

Aan dhr. H.T.B. Kernkamp  
Manjepetswei 19  
9216 XC OUDEGA

Drachten,  
21 december 2015

Kenmerk  
15-0158/cor

Zaaknummer  
Z1351085  
D

Behandeld door  
Carolien Bensdorp  
0512 581234  
c.bensdorp@smallingerland.nl

Onderwerp  
**Besluit omgevingsvergunning**

Geachte heer Kernkamp,

U heeft op 9 april 2015 een omgevingsvergunning aangevraagd op Manjepetswei 19 in Oudega. Deze aanvraag gaat over de verbouw van een voormalige ligboxenstal tot een groepsaccomodatie. Ons besluit krijgt u in deze brief.

### **Besluit**

Op 21 december 2015 hebben wij besloten dat u de omgevingsvergunning krijgt. Aan de omgevingsvergunning verbinden wij voorschriften. De ontwerpvergunning bestaat uit de volgende activiteit(en):

- Bouwen,
- Strijdig gebruik gronden of bouwwerken.

### **Waarom hebben wij dit besloten?**

Uw aanvraag omgevingsvergunning is getoetst aan de regelgeving en voldoet aan de eisen. In de bijlage vindt u de onderbouwing.

### **Voorwaarden**

Wij verlenen de omgevingsvergunning onder voorschriften. Daarnaast gelden nog andere wettelijke eisen. Hieraan moet u zich houden. Het is daarom belangrijk dat u ze goed leest, ze staan in de bijlage. De bijlage maakt onderdeel uit van dit ontwerpbesluit.

### **Wanneer mag u de vergunning gebruiken?**

U kunt vanaf 9 februari 2016 starten met uw werkzaamheden. Is er een verzoek om voorlopige voorziening gedaan bij de rechtbank? Dan mag u pas gebruik maken van de vergunning nadat de rechtbank hierover een uitspraak heeft gedaan.



**Procedure**

De uitgebreide voorbereidingsprocedure is van toepassing op uw aanvraag. Dit houdt in dat we eerst een ontwerpbesluit hebben gepubliceerd. Het ontwerpbesluit en de bijbehorende stukken hebben van 23 oktober 2015 tot en met 3 december 2015 ter inzage gelegen. Over dit ontwerpbesluit kon iedereen zijn mening (zienswijze) geven. Er zijn geen zienswijzen ingediend. De omgevingsvergunning is daarom niet aangepast.

**Bent u het niet eens met ons besluit?**

Als u het niet eens bent met dit besluit, dan is er beroep mogelijk. In de bijlage leest u hoe u dat kunt doen onder het kopje "Rechtsbescherming".

**Publicatie**

Ons besluit wordt gepubliceerd in Breeduit, de wekelijkse informatiekrant, en op de gemeentelijke website ([www.smallingerland.nl](http://www.smallingerland.nl)). Wij leggen het besluit met de bijbehorende stukken met ingang van 24 december 2015 tot en met 3 februari 2016 ter inzage. Tijdens deze termijn kan een belanghebbende die een zienswijze heeft gegeven over het ontwerpbesluit in beroep. Dit geldt ook voor belanghebbenden die aantonen dat zij redelijkerwijs niet in staat zijn geweest om een zienswijze in te dienen.

**Wat kost deze vergunning**

In de gemeentelijke legesverordening staat dat u voor deze omgevingsvergunning leges moet betalen. U moet € 8.217,60 betalen. U ontvangt de nota binnen een week.

**Heeft u vragen?**

Ik wens u succes met het uitvoeren van uw plan. Als u nog vragen heeft over de omgevingsvergunning, dan kunt u bellen met mijn collega Carolien Bensdorp via telefoonnummer 0512 - 581 234. Dit geldt ook als u wilt weten of er bezwaar is ingediend. Ik wens u succes met het uitvoeren van uw plan.

