



**Ons adres:** Postbus 13,  
9290 AA Kollum  
**Ons telefoonnr:** (0519) 298888  
**Ons whatsapp nr:** (06)12083046  
**Ons e-mailadres:** info@noardeast-  
fryslan.nl  
**Ons kenmerk:** 20212949  
**OLO nummer** 6435701  
**Behandeld door:** de heer L. Visser

**Datum:** 23 mei 2022

Onderwerp: omgevingsvergunning Moarsterwei 14 te Lioessens voor het afwijken van het bestemmingsplan zaaknummer 20212949.

Geachte ■■■■■ ■■■■■

Op 12 oktober 2021 heeft u een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend voor het afwijken van het bestemmingsplan ten behoeve van realiseren van een recreatie-appartementen een en woning in de voormalige zuivelfabriek op het perceel Moarsterwei 14 te Lioessens. De aanvraag met OLO-nummer 6435701 staat bij ons bekend onder zaaknummer 20212949.

### **Besluit tot het verlenen van de omgevingsvergunning**

Wij hebben besloten de omgevingsvergunning te verlenen voor de volgende activiteit:  
- Planologisch strijdig gebruik

Aan deze vergunning hebben wij voorschriften verbonden. De meegezonden en gewaarmerkte stukken horen bij dit besluit.

Hierna geven wij aan hoe wij tot dit besluit zijn gekomen.

## **1. Procedurele overwegingen**

### **1.1 Bevoegd gezag**

Uit uw aanvraag blijkt dat wij bevoegd zijn om te beslissen op uw aanvraag.

### **1.2 Ontvankelijkheid**

Om een aanvraag in behandeling te kunnen nemen, moet u belanghebbende zijn bij de aanvraag. U bent als eigenaar van het perceel belanghebbende.

Voor een aanvraag om omgevingsvergunning gelden landelijke indieningvereisten. Deze indieningvereisten zijn terug te vinden in de Regeling omgevingsrecht. Hierin staat welke gegevens u bij de aanvraag moet inleveren.

Bij indiening van de aanvraag waren niet voldoende stukken gevoegd om uw aanvraag inhoudelijk te kunnen beoordelen. Hierover hebben wij u een voortgangsbrief gestuurd. Wij hebben u de gelegenheid gegeven om de aanvraag aan te vullen. De nog ontbrekende stukken hebben wij van u ontvangen. Met deze aanvulling kunnen wij uw aanvraag inhoudelijk beoordelen.

### **1.3 Procedure**

Voor dit besluit is de uitgebreide voorbereidingsprocedure gevolgd, zoals is bepaald in paragraaf 3.3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Uw aanvraag is getoetst aan de Wabo.

### **1.4 Aanhoudingen**

Voor uw aanvraag geldt geen aanhoudingsgrond.

### 1.5 Verlengen beslistermijn

De beslistermijn is voor uw aanvraag niet verlengd.

## 2. Inhoudelijke overwegingen

Hieronder geven wij per activiteit aan welke inhoudelijke overwegingen ten grondslag liggen aan de beschikking.

### 2.1 Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

In artikel 2.1 lid 1 onder c van de Wabo is aangegeven dat u in het bezit moet zijn van een vergunning wanneer u gronden en bouwwerken wilt gebruiken in strijd met het bestemmingsplan. De aanvraag is getoetst aan artikel 2.12 van de Wabo. Hieronder geven wij het resultaat van deze toetsing aan.

Wij hebben vastgesteld dat uw aanvraag niet voldoet aan de regels van het bestemmingsplan.

#### Bestemmingsplan

Uw aanvraag hebben wij getoetst aan de regels van het bestemmingsplan "Bûtengebied Dongeradeel, herziening 2015". Het perceel heeft de bestemming "Bedrijf" deels met "waarde – Cultuurhistorisch waardevolle lijn" en functie aanduiding - bedrijfswoning en deel de bestemming "Agrarisch".

