Voorstel aan de gemeenteraad

Opsteller
[redacted]

Kenmerk
Z.26.561251 / D.26.2188410

Vertrouwelijkheid
Openbaar

Onderwerp
Gersloot, Haudmare 5, Bouwen van een bedrijfswoning - Verklaring van geen bedenkingen

Voorgesteld besluit

1. Vaststellen om de 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 voor het bouwen van een bedrijfswoning op de locatie Haudmare 5 te Gersloot.

2. Instemmen om na afgifte van de ontwerpverklaring de ontwerp-omgevingsvergunning ter inzage te leggen.

3. Vaststellen om deze verklaring als definitieve verklaring van geen bedenkingen aan te merken wanneer er geen zienswijzen over de ontwerp-omgevingsvergunning zijn ingediend.

Inleiding

Initiatiefnemer heeft een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor het bouwen van een bedrijfswoning op de locatie Haudmare 5 te Gersloot, kadastraal bekend TLB00K1740. Het plan is in strijd met het geldende bestemmingsplan Buitengebied 2007, vastgesteld 6 juli 2007. Hierin zijn de gronden bestemd voor Agrarisch gebied 1 met een nadere aanduiding Gbw (Geen bedrijfswoning toegestaan). Op basis van deze nadere aanduiding is geen bedrijfswoning toegestaan.

Dit betekent dat alleen medewerking kan worden verleend als van het bestemmingsplan wordt afgeweken. In casu kan gebruik worden gemaakt van de bevoegdheid die is opgenomen in artikel 2.1 lid 1 sub. a onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

Om medewerking te kunnen verlenen aan een omgevingsvergunning voor dit plan is een verklaring van geen bedenkingen vereist van de gemeenteraad. Als de verklaring van geen bedenkingen niet wordt afgegeven, moet de omgevingsvergunning worden geweigerd. De strekking van het raadsvoorstel is, dat u een ontwerpverklaring van geen bedenkingen afgeeft. Wanneer er geen zienswijzen tegen het ontwerp worden ingediend, wordt deze geacht definitief te zijn afgegeven.

Naast het bestemmingsplan Buitengebied 2007 is ook het bestemmingsplan ‘Partiële herziening bestemmingsplannen parkeren’ van toepassing. Op het is voldoende parkeerruimte aanwezig waardoor het planvoornemen voldoet aan de Nota Parkeernormen, welke onderdeel uitmaakt van de ‘Partiële herziening bestemmingsplannen parkeren’.

Beoogd effect

Het verkrijgen van de (ontwerp)verklaring van geen bedenkingen, zodat de besluitvormingsprocedure voor het bouwen van een bedrijfswoning op de locatie Haudmare 5 te Gersloot met betrekking tot een aanvraag omgevingsvergunning (voor de activiteit "handelen in strijd regels RO") kan worden vervolgd.

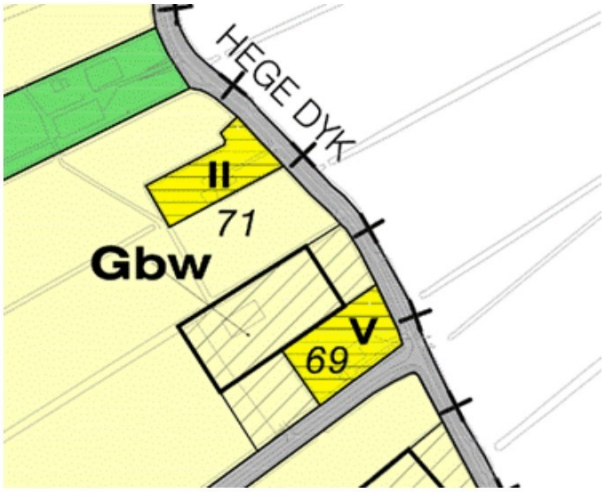
Argumenten

1.1 Een bedrijfswoning is noodzakelijk vanwege de bedrijfsvoering.

Op onderhavige locatie vind het lammeren van de schapen plaats, worden lammeren afgemest en worden (zieke) schapen verzorgd die extra zorg nodig hebben. Gedurende de lammerperiode is het, vanuit dierenwelzijn, noodzakelijk dat er iemand in de buurt van de stal verblijft om de schapen te helpen bij het bevallen. Ook de zieke schapen hebben (jaarrond) intensievere zorg nodig. Tot op heden verblijft initiatiefnemer gedurende de lammerperiode in een caravan op de bedrijfslocatie. Voor de verzorging van zieke schapen en schapen die extra zorg nodig hebben, reist initiatiefnemer regelmatig vanaf zijn huidige woonlocatie naar de bedrijfslocatie. Deze situatie is verre van ideaal om een goede verzorging van de dieren te garanderen.

1.2 De bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan in het geldende bestemmingsplan.

De locatie is gesitueerd binnen de grenzen van het geldende bestemmingsplan Buitengebied 2007 en heeft hierin de bestemming Agrarisch gebied 1. Binnen deze bestemming is het bedrijfsmatig fokken en houden van schapen toegestaan.



1.3 Er is sprake van een volwaardig agrarisch bedrijf.

Initiatiefnemer exploiteert een schapenhouderij met ca. 800 schapen en 4 bordercollies. Dit bedrijf beheert natuurterreinen en stedelijk groen met schaapkuddes. In de zomermaanden verblijven de schapen daarom grotendeels elders. Tijdens de lammerperiode verblijven de schapen en de lammeren op onderhavige locatie. Ook in de overige maanden van het jaar verblijft er vee in de stallen, waaronder lammeren die worden afgemest en (zieke) schapen die zorg nodig hebben. Het bedrijf voorziet twee (fulltime) medewerkers van een inkomen. In de lammerperiode worden er daarnaast nog 2-4 stagiaires/hulpkrachten ingezet. Ook zijn de er voertuigen en gereedschappen aanwezig welke ten behoeve van de bedrijfsvoering nodig zijn.

Op het perceel is een stal aanwezig. Voor de uitbreiding van deze bestaande ligboxenstal is in 2015 een omgevingsvergunning verleend. Door omstandigheden is de bouw hiervan pas recent gestart. Tot die tijd wordt/werd er gebruikt gemaakt van tijdelijke constructies tijdens de lammerperiode en worden de

voertuigen en werktuigen nog buiten gestald. Als voorwaarde zal in de omgevingsvergunning worden opgenomen dat de bouw van de bedrijfswoning niet eerder mag worden gestart nadat de bouw van de nieuwe stal gereed is en in gebruik genomen is ten behoeve van het agrarisch bedrijf.

1.4 Beginselbereidheid is uitgesproken.

Uit interne stukken is gebleken dat al in 2015 beginselbereidheid is uitgesproken om medewerking aan een bedrijfswoning te willen verlenen. In de uitkomstbrief van de concept-aanvraag omgevings-vergunning van 2022, welke is vooraf gegaan aan het indienen van de huidige aanvraag omgevingsvergunning, is dit nogmaals bevestigd. In deze brief is ook aangegeven dat, naast de wettelijke vereisten, de noodzaak van een bedrijfswoning moet worden aangetoond en dat de woning landschappelijk en stedenbouwkundig goed moet worden ingepast. De noodzaak is omschreven onder argument 1.1. Ook aan de landschappelijke en stedenbouwkundige inpassing wordt voldaan.

1.5 Stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing is akkoord.

Het bedrijfsperceel ligt op de hoek van de Haudmare en de Hegedyk en is ontsloten aan de zuidzijde, op de Haudmare. Het bedrijfsperceel ligt in een L-vorm rond een woonperceel aan de Hegedyk. Achterop het terrein staat een aantal bedrijfsbouwen. De beoogde bedrijfswoning is gesitueerd voor de bedrijfsbebouwing op ca. 30 meter vanaf de Haudmare, tussen de twee bestaande bomenrijen. Langs de Noordzijde van het perceel wordt een nieuwe bomensingel aangeplant, die leidt tot een goede landschappelijke afronding van het bedrijfsperceel. De locatie van de bedrijfswoning sluit hierdoor goed aan bij de bestaande bedrijfsbebouwing en op de naastgelegen woning. De bedrijfswoning blijft buiten het zicht van de naastgelegen buren. De maatvoering van de bedrijfswoning is overeenkomstig de bouwregels van het geldende bestemmingsplan voor een bedrijfswoning. Hierdoor gaat de bedrijfswoning zoveel mogelijk opgaat in het huidige landschapsbeeld en wordt deze vanuit een stedenbouwkundig oogpunt goed ingepast.



1.6 Ruimtelijke onderbouwing

In dit soort procedures moet onder andere worden nagegaan of een omgevingsaspect een belemmering zal vormen voor de beoogde ontwikkeling, hetgeen wordt beoordeeld aan de wet- en regelgeving. De omgevingsvergunning kan dan slechts worden verleend indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en indien de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat. De aanvraag is voorzien van een ruimtelijke onderbouwing, waarin wordt ingegaan op de van toepassing zijnde wet- en regelgeving, beleidskaders en relevante aspecten. Er zijn wat ruimtelijke aspecten betreft geen belemmeringen. De onderbouwing maakt integraal onderdeel uit van het (te nemen) besluit. Hierna zijn kort verschillende ruimtelijke aspecten benoemd.

Milieu

Voor het planvoornemen is geen milieueffectrapportage (m.e.r.) beoordeling nodig. Aangaande de milieuzonering geldt dat de bedrijfswoning onderdeel is van de inrichting van de bestaande inrichting (schapenhouderij). Daarom hoeft niet te worden getoetst aan de milieubelasting op het eigen bedrijf en de omliggende bebouwing. Voor wat betreft het aspect geluid kan op voorhand worden geconcludeerd dat de voorkeursgrenswaarde niet wordt overschreden, gelet op de ligging

aan een ondergeschikte landweg waar een maximumsnelheid geldt van 60 km/uur en de verkeersintensiteit ervan.

Water

Het plangebied ligt in het beheersgebied van Wetterskip Fryslân. In de Leidraad Watertoets staan de uitgangspunten waarmee bij het ontwikkelen van ruimtelijke plannen rekening moet worden gehouden. De beschrijving hiervan sluit aan bij het Waterbeheerplan en de Leidraad Watertoets over de thema's veilig, voldoende en schoon. Voor alle ingrepen in de waterhuishouding water moet tijdig een digitale watertoets worden doorlopen en/of een vergunning worden aangevraagd bij Wetterskip Fryslân.

Bodem

Op basis van aangeleverd gegevens van de aanvrager blijkt op de beoogde bouwlocatie een verkennend bodemonderzoek te zijn uitgevoerd, te weten:

Verkennend milieukundig bodemonderzoek en verkennend onderzoek asbest in grond Haudmare 5 te Gersloot (Sigma, kenmerk: 25M11937, d.d. 22 oktober 2025).

Zintuiglijk zijn binnen het bouwvlak in de bovengrond tot maximaal 0,5 m-mv, resten baksteen en puin waargenomen. Verder zijn geen bodemvreemde of asbestverdachte materialen waargenomen op of in de bodem.

Archeologie

Op basis van de Friese Archeologische Monumentenkaart Extra (FAMKE) van de provincie Fryslân is geen extra onderzoek noodzakelijk.

Cultuurhistorie

Het plangebied ligt in een gebied van historische routes, maar kent zelf geen hoge cultuurhistorische waarden. Het toevoegen van de beoogde bedrijfswoning doet geen afbreuk aan de omliggende omgeving.

Ecologie

De verwachting is dat het planvoornemen geen negatief effect op de op afstand gelegen natuurgebieden zal hebben. Het dichtstbijzijnde Natura-2000 gebied De Deelen ligt op 3,8 kilometer afstand.

Voor de agrarische activiteiten (schapenhouderij) geldt dat er een Wet natuurbeschermingsvergunning is. Vanzelfsprekend is de algemene zorgplicht van toepassing.

Externe veiligheid

Er liggen geen risicobronnen in de nabijheid van het plangebied.

Luchtkwaliteit

De ontwikkeling heeft geen invloed op de luchtkwaliteit.

Kabel, leidingen en zoneringen

In het plangebied liggen geen kabels of leidingen die een planologische zone hebben. De kleine, lokale leidingen worden bij de uitvoering door middel van een Klic-melding in beeld gebracht.

Samenvattende conclusie is dat er geen belemmeringen zijn en dat het plan ruimtelijk aanvaardbaar is.

Risico's of kanttekeningen

De ontwerpvergunning wordt gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegd voor zienswijzen. Bij geen zienswijzen wordt de (ontwerp-) Verklaring van geen bedenkingen als definitief aangemerkt en kan de vergunning, zonder tussenkomst van de gemeenteraad, worden verleend.

Communicatie en participatie

De aanvraag is ingediend voor 31 december 2023 en betreft een Wabo-aanvraag. Participatie vanuit de Participatieverordening, die is gericht op de (nieuwe) Omgevingswet, is daarom geen indieningsvereiste.

Initiatiefnemer wordt schriftelijk op de hoogte gebracht van het (ontwerp-)besluit. De kennisgeving van het (ontwerp-)besluit vindt plaats via het elektronisch publicatieblad (gemeenteblad, provinciaal blad, enzovoort). De (ontwerp-) omgevingsvergunning en de bijbehorende stukken liggen ter inzage zo lang als de zienswijze- en de beroepstermijn duren.

Financiën

Alle kosten van de planvorming en de realisatie naar aanleiding van dit plan zijn voor rekening van de aanvrager.

Met initiatiefnemer wordt een planschadeovereenkomst, voorafgaand aan de afgifte van de omgevingsvergunning, gedaan, zodat eventuele planschade voor rekening van initiatiefnemer is.

Bijlagen

1 Aanvraag omgevingsvergunning

2 Ruimtelijke onderbouwing

3 Ontwerp-omgevingsvergunning

4 Ontwerp-VVGB