

**Omgevingsvergunning voor het verbouwen van een
landbouwschuur tot woning op het perceel
Roodehaansterweg 10 te Saaksum**

Burgemeester en wethouders van de gemeente Zuidhorn hebben op 21 december 2012 een aanvraag van de heer J. Neutel, Roodehaansterweg 10, 9886 PJ Saaksum, voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het verbouwen van een landbouwschuur tot woning op het perceel Roodehaansterweg 10 te Saaksum en kadastraal bekend; gemeente Oldehove, sectie E, nummer 486.

Overwegingen bouw

Aan het besluit liggen de volgende inhoudelijke overwegingen ten grondslag:

Bij het nemen van het besluit voor het verbouwen van een landbouwschuur tot woning hebben wij overwogen dat:

- op de aanvraag om omgevingsvergunning de bepalingen van het bestemmingsplan 'Buitengebied Zuidhorn', het Bouwbesluit en de bouwverordening van de gemeente Zuidhorn van toepassing zijn;
- het bouwplan voldoet aan de bepalingen van het Bouwbesluit en de bouwverordening van de gemeente Zuidhorn;
- het bouwplan niet voldoet aan het bestemmingsplan 'Buitengebied Zuidhorn', omdat op grond van artikel 4.1, van de voorschriften de aangewezen gronden bestemd zijn voor de uitoefening van een agrarisch bedrijf, met uitzondering van een boom- en/of sierkwekerij of fruitteeltbedrijf, met de daarbij behorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouw zijnde, tuinen, erven, en agrarische gronden. Ten aanzien van de bedrijfswoningen is in artikel 4.27 bepaald dat per bestemmingsvlak niet meer dan 1 bedrijfswoning is toegestaan;
- daarnaast het perceel onderdeel uitmaakt van de dubbelbestemming 'Waarde - Wierde invloedzone'. Deze dubbelbestemming beschermt het behoud van de waarden, zoals deze tot uitdrukking komen in de openheid en zicht op de herkenbaarheid van wierden en wierdedorpen;
- de te realiseren woning, welke niet ten dienste staat van de agrarische bestemming, hierdoor strijdig is met de voorschriften van het 'bestemmingsplan Buitengebied Zuidhorn';
- het bestemmingsplan geen flexibiliteitsbepalingen bevat, waardoor een afzonderlijke procedure noodzakelijk is;
- een aanvraag die strijdig is met het bestemmingsplan op grond van artikel 2.10, lid 2, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, mede moet worden aangemerkt als een aanvraag om een omgevingsvergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, onder c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, waarbij de vergunning slechts kan worden geweigerd indien vergunningsverlening met toepassing van artikel 2.12, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht niet mogelijk is;
- om de gewenste medewerking aan het bouwplan te kunnen verlenen een uitgebreide procedure als bedoeld in artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) wordt doorlopen;
- in het kader van vooroverleg het bouwplan is voorgelegd aan de provincie Groningen, waar het getoetst is aan artikel 4.27, lid 3, van de Provinciale Omgevingsverordening (POV);
- het bouwplan is beoordeeld vanuit provinciaal beleid betreffende vrijkomende agrarische bebouwing;
- als voorwaarde hieraan is gesteld dat de functie wonen wordt beperkt tot het hoofdgebouw en de goothoogte, dakhelling, nokhoogte, nokrichting en oppervlakte wordt bepaald door de bestaande maatvoering;
- aan deze voorwaarden wordt voldaan, zodat in het kader van de procedure geen ontheffing van POV nodig is en daarmee wordt voldaan aan het provinciaal beleid;
- de gemeenteraad in haar vergadering van 4 oktober 2010 heeft besloten dat de bevoegdheid bij het college ligt in aangewezen categorieën van gevallen waarvoor geen verklaring van geen bedenkingen is vereist, waarbij met een omgevingsvergunning wordt afgeweken van het bestemmingsplan;
- het college van burgemeester en wethouders voor deze procedure het bevoegde gezag is;
- er medewerking kan worden verleend aan het bouwplan indien onderhavige activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en gemotiveerd wordt op basis van een goede ruimtelijke onderbouwing;

**Omgevingsvergunning voor het verbouwen van een
landbouwschuur tot woning op het perceel
Roodehaansterweg 10 te Saaksum**

- de betreffende ruimtelijke onderbouwing is bijgevoegd en onderdeel is van deze beschikking;
- in het kader van de procedure het bouwplan op 25 april 2013 gedurende 6 weken ter inzage is gelegd;
- er tijdens de ter inzage termijn geen zienswijzen zijn ingediend;
- gelezen het advies van de Stichting Provinciale Groningse Welstandszorg te Groningen, d.d. 16 januari 2013, waaruit blijkt dat het bouwplan voldoet aan de redelijke eisen van welstand, welke conclusie onzerzijds wordt gedeeld.

