

Beschikking Wet algemene bepalingen omgevingsrecht Fallaetswei 19 Drachtstercompagnie, Smallingerland

Burgemeester en wethouders van de gemeente Smallingerland maken bekend dat zij in het kader van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht omgevingsvergunning hebben verleend voor de realisatie van drie woonzorgappartementen en een kleinschalige woonvorm in de zorgboerderij aan de Fallaetswei 19 te Drachtstercompagnie.

Bekijken

De beschikking met [Ruimtelijke Onderbouwing](#) is vanaf vrijdag 25 april 2014 in te zien:

- In het gemeentehuis aan de Gauke Boelensstraat 2 te Drachten, elke werkdag van 8.30 uur tot 16.00 uur en op donderdag tot 18.30 uur;
- Op de gemeentelijke website www.smallingerland.nl/Bestemmingsplannen-nu-ter-inzage;
- Op de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl met plannummer NL.IMRO.0090.OV2014BGB029-0401.

Reageren

Tegen deze beschikking kan met ingang van vrijdag 25 april tot en met donderdag 5 juni 2014 beroep worden aangetekend. Het beroepsschrift moet in tweevoud worden ingediend bij de rechtbank Noord-Nederland, Afdeling Bestuursrecht, Postbus 150, 9700 AD Groningen. Voor de behandeling van uw beroep is griffierecht verschuldigd.

Alleen als u belanghebbende bent en tijdig zienswijzen heeft ingediend tegen de ontwerpbeschikking kunt u beroep instellen, tenzij u aantoont redelijkerwijs niet in staat te zijn geweest tijdig zienswijzen in te brengen.

In werking treden

De beschikking treedt in werking nadat de termijn voor het indienen van een beroepsschrift is verstreken. Het indienen van een beroepsschrift schorst de werking van deze beschikking niet. Heeft u er veel belang bij dat deze beschikking niet in werking treedt, dan kan een voorlopige voorziening worden gevraagd bij de voorzieningenrechter van rechtbank Noord-Nederland. Wanneer een voorlopige voorziening wordt aangevraagd treedt de beschikking pas in werking nadat hierover een beslissing is genomen.

Publiek

OMGEVINGSVERGUNNING

Burgemeester en Wethouders hebben op 12 juni 2013 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor strijdigheid bestemmingsplan voor een bijzondere woonvorm. De aanvraag gaat over de locatie Fallaetswei 19 in Drachtstercompagnie, kadastraal bekend gemeente Drachten, sectie B, nummer 06583, en is geregistreerd onder nummer 13-0354.

Aanvrager

V.O.F. Zorgboerderij It Fallaet
Fallaetswei 19
9222 NM DRACHTSTERCOMPAGNIE

Besluit

Burgemeester en wethouders besluiten, gelet op artikel 2.1, 2.2 en § 2.3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, de omgevingsvergunning te verlenen onder het stellen van voorschriften.

De omgevingsvergunning wordt verleend onder de bepaling dat de gewaarmerkte stukken deel uitmaken van de vergunning.

De omgevingsvergunning wordt verleend voor de volgende activiteiten:

- Bouwen (Art. 2.1 lid 1 onder a van de Wabo)
- Strijdig gebruik gronden of bouwwerken (art. 2.1 lid 1 onder c van de Wabo) .

De overwegingen die aan dit besluit ten grondslag liggen worden verderop in dit document per activiteit vermeld.

De vergunning wordt verleend voor onbepaalde tijd.

Procedure

De uitgebreide voorbereidingsprocedure (op grond van artikel 3.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht) is op deze aanvraag van toepassing. De aanvraag is beoordeeld op de volgende aspecten:

- voor Bouwen (Art. 2.1 lid 1 onder a van de Wabo) aan artikel 2.10,
- voor Strijdig gebruik gronden of bouwwerken (art. 2.1 lid 1 onder c van de Wabo) aan artikel 2.12,

van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Verder is de aanvraag getoetst aan het Besluit omgevingsrecht en de Ministeriele regeling omgevingsrecht. Gebleken is dat uw aanvraag voldoet.

