

Portefeuillehouder

Siebenga |

Datum collegebesluit

17 november 2015 |

Opsteller

Marieke Lingbeek |

Registratie

GF15.20100 |

Agendapunt

7 |

Onderwerp

Verklaring van geen bedenkingen Van Sminiaweg 9 te Haskerdijken

Voorstel

- kennisnemen van het plan voor het veranderen van de agrarische bedrijfswoning naar reguliere woning, het bouwen van een kapschuur en het realiseren van een paardrijbak op het perceel Van Sminiaweg 9 te Haskerdijken;
- 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

BügelHajema Adviseurs BV heeft op 30 juni 2015 een plan ingediend voor het veranderen van de agrarische bedrijfswoning naar reguliere woning, het bouwen van een kapschuur en het realiseren van een paardrijbak op het perceel Van Sminiaweg 9 te Haskerdijken.

Het geldende juridisch-planologisch kader voor onderhavige perceel betreft de Beheersverordening Joure, Langeweer, Nijehaske, Oudehaske en het Buitengebied dat door de raad van de gemeente Skarsterlân op 26 juni 2013 is vastgesteld. Deze beheersverordening in het plangebied verwijst naar het eerder voor het plangebied opgestelde "Bestemmingsplan Buitengebied Skarsterlân" (vastgesteld d.d. 28-02-2001, gedeeltelijk goedgekeurd d.d. 07-03-2003 en 01-02-2003).

Voor onderhavig perceel geldt de bestemming 'Agrarisch gebied' met de aanduiding 'terp'. Gronden met de bestemming 'Agrarisch gebied' zijn bestemd voor agrarisch cultuurgronden, met dien verstande dat houtteelt niet in de bestemming is begrepen, bestaande niet-grondgebonden agrarische bedrijven en grondgebonden agrarische bedrijven en landbouwontsluitingswegen. Onderhavige aanvraag is hiermee in strijd. Het bestemmingsplan voorziet niet in een afwijkmogelijkheid om medewerking te verlenen, een buitenplanse afwijking is dan ook noodzakelijk.

Omgevingsvergunning

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 casu 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 afwijkmogelijkheid conform de Wabo.

In dit geval is er een verklaring van geen bedenkingen vereist van de gemeenteraad.

Overwegingen

Provinciaal beleid

De aanvraag is in overeenstemming met het provinciale beleid en de naderhand in de provinciale verordening vastgelegde beleidsregels ten aanzien van hergebruik van agrarische panden en bebouwingsmogelijkheden.

Gemeentelijk beleid

Paardrijbak

Het hobbymatig gebruik van paardrijbakken is in het bestemmingsplan Buitengebied van Heerenveen gekoppeld aan een afwijkingsbevoegdheid, terwijl daar in Boarnsterhim geen regels over waren gesteld. Voorwaarde is dat geen overlast ontstaat voor derden. De afstand van de aan te leggen paardrijbak tot de naastgelegen bestemmings-/bouwpercelen van derden bedraagt meer dan 50 m.

Woonfunctie

De functiewijziging van de boerderij van agrarisch naar wonen is beleidsmatig en anderszins aanvaardbaar. In casu blijft de voormalige boerderij in tact, zodat de karakteristieke bebouwing behouden blijft. De omzetting heeft verder geen nadelige gevolgen voor nabijgelegen (agrarische) bedrijven. Deze worden niet in hun bedrijfsvoering beperkt.

Oprichten bebouwing

De bedoeling is om agrarische opstallen te slopen en ter vervanging een kapschuur te realiseren. De oppervlakte van te slopen bebouwing bedraagt circa 930m². De te bouwen kapschuur heeft een oppervlakte van circa 264m². Deze oppervlakte derhalve bedraagt meer dan de maximale oppervlakte van 150m² die normaliter bij woningen in het buitengebied wordt toegestaan.

