hetgeen wij gezien het gestelde in het bestemmingsplan "Buitengebied 2007" toelaatbaar achten. In dit bestemmingsplan valt een (reeds bestaande) paardenhouderij namelijk onder de bestemming 'Agrarisch aanverwante bedrijven'. Hierin staat dat de gezamenlijke oppervlakte van de bedrijfsgebouwen, waaronder overkappingen, per bestemmingsvlak niet meer zal bedragen dan de bestaande gezamenlijke oppervlakte van de bedrijfsgebouwen, waaronder overkappingen. De bestaande gezamenlijke oppervlakte van de bedrijfsgebouwen is circa 1915m². In dit bestemmingsplan is een vrijstellingsbepaling opgenomen die luidt dat de gezamenlijke oppervlakte van de bedrijfsgebouwen, waaronder overkappingen, per bestemmingsvlak wordt vergroot tot ten hoogste 125% van de bestaande gezamenlijke oppervlakte. Voorwaarden zijn wel dat de vergroting noodzakelijk is voor een goede uitoefening van het agrarisch aanverwante bedrijf en er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de woonsituatie, het bebouwingsbeeld, en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden. Het voorgaande betekent dat wij op grond hiervan in dit geval ook een uitbreiding van 325m² willen toestaan (past namelijk binnen 125% van 1915m² = 478,75m²). Tevens wordt aan de hiervoor gestelde voorwaarden voldaan.

Gelet op de gewenste uitbreiding en het feit dat uit de stukken blijkt dat er al geruime tijd een paardenhouderij is gevestigd, adviseren wij positief zowel ten aanzien van de gevraagde functieomzetting (het trainen, africhten en fokken van paarden) als ten aanzien van de gevraagde uitbreiding. Daarbij is wel als eis gesteld dat er een plan voor landschappelijke inpassing wordt gemaakt.

Wij voorzien verder geen belemmeringen voor wat betreft de overige ruimtelijke aspecten, hetgeen hierna per onderwerp nader wordt toegelicht.

Archeologie/flora- en fauna

Er is feitelijk sprake van een zodanige ingreep, die ten aanzien van flora- en fauna en archeologie geen belemmeringen oplevert. Nader onderzoek achten wij in deze daarom niet noodzakelijk.

Landschappelijke inpassing

Om de benodigde omgevingsvergunning te verkrijgen wordt het ten behoeve van landschappelijke inpassing nodig geacht om bomen in het verlengde van de huidige bomenrij aan de west- en oostzijde en een deel aan de noordzijde aan te brengen. Dit omdat het perceel Jinswâlde 7 in een open Veenpoldergebied ligt. In de ingediende tekening bij de aanvraag is de nieuwe bomensingel aangegeven.

Watertoets

Op 3 juni 2015 hebben wij van het Wetterskip Fryslân een wateradvies ontvangen, dat onderdeel uitmaakt van het besluit. Zij geven aan dat als gevolg van de realisatie van het plan de hoeveelheid verhard oppervlak toeneemt met meer dan 200 m². Wanneer een terrein onverhard is kan hemelwater infiltreren in de ondergrond. Door verharding van (een deel van) het gebied stroomt het hemelwater versneld af, waardoor het oppervlaktewater extra wordt belast. Wetterskip Fryslân heeft een verbod opgenomen in de Keur voor de toename van verhard oppervlak met meer dan 200 m². Er wordt vrijstelling op dit verbod gegeven wanneer voor een plan een wateradvies is afgegeven en de uitvoering van de compensatie geschiedt conform het wateradvies. In dat geval is voor de realisatie van het verhard oppervlak geen watervergunning nodig.

Het verhard oppervlak neemt door realisatie van het plan toe met 325m². Om overlast te voorkomen is het nodig dat de initiatiefnemer de toename aan verhard oppervlak compenseert in hetzelfde peilgebied. Er wordt hiervoor een compensatienorm van 10% gehanteerd. Voorliggend plan moet ter compensatie voorzien in tenminste 32,5m² nieuw oppervlaktewater. Dit kan worden gerealiseerd door de sloot aan de oostkant van het perceel over een lengte van 65 meter met 0,50 meter te verbreden.

Het Wetterskip geeft tevens aan dat bij het realiseren van bebouwing en het aanleggen van de verharding het nodig is om rekening te houden met voldoende drooglegging om bijvoorbeeld opdrijven van verharding te voorkomen. Geadviseerd wordt voor bebouwing met kruipruimte een drooglegging van 1,10m en voor bebouwing zonder kruipruimte een drooglegging van 0,70m gerekend vanaf de te realiseren bovenkant vloer. Ook voor verharding wordt een drooglegging van 0,70m geadviseerd.