Met vriendelijke groet,

namens burgemeester en wethouders,

Bruno Wester,  
Wabo-coördinator eenheid Vergunningen en Handhaving,  
afdeling Publiek

*Deze brief is automatisch verwerkt. Daarom ontbreekt de gebruikelijke handtekening.*

---

**Bij dit besluit horen diverse documenten die zijn voorzien van een stempel, datum en handtekening zodat duidelijk is dat ze bij uw omgevingsvergunning horen. Het gaat om de volgende stukken:**

- Aanvraagformulier + bijlage bouwen,
- ruimtelijke onderbouwing;
- Beoordeling vergunningsplicht Natuurbeschermingswet;
- Situatie ingekomen op 23-05-15;
- Bestektekening ingekomen op 09-04-15;
- Doorsnedes ingekomen op 01-07-15;
- Brandplan ingekomen op 11-06-15;
- Aanvullende berekeningen ventilatie ingekomen op 13-07-015;
- Aanvullende berekeningen ingekomen op 13-07-15;

**Daarnaast maken de volgende bijlagen onderdeel uit van dit besluit:**

- Inhoudelijke beoordeling
- Voorwaarden
- Begrippen
- Rechtsbescherming

**BIJLAGE bij omgevingsvergunning nr. 15-0158****Inhoudelijke beoordeling**

De reguliere voorbereidingsprocedure is van toepassing op uw omgevingsvergunning (artikel 3.10 Wabo).

De omgevingsvergunning bestaat uit de activiteit(en):

- Bouwen (artikel 2.1 lid 1 onder a Wabo)
- Strijdig gebruik gronden of bouwwerken (artikel 2.1 lid 1 onder c Wabo)

**Activiteit bouwen (art. 2.1 lid 1a 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 de activiteit 'Strijdig gebruik gronden of bouwwerken'.

Voorschriften

De algemeen verbindende voorschriften van het Bouwbesluit, het geldende bestemmingsplan en de gemeentelijke bouwverordening zijn op het bouwen en het in gebruik hebben van het bouwwerk van toepassing.

**Activiteit strijdig gebruik gronden of bouwwerken (art. 2.1 lid 1c Wabo)**

De aanvraag is getoetst aan het ter plaatse geldende bestemmingsplan "Buitengebied". Het perceel heeft de bestemming van Wonen - Woonboerderij (Artikel 25). Op basis hiervan is een groepsaccommodatie in principe toegestaan als nevenactiviteit. Echter, doordat de groepsaccommodatie een oppervlakte van circa 700 m<sup>2</sup> heeft, voldoet het niet aan de eis van een maximale oppervlakte van 400 m<sup>2</sup>.

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 "Realisatie groepsaccommodatie voormalig ligboxstal Manjepetswei 19 Oudega", welke als bijlage bij deze vergunning is gevoegd.

---

**Leges**

In de gemeentelijke legesverordening staat dat u voor deze omgevingsvergunning leges moet betalen. Het gaat om het volgende bedrag:

Afwijking bestemmingsplan buitenplans:	€ 5.417,60
Activiteit bouwen:	€ 2.800,00
Totaal:	€ 8.217,60

**Voorwaarden****Onderdeel bouwen**

Het is belangrijk dat u contact met ons op neemt over:

*Afronding bouwwerkzaamheden (gereedmelding)*

Wanneer de bouwwerkzaamheden zijn afgerond, meldt u dit aan een toezichthouder van de eenheid Vergunningen en Handhaving.

*Hoe meldt u deze zaken bij ons?*

De start- en de gereedmelding kunt u doen via de digitale formulieren op onze website:

[www.smallingerland.nl/startmelding](http://www.smallingerland.nl/startmelding) en [www.smallingerland.nl/gereedmelding](http://www.smallingerland.nl/gereedmelding).

Deze formulieren kunt u ook bij de Servicecentrum in het gemeentehuis invullen.

Voorschriften:

De algemeen verbindende voorschriften van het Bouwbesluit, het geldende bestemmingsplan en de gemeentelijke bouwverordening zijn op het bouwen en het in gebruik hebben van het bouwwerk van toepassing.