Wij hebben vastgesteld dat uw project niet voldoet aan de volgende regels van het bestemmingsplan:

#### **Artikel 6.1. Bestemmingsomschrijving**

De voor "[Bedrijf](#)" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijfsgebouwen en overkappingen, ten behoeve van bedrijven, welke zijn genoemd in bijlage 1 onder de categorieën 1 en 2 al dan niet in combinatie met productiegebonden detailhandel, alsmede:
  1. een bouwbedrijf, ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van bedrijf - bouwbedrijf";
  2. een scheepswerf, ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van bedrijf - scheepswerf";
  3. een pootaardappelhandel, ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van bedrijf - pootaardappelhandel";
  4. een kozijnenfabriek, ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van bedrijf - kozijnenfabriek";
  5. een transportbedrijf, ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van bedrijf - transportbedrijf";
  6. een grondverzet- en kraanbedrijf, ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van bedrijf - kraan- en grondverzetbedrijf";
  7. een reparatiebedrijf van landbouwmachines en vrachtwagens en stalling van afvalcontainers, ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van bedrijf - reparatie van vrachtwagens, landbouwmachines en containerstalling";
  8. een bedrijf voor opslag en vervaardigen van transportkisten (voor muziekapparatuur), ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van bedrijf - timmerfabriek";
- \* Het gebruik wat in dit project wordt voorgestaan (recreatief en/of woongebouw) past niet binnen de Bestemmingsomschrijving.

#### **Artikel 6.2. Bouwregels**

##### 6.2.1. Gebouwen en overkappingen

Voor het bouwen van de in lid [6.1](#). onder a en e bedoelde bouwwerken gelden de volgende regels:

- f. de maatvoering van een gebouw of een overkapping zal voorts voldoen aan de eisen die in het volgende bouwschema zijn gesteld:

1. de maatvoering van een gebouw of een overkapping zal voorts voldoen aan de eisen die in het volgende bouwschema zijn gesteld:

| Functie van een gebouw        | Oppervlakte per gebouw<br>max. | Goothoogte in m. |      | Dakhelling in ° |      | Bouwhoogte in m.<br>max. |
|-------------------------------|--------------------------------|------------------|------|-----------------|------|--------------------------|
|                               |                                | max.             | min. | min.            | max. |                          |
| Bedrijfsgebouw of overkapping | -                              | 4,50             | 20   | 30              | 60   | 12,00                    |
| Bedrijfswoning                | 150 m²                         | 4,50             | 30   | 30              | 60   | 10,00                    |

- \* Voldoet niet. De bouwhoogte van het 'torentje' zal 16 meter bedragen. De dakhelling van een aantal zal bij een aantal te herstellen daken niet voldoen aan de minimale dakhelling van 20 graden.

## **Artikel 3: Agrarisch**

### **3.1. Bestemmingsomschrijving**

De voor '[Agrarisch](#)' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het agrarisch grondgebruik;

\* Het gebruik wat in dit project wordt gevraagd (parkeren ten behoeve van de recreatieve functie) past niet binnen de bestemmingsomschrijving.

Uw project valt onder artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3° van de Wabo.

Van het bestemmingsplan kan worden afgeweken, omdat uw project niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Dit motiveren wij door een goede ruimtelijke onderbouwing. Deze onderbouwing treft u bijgaand aan onder de naam Ruimtelijke onderbouwing Voormalige zuivelfabriek De Dongeradielen met projectnummer 377911 van de datum 04-03-2022. Deze kan hier als ingelast worden beschouwd.

Voorts hebben we overwogen dat:

#### Straat en bebouwingsbeeld

Uw verzoek is 2-12-2021 en 23-12-2021 voorgelegd aan de welstandscommissie Hûs en Hiem.

Volgens de commissie voldoet het plan niet aan redelijke eisen van welstand. Dit advies heeft als kenmerk W21NOF331-1 en 2. Toch zijn wij van mening dat de vergunning verleend moet worden.