Overwegingen sloop

Aan het besluit liggen de volgende inhoudelijke overwegingen ten grondslag:

Bij het nemen van het besluit voor het slopen van een chalet hebben wij overwogen dat:

- op de aanvraag om omgevingsvergunning de bepalingen van de bouwverordening van de gemeente Zuidhorn van toepassing zijn;
- het bouwplan voldoet aan bepalingen van de bouwverordening van de gemeente Zuidhorn;
- het asbestinventarisatierapport van Man & Mach, met het kenmerk AAW-12-629, d.d. 22 november 2012, onderdeel uitmaakt van deze beschikking.

Besluit

Burgemeester en wethouders besluiten gelet op artikel 2.1, 2.2, 2.10, 2.12 en 3.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht de omgevingsvergunning te verlenen.

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

De omgevingsvergunning bevat de activiteiten:

- Bouw
- Sloop
- RO (afwijken van de bestemming)

Onderdeel van het besluit vormen:

- het verbouwen van een landbouwschuur tot woning
- het verwijderen van asbestgolfplaten
- ontheffing verlenen voor de bouw van een tweede woning

Procedure

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd in overeenstemming met het bepaalde in artikel 3.7 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. De aanvraag is beoordeeld voor de activiteit bouwen aan artikel 2.1, de activiteit RO (afwijken van de bestemming) aan artikel 2.1, onder c en artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Verder is de aanvraag getoetst aan het Besluit omgevingsrecht en de Regeling omgevingsrecht. Gebleken is dat uw aanvraag voldoet en daarom verlenen wij u de gevraagde omgevingsvergunning.

**Omgevingsvergunning voor het verbouwen van een
landbouwschuur tot woning op het perceel
Roodehaansterweg 10 te Saaksum**

Voorschriften

- er moet gebouwd en gesloopt worden in overeenstemming met de omgevingsvergunning en de daarbij behorende en als zodanig gewaarmerkte bescheiden, waarbij onverminderd geldt dat er gebouwd moet worden conform het Bouwbesluit;
- voor de overige voorwaarden ten aanzien van de sloopwerkzaamheden verwijzen wij u naar de bijlage. Deze maakt onderdeel uit van de beschikking;
- het bouw- en sloopafval moet zoveel mogelijk gescheiden opgeslagen worden op het werk;
- van aanvang en voltooiing van de werkzaamheden dient schriftelijk, met behulp van bijgevoegd formulier, melding te worden gedaan bij de afdeling Regels en Veiligheid.

Zuidhorn, 18 juni 2013,
burgemeester en wethouders van de gemeente Zuidhorn.


L.K. Swart, burgemeester


M. Tent, secretaris

Bouwsom	€	249.000,00
Leges bouwactiviteit 2.1 eerste lid, onder a, Wabo	€	6.474,00
Leges welstandsadviezen bouwactiviteit	€	606,50
Leges sloopactiviteit 8.1.1 Bouwverordening, artikel 2.2, eerste lid onder a, Wabo	€	64,75
Leges strijdig gebruik, buitenplanse afwijking, projectbesluit/buiten toepassing 2.12, 1a, lid 3 Wabo	€	2.349,15
Totaal te betalen	€	9.494,40

De verschuldigde leges bedraagt € 9.494,40. Hiervoor ontvangt u binnenkort een factuur.

Beroep

Indien u het met dit besluit niet eens bent, kunt u op grond van de Algemene wet bestuursrecht binnen een termijn van zes weken hiertegen een gemotiveerd beroepschrift indienen bij de Rechtbank Noord-Nederland, locatie Groningen, Afdeling Bestuursrecht, Postbus 150, 9700 AD Groningen. Deze termijn vangt aan met ingang van de dag na die waarop dit besluit is verzonden.

Het beroepschrift dient te worden ondertekend en moet tenminste het volgende bevatten:

- a. de naam en het adres van de indiener;
- b. de dagtekening;
- c. een omschrijving van het besluit waartegen het beroep is gericht (zo mogelijk een kopie bijvoegen);
- d. de gronden van het beroep.

Nr. 2012-0678

**Omgevingsvergunning voor het verbouwen van een
landbouwschuur tot woning op het perceel
Roodehaansterweg 10 te Saaksum**

U kunt ook digitaal het beroepschrift indienen bij genoemde rechtbank via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. Daarvoor moet u wel beschikken over een elektronische handtekening (DigiD). Op de genoemde site vindt u meer informatie hierover.

Verzonden: 24 JUN 2013

Afschrift van dit besluit gezonden aan:

1. Aanvrager;
2. Sectie Belastingen;
3. Financiën

RV/rw/0161/66739

**Omgevingsvergunning voor het verbouwen van een
landbouwschuur tot woning op het perceel
Roodehaansterweg 10 te Saaksum**

Algemene voorwaarden ten aanzien van slopen

1. Indien gestart wordt met de werkzaamheden dient dit uiterlijk één week voor aanvang bij de sectie Bouw- en Woningtoezicht te worden gemeld.
1. Het verwerken van afval in de bodem is niet toegestaan.
2. Het verbranden van afval en andere materialen is niet toegestaan.
3. Glas, schoorsteenkanalen en ovenmantels, dienen gescheiden van het overige sloopafval naar een erkend verwerker te worden afgevoerd.
4. De vergunninghouder dient een registratie van sloopafval bij te houden waaruit blijkt dat het sloopafval overeenkomstig de hiervoor gestelde voorwaarden is afgevoerd.
5. Putten, kolken, rioleringen en funderingen voor zover niet in gemeenschappelijk gebruik met andere panden, moeten worden opgeruimd en het terrein moet schoon en vlak te worden achtergelaten.