Aanvraag: 13-0354, strijdigheid bestemmingsplan voor een bijzondere woonvorm
Fallaetswei 19 in Drachtstercompagnie

Verklaringen van geen bedenkingen

Door de gemeenteraad is op 5 oktober 2010 het besluit genomen dat er geen Verklaring van geen bedenkingen is vereist voor het toepassen van plannen welke worden toegestaan op grond van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 Wabo. Met de gemeenteraad is afgesproken dat gevoelige onderwerpen nog steeds opiniërend aan de gemeenteraad worden voorgelegd.

Het voorliggende plan voorziet in de legalisatie van een reeds bestaande situatie en een in pandige verbouwing. Gezien de geringe wijzigingen in gebruik wordt het voorliggende plan vooralsnog als niet-gevoelig beoordeeld en zal het plan niet opiniërend aan de raad worden voorgelegd. Wanneer uit de inhoud van eventuele zienswijzen blijkt dat het project gevoelig ligt in de omgeving zal de aanvraag alsnog opiniërend aan de gemeenteraad worden voorgelegd.

Overige bijgevoegde documenten

De volgende documenten maken onderdeel uit van de ontwerpbeschikking:

- aanvraagformulier,
- berekening ventilatie 7-1-2014,
- detailtekeningen 14-1-2014,
- bestektekening nieuwe situatie 17-1-2014,
- bestektekening oude situatie 14-1-2014,
- ruimtelijke onderbouwing.

Zienswijzen

De ontwerpbeschikking en alle relevante stukken hebben 7 maart 2014 tot en met 17 april 2014 ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Beroep

Tegen deze beschikking kan binnen zes weken met ingang van 26 april 2014 beroep worden aangetekend. Het beroepsschrift moet in tweevoud worden ingediend bij de rechtbank Noord-Nederland, Afdeling Bestuursrecht, Postbus 150, 9700 AD Groningen. Voor de behandeling van uw beroep is griffierecht verschuldigd.

Alleen als u belanghebbende bent en tijdig zienswijzen heeft ingediend tegen de ontwerpbeschikking, kunt u beroep instellen tenzij u aantoont redelijkerwijs niet in staat te zijn geweest tijdig zienswijzen in te brengen.

Als de beschikking afwijkt van de ontwerpbeschikking die ter inzage heeft gelegen kunt u als u geen zienswijzen heeft ingediend, beroep instellen voor zover het beroepsschrift betrekking heeft op deze afwijkingen.

De beschikking treedt in werking nadat de termijn voor het indienen van een beroepsschrift is verstreken. Het indienen van een beroepsschrift schorst de werking van de beschikking niet. Hebben u of derde belanghebbenden er veel belang bij dat dit besluit niet in werking treedt, dan kan een verzoek om voorlopige voorziening worden gedaan bij de voorzieningenrechter van de rechtbank Noord-Nederland, Afdeling Bestuursrecht, Postbus 150, 9700 AD Groningen. Wanneer binnen de bezwaar- of beroepstermijn een verzoek om voorlopige voorziening is gedaan, treedt de beschikking pas in werking nadat hierover een beslissing is genomen.

Inhoudsopgave

De volgende onderdelen horen bij en maken deel uit van de omgevingsvergunning, verleend op 22 april 2014 aan V.O.F. Zorgboerderij It Fallaet voor het project strijdigheid bestemmingsplan voor een bijzondere woonvorm op de locatie Fallaetswei 19 in Drachtstercompagnie.

activiteit bouwen (art. 2.1 lid 1a van de wabo) 2
activiteit strijd gebruik gronden of bouwwerken (art. 2.1 lid 1c van de wabo) Fout!
Bladwijzer niet gedefinieerd.

activiteit bouwen (art. 2.1 lid 1a van de Wabo)

De aanvraag is getoetst aan de algemene maatregel van bestuur als bedoeld in artikel 2.10 lid 1 onder a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Bouwbesluit). De activiteit voldoet aan het Bouwbesluit mits de hieronder genoemde voorschriften in acht worden genomen.