Er is naar onze mening sprake van een bijzondere zwaarwegende omstandigheid. Wij onderbouwen dit hieronder:

#### 1 Welstand bij afwijken bestemmingsplan

Strikt genomen is een welstandsadvies pas nodig bij een 'bouwvergunning'. Deze aanvraag gaat over het afwijken van het bestemmingsplan. Toch vinden we dat het straat- en bebouwingsbeeld en daarmee het uiterlijk van het bouwwerk hier ook al op hoofdlijnen wordt bepaald. Daarom is welstand om advies gevraagd. Zij waren ook adviseur bij de omgevingstafel.

#### 2. Het torentje

Uit de advisering van Hûs en hiem blijkt duidelijk dat zij de herbestemming van de zuivelfabriek erg toejuichen. Maar dat ze overwegende problemen hebben met het torentje. Dit is een glazen verdieping op de oude silo van de melkfabriek. Dit element zat niet in het plan tijdens de behandeling van de omgevingstafel. Het element is later toegevoegd als belangrijk element om de beleving van de gasten op de fabriek en de omgeving te versterken. De initiatiefnemers vinden het element van groot belang voor hun project. Het element is zeker een duidelijk feature in het ontwerp. En vraagt door de centrale positie, hoogte en afwijkende architectuur de aandacht.

#### 3 Welstandsadviezen

Dit element wordt door de commissie als nieuwe toevoeging gezien die het nieuwe middelpunt van de compositie (van gebouwen) zal worden en daarmee de betekenis van de bestaande gebouwen enigszins afzwakt. Ook de lichtuitstoot van dit glazen element wordt als negatief ervaren.

Naar aanleiding van dit advies heeft de ontwerper het ontwerp niet aangepast, maar is ingegaan op de kritiekpunten van de commissie. Zo zijn beelden gemaakt van de gebouwen op afstand, is aangegeven op welke manier lichtvervuiling wordt voorkomen en het meest belangrijk is uitgelegd, waarom dit element juist goed afleesbaar is in de compositie als nieuw element en daarmee de betekenis van de bestaande gebouwen niet afzwakt, maar juist versterkt.

Dit heeft echter niet geleid tot een ander oordeel van de welstandscommissie.

#### 4. Verzoek om af te wijken van het welstandsadvies

De aanvrager en architect vinden dit zo'n belangrijk punt dat zij het college gevraagd hebben om af te wijken van het welstandsadvies. Het college mag dit doen als zij meent dat het plan niet in strijd is met redelijke eisen van welstand of dat er andere zwaarwegende redenen zijn om in afwijking van het welstandsadvies de vergunning te verlenen. Het college meent dat het belang om het project doorgang te laten vinden hier zou moeten prevaleren. Waarbij wordt opgemerkt dat de motivatie van de architect ook te volgen is en ruimtelijke gezien het element ook zeker voorstelbaar is.

Wel zal een voorwaarde gesteld moeten worden aan het zoveel mogelijk tegengaan van lichtvervuiling. Dit zal dan nader uitgewerkt moeten worden in de uiteindelijke te verlenen omgevingsvergunning voor de bouw.

Het college heeft op 08-03-2022 besloten af te wijken van het welstandsadvies onder voorwaarde dat de lichtvervuiling zoveel mogelijk wordt tegengaan. Dit moet uitgewerkt worden bij de 'bouwaanvraag'.

#### Overleg ex artikel 3.1.1. Besluit omgevingsrecht

Wij hebben het project met de bijbehorende ruimtelijke onderbouwing op 29-11-2021 voor overleg [ex artikel 3.1.1. Besluit omgevingsrecht jo. artikel 6.18 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (*Wabo*)] verzonden aan de provincie, Fumo, Veiligheidsregio en het Wetterskip.

De Provincie heeft per brief verzonden op 21-12-2021 aangegeven dat de provinciale belangen op een juiste wijze in het plan zijn verwerkt en dat zij instemmen met het plan, mits er voldoende borging is van de landschappelijke inpassing. En dat er in voldoende mate in compensatie moet worden voorzien voor de natuurwaarden door natuurinclusief te bouwen.

We hebben als reactie aangegeven naar de provincie dat in de 2<sup>de</sup> fase omgevingsvergunning ('bouwvergunning') deze elementen zullen worden uitgewerkt.