Voorwaarden ten aanzien van asbesthoudend sloopafval

1. De voorgenomen asbestsloopwerkzaamheden dienen 7 dagen voor de start van de sloop van de asbest, door zowel de opdrachtgever als verwijderaar gemeld te worden bij de Arbeidsinspectie.
1. De houder van de omgevingsvergunning sloop is verplicht het slopen, voor zover dat betrekking heeft op asbest, op te dragen aan een deskundig asbestverwijderingsbedrijf dat in het bezit is van een geldig KOMO-procescertificaat op basis van de SCA 540 voor het verwijderen van asbest.
2. De asbesthoudende materialen moeten direct in stevig luchtdicht plastic verpakt worden en worden voorzien van waarschuwingsstickers Asbest. Mochten de materialen te groot zijn, dan mogen ze in een afgesloten container worden opgeslagen.
3. Er dient 3 dagen voor de start van de sloopwerkzaamheden een sloopveiligheidsplan te worden ingediend bij de gemeente en Arbeidsinspectie met betrekking tot de maatregelen welke worden genomen tijdens de verwijdering van het asbesthoudend sloopafval ten opzichte van de omgeving. Dit sloopveiligheidsplan dient op de werkplek aanwezig te zijn.
4. Het asbesthoudend sloopafval dient te worden afgevoerd naar respectievelijk door een vergunninghoudend inzamelaar of transporteur conform de wet milieubeheer, hoofdstuk 10.
5. Het overige niet-verontreinigde sloopafval dient afgevoerd te worden naar een be- of verwerkingsinrichting conform de wet milieubeheer, hoofdstuk 10.
6. Voor de vergunninghouder geldt een bewaarplicht van 5 jaar voor afgiftebonnen van afgegeven sloopafval aan daartoe bevoegde verwerkers.
7. Het werkplan van de asbestsloop dient te allen tijde op de werkplek aanwezig te zijn.

Voorwaarden ten aanzien van veiligheid op het sloopterrein

1. Het slopen en het verrichten van alles wat daarmee in verband staat, moet geschieden op veilige wijze, onder meer zodanig dat de nodige veiligheidsmaatregelen zijn genomen ten behoeve van de weg en de in de weg gelegen werken en de weggebruikers en ten behoeve van naburige bouwwerken, open erven en terreinen en hun gebruikers.
1. Op een terrein, waarop een sloop- of grondwerk wordt uitgevoerd moeten, wanneer er niet wordt gewerkt - rustpauzes tijdens de dagelijkse werktijd niet inbegrepen -:
 - a. de tijdelijke elektrische installaties ten behoeve van de uitvoering van het sloop- en grondwerk, in hun geheel op zodanige wijze zijn uitgeschakeld, dat het weer in gebruik stellen van de installaties door anderen dan daartoe bevoegde personen niet zonder meer mogelijk is;
 - b. machines en werktuigen worden achtergelaten in een zodanige toestand, dat deze dan wel mechanismen daarvan, niet zonder meer door anderen dan de daartoe bevoegde personen in werking kunnen worden gesteld.

**Omgevingsvergunning voor het verbouwen van een
landbouwschuur tot woning op het perceel
Roodehaansterweg 10 te Saaksum**

2. Het tweede lid is niet van toepassing op de voeding van een elektrische verlichtingsinstallatie of van één of meer elektrisch aangedreven bemalingpompen, indien de omstandigheden vereisen dat de voeding niet wordt onderbroken en de veiligheid voldoende is gewaarborgd.
3. Het is verboden veiligheidsmaatregelen op te heffen zolang zij uit veiligheidsoogpunt nodig zijn.

Voorwaarden ten behoeve van afscheiding van het sloopterrein

1. Het terrein waarop wordt gesloopt, grond wordt ontgraven of dergelijke werkzaamheden worden verricht, moet door een doeltreffende afscheiding van de weg en van het aangrenzende open erf of terrein zijn afgescheiden indien gevaar of hinder te duchten is.
1. De in het eerste lid bedoelde afscheiding moet zodanig zijn geplaatst en ingericht, dat het verkeer zo min mogelijk hinder ervan ondervindt en de toegang tot brandkranen en andere openbare voorzieningen, zoals leidingen, er niet door wordt belemmerd.

