

DOMMERHOLT & LOONSTRA

consultancy

Slotermeerstraat 6
8531 RJ LEMMER
tel.: 0514 - 563881
fax: 0514 - 569656
Rabobank:328826847

R.E. Dommerholt (mob: 06 - 51325510)
P.B. Loonstra (mob: 06 - 22525999)

www.dommerholt-loonstra.nl
info@dommerholt-loonstra.nl

• adviseurs bestuursrecht

ingeboekt onder nummer.
2012-044356/i

Aan:

Het college van B en W van de
gemeente Weststellingwerf
t.a.v. Bouw- en woningtoezicht
Postbus 60
8470 AB Wolvega

uw brief :
uw kenmerk :
ons kenmerk :
onderwerp : Aanvraag omgevingsvergunning Langelilleweg 33 te Langelille.

Lemmer, 4 juni 2012

Geacht college,

Voor het perceel Langelilleweg 33 is een aanvraag om omgevingsvergunning bij u ingediend. Bij de aanvraag is een ruimtelijke onderbouwing gevoegd. Deze staat scheef op papier. Het bijgevoegde exemplaar dient ter vervanging van de eerder ingediende ruimtelijke onderbouwing. Inhoudelijk zijn er geen verschillen.

Met vriendelijke groet,

Hoogachtend,



Piet Loonstra.

Ruimtelijke onderbouwing aanvraag omgevingsvergunning ex artikel 2.12, lid 1 onder a sub 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht voor sanering/sloop van voormalige agrarische bedrijfsgebouwen en vervangende nieuwbouw van twee schuren op het perceel Langelilleweg 33 te Langelille ten behoeve van de woonfunctie.

1.1 INLEIDING

Er is een aanvraag ingediend om omgevingsvergunning voor sanering/sloop van voormalige agrarische bedrijfsgebouwen en voor het terugbouwen van een deel van de oppervlakte van de te slopen bebouwing op het perceel Langelilleweg 33 te Langelille ten behoeve van de woonfunctie. Om het plan te kunnen realiseren zal een omgevingsvergunning ex artikel 2.12, lid 1 onder a sub 3 moeten worden verleend. Deze vergunning kan alleen verleend worden als de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke onderbouwing en als de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat. Dit document dient daartoe.

1.2 LIGGING VAN HET PROJECTGEBIED

Het perceel waar de aanvraag betrekking op heeft ligt aan de Langelilleweg 33 te Langelille. Het betreft een locatie in het buitengebied van de gemeente Weststellingwerf. Onderstaand kaartje geeft de ligging van het projectgebied weer.



2. PLANBESCHRIJVING

Het agrarische bedrijf dat voorheen op het perceel Langelilleweg 33 werd uitgeoefend is beëindigd. Inmiddels wordt de voormalige bedrijfswoning op het perceel gebruikt voor de woonfunctie. Bij de woning hoort nog ruim anderhalve hectare grond. De eigenaresse houdt hobbymatig een aantal kippen, schapen en een paar paarden.

Sinds de aankoop van het perceel is de eigenaresse ervan bezig de woonsituatie en de ruimtelijke kwaliteit van het perceel te verbeteren.

Situatie voor aankoop

Voor aankoop van het perceel Langelilleweg 33 door de huidige eigenaresse stond er een boerderij op het perceel bestaande uit een voorhuis met een stal. Verder was nog 1152 m² aan losse bijgebouwen aanwezig. Daarbij ging het om de volgende losse bijgebouwen.