**Begrippen**

Wabo:	Wet algemene bepalingen omgevingsrecht
Bor:	Besluit omgevingsrecht
Mor:	Regeling omgevingsrecht
Awb:	Algemene wet bestuursrecht
APV:	Algemene plaatselijke verordening Smallingerland

**Rechtsbescherming****Beroep**

Als u het niet eens bent met ons besluit om de omgevingsvergunning te verlenen, dan kunt u van 26 december 2015 tot en met 5 februari 2016 beroep instellen bij:

Rechtbank Noord-Nederland  
Afdeling Bestuursrecht  
Postbus 150  
9700 AD Groningen

Alleen als u belanghebbende bent en op tijd zienswijzen heeft ingediend tegen het ontwerpbesluit, kunt u beroep instellen. Dit geldt ook voor belanghebbenden die aantonen dat zij redelijkerwijs niet in staat zijn geweest om een zienswijze in te dienen. Als de omgevingsvergunning afwijkt van het ontwerpbesluit dat ter inzage heeft gelegen, kunt u als u geen zienswijzen heeft ingediend, toch beroep instellen voor zover het beroepschrift betrekking heeft op deze afwijkingen.

**Verzoek om voorlopige voorziening**

De omgevingsvergunning treedt in werking nadat de termijn voor het indienen van een beroepschrift is verstreken. Het indienen van een beroepschrift schorst de werking van de omgevingsvergunning 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.

**Griffierecht**

Voor de behandeling van uw beroep / verzoek om voorlopige voorziening betaalt u griffierecht aan de rechtbank. De griffier stuurt hiervoor een rekening. Als u het griffierecht niet betaalt dan wordt de zaak niet in behandeling genomen.

# Ruimtelijke onderbouwing

Realisatie groepsaccommodatie voormalig ligboxstal  
Manjepetswei 19 Oudega



# Realisatie groepsaccommodatie voormalig ligboxstal Manjepetswei 19 Oudega

## Inhoudsopgave

<b>1. Inleiding .....</b>	<b>3</b>
1.1 Aanleiding.....	3
1.2 Locatiebeschrijving.....	3
1.3 Leeswijzer .....	4
<b>2. Beleidskader .....</b>	<b>5</b>
2.1 Geldende bestemmingsplan Buitengebied .....	5
2.2 Recreatief beleid.....	5
2.3 Welstand.....	6
2.4 Verklaring van geen bedenkingen Wabo .....	6
<b>3. Planologische omgevingsaspecten.....</b>	<b>6</b>
3.1 Archeologie.....	6
3.2 Milieu.....	7
3.3 Bodem .....	7
3.4 Natuur.....	7
3.5 Water.....	7
3.6 Luchtkwaliteit .....	7
3.7 Externe veiligheid .....	7
3.8 Parkeren .....	7
3.9 Conclusie van de omgevingsaspecten.....	7
<b>4. Uitvoerbaarheid.....</b>	<b>8</b>
4.1 Economische uitvoerbaarheid.....	8
4.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid .....	8

# Realisatie groepsaccommodatie voormalig ligboxstal Manjepetswei 19 Oudega

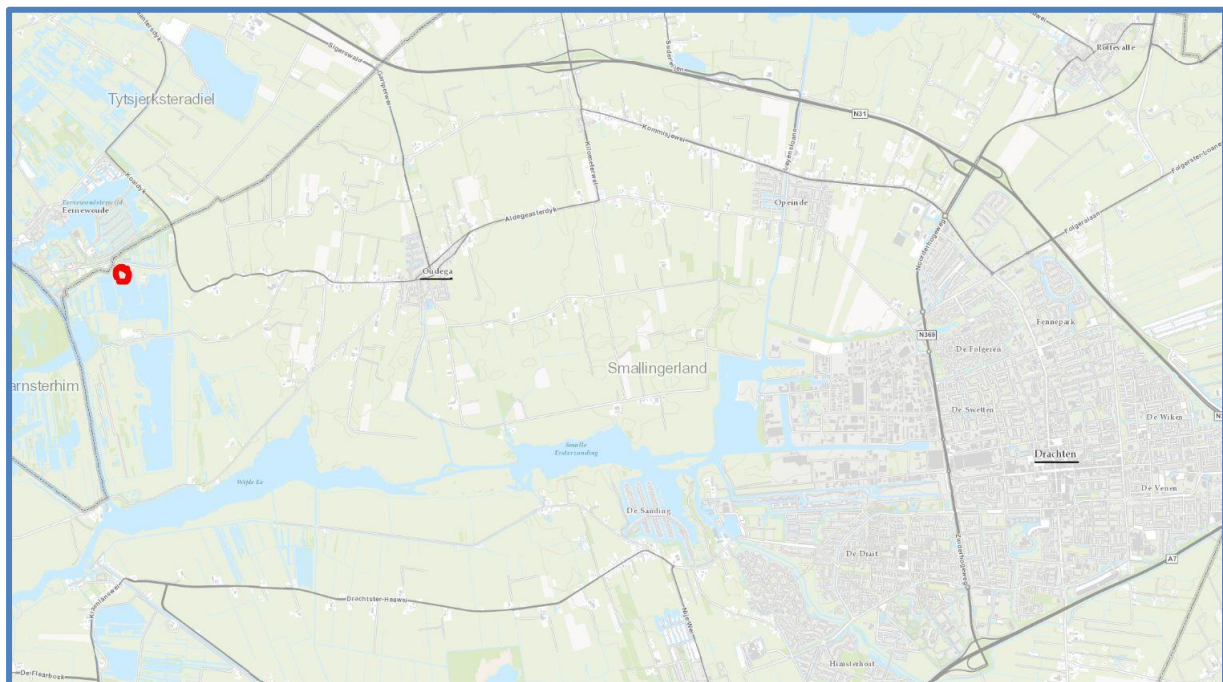
## 1. Inleiding

### 1.1 Aanleiding

De eigenaar van het perceel Manjepetswei 19 te Oudega heeft zijn voormalige ligboxstal reeds verbouwd tot een groepsaccommodatie. De ingrepen hebben geen verandering in het aantal vierkante meters bebouwd oppervlak op het perceel tot gevolg gehad. Om de groepsaccommodatie te legaliseren heeft de eigenaar een omgevingsvergunning aangevraagd. Deze ruimtelijke onderbouwing is onderdeel van de omgevingsvergunning. Van het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied' kan door middel van artikel 3.10 juncto 2.12 Wabo worden afgeweken.

### 1.2 Locatiebeschrijving

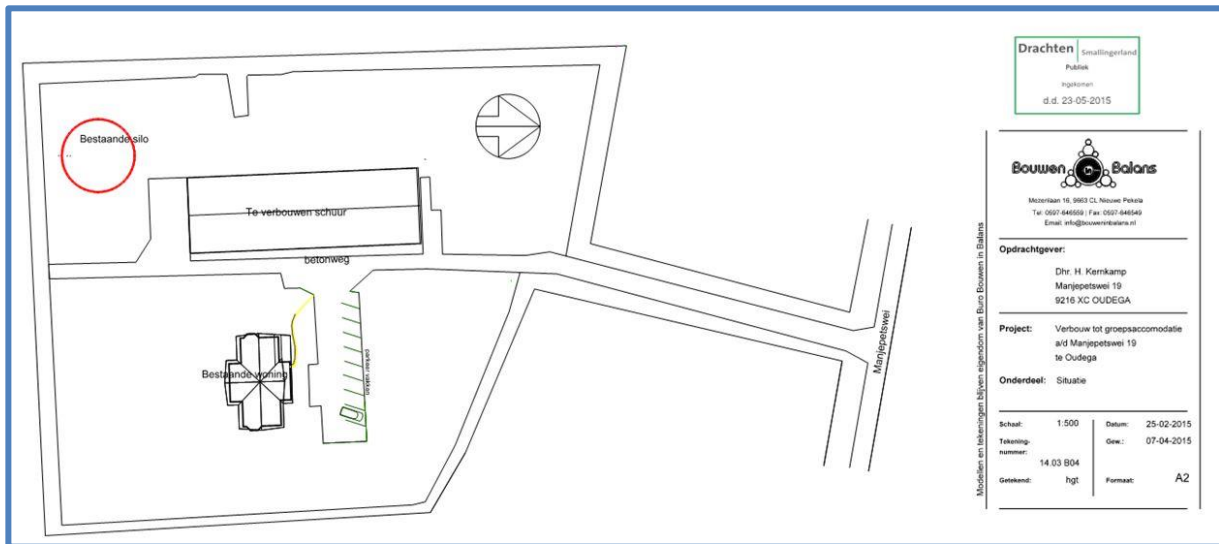
Het betreffende perceel is gelegen aan de Manjepetswei (zie afbeelding 1) . Het behoort tot het dorp Oudega en ligt in de nabijheid van de gemeentegrens met Tytsjerksteradiel en het dorp Eernewoude.



Afbeelding 1. Locatie Manjepetswei 19 ten opzichte van het dorp Oudega en de stad Drachten.



In afbeelding 2 is de nieuwe situatie van het perceel te zien. Het woonerf van nummer 19 ligt op ongeveer 100 meter afstand van de Manjepetswei. De oude ligboxstal is verbouwd tot een groepsaccommodatie met daarin onder meer circa negen slaapvertrekken. Daarnaast krijgt de silo de functie van opslagruimte en hobbyruimte. Haaks op de schuur zal op de bestaande verharding een tiental parkeerplaatsen gerealiseerd worden.



**Afbeelding 2. Nieuwe situatie Manjepetswei 19. De locatie en omvang van de schuur en silo is ongewijzigd. Wel zullen er tien parkeerplaatsen gerealiseerd worden.**

### 1.3 Leeswijzer

Deze ruimtelijke onderbouwing gaat in hoofdstuk 2 verder met het betreffende beleidskader voor de aanvraag. In hoofdstuk 3 komen vervolgens de planologische omgevingsaspecten aan de orde. Tot slot zal in hoofdstuk 4 de uitvoerbaarheid behandeld worden.

## 2. Beleidskader

### 2.1 Geldende bestemmingsplan Buitengebied

De Manjepetswei 19 te Oudega valt binnen het plangebied van het Bestemmingsplan Buitengebied. Het perceel heeft de bestemming van Wonen - Woonboerderij (Artikel 25). Op basis hiervan is een groepsaccommodatie in principe toegestaan als nevenactiviteit. Echter, doordat de groepsaccommodatie een oppervlakte van circa 700 m<sup>2</sup> heeft, voldoet het niet aan de eis van een maximale oppervlakte van 400 m<sup>2</sup>. Middels een wijzigingsbevoegdheid kan alsnog van het plan worden afgeweken. De bestemming Wonen – Woonboerderij kan met de bevoegdheid gewijzigd worden in de bestemming Recreatie - 2 ten behoeve van een recreatiebedrijf. Onder deze bestemming is een groepsaccommodatie van deze omvang wel toegestaan. Het verzoek dient hierbij aan de volgende voorwaarden te voldoen:

- De bedrijfsactiviteiten in de bestaande bebouwing dienen te worden gerealiseerd, dan wel in nieuw te bouwen gebouwen, mits:
  - daarvoor bestaande bebouwing is gesloopt; en
  - de oppervlakte van de nieuw te bouwen gebouwen maximaal 50% is van de oppervlakte van de gesloopte gebouwen;
- Een inrichtingsplan dient te zijn opgesteld;
- Er geen onevenredige afbreuk mag worden gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van omliggende gronden en bouwwerken;
- Per bestemmingsvlak tevens 1 woning wordt gerealiseerd.

Het plan voorziet in de eerste voorwaarden aangezien de groepsaccommodatie gerealiseerd is in de voormalige ligboxstal. Het inrichtingsplan hiervan is te vinden in de bijlage (Situatietekening). Aangezien het betreffende perceel zich op geruime afstand (meer dan 100 meter) van andere woonpercelen bevindt, kan worden aangenomen dat de activiteit geen onevenredige afbreuk doet aan de gebruiksmogelijkheden van omliggende gronden en bouwwerken. Tenslotte voldoet het plan ook aan de laatste voorwaarden aangezien er één woning op het bestemmingsvlak aanwezig is.

### 2.2 Recreatief beleid

In de notitie Kleinschalige verblijfsrecreatie wordt het beleid van de gemeente Smallingerland ten aanzien van recreatieve functies in (voormalige) boerderijen nader beschreven. Hierin wordt vastgesteld dat door de herbestemming van voormalige agrarische bedrijfsgebouwen waardevol cultuurhistorisch erfgoed behouden blijft. Daarnaast biedt herbestemming de mogelijkheid tot nieuwe economische bedrijvigheid op het platteland. Hierom wordt de ruimte geboden om in (voormalig) boerderijen recreatieve (neven)functie te ontwikkelen. Dit kan uiteenlopen van een nevenactiviteit in de vorm van recreatieappartementen tot een volledige omzetting naar een groepsaccommodatie. Het plan (gedeeltelijk aanpassing van de voormalige ligboxstal tot groepsaccommodatie) past binnen deze beschrijving en voldoet aan de belangrijkste eis, dat de activiteiten uitsluitend toegestaan zijn in de oorspronkelijke (karakteristieke) boerderijgebouwen. De wijziging wordt getoetst op zaken als: verkeersveiligheid, gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en landschapsbeeld. De beoordeling van deze aspecten komt in hoofdstuk 2.3 en hoofdstuk 3 aan de orde.

## 2.3 Welstand

De welstand heeft betrekking op de mate waarin een bouwplan architectonisch past in de omgeving. Elk plan moet hierom voldoen aan bepaalde welstandeisen. De adviescommissie ruimtelijke kwaliteit heeft het plan beoordeeld ten aanzien van de gemeentelijke welstandcriteria. Op basis hiervan is geoordeeld dat het voldoet aan redelijke eisen van de welstand (dossier: W15SMA153-1).

## 2.4 Verklaring van geen bedenkingen Wabo

Op 15 september 2015 is de gemeenteraad akkoord gegaan met een nieuwe verklaring van geen bedenking. Hiervoor zijn twee categorieënaangewezen van gevallen als bedoeld in artikel 6.5, derde lid van het Besluit omgevingsrecht. Het plan is van toepassing op de volgende categorie:

- Categorie 2: Projecten buiten de bebouwde kom, mits deze passen in de Nota van uitgangspunten bestemmingsplan "Buitengebied", vastgesteld op 1 november 2013 door de gemeenteraad.

In de Nota van uitgangspunten wordt alleen toestemming verleend aan een groepsaccommodatie indien het een recreatieve nevenfunctie betreft. Aangezien het plan niet aan de voorwaarden van een nevenfunctie voldoet is toestemming middels deze weg niet mogelijk. De wijzigingsbevoegdheid van bestemming Wonen - Woonboerderij naar Recreatie - 2 is niet opgenomen in de Nota van uitgangspunten.

Bij een omgevingsvergunning die met toepassing van artikel 2.12 lid 1 onder a sub 3 (Wabo) kan worden verleend, wordt de gemeenteraad gevraagd te verklaren dat er geen bedenkingen bestaan tegen het afwijken van het bestemmingsplan.

De gemeenteraad heeft op .... verklaard geen bedenkingen te hebben tegen de voorgenomen ontwikkeling om af te wijken van het geldende bestemmingsplan voor de legalisatie van de groepsaccommodatie aan de Manjepetswei 19 te Oudega.

## 3. Planologische omgevingsaspecten

### 3.1 Archeologie

Het perceel ligt in een gebied dat een relatief kleine archeologische waarde heeft. Op enige diepte kunnen zich archeologische lagen uit de steentijd (karterend onderzoek 2 - Steentijd) en archeologische resten uit de periode ijzertijd (karterend onderzoek 3 - Middeleeuwen) bevinden. Op basis van de in dit geval hoogste categorie, karterend onderzoek 2 – Steentijd, beveelt de provincie om bij ingrepen van meer dan 2500m<sup>2</sup> een karterend (boor)onderzoek uit te laten voeren. Aangezien de groepsaccommodatie is gerealiseerd in de voormalige ligboxstal is de bebouwingsoppervlakte (725 m2) ongewijzigd gebleven. Archeologisch onderzoek is dus niet noodzakelijk.

### **3.2 Milieu**

De groepsaccommodatie valt onder activiteiten uit milieucategorie 1 uit de handreiking Bedrijven en milieuzonering. Hiervoor geldt dat wegens aspecten als geur, geluid en gevaar er binnen een straal van 10 meter geen andere woningen aanwezig mogen zijn. De aanvraag voldoet hier ruimschoots aan.

### **3.3 Bodem**

Het plan gaat om een bestaande situatie en het is niet als een verdachte situatie beoordeeld. Hierdoor is er geen bodemonderzoek ten aanzien van de bodemkwaliteit nodig.

### **3.4 Natuur**

Het plan is op gebied van natuur beoordeeld ten aanzien van de Natuurbeschermingswet 1998. Hieruit blijkt dat de realisatie en gebruik van de stal als groepsaccommodatie naar verwachting geen negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van natuurlijke Habitats en habitat soorten zal hebben. Ook wat betreft het eventueel verstoren van vleermuizen is er geen bezwaar. De locatie is niet geschikt als foerageergebied of habitat van de vleermuis.

### **3.5 Water**

De groepsaccommodatie is gesitueerd in de bestaande bebouwing en de parkeerplaatsen worden gerealiseerd op bestaande verharding. Er vindt dus geen uitbreiding van de bebouwing en verharding plaats. Voor het plan is een watertoets aangevraagd. Op basis van de betreffende gegevens is bepaald dat het plan geen invloed heeft op de waterhuishouding. Hierdoor kan de procedure 'geen waterschapsbelang' worden gevolgd voor de watertoets (dossier: 20150903-2-11530).

### **3.6 Luchtkwaliteit**

Aangezien in de gehele gemeente Smallingerland geen grenswaarden met betrekking tot luchtkwaliteit worden overschreden, is het aannemelijk dat door dit plan ook geen grenswaarden worden overschreden.

### **3.7 Externe veiligheid**

Wat betreft het aspect Externe veiligheid zijn er geen bezwaren. De dichtstbijzijnde gasleiding ligt op voldoende afstand (circa 400 meter) van het perceel. Voor de rest zijn er volgens de risicokaart geen risicofactoren in de directe omgeving.

### **3.8 Parkeren**

Ten behoeve van de groepsaccommodatie zullen een tiental parkeerplaatsen gerealiseerd worden. Dit is voldoende voor het aantal verwachte bezoekers.

### **3.9 Conclusie van de omgevingsaspecten**

Op basis van de planologische omgevingsaspecten is er geen bezwaar ten opzichte van het plan. De omgevingsvergunning kan worden verleend.

## **4. Uitvoerbaarheid**

### **4.1 Economische uitvoerbaarheid**

Het betreft een particuliere ontwikkeling waarop de legesverordening van toepassing is. De aanvrager doet daarbij een private investering. Er zijn geen kosten welke op grond van de Grondexploitatiewet (artikel 6 van de Wet ruimtelijke ordening) vereffend moeten worden door een overeenkomst of exploitatieplan.

### **4.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid**

Het ontwerpbesluit is voor een periode van zes weken ter inzage gelegd ten behoeve van zienswijzen. Er zijn geen zienswijzen ingediend. De aangevraagde vergunning kan worden verleend en het plan wordt maatschappelijk uitvoerbaar geacht.