Het plangebied ligt in een peilgebied met een zomerpeil van -1,00m NAP en een winterpeil van -1,1m NAP (hetgeen een streefpeil is, het werkelijke peil is als gevolg van opstuwing en de weersomstandigheden niet altijd gelijk aan het streefpeil). De geschatte gemiddelde maaiveldhoogte ligt tussen de -0,40 m NAP en de -0,15 m NAP. Bij het bepalen van de aanleghoogte wordt dan ook gesteld rekening te houden met de droogleggingsnorm.

Om het aantal overstortingen van rioolwater en de belasting van rioolwaterzuiveringen te beperken, is het uitgangspunt om regenwater en rioolwater zoveel mogelijk gescheiden af te voeren. In het geval van dit bouwplan kan de initiatiefnemer het hemelwater afkomstig van verhard oppervlak, onder de gestelde voorwaarden, lozen op het oppervlaktewater.

Om een goede waterkwaliteit te realiseren moet voorts worden voorkomen dat milieubelastende stoffen in het oppervlaktewater terecht komen. De bouwwijze en onderhoudstechniek moeten emissievrij zijn. Tevens is het nodig dat er met milieuvriendelijk en duurzaam materiaal wordt gebouwd.

Planschade

De kosten voor uitvoer van het plan zijn voor rekening van de aanvrager. De uitbreiding wordt achter de bestaande bebouwing gesitueerd. De dichtstbijzijnde woning aan de Jinswâlde is eigendom van de aanvrager en de afstand van het terrein tot de eerste woning van derden bedraagt minimaal 150 meter. Op grond van het bovenstaande verwachten wij dat de belangen van derden niet (onevenredig) worden geschaad. De kans op planschade achten wij daarom nihil, zodat geen nader onderzoek op grond hiervan noodzakelijk is.

Tenslotte is op dit moment niet bekend wat belanghebbenden van het voornemen vinden. De maatschappelijke haalbaarheid wordt getoetst in de zienswijzefase. Tijdens deze fase kunnen zienswijzen omtrent het ontwerp-besluit naar voren worden gebracht.

Procedure/vervolgproces

Ons college van burgemeester en wethouders is bevoegd de omgevingsvergunning te verlenen. De omgevingsvergunning kan echter alleen worden verleend indien de gemeenteraad een verklaring van geen

bedenkingen afgeeft. Dit volgt uit artikel 2.27 eerste lid van de Wabo, juncto artikel 6.5 van het Besluit omgevingsrecht (Bor). Het bijgevoegde ontwerpbesluit voorziet in het afgeven van een (ontwerp)verklaring van geen bedenkingen.

Financiën, risico's en beheersmaatregelen

Niet van toepassing.

Vervolgaanpak

Niet van toepassing.

Communicatie

Er is sprake van een besluit op aanvraag, waarbij de uitgebreide procedure van toepassing is. De aanvrager wordt voor de openbaarmaking geïnformeerd. Na de wettelijk voorgeschreven bekendmaking wordt het ontwerpbesluit zes weken ter inzage gelegd en wordt gelegenheid geboden aan een ieder zijn zienswijze kenbaar te maken. Eventuele ontvangen zienswijzen worden bij de besluitvorming betrokken.

Relevante informatie

- Ontwerp omgevingsvergunning;
- Aanvraag + bijbehorende bescheiden;
- Kaart omgeving;
- Advies Wetterskip Fryslân (ontvangen op 3 juni 2015).

Het college van burgemeester en wethouders van Heerenveen,
de secretaris, de burgemeester,

de heer F.H. Perdok

de heer T.J. van der Zwan

Onderwerp

Verklaring van geen bedenkingen Jinswâlde 7 Aldeboarn

De raad van de gemeente Heerenveen;
gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 14 juli 2015;

gelet op, artikel 2.27, juncto artikel 3.11 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, juncto artikel 6.5
Besluit omgevingsrecht,

Besluit

1. In te stemmen met plan voor het bouwen van een langeerruimte en berging voor een paardenhouderij op het perceel Jinswâlde 7 in Aldeboarn;
2. Een ontwerpverklaring van geen bedenkingen af te geven op grond van artikel 2.27 Wabo, juncto artikel 3.11 Wabo, juncto artikel 6.5 Bor.

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 7 september 2015.

de griffier,

de voorzitter,

mevrouw W.J.M.A. Jansen

de heer T.J. van der Zwan