De aanvraag is getoetst aan de bouwverordening als bedoeld in artikel 2.10 lid 1 onder b van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. De activiteit voldoet aan de bouwverordening. De aanvraag is getoetst aan het ter plaatse geldende bestemmingsplan. De activiteit past niet in dit bestemmingsplan.

Van het bestemmingsplan wordt afgeweken op grond van de overwegingen vermeld onder het kopje Strijdig gebruik gronden of bouwwerken enz.

Voorschriften

De bouwwerkzaamheden moeten worden uitgevoerd overeenkomstig de voorschriften van het Bouwbesluit en de gemeentelijke bouwverordening.

activiteit strijd gebruik gronden of bouwwerken (art. 2.1 lid 1c van de Wabo)

De aanvraag is getoetst aan het ter plaatse geldende bestemmingsplan. De activiteit is strijdig met het bestemmingsplan "Buitengebied", waarin het perceel de bestemming 'Wonen-Woonboerderij' heeft, met een aanduiding 'zorgboerderij'. Binnen deze bestemming is één woning toegestaan. Dat is de bedrijfswoning van de eigenaren van de zorgboerderij. Het permanent huisvesten van cliënten in een appartement met begeleid wonen en/of in een groepswoning is in strijd met het bestemmingsplan.

Op grond van artikel 2.12 lid 1 onder a punt 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht kan aan een activiteit in strijd met het geldende bestemmingsplan medewerking worden verleend indien deze activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Voor de motivering hieromtrent wordt verwezen naar de ruimtelijke onderbouwing met als titel " Woonzorgappartementen en kleinschalige woonvorm aan Fallaetswei 19 te Drachtstercompagnie", welke als bijlage bij deze vergunning is gevoegd.

Leges

Afwijking bestemmingsplan buitenplans
Activiteit bouwen

€1533,00

€ 430,00

Totaal:

€ 1963,00

Drachten, 22 april 2014,

namens Burgemeester en Wethouders
van de gemeente Smallingerland,

J.L. Doddema,
Interim-hoofd eenheid Vergunningen en Handhaving,
afdeling Publiek

Deze brief is via een digitaal proces afgehandeld en is daarom niet handmatig ondertekend.

Ruimtelijke onderbouwing

Woonzorgappartementen en
kleinschalige woonvorm aan
Fallaetswei 19 te Drachtstercompagnie



RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

Woonzorgappartementen en kleinschalige woonvorm in zorgboerderij Fallaetswei 19 te Drachtstercompagnie

INHOUDSOPGAVE

1.	INLEIDING	5
1.1.	<i>Aanleiding</i>	5
1.2.	<i>Locatiebeschrijving.....</i>	5
1.3.	<i>Leeswijzer.....</i>	7
2.	BELEIDSKADER	8
2.1.	<i>Geldend Bestemmingsplan Buitengebied 2013.....</i>	8
2.2.	<i>Verklaring van geen bedenkingen.....</i>	8
3.	PLANOLOGISCHE OMGEVINGSASPECTEN	8
3.1.	<i>Luchtkwaliteit.....</i>	8
3.2.	<i>Externe veiligheid.....</i>	8
3.3.	<i>Milieu.....</i>	8
3.4.	<i>Ecologie.....</i>	9
3.5.	<i>Verkeer en parkeren.....</i>	9
3.6.	<i>Conclusie van de omgevingsaspecten.....</i>	9
4.	UITVOERBAARHEID	10
4.1.	<i>Economische uitvoerbaarheid.....</i>	10
4.2.	<i>Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....</i>	10

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

WOONZORGAPPARTEMENTEN VOOR BEGELEID WONEN EN KLEINSCHALIGE WOONVORM VOOR VIER CLIËNTEN IN ZORGBOERDERIJ FALLAETSWEI 19 DRACHTSTERCOMPAGNIE