1. Een loopstal van 40 x 15 m² = 600 m²
2. Een hoge werktuigenloods van 13 x 9,5 m² = 125 m²
3. Een overdekte silo van 8,4 x 30 m² = 252 m²
4. Een golfplaten schuur die gedeeltelijk was ingestort van 10 x 7,5 m = 75 m²
5. Een garage van 100 m²

Ten tijde van aankoop was er dus 1152 m² aan losse bijgebouwen op het perceel aanwezig. Na aankoop is begonnen met het opknappen van de boerderij en met het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit van het perceel. Het voorhuis is opgeknapt en inmiddels heeft het college van B en W vergunning verleend voor het plaatsen van dakkapellen, voor het maken van een badkamer en voor isoleren van het dak van het voorhuis (OV-2011-0264). Ook zijn de onder 4 en 5 genoemde gebouwen verwijderd. Op dit moment is er nog steeds 977 m² aan losse, beeldverstorende bijgebouwen aanwezig in de vorm van de onder 1 tot en met 3 genoemde bijgebouwen.

Beoogde situatie

Er wordt nu vergunning gevraagd voor het slopen van de loopstal. Deze stal is niet praktisch gesitueerd terwijl deze beeldverstorende stal bovendien niet past bij de landelijke uitstraling van Langelille. In plaats van de te slopen loopstal van 600 m² wordt vergunning gevraagd voor de bouw van een veel kleinere, lagere, landelijke, sfeervolle schuur van 187 m², een sanering dus van 413 m².

Ook wordt vergunning gevraagd voor de sloop van de werktuigloods van 125 m². Deze loods is van damwandprofiel gemaakt en de uitstraling ervan past eerder op een industrieterrein dan in het landelijk gebied. Tegelijkertijd wordt vergunning gevraagd voor een lager dierenverblijf in landelijke stijl van 70 m², een sanering van 55 m².

Verder wordt vergunning gevraagd voor de sloop van de overdekte silo van 252 m². Hiervoor komt niets terug en dit betekent een sanering van nog eens 252 m² aan beeldverstorende bebouwing.

Van de oppervlakte van 1152 m2 die voor aankoop aanwezig was zal bij uitvoering van het plan waarvoor nu vergunning wordt gevraagd 895 m2 gesaneerd worden. Met uitzondering van de voormalige boerderij met de daarbij behorende bedrijfswoning wordt alle overige voormalige agrarische bebouwing gesaneerd en wordt slechts een oppervlakte van $187 + 70 = 257$ m2 terug gebouwd. Deze bebouwing is kleiner dan en ongeschikt aan de voormalige boerderij op het perceel en heeft een landelijke uitstraling.

De nieuwe gebouwen worden gebruikt als bijgebouwen voor de woon- en agrarische hobbyfunctie. De eigenaresse houdt een paar paarden. Daarnaast heeft zij schapen en kippen.

Het gebouw van 70 m2 zal worden gebruikt als dierenverblijf. Het nieuwe gebouw van 187 m2 zal met name worden gebruikt voor de opslag van werktuigen ten behoeve van de agrarische hobby. Het gaat daarbij onder andere om een maaier, schudder, trekker en wierser. Daarnaast zullen een aantal boten in het gebouw gestald worden, terwijl het gebouw ook ruimte zal bieden voor het stallen van de eigen auto's.

3. ONDERZOEK

3.1 ALGEMEEN

Provinciaal beleid

Provinciale Structuurvisie (voorheen Streekplan)

Uit de provinciale Structuurvisie blijkt dat de provincie inzet op een passend hergebruik van vrijkomende (agrarische) bebouwing. Wonen valt, onder andere, onder een passend hergebruik. De provincie zet in op het behoud van beeldbepalende bebouwing en sloop van beeldversturende bebouwing. Ook zet de provincie in op het behoud van de sociaal-economische vitaliteit van het platteland. De provincie vindt de woonfunctie als vorm van hergebruik akkoord, mits deze beperkt blijft tot het oorspronkelijke boerderijgebouw.

De provincie is volgens de Structuurvisie voor bevordering van sloop van beeldversturende bebouwing (ruimte voor ruimte).

Provinciale Verordening Romte

De Provinciale Structuurvisie is vertaald naar de Provinciale Verordening Romte. Het hergebruik van voormalige agrarische bedrijfsbebouwing is geregeld in artikel 1.2.1.