Voorwaarden ten aanzien van veiligheid van hulpmiddelen en het voorkomen van hinder

1. Het verkeer, waaronder ook begrepen voetgangersverkeer, mag niet door de sloopwerkzaamheden worden gehinderd.
1. De vrijkomende materialen, gebruikte gereedschappen enz. dienen dagelijks voor zonsondergang van de wegen te zijn verwijderd.
2. Afscheidingen, ladders, sloopwerktuigen, transportinrichtingen en ander hulpmateriaal moeten, wat kwaliteit en samenstelling betreft, voldoen aan de eis van goed en veilig werk en in goede staat van onderhoud verkeren.
3. Het is verboden bij de uitvoering van een sloop- of grondwerk een werktuig of een stof te gebruiken, indien daardoor gevaar voor de omgeving optreedt.
4. Burgemeester en wethouders kunnen het gebruik van een werktuig, dat schade of ernstige hinder voor de omgeving veroorzaakt of kan veroorzaken, verbieden.
5. Burgemeester en wethouders kunnen voorschrijven, dat voor een op een werk te gebruiken krachtwerktuig:
 - a. uitsluitend een bepaalde brandstof wordt gebezigd, en/of
 - b. de aandrijving elektrisch geschiedt, en/of
 - c. het werktuig gedurende bepaalde delen van een etmaal niet mag worden gebruikt.
6. Het bepaalde in het tweede, derde en vierde lid is niet van toepassing indien en voor zover het betreft gevaar, schade of hinder waarop de Wet algemene bepalingen milieuhygiëne of enige in deze wet genoemde milieuwet van toepassing is.

ruimtelijke onderbouwing

Voor een omgevingsvergunning waarmee wordt afgeweken van het geldende bestemmingsplan

Artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 Wabo

Voor het verbouwen van een bijschuur tot woning op het perceel Roodehaansterweg 10 te Saaksum



Gemeente Zuidhorn

Inhoudsopgave

De volgende onderdelen maken deel uit van de omgevingsvergunning met het dossiernummer 2012-0678 voor het verbouwen van een bijschuur tot woning op het perceel Roodehaansterweg 10 te Saaksum.

Inhoudsopgave	2
1. Inleiding.....	3
2. Huidige situatie.....	3
3. Planbeschrijving.....	4
4. Bestemmingsplan en procedure	5
5. Beleid	5
6. Afweging.....	5
6.1 Functie	5
6.2 Stedenbouwkundig.....	6
6.3 Verkeer en parkeren	6
6.4 Archeologie en cultuurhistorie	6
6.5 Bodem	6
6.6 Duurzaamheid	6
6.7 Ecologie.....	7
6.8 Externe veiligheid	7
6.9 Geluid.....	7
6.10 Kabels en leidingen.....	7
6.11 Luchtkwaliteit	8
6.12 Milieuzonering.....	8
6.13 Uitvoerbaarheid	8
6.14 Water	8
7. Advies.....	8
8. Zienswijzen	8
9. Conclusie	8

1. Inleiding

Op 21 december 2013 is van de heer J. Neutel een aanvraag ontvangen voor een omgevingsvergunning voor het verbouwen van een schuurruimte tot een woning op het perceel Roodehaansterweg 10 te Saaksum. Bij brief van 21 januari 2013 heeft het college de heer J. Neutel bericht dat de ingediende aanvraag voldoet aan de wettelijke eisen, waardoor deze ontvankelijk is en verder in behandeling zal worden genomen. De heer J. Neutel heeft jarenlang de bedrijfsvoering van de boerderij op zich genomen. Langzamerhand komt hij op een leeftijd dat hij dit wil gaan overdragen aan zijn zoon. Het ligt in de bedoeling dat zijn zoon de bedrijfswoning gaat betrekken en dat een onderdeel van de boerderij, zijnde een aangebouwde bijschuur, wordt verbouwd tot woning. Deze bijschuur maakt onderdeel uit van een Groninger kop-hals-romp boerderij, bestaande uit een voorhuis (woning), een tussenlid, een grote landbouwschuur en de te verbouwen kleine schuur, die in het verleden als veestal in gebruik was.

Het plan is in eerste instantie voorgelegd als een schetsplan. Dit plan is besproken met de provincie en tevens voorgelegd aan de welstandscommissie. De provincie staat (mail 21 maart 2012) in principe positief tegenover het beoogde plan. Hierbij wordt getoetst aan het beleid ten aanzien van vrijkomende agrarische bebouwing, waarbij de functie wonen dient te worden beperkt tot het bestaande hoofdgebouw en de bestaande maatvoering moet worden gehandhaafd, behoudens geringe uitwendige aanpassingen. Na een paar aanpassingen voldoet het plan hieraan en bracht ook de welstandszorg een positief advies uit over het bouwplan.

Afbeelding 1 : beide schuren, waarbij kleinste schuur wordt verbouwd tot woning



2. Huidige situatie

Het agrarisch bedrijf van de familie Neutel is gelegen aan de N983, tussen het dorp Saaksum (beschermde dorpsgezicht) en Roodehaan. De afstand tussen het beschermde dorpsgezicht Saaksum het bouwplan bedraagt hemelsbreed ongeveer 300 meter en heeft hier geen invloed op.

Van oorsprong werd het agrarisch bedrijf uitgeoefend vanuit boerderij "Dijkgat". Deze ligt ten zuiden van de overgang over een oude zeeverende dijk van het stroomdal Hunze en het Reitdiep. De boerderij kenmerkt zich als een grote, begin 19^e eeuwse kop-hals-romp boerderij waarvan het voorhuis is vervangen door een villa-achtige woning (begin 20^e eeuw). Het voorhuis vertoont kenmerken van een Groningse variant van de Jugendstil. Beide schuren zijn in opbouw – bouwkundige structuur en stijl – nog in begin 19^e eeuwse staat. De grote schuur zal als opslagruimte dienst blijven doen, terwijl de kleine schuur zal worden verbouwd tot woning.