1. Inleiding

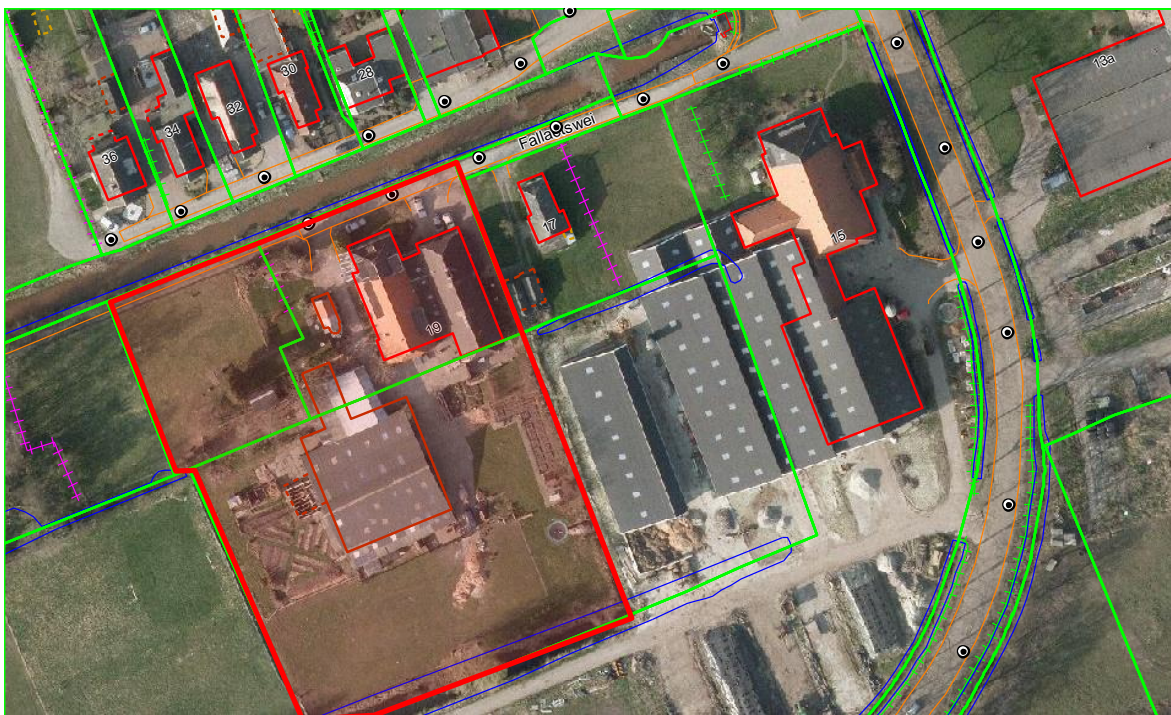
1.1. Aanleiding

Op 12 juni 2013 is een omgevingsvergunning aangevraagd voor de realisatie van twee woonzorgappartementen in de voormalige slagerijruimte van de zorgboerderij aan Fallaetswei 19 te Drachtstercompagnie. Een reeds eerder gerealiseerd appartement wordt al bewoond door een cliënt. Ook wonen er vier cliënten op de zorgboerderij in een kleinschalige woonvorm. De woonvorm en het al bewoonde woonzorgappartement zijn in strijd met het geldende bestemmingsplan Buitengebied, maar kunnen gelegaliseerd worden.

Deze ruimtelijke onderbouwing is onderdeel van de omgevingsvergunning voor bouw en strijdig gebruik van gronden of bouwwerken. Met toepassing van artikel 3.10 juncto 2.12 Wabo kan worden afgeweken van het geldende bestemmingsplan.

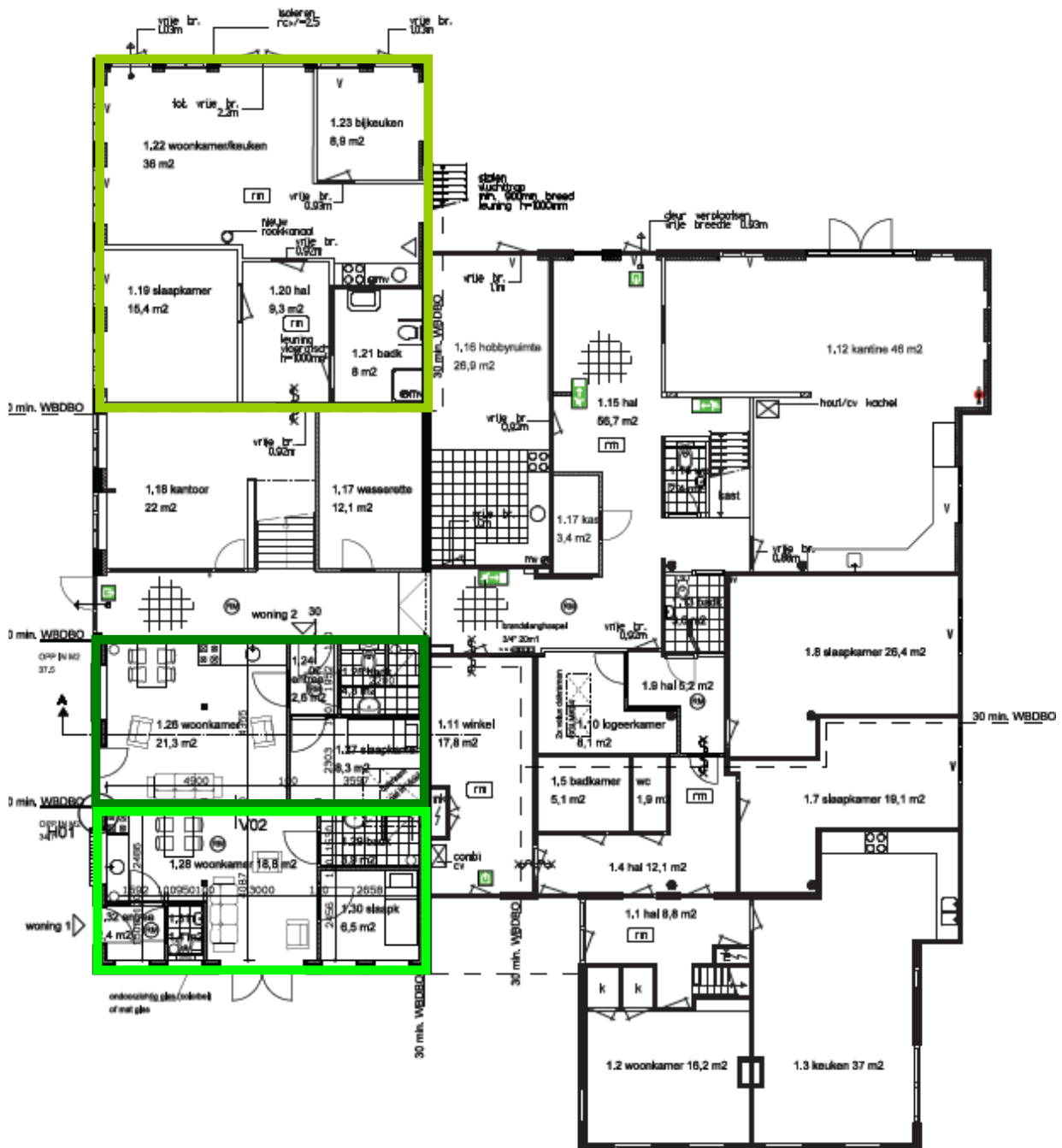
1.2. Locatiebeschrijving

Het perceel Fallaetswei 19 is gelegen buiten de bebouwde kom van Drachtstercompagnie. Op het perceel staan een woonboerderij met een aangebouwd bijgebouw en een vrijstaande bijgebouw van ongeveer 500m². Sinds 2004 is het perceel in gebruik als zorgboerderij voor dagbesteding en vrijetijdsbesteding voor cliënten met een verstandelijke of sociale handicap en voor scholieren uit het speciaal onderwijs. Er is een theeschenkerij en er worden streekproducten verkocht.



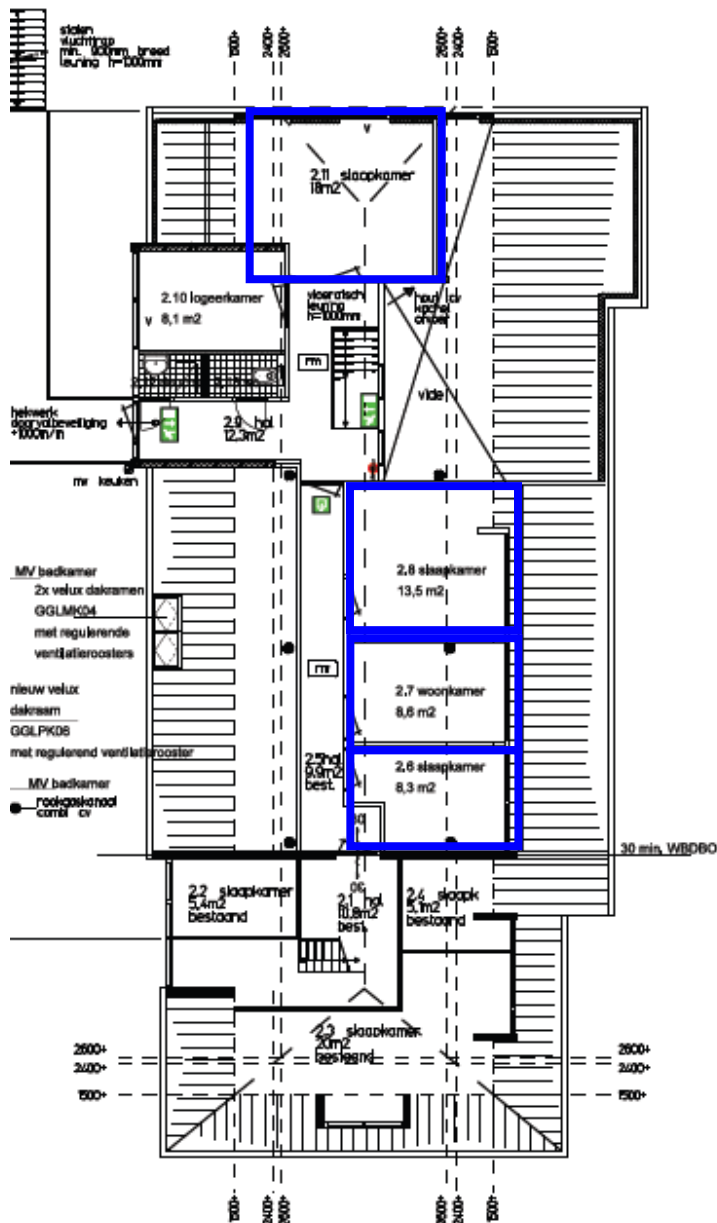
Afbeelding 1 Perceel zorgboerderij It Fallaet aan Fallaetswei 19 te Drachtstercompagnie.

In de woonboerderij wonen de eigenaren van de zorgboerderij (hoofdbewoners) en zijn een kantine en dagbestedingsruimtes aanwezig. In het bijgebouw is op 20-12-2007 een appartement (ongeveer 66 m²) vergund en gerealiseerd als overnachtingsmogelijkheid voor cliënten. Omdat één van de cliënten van de zorgboerderij nu permanent in dit appartement woont, wordt het gebruik nu gewijzigd in een woonappartement voor begeleid wonen. Ook de voormalige slagerij aan de voorkant van het bijgebouw wordt verbouwd tot twee woonzorgappartementen. De cliënten die hier komen worden hebben alle voorzieningen zelfstandig, een eigen woonkamer, keuken, toilet en badkamer.



Afbeelding 2 Plattegrond woonboerderij met drie woonzorgappartementen voor begeleid wonen aangegeven in groen.

Op de verdieping van het hoofdgebouw liggen aan de straatzijde de slaapkamers voor privégebruik. Vier cliënten die niet in staat zijn zelfstandig te wonen, kunnen op de zorgboerderij in een kleinschalige woonvorm wonen. Deze cliënten hebben een eigen slaapkamer op de verdieping en gebruiken de overige voorzieningen gezamenlijk, zoals de keuken (op de begane grond), toilet en badkamer.



Afbeelding 3 Plattegrond verdieping, slaapkamers voorbewoners van de kleinschalige woonvorm in blauw.

1.3. Leeswijzer

Hoofdstuk 2 beschrijft het beleidskader. Hoofdstuk 3 behandelt de relevante planologische omgevingsaspecten. Hoofdstuk 4 behandelt de uitvoerbaarheid en in het laatste hoofdstuk wordt in het kort de procedure beschreven.

2. Beleidskader

2.1. Geldend Bestemmingsplan Buitengebied 2013

Het perceel heeft in het Bestemmingsplan Buitengebied 2013 de bestemming Wonen-Woonboerderij met de functieaanduiding 'Zorgboerderij'. Een zorgboerderij wordt gedefinieerd als *een voormalig agrarisch bedrijf waar bedrijfsmatig dagbesteding voor mensen met een verstandelijke en/of lichamelijke handicap, personen met een psychische of sociale hulpvraag en/of zorgbehoevende ouderen al dan niet in combinatie met overnachtingsmogelijkheden voor de doelgroepen als zorginstelling wordt geïnitieerd en begeleid.*

Binnen deze bestemming is één woning toegestaan. Dat is de 'bedrijfswoning' van de eigenaren van de zorgboerderij. Het permanent huisvesten van cliënten op de zorgboerderij is in strijd met het bestemmingsplan. Met toepassing van artikel 3.10 juncto 2.12 Wabo kan worden afgeweken van het geldende bestemmingsplan.

2.2. Verklaring van geen bedenkingen

Door de gemeenteraad is op 5 oktober 2010 het besluit genomen dat er geen Verklaring van geen bedenkingen is vereist voor het toepassen van plannen welke worden toegestaan op grond van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 Wabo. Met de gemeenteraad is afgesproken dat gevoelige onderwerpen nog steeds opiniërend aan de gemeenteraad worden voorgelegd.

Het voorliggende plan voorziet in de legalisatie van een reeds bestaande situatie en een inpandige verbouwing. Gezien de geringe wijzigingen in gebruik wordt het voorliggende plan voorsnog als niet-gevoelig beoordeeld en zal het plan niet opiniërend aan de raad worden voorgelegd. Wanneer uit de inhoud van eventuele zienswijzen blijkt dat het project gevoelig ligt in de omgeving zal de aanvraag alsnog opiniërend aan de gemeenteraad worden voorgelegd.

3. Planologische omgevingsaspecten

3.1. Luchtkwaliteit

Ten aanzien van de toetsing aan de Wet luchtkwaliteit kan worden opgemerkt dat er op geen enkele locatie in onze gemeente, ook niet op de plaatsen met een hoge verkeersbelasting, grenswaarden of plandrempels uit de Wet luchtkwaliteit worden overschreden, zodat naar verwachting deze ontwikkeling ook geen consequenties met betrekking tot de Wet luchtkwaliteit heeft.

3.2. Externe veiligheid

De locatie Fallaetswei 19 ligt niet binnen een invloedsgebied van een risicobron op het gebied van externe veiligheid, dus vormt het aspect externe veiligheid geen belemmering voor de haalbaarheid van dit plan.

3.3. Milieu

Omdat het gaat om appartementen voor begeleid wonen en een kleinschalige woonvorm, als onderdeel van de zorgboerderij, worden de appartementen niet gezien als zelfstandige woningen.

De gebouwen van een zorgboerderij waarin mensen "regelmatig op een dag zijn" zijn een geurgevoelig object voor het Activiteitenbesluit.

Op grond van artikel 3.117 van het AB zou de afstand tot een geurgevoelig object 50 meter moeten zijn omdat de te beschermen objecten buiten de bebouwde kom liggen. De afstand tussen de zorgboerderij en het agrarisch bedrijf aan de Fallaetswei 15 is echter kleiner dan 50 meter.

Op grond van artikel 3.118 lid 1 AB mag de afstand korter zijn wanneer dat bij Verordening is bepaald. Dat is in dit geval zo, want de Verordening geurhinder en veehouderij Smalingerland 2008 is van toepassing. In deze verordening wordt gesteld dat buiten de bebouwde kom een afstand van minimaal 25 meter van de buitenzijde van een dierenverblijf en van een emissiepunt moet worden aangehouden tot de buitenzijde van een gebouw waarin mensen kunnen verblijven. De kleinste afstand vanaf de dierenverblijven tot de zorgboerderij is 26 meter (het reeds bewoonde woonzorgappartement). De nog te realiseren appartementen in de voormalige slagerij liggen op een grotere afstand (≥ 45 meter) tot de dierenverblijven van het naastgelegen agrarische bedrijf.

3.4. Ecologie

De Nederlandse natuurwetgeving is gebaseerd op de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn. De soortbescherming is hierbij uitgewerkt in de Flora- en faunawet. Deze wet beschermt een aantal veelal zeldzame of kwetsbare planten- en diersoorten. Voor de uitvoering van alle ruimtelijke plannen moet worden onderzocht welke natuurwaarden aanwezig zijn en of er verbodsbepalingen uit de Flora- en faunawet zullen worden overtreden.

Omdat een reeds bestaande situatie gelegaliseerd wordt en een inpandige verbouwing plaats van vinden, zal er geen toename zijn in het bebouwd oppervlak van het perceel. Daardoor worden de aanwezige ecologische waarden niet geschaad.

3.5. Verkeer en parkeren

Door het reeds aanwezige woonzorgappartement en de kleinschalige woonvorm te legaliseren zal naar verwachting geen toename ontstaan in het aantal verkeersbewegingen. Hoewel het niet aannemelijk is dat de bewoners van de zorgboerderij zelf in het bezit zijn van een auto is het mogelijk om het parkeren op eigen terrein op te lossen.

3.6. Conclusie van de omgevingsaspecten

Omdat het gaat om de legalisering van een reeds bestaande situatie en een inpandige verbouwing zullen er geen grondwerkzaamheden plaats vinden. De aspecten archeologie, water, bodem, kabels en leidingen hebben dan ook geen invloed op het voorliggende bouwplan.

Geen van de omgevingsaspecten zorgt voor een belemmering voor de voorgestelde ontwikkeling. De omgevingsvergunning kan worden verleend.

4. Uitvoerbaarheid

4.1. Economische uitvoerbaarheid

Het woonappartement is in 2007 reeds gerealiseerd. Ook de nieuwe appartementen zijn een particuliere investering waarop de legesverordening van toepassing is. De wijziging van gebruik betreft het vergunnen van een reeds bestaande situatie.

Voor het afdekken van mogelijke schade zoals bedoeld in artikel 6.1 Wro is een planschadeovereenkomst opgesteld. Het plan kan als financieel uitvoerbaar worden beschouwd.

4.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het ontwerpbesluit wordt met ingang van 7 maart 2014 voor een periode van 6 weken ter inzage gelegd ten behoeve van zienswijzen. Tegen het voornemen zijn geen zienswijzen ingediend. De aangevraagde vergunning kan worden verleend en het plan wordt maatschappelijk uitvoerbaar geacht.