1.2 Hergebruik vrijkomende (niet-)agrarische bebouwing

1.2.1

1. In afwijking van artikel 1.1.1, eerste lid kunnen nieuwe stedelijke functies in landelijk gebied worden toegestaan indien sprake is van hergebruik, verbouw of vervanging van vrijkomende gebouwen, met dien verstande dat op de omzetting van de

bestemming van recreatiewoningen naar een woonbestemming voor permanente bewoning de artikelen 6.5.1 en 6.5.2 van toepassing zijn.

2. Bij hergebruik als bedoeld in het eerste lid kunnen op het perceel de volgende functies worden toegestaan:
 - a. wonen en zorg, met dien verstande dat woningen en woonvormen die verband houden met zorgverlening slechts zijn toegestaan in de voormalige bedrijfswoning en in aanwezige karakteristieke gebouwen;
 - b. recreatie, functies op het gebied van natuur- en landschapsbeheer, cultuur, kunst, educatie, restaurants, logies of daarmee vergelijkbare horecavormen;
 - c. detailhandel, voor zover deze verband houdt met de hoofdfunctie van het perceel en daar aan bedrijfsmatig en qua omvang ondergeschikt is;
 - d. dienstverlening en niet-industriële bedrijven behorende tot de milieucategorieën 1, 2 en 3 of naar aard en invloed op de omgeving vergelijkbare bedrijven, mits ruimtelijk en functioneel passend in de karakteristiek van de omgeving.
3. Bij een functie als bedoeld in het tweede lid kan enige aanvullende nieuwbouw worden toegestaan mits deze qua omvang duidelijk ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.
4. Aan hergebruik, verbouw of vervanging van vrijkomende gebouwen en aanvullende nieuwbouw worden in een ruimtelijk plan voor landelijk gebied zodanige regels gesteld, 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. geen beperkingen ontstaan voor de ontwikkeling van agrarische bedrijven in de omgeving.

Het plan waarvoor thans vergunning wordt gevraagd voldoet aan de provinciale verordening.

Gemeentelijk beleid

Bestemmingsplan Buitengebied, herziening '95

Het perceel Langelilleweg 33 ligt in het plangebied van het bestemmingsplan Buitengebied, herziening '95 van de gemeente Weststellingwerf. Hierin heeft het perceel de bestemming Agrarisch gebied A1. Volgens artikel 2 van de planregels is grond met deze bestemming bestemd voor:

- a. cultuurgrond met daarbij behorende paden, sloten, andere bouwwerken en andere werken;
- b. agrarische bedrijven, met daarbij behorende bedrijfsgebouwen, bedrijfswoningen, bijgebouwen, andere bouwwerken en andere werken. de locatie;
- c. het behoud en/of het herstel van de aanwezige landschappelijke waarden.

Het plan waarvoor omgevingsvergunning wordt gevraagd voldoet niet aan het bestemmingsplan. Volgens het bestemmingsplan mag alleen maar worden gebouwd ten behoeve van het uitoefenen van het agrarisch bedrijf. De beoogde bebouwing wordt echter niet voor het agrarische bedrijf opgericht, maar voor de woonfunctie met een agrarische hobby.

Nieuw bestemmingsplan Buitengebied in voorbereiding - Nota van Uitgangspunten Functieverandering en –verbreding agrarische sector

Op 12 december 2011 heeft de gemeenteraad van de gemeente Weststellingwerf de Nota van Uitgangspunten Functieverandering en –verbreding agrarische sector vastgesteld. Deze nota vormt voor deze twee beleidsthema's de beleidsbasis voor het nieuwe bestemmingsplan Buitengebied dat momenteel in voorbereiding is. Naast het nog geldende bestemmingsplan Buitengebied zal dit de basis zijn voor het ruimtelijk beleid van Weststellingwerf ten aanzien van functieverandering en verbreding totdat de herziening van het bestemmingsplan Buitengebied is vastgesteld.