In 1990 heeft de vorige eigenaar vergunning gekregen voor het bouwen van een bedrijfshal op een perceel grond ten oosten van de bestaande bebouwing. De decentrale ligging is te verklaren doordat het bedrijf geen uitbreidingsmogelijkheden kende op de bestaande locatie, door de aanwezigheid van de eerdergenoemde beschermde dijk. In 1994 heeft een uitbreiding plaatsgevonden, terwijl aan de heer Neutel in 1996 toestemming is verleend om de bestaande bebouwing te verbouwen tot de bestaande ligboxenstal. Vanaf dat moment vindt de bedrijfsvoering voornamelijk vanuit deze locatie plaats.

Afbeelding 2 : rechts de bestaande bedrijfswoning, met over de dijk (links) het nieuwe bedrijfsgebouwe.



Ten westen van de te verbouwen schuur staat op het perceel een vrijstaande schuur. Deze schuur zal worden gesloopt. Verder zal de aan de westzijde gelegen betonverharding worden verwijderd. De verdere (tuin)inrichting zal zorgen voor een kwaliteitsimpuls, waarbij de agrarische uitstraling in tact zal blijven. De boerderijgracht blijft bestaan. Verder is aan de zuidwestelijke zijde van het bouwplan een vrijstaande woning met nieuwe schuur gelegen, terwijl aan de noordwestelijke zijde een agrarisch bedrijf is gevestigd.

3. Planbeschrijving

De huidige bouwkundige toestand van de te verbouwen kleine schuur wordt als volgt beschreven. De vorm en de bouwkundige structuur van de schuur is grotendeels overeenkomstig de begin 19^e eeuwse toestand. De noord-, west- en oostgevel zijn nog in de oorspronkelijk staat. De zuidgevel daarentegen is voorzien van betrekkelijk nieuw metselwerk. De kapconstructie is eveneens in de oorspronkelijke staat. Het rieten dak is vervangen door asbest- en cementvezel houdende golfplaten. De verbouwing, zoals op tekeningnummers 279-03, 04, 05, 06 en 07 aangegeven, wordt als volgt vormgegeven :

- De hoofdvorm wordt volledig gerespecteerd;
- De begin 19^e eeuwse bouwdelen worden, voor zover deze niet strijdig zijn met de woonfunctie, zoveel mogelijk gerespecteerd;
- De asbesthoudende golfplaten worden vervangen;
- De oorspronkelijke kapconstructie wordt, op onderdelen bouwkundig aangepast, gehandhaafd;
- Het dak en de gevels worden voorzien van daglicht- en ventilatieopeningen die (Bouwbesluit) noodzakelijk zijn voor de woonfunctie.

Het vernieuwde woonhuis blijft met een (bestaande) bouwhoogte van 8 meter en een goothoogte van 2.35 meter ondergeschikt aan de hoofdschuur. Hierdoor zal de woning een ondergeschikt onderdeel gaan uitmaken van het voor het landschap beeldbepalende boerderijcomplex en hiervan een onlosmakelijk onderdeel (blijven) uitmaken. Overigens wordt de schuur opgesplitst in een woning, met een oppervlakte van 277 m² en een schuurgedeelte van 77 m². De gevel blijft gelijk (roodgrijze gevelsteen) terwijl het dak wordt voorzien van een zwarte cementgolfplaat.

4. Bestemmingsplan en procedure

Het perceel Roodehaansterweg 10 te Saaksum is gelegen binnen de vigeur van het bestemmingsplan "Buitengebied Zuidhorn". Aan het perceel is de enkelbestemming 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf' toegekend. De aangewezen gronden zijn op grond van regel 4.1 bestemd voor de uitoefening van een agrarisch bedrijf met uitzondering van boom- en/of sierkwekerijen of fruitteeltbedrijf, met de daarbij behorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tuinen, erven en agrarische gronden. Ten aanzien van bedrijfswoningen is in artikel 4.27 geregeld dat per bestemmingsvlak niet meer dan 1 bedrijfswoning is toegestaan. Daarnaast ligt op het perceel de aanduiding 'maatvoering', hetgeen impliceert dat 1 bedrijfswoning is toegestaan. Daarnaast maakt het perceel onderdeel uit van de dubbelbestemming 'Waarde - Wierde invloedzone'. Deze dubbelbestemming beschermt het behoud van de waarden, zoals deze tot uitdrukking komen in openheid en zicht op en de herkenbaarheid van wierden en wierdedorpen. Daarnaast is aan het decentraal gelegen gedeelte, welke bedrijfstechnisch een volwaardig onderdeel uitmaakt van het bedrijf, tevens de enkelbestemming 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf' toegekend. Hier is de functieaanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten' opgelegd.