Met een aan zekerheid grenzende waarschijnlijkheid zal in de nieuwe regeling voor het buitengebied een vergelijkbare overgangsbepaling worden opgenomen voor bouwwerken, zoals die nu in het bestemmingsplan Buitengebied 2007 staat. De strekking hiervan is dat een deel van te slopen bebouwing waarop het overangsrecht van toepassing is, eenmalig mag worden vernieuwd of teruggebouwd. In het bestemmingsplan Buitengebied 2007 is dit deel op 50% bepaald. Als deze regel op onderhavig plan wordt toegepast, dan zou eenmalig $(930\text{m}^2 - 150\text{m}^2) = 780\text{m}^2 \cdot 50\% = 390\text{m}^2$ kunnen worden toegestaan. In casu bedraagt de oppervlakte van de te bouwen kapschuur zoals aangegeven 264m², zodat deze ruimschoots onder de maximale oppervlakte blijft die met onverkorte toepassing van de huidige regeling mogelijk is. Ons inziens is het dan ook aanvaardbaar medewerking te verlenen aan dit planonderdeel.

Ruimtelijke aspecten

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

Watertoets

Gezien het advies van Wetterkip fryslân d.d 17-06-2015, wordt de uitvoerbaarheid van het plan wat betreft waterbelang niet belemmerd.

Archeologie

Door archeologisch onderzoeksbureau De Steekproef uit Zuidhorn is een bureauonderzoek en een inventariserend archeologisch veldonderzoek uitgevoerd om

vast te stellen wat de kans is op de aanwezigheid van archeologische waarden in het plangebied. In het onderzoek is geadviseerd om ter plaatse van de dekzandkop, noordelijk van de huidige boerderij, geen graafwerk te ondernemen dieper dan 1,5 m beneden maaiveld. De reden hiertoe is dat op de dekzandkop waarschijnlijk langdurig droge condities hebben geheerst waardoor archeologische grondsporen van een eerdere boerderij ter plaatse mogelijk lokaal goed bewaard zijn gebleven. Verder geldt dat de huidige boerderij op een terp ligt en dat in en rond de boerderij wordt geadviseerd niet dieper dan 30 cm beneden maaiveld te graven. Wanneer diepere ingrepen nodig zijn, dan wordt geadviseerd om dit onder archeologische begeleiding te laten uitvoeren. Dit wordt middels voorschriften aan de omgevingsvergunning bewerkstelligd.

Cultuurhistorische waarden

Uit de provinciale Cultuurhistorische Kaart Fryslân 2 (CHK2) blijkt dat in en aangrenzend aan het plangebied van verschillende cultuurhistorische waarden sprake is. Aangezien de ruimtelijke structuur van de boerderijplaats ter plaatse is aangetast door de huidige bebouwing mag worden verondersteld dat het planvoornemen geen verdere afbreuk hieraan doet. Verder loopt er een binnenpolderdijk langs het noordoostelijke deel van het plangebied. Het planvoornemen is hierop niet van invloed. Op de CHK2 is ook aangegeven dat er een veenpolderdijk door het plangebied loopt. Hiervan is het bestaan onduidelijk en de loop kan niet met zekerheid worden bewezen. Het planvoornemen wordt geacht hierdoor eveneens niet te worden belemmerd.

Flora- en fauna

Na ecologisch onderzoek, uitgevoerd middels een ecologische inventarisatie, kan op voorhand worden gesteld dat natuurwet- en -regelgeving betreffende de soorten- en gebiedsbescherming de uitvoerbaarheid van het plan niet in de weg staat.

Geluid

Twee wegen in de omgeving van het plangebied zijn relevant om te beschouwen. Dit zijn de Rijksweg A32 (130 km/uur) en de Van Sminiaweg (60 km/uur). De bestaande agrarische bedrijfswoning ligt op ca. 280 m uit de meest nabij gelegen rand van de A32. Vanwege deze snelweg is daarmee geen geluidzone van toepassing ter plaatse van de bestaande agrarische bedrijfswoning. Nader akoestisch onderzoek kan hierom achterwege blijven. Verder ligt de woning op minimaal 40 m uit de weg van de Van Sminiaweg en is er daarmee wel sprake van een wettelijke geluidzone ter plaatse. De Van Sminiaweg is geenszins op een hoge verkeersintensiteit ingericht en is enkel bedoeld voor het plaatselijke bestemmingsverkeer van bewoners en bezoekers en passerend landbouwverkeer van agrariërs in de omgeving. De voorkeursgrenswaarde van 48 dB op de bestaande woning vanwege de Van Sminiaweg wordt niet overschreden. Daarnaast is met de huidige agrarische bedrijfswoning sprake van een bestaande woonsituatie die met onderhavige aanvraag wordt voortgezet. Dit overziende is nader akoestisch onderzoek uit wettelijk oogpunt niet noodzakelijk en uit oogpunt van een goede ruimtelijke ordening tevens niet nodig. Ten aanzien van geluid zijn er geen belemmeringen.