Voor beantwoording van de vraag of medewerking kan worden verleend aan de aanvraag om omgevingsvergunning is gekeken of het bouwplan binnen het beleidskader van de Nota van Uitgangspunten past.

In de nota is aangegeven dat de functie Wonen geschikt wordt geacht voor een vrijgekomen agrarische opstal. De woonfunctie mag evenwel geen beperking opleveren voor de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende agrarische bedrijven. Dat is in de voorliggende situatie niet het geval. Het dichtstbijzijnde agrarische bedrijf ligt op ruim 200 meter afstand van het perceel Langelilleweg 33.

De ruimtelijke kwaliteit moet behouden en zo mogelijk verbeterd worden. Dat is in de voorliggende situatie het geval. De karakteristieke boerderij blijft intact, terwijl beeldverstorende bebouwing wordt gesaneerd. Slechts een klein deel van de te amoveren oppervlakte wordt terug gebouwd in de vorm van twee gebouwen met een landelijke uitstraling.

Welstandsnota en monumenten

De welstandscommissie heeft het bouwplan getoetst aan de welstandsnota. Via de brief van ... heeft de welstandscommissie aangegeven dat het plan voldoet aan redelijke eisen van welstand.

Verkeersaspecten en parkeren

De opstal Langelilleweg 33 ligt aan de Langelilleweg. De functieverandering zal niet leiden tot extra verkeersbewegingen. Integendeel, het aantal verkeersbewegingen zal afnemen in relatie tot het aantal bewegingen wat annex is met een agrarisch bedrijf. Ook zullen zware voertuigen, anders dan voorheen, het perceel niet meer aandoen.

Op het erf Langelilleweg is voldoende parkeergelegenheid.

3.2 MILIEUASPECTEN

3.2.1 Geluidhinder

Het realiseren van de twee schuren valt buiten de werkingsfeer van de Wet Geluidhinder en daarom is geen akoestisch onderzoek noodzakelijk.

3.2.2 Luchtkwaliteit

Veranderingen in de luchtkwaliteit worden grotendeels veroorzaakt door de toename van het verkeer. Als aannemelijk is dat er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het project. In dit geval is er van een feitelijke of dreigende overschrijding geen sprake. In de provincie Fryslân zijn de achtergrondconcentraties PM10 en NO2 laag. De afgelopen jaren zijn berekeningen uitgevoerd voor verschillende provinciale wegen met de hoogste verkeersintensiteiten. De uitkomsten hiervan geven aan dat de grenswaarden niet worden overschreden. Nu op de drukste wegen in onze provincie de grenswaarden niet worden overschreden kan gelet op de verkeersintensiteit op de Langelilleweg worden geconcludeerd dat een overschrijding van grenswaarden niet te verwachten is.

3.2.3 Externe veiligheid

Uit de Risicokaart van de provincie Fryslân blijkt dat er in de nabijheid van de projectlocatie geen risicovolle inrichtingen zijn.

3.3 ARCHEOLOGIE

Uit de provinciale archeologische kaart blijkt dat de schuren gebouwd worden binnen een gebied met het advies: karterend onderzoek 3 (Steentijd). Alleen bij ingrepen van meer dan 5000m² zal een archeologisch onderzoek uitgevoerd moeten worden. De oppervlakte van de schuren bedragen respectievelijk 187 en 70 m², waardoor nader onderzoek niet noodzakelijk is.

Uit de advieskaart IJzertijd-Middeleeuwen (karterend onderzoek 3) blijkt dat onderzoek ook niet noodzakelijk is. Dit is alleen het geval bij ingrepen groter dan 5000 m².

3.4 FLORA EN FAUNA

Het perceel is jaren in gebruik geweest ten behoeve van een agrarisch bedrijf. De sloop van de oude opstallen en bouw van de twee schuren heeft geen invloed op natuurwaarden op of nabij het perceel. Voor de bouwactiviteiten hoeft geen beplanting te worden verwijderd.

3.5 WATERHUISHOUDING

Voor het plan is de digitale watertoets verricht.

Het wetterskip heeft naar aanleiding van deze toets als meegedeeld dat het plan een beperkte invloed heeft op de waterhuishouding en de waterketen. Dit betekent dat de korte procedure kan worden gevolgd voor de watertoets.

Dit betekent dat de beperkte invloed van het plan kan worden opgevangen met standaard maatregelen. Deze maatregelen staan in het onderstaande wateradvies van Wetterskip Fryslân dat hier integraal is overgenomen.

Wateradvies korte procedure

De initiatiefnemer heeft Wetterskip Fryslân geïnformeerd over het plan *Functiewijziging, Sloop en gedeeltelijke herbouw Langelilleweg 33* via de Digitale watertoets (www.dewatertoets.nl). Hiermee is bepaald dat het plan een zodanige invloed heeft op de waterhuishouding en de afvalwaterketen dat kan worden volstaan met een standaard wateradvies.

In dit advies staan de maatregelen die Wetterskip Fryslân adviseert om wateroverlast te voorkomen en het water in de sloten schoon te houden. Het is een standaard advies dat voor alle kleine plannen wordt gegeven. Hierdoor kan het voorkomen dat niet alle punten gelden voor het plan *Functiewijziging, Sloop en gedeeltelijke herbouw Langelilleweg 33*.

Probeer regenwater langzaam weg te laten lopen

Regenwater dat op een verhard oppervlak valt, gaat sneller naar het riool of een sloot dan regenwater dat op onverhard oppervlak valt (zoals gras of een groenstrook). Wanneer opeens veel water in de riolen en sloten komt kan dit wateroverlast geven. Het is daarom belangrijk dat het regenwater langzaam wegloopt. Dit kan op verschillende manieren. Vang het regenwater eerst in een regenton op, gebruik grasstenen ('open bestrating') voor de bestrating en bestraat niet het hele perceel maar laat wat stukken open met gras of andere beplanting.

Regenwater niet op het riool lozen

Wij adviseren om regenwater direct op een sloot te lozen en niet op het vuilwaterriool. De rioolwaterzuivering wordt dan niet onnodig belast met schoon regenwater. Dit is uiteraard alleen mogelijk als er een sloot dicht bij het perceel ligt.

Gebruik schone bouwmaterialen, gebruik geen chemische onkruidbestrijding

Regenwater dat op het plangebied valt, komt uiteindelijk altijd in het grondwater of in het oppervlaktewater. Voorkom watervervuiling door geen uitlogende bouwmaterialen zoals zink, koper en lood te gebruiken. Deze materialen zijn een

belangrijke bron voor de vervuiling van ons water. Ook adviseren wij om geen chemische middelen voor onkruidbestrijding te gebruiken.

Vloeren minimaal een meter boven het grondwater

Wij adviseren om het vloerpeil (bovenkant vloer) van woningen en andere bouwwerken minimaal een meter boven het grondwaterpeil aan te leggen. Hierdoor wordt grondwateroverlast voorkomen.

Vergunningen die bij het waterschap moeten worden aangevraagd

Voor sommige werkzaamheden of activiteiten is een watervergunning van het waterschap nodig of moet een melding worden gedaan. Voorbeelden zijn

- het onttrekken en/of lozen van grondwater (bijvoorbeeld bronneringen),
- het lozen van afvalwater op het oppervlaktewater,
- het toepassen van grond in een watergang,
- het graven of dempen van sloten,
- de aanleg van dammen of duikers.

Koude- en warmteopslag

Als sprake is van koude- en warmteopslag in de bodem wijzen wij u er op dat u hiervoor contact op dient te nemen met de provincie Fryslân.

De aanvrager zal de wateradviezen meenemen bij de uitvoering van het plan.

3.6 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Het plan voor de amovering van voormalige agrarische opstallen en herbouw van twee schuren betreft een particulier initiatief, waarvan de financiering al rond is. Het plan is dus economisch uitvoerbaar.