Het verbouwen van de schuurruimte tot woning is strijdig met het bestemmingsplan. Overwogen moet worden of er bereidheid bestaat om af te wijken van het bestemmingsplan, waardoor het plan gerealiseerd kan worden. Het college is van mening dat het verlenen van medewerking aan het plan geen bezwaar ontmoet. Gekozen is om medewerking te verlenen aan het plan door af te wijken van het bestemmingsplan door toepassing van artikel 2.12, lid 1 sub a, onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Dit betekent dat medewerking wordt verleend aan het concrete bouwplan, waardoor de huidige bedrijfswoning zijn bestemming blijft behouden. Hierdoor wordt voorkomen dat de koppeling met het decentraal gelegen deel van het bedrijf komt te vervallen en er een nieuwe ruimtevraag naar een bedrijfswoning zal ontstaan. Overigens is herbouwen van een bedrijfswoning op dit gedeelte, op grond van het bestemmingsplan, nadrukkelijk uitgesloten.

5. Beleid

Zoals gemeld is, in het kader van vooroverleg, het bouwplan voorgelegd aan de provincie. Overwogen moet worden of het plan voldoet aan artikel 4.27, lid 3 van de Provinciale Omgevingsverordening (POV). Het plan wordt beoordeeld vanuit het provinciaal beleid inzake vrijkomende agrarische bebouwing. Voorwaarden die hieraan gesteld worden is dat de functie wonen wordt beperkt tot het hoofdgebouw en de bestaande maatvoering, die bepaald wordt door de goothoogte, dakhelling, nokhoogte, nokrichting en oppervlakte, blijft gehandhaafd, behoudens geringe uitwendige aanpassingen. Nu de conclusie is dat aan deze voorwaarden wordt voldaan, is geen ontheffing van de POV nodig en daarmee wordt voldaan aan het provinciaal beleid.

Het college kan zich, mede gelet op de geringe ruimtelijke impact van het plan, vinden in het (ver)bouwplan. De bevoegdheid ligt bij het college gelet op het besluit van de gemeenteraad van 4 oktober 2010, waarin hij categorieën van gevallen heeft aangewezen waarvoor geen verklaring van geen bedenkingen is vereist waarbij met een omgevingsvergunning wordt afgeweken van het bestemmingsplan.

Het perceel Roodehaansterweg 10 te Saaksum is gelegen binnen het Nationaal landschap Middag Humsterland. Dit gebied kenmerkt zich door de verkaveling en de vele, verspreid liggende, wierden binnen dit gebied. Het verbouwen van de schuur tot woning tast de kenmerken van dit landschap niet aan.

6. Afweging

6.1 Functie

De voormalige boerderij, de grote schuur wordt enkel gebruikt voor de opslag van machines terwijl de kleine schuur zijn functie heeft verloren, is ondanks de 'verminking' van de achtergevel van de grote schuur te beschouwen als een gaaf voorbeeld van een typische 19^e eeuwse Groningse boerenplaats. Deze dreigen steeds meer te verdwijnen, omdat de oorspronkelijke agrarische functie verloren gaat. De beide schuren herbergen nog verschillende authentieke elementen. In dit kader

noemen wij de aanwezigheid van gietijzeren en gesmede muurankers, gemetselde togen, hanekammen, vlechtingen en oorspronkelijk kroonlijsten. Inmiddels heeft de zoon het bedrijf gedeeltelijk overgenomen en voert hij de dagelijkse leiding over het bedrijf. Uit oogpunt van een efficiënte bedrijfsvoering gaat hij het voorhuis bewonen. Nu de voormalige boerderij zijn oorspronkelijk functie nagenoeg heeft verloren, is voor behoud en verbetering van de bestaande gebouwen het wenselijk dat – in dit geval – de kleine schuur een nieuwe functie krijgt, in de vorm van wonen. Het plan om in de kleine schuur een woning te realiseren voorziet in het handhaven en versterken van de landschappelijke kenmerken van het erf. Daarnaast is de nieuwe woonfunctie vanaf de weg niet of nauwelijks zichtbaar, waardoor het landschappelijk karakter van deze plek niet verandert. Ook de aanwezigheid van het in de nabijheid gelegen agrarisch bedrijf kent geen belemmeringen. Gelet op het feit dat er een goede invulling wordt gegeven aan vrijkomende agrarische bebouwing, waardoor er geen verpaupering ontstaan en het geheel aan ruimtelijke kwaliteit wint en er geen (milieutechnische) belemmeringen aanwezig zijn, is de reden dat het plan functioneel goed inpasbaar is op de onderhavige plek. Overigens hebben de bureaus schriftelijk aangegeven geen bezwaar te hebben tegen de verbouw van de schuur tot woning.

6.2 Stedenbouwkundig

Zoals in de planbeschrijving verwoord wordt de hoofdvorm gerespecteerd. De gevels worden gedeeltelijk gesloopt om plaats te maken voor de voor een woning noodzakelijke aanpassingen, waardoor de woning kan voldoen aan de eisen die aan een woning gesteld mogen worden (Bouwbesluit). Verder vindt op onderdelen reparatie plaats van metselwerk en voegwerk. Tot slot wordt het dak, nu bestaande uit asbesthoudende golfplaten, vervangen door een dak met zwarte cementgolfplaten.

Daarnaast wordt qua bouwhoogte de bestaande hoogte gerespecteerd en blijft de woning de huidige agrarische uitstraling behouden, waardoor geen aantasting plaatsvindt van de agrarische uitstraling van de boerderij. Vanaf de openbare weg zijn de aanpassingen van de schuur, gelet op diens situering achter de grote schuur, nauwelijks waarneembaar.

6.3 Verkeer en parkeren

Het parkeren zal plaatsvinden op het eigen erf. Dit erf biedt hiervoor voldoende ruimte. Verder blijft het aantal bewoners van het pand Roodehaansterweg 10 gelijk. De functieverandering brengt geen verkeersaantrekkende werking met zich mee.

6.4 Archeologie en cultuurhistorie

Het perceel Roodehaansterweg 10 te Saaksum maakt geen onderdeel uit van beschermingswaardige gebieden op grond van de Archeologische monumentenkaart (AMK). Gelet hierop en gelet op het feit dat er verder geen substantiële groundbewerkingen worden uitgevoerd (er is sprake van een functiewijziging), leidt er toe dat het doen van een archeologisch onderzoek achterwege kan blijven. Onder het kopje 'huidige situatie' is de historische waarde van de boerderij reeds beschreven. Deze functieverandering draagt er aan bij dat er geen verpaupering plaatsvindt en de bestaande waarde in stand blijft.

6.5 Bodem

Op 21 november 2012 is door Raadgevend ingenieurs Wiertsema & Partners een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd voor de nieuwbouw van de woning in een bestaand bedrijfsgebouw op het perceel aan de Roodehaansterweg 10 te Saaksum. Het bureau vat op bladzijde 14 van het rapport alles samen in een conclusie. De conclusie is dat er lichte verontreiniging aanwezig is, maar dat deze onder de grenswaarden blijven. Op basis hiervan is er geen verhoogde risico's voor de volksgezondheid en/of milieu. Vanuit milieuhygiënisch oogpunt hoeven er geen beperkingen aan de gebruiks- en bestemmingsmogelijkheden van het terrein te worden gesteld.

6.6 Duurzaamheid

Het voornamelijk uit baksteen en hout geconstrueerde gebouw zal zoveel mogelijk in stand worden gehouden. De te verwijderen materialen zullen zoveel mogelijk worden hergebruikt. Voorbeelden hiervan zijn delen van de kapconstructie en bakstenen uit te slopen muurdelen.

Zonoriëntatie. Het dakvlak van de tot woning te verbouwen schuur is optimaal gericht op het zuiden. Hierdoor kan optimaal gebruik worden gemaakt van passieve zonenergie. De in het dakvlak opgenomen glasvlakken zorgen voor een optimale toetreding van daglicht en zonnewarmte.
Energie. In de woning worden diverse energie besparende maatregelen getroffen, zoals:

- Het isoleren van de vloer met een Rc waarde van 3,5 M2K/W;
- Het isoleren van de H.S.B. voorzetwanden aan de binnenzijde met een Rc waarde van 3,5 m2K/W;
- Het isoleren van het dak met een Rc waarde van 3,5 m2K/W
- Het gebruik maken van HR apparatuur en lage temperatuur verwarming in de vorm van vloerverwarming.

Er wordt hierbij gestreefd van een zo gunstig mogelijke EPC waarde, lager dan de maximaal toegestane waarde volgens het Bouwbesluit.

Terzijde wordt nog opgemerkt dat de asbesthoudende golfplaten conform de daartoe geldende richtlijnen worden verwijderd en afgevoerd.

6.7 Ecologie

Op 29 november 2012 is door Natuurscope. Ecologisch onderzoeksbureau te Zuidhorn, een locatieonderzoek uitgevoerd. De conclusie van het onderzoek is dat de aanwezigheid van vaste verblijfplaatsen van beschermde soorten (bv steenmarter, vleermuizen) met zekerheid is uit te sluiten. De aanwezigheid van huismussen valt niet volledig uit te sluiten. Indien de huismus wordt aangetroffen dan zullen voorzieningen worden getroffen die er voor zullen zorgen dat zij hun activiteiten onbelemmerd kunnen voortzetten. Zo zullen eventuele nestplaatsen, ook na de werkzaamheden, bereikbaar blijven. De eindconclusie luidt dat er geen verboden handelingen op grond van de Flora- en faunawet plaatsvinden.

6.8 Externe veiligheid

Bij externe veiligheid gaat het om de gevaren die de directe omgeving loopt in het geval er iets mis mocht gaan tijdens de opslag, productie of het transport van gevaarlijke stoffen. De daaraan verbonden risico's moeten aanvaardbaar blijven. Er worden in dit kader twee normstellingen gehanteerd, te weten:

- het plaatsgebonden risico: richt zich vooral op de te realiseren basisveiligheid voor burgers;
- het groepsrisico: stelt beperkingen aan de maatschappelijke ontwrichting als gevolg van calamiteiten met gevaarlijke stoffen.

Bebouwing is niet toegestaan binnen de zogenaamde 10-6 contour van het plaatsgebonden risico rond inrichtingen en langs transportroutes waar gevaarlijke stoffen worden opgeslagen/verwerkt respectievelijk vervoerd.

Risicovolle inrichtingen

Op 27 oktober 2004 is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) in werking getreden. Met het besluit wordt beoogd een wettelijke grondslag te geven aan het externe veiligheidsbeleid rondom risicovolle inrichtingen. Het doel van het besluit is de risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle inrichtingen tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Op basis van het Bevi geldt voor het PR rondom een risicovolle inrichting een grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten²). Beide liggen op een niveau van 10-6 per jaar. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan moet aan deze normen worden voldaan. Het Bevi bevat geen norm voor het GR; wel geldt op basis van het Bevi een verantwoordingsplicht voor het GR in het invloedsgebied rondom de inrichting. De in het externe veiligheidsbeleid gehanteerde norm voor het GR geldt daarbij als buitenwettelijke oriëntatiewaarde.

Onderzoek en conclusie

In de directe omgeving van het projectgebied bevinden zich geen inrichtingen die vallen onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) of die om andere redenen aangemerkt kunnen worden als risicovol. Daarnaast wordt er ook geen gevaarlijke goederen vervoerd per weg, spoor, water of leidingen in de nabijheid van het projectgebied. Gelet op het voorgaande kan worden geconcludeerd dat het aspect externe veiligheid geen belemmering vormt voor de beoogde ontwikkeling.

6.9 Geluid

De N983 (Roodehaansterweg) is zoneringsplichtig op grond van de Wet geluidhinder. Uit de geluidniveaukaart van de gemeente blijkt dat de 55 dB(A) contour ter plaatse ligt op 20 – 25 meter uit het hart van de weg. De 50 dB(A) contour ligt op 50 meter. De dichtst bijgelegen gevel ligt op 29,2 meter uit het hart van de weg. Uitgaande van een normaal binnenniveau van 35 dB(A) en een gevelwering van 20dB(A) kan de conclusie zijn dat nader onderzoek achterwege kan blijven.

6.10 Kabels en leidingen

Er is een Klic-melding uitgevoerd. Er is geen sprake van belemmerende kabels en of leidingen. De gastransportleiding is hemelsbreed gelegen op 450 meter van de gevel van de woning.

6.11 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de *Wet luchtkwaliteit* in werking getreden. De wet is enerzijds bedoeld om de negatieve effecten op de volksgezondheid aan te pakken als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging; anderzijds heeft de wet tot doel binnen zekere randvoorwaarden mogelijkheden te creëren voor ruimtelijke ontwikkeling. Vanuit het oogpunt van gezondheid is het noodzakelijk inzicht te hebben in de huidige luchtkwaliteit van het plangebied. De gemeente Zuidhorn ligt in een gebied dat in zijn algemeenheid geen aanleiding geeft tot problemen met betrekking tot de luchtkwaliteit. Zo geeft de provincie Groningen in het Provinciaal Omgevingsplan 2009-2013 aan, dat door de gunstige geografische ligging en de relatief lage mobiliteit, er nauwelijks sprake is van normoverschrijdingen. Ook gegevens van het RIVM (jaaroverzichten luchtkwaliteit) en van het Ruimtelijk Planbureau geven dat het gebied niet behoort tot de "concentraties voor grootschalige luchtverontreiniging".

Het plan is vanuit het oogpunt van luchtkwaliteit uitvoerbaar. Daarnaast gaan wij er vanuit dat het plan geen verslechtering van de luchtkwaliteit met zich meebrengt.

6.12 Milieuzonering

Het project voorziet in het verbouwen van een schuur tot woning. Woningen zijn geen milieubelastende inrichtingen, waardoor de voorgenomen ontwikkeling niet van invloed is op omliggende objecten. Ook werkt de woning, gelet op de afstand, niet belemmerend voor het nabijgelegen agrarisch bedrijf.

6.13 Uitvoerbaarheid

Het project betreft een particulier initiatief. Met de heer Neutel zal een planschadeverhaalsovereenkomst worden afgesloten. Hierdoor worden eventuele claims van planschade afgewenteld op de initiatiefnemer en loopt de gemeente in die zin geen risico. Gelet hierop wordt het project economisch uitvoerbaar geacht.

Gelet op het bepaalde in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is voor onderhavig bouwproject geen exploitatieplan verplicht gesteld.

6.14 Water

Gelet op het feit dat er sprake is van een functiewijziging en er sprake is van afname van het verharde oppervlakte (door het verwijderen van de betonverharding) kunnen compenserende maatregelen achterwege blijven.

7. Externe adviezen

Met betrekking tot het onderhavige project zijn de navolgende adviezen bijgevoegd:

- Verkennend bodemonderzoek opgesteld door Wiertsema & Partners Raadgevend Ingenieurs te Tolbert;
- Korte mededeling Flora- en Faunatoets opgesteld door Natuurscope te Zuidhorn.

8. Zienswijzen

De ontwerpbesluit