Externe veiligheid

Aspecten van externe veiligheid vormen geen belemmering voor realisatie van het plan. In de nabijheid zijn geen inrichtingen aanwezig waarop het Besluit externe veiligheid (Bevi) van toepassing is. Bij recht kunnen dergelijke bedrijven zich niet ter plaatse vestigen. Op de beoogde functie is het Bevi niet van toepassing.

Bedrijven- en (milieu) hinder

De afstand tussen de bestaande agrarische bedrijfswoning aan de voorzijde van de stelpboerderij in het plangebied die wordt omgezet in een reguliere woning is ruim voldoende (meer dan 50m) om te kunnen voorkomen dat de agrarische buurtbedrijven niet meer zouden kunnen uitbreiden ten gevolge van de functiewijziging vanwege voorliggend planvoornemen. Het plan wordt dan ook niet belemmerd door bedrijven- en (milieu)hinder.

Bodem

Op grond van de resultaten van het verkennend bodem- en asbestonderzoek adviseert Eco Reest een nader onderzoek uit te voeren naar de ernst en omvang van de olieverontreiniging ter plaatse van de voormalige bovengrondse tank. Op basis van het nader onderzoek kan dan worden bepaald of eventuele saneringsmaatregelen noodzakelijk zijn. De uitvoerbaarheid van het plan staat dit echter niet in de weg.

Financiële aspecten

Op basis van artikel 6.12 Wro hoeft er voor onderhavig plan geen exploitatieplan worden vastgesteld. Omdat een afwijking van het bestemmingsplan is vereist, ontstaat er mogelijk planschade. Wij achten de kans op planschade nihil. In beginsel neemt de gebruiksintensiteit af. Ook de hoeveelheid bebouwing neemt af. Nader onderzoek achten wij niet noodzakelijk.

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.

Effecten

Het voorstel aan de raad is onder toepassing van een goede ruimtelijke onderbouwing in te stemmen met het plan en de verklaring van geen bedenkingen te verlenen.

Beleid en regelgeving

De omgevingsvergunning, de te volgen procedure en de af te geven verklaring van geen bedenking vindt zijn grondslag in de 'Wet algemene bepalingen omgevingsrecht' (Wabo). Bij de uitgebreide procedure wordt het besluit voorbereid conform de uitgebreide voorbereidingsprocedure, afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht.

Financiën, risico's en beheersmaatregelen

n.v.t.

Vervolgaanpak

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.

Communicatie

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. De aanvrager wordt op de hoogte gesteld van het collegebesluit en het vervolgtraject.

Relevante informatie

Bijlagen:

- aanvraag en relevante bijbehorende bescheiden;
- ontwerpvergunning.

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 Van Sminiaweg 9 te Haskerdijken |

De raad van de gemeente Heerenveen;
gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 17 november 2015;

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

overwegende dat, | de aanvraag niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening, |

Besluit

1. kennis te nemen van het plan voor het veranderen van de agrarische bedrijfswoning naar reguliere woning, het bouwen van een kapschuur en het realiseren van een paardrijbak op het perceel Van Sminiaweg 9 te Haskerdijken;
2. een ontwerpverklaring van geen bedenkingen af te geven op grond van artikel 2.27 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, juncto artikel 3.11 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, juncto artikel 6.5. Besluit omgevingsrecht. |

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 21 december 2015 |.

de griffier,

de voorzitter,

mevrouw W.J.M.A. Jansen

de heer T.J. van der Zwan