Het Wetterskip heeft geen reactie gegeven. Daaruit leiden we af dat zij van mening zijn dat hun belangen niet worden geschaad.

De Fumo en Veiligheid regio hebben per mail laten weten dat zij kunnen instemmen met het plan.

#### (Ontwerp-)verklaring van geen bedenkingen

Formeel zal de gemeenteraad moeten verklaren geen bedenkingen te hebben (ex artikel 6.5 Besluit omgevingsrecht). De gemeenteraad heeft echter op 19 februari 2015 besloten:

- tot aanwijzing van categorieën van gevallen (bijlage bij raadsbesluit), waarvoor bij afwijking van een bestemmingsplan of beheersverordening een verklaring van geen bedenkingen van de raad niet is vereist (artikel 6.5 lid 3 Bor);

Het project valt binnen deze lijst onder lid 3 sub 5, namelijk een wijziging van het gebruik van gronden of bouwwerken zowel binnen als buiten de bebouwde kom, al dan niet in samenhang met in- en uitpandige bouwactiviteiten.

Verder is door de raad de notitie 'actieve informatieplicht in de voormalig gemeente Dongeradeel bij projectprocedures Wabo' vastgesteld. Dit betekent dat de raad in kennis wordt gesteld van iedere omgevingsvergunning waarop de afwijkingsbevoegdheid als bedoeld in artikel 2.12. lid 1 sub a onder 3 van de Wabo van toepassing is, door:

- a. de aanvraag omgevingsvergunning bij binnenkomst onverwijld toe te zenden aan de raad voor kennisgeving;
- b. de ontwerp-omgevingsvergunning ter inzage te leggen in de leeskamer voor kennisgeving. De ontwerp-omgevingsvergunning wordt in de leeskamer van de raad ter inzage gelegd, gelijktijdig met de formele terinzagetermijn in de Wabo.

#### **2a. Zienswijzen**

Wij hebben het ontwerpbesluit omgevingsvergunning met bijbehorende stukken vanaf 6 april 2022 tot 18 mei 2022 voren te brengen over dit ontwerpbesluit.

Er zijn in deze periode wel / geen zienswijzen ingediend. Dit betekent dat wij de omgevingsvergunning verlenen.

#### **3. Beroepsmogelijkheid**

Deze vergunning zal worden gepubliceerd in de woensdageditie van de Nieuwe Dockumer Courant en de Staatscourant. En op [officielebekendmakingen.nl](http://officielebekendmakingen.nl). De vergunning ligt ter inzage in het gemeentehuis van Damwâld en is te raadplegen op [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl). Tegen dit besluit kan door belanghebbenden beroep worden ingesteld.

### 3.1 Het indienen van een beroepschrift

Als u het niet eens bent met dit besluit, dan kunt u een beroepschrift indienen. Het beroepschrift moet u binnen zes weken vanaf de dag nadat het besluit ter inzage is gelegd, opsturen. U moet dit sturen naar de rechtbank Noord-Nederland, afdeling Bestuursrecht, Postbus 150, 9700 AD Groningen.

U kunt uw beroepschrift ook digitaal indienen. Dit kan via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. Hiervoor hebt u uw DigiD nodig.

### 3.2 Inhoud beroepschrift

Wat moet er in uw beroepschrift staan?

- uw naam
- uw adres
- uw (elektronische DigiD) handtekening
- de datum van het beroepschrift
- een omschrijving van het besluit waartegen u beroep indient
- de reden waarom u beroep indient.

U moet een kopie van het besluit meesturen aan de rechtbank.

### 3.3 Kosten indienen beroepschrift

Het indienen van een beroepschrift kost geld. U moet griffierecht betalen. De afdeling Bestuursrecht van de Rechtbank Noord-Nederland kan u hierover meer informatie geven.

### 3.4 Voorlopige voorziening

Als u een beroepschrift indient, dan blijft het besluit geldig (het beroepschrift schort de werking niet op). Wilt u voorkomen dat het besluit ingaat, dan kunt de rechter vragen om een voorlopige voorziening. Dit mag alleen als u een beroepschrift heeft ingediend. De Voorzieningenrechter kan besluiten om dit besluit helemaal of gedeeltelijk te schorsen. Hij moet dan wel vinden dat er sprake is van een spoedeisend belang.

Wilt u een voorlopige voorziening aanvragen? Stuurt u dan een brief naar de Voorzieningenrechter van de rechtbank Noord-Nederland, afdeling Bestuursrecht, Postbus 150, 9700 AD Groningen. U kunt uw voorlopige voorziening ook digitaal aanvragen. Dat kan via website <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. Ook hiervoor hebt u uw DigiD nodig

### 3.5 Kosten voorlopige voorziening

Het aanvragen van een voorlopige voorziening kost geld. U moet griffierecht betalen. De afdeling Bestuursrecht van de Rechtbank Noord-Nederland kan u hierover meer informatie geven.

## 4. Inwerkingtreding

U kunt pas van de vergunning gebruik maken nadat deze in werking is getreden. Voor uw beschikking geldt dat deze normaliter pas in werking treedt op de dag nadat de termijn voor het indienen van een beroepschrift is verstreken. (na zes weken) Heeft gedurende deze termijn een belanghebbende een voorlopige voorziening gevraagd? Dan moet ook eerst de voorzieningenrechter beslist hebben op dit verzoek.

In bijzondere gevallen kan ons college besluiten dat een vergunning onmiddellijk na het bekendmaken van de vergunning in werking treedt (artikel 6.2 Wabo). Van deze mogelijkheid kan gebruik worden gemaakt als daar dringende redenen voor zijn. U heeft een verzoek gedaan om de vergunning onmiddellijk na bekendmaken in werking te laten treden. In uw verzoek heeft u redenen aangegeven waarom u dat verzoek heeft gedaan. Wij kunnen ons in dit verzoek vinden.

En daarom hebben we besloten dat de vergunning direct na het bekendmaken daarvan in werking treedt.

## 5. Vragen?

Bel ons klantencontactcentrum op (0519) 29 88 88. Of stuur een mail naar [kccvergunningen@noardeast-fryslan.nl](mailto:kccvergunningen@noardeast-fryslan.nl). U bereikt ons van maandag tot en met donderdag tussen 8.30 en 16.30 uur. En op vrijdag tussen 8.30 en 12.00 uur. We helpen u graag.

Hoogachtend,

Namens het college van burgemeester en wethouders van Noardeast-Fryslân,

Zaaknr.: 20212949

A handwritten signature in black ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke extending to the right.

J. Bil  
Teamleider Fergunningferliening

cc.: Sweco Nederland B.V. [REDACTED]

## **Voorschriften behorend bij omgevingsvergunning (20212949)**

### **Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening**

1. De landschappelijke inpassing moet binnen 1 jaar na aanvang van de bouwwerkzaamheden zijn aangelegd conform "Situatietekening inrichting terrein en parkeren" en 'Parkeren Suvelfabriek Lioessens Inrichtingsschets en beplantingsplan" ontvangen d.d 04-03-2022. En dient in stand te worden gehouden.
2. In de 2<sup>de</sup> fase omgevingsvergunning de volgende zaken uitgewerkt en akkoord moeten zijn:
  - voldoende mate compensatie worden voorzien voor de natuurwaarde door natuurclusief te bouwen,
  - de lichtvervuiling van het glazen element (het torentje) zoveel mogelijk wordt tegengaan.

*Ter informatie de opbouw van de leges:*

*Op basis van de legesverordening is voor het in behandeling nemen van de aanvraag voor een omgevingsvergunning leges verschuldigd. De hoogte van de leges is afhankelijk van de aangevraagde onderdelen van de omgevingsvergunning.*

*U ontvangt apart een legesnota voor het in behandeling nemen van uw aanvraag voor een omgevingsvergunning. Daarin wordt u de definitieve hoogte van de leges medegedeeld. Daartegen kunt u binnen zes weken na de dagtekening van die nota een bezwaarschrift indienen bij de gemeente. Meer informatie daarover vindt u in de binnenkort te ontvangen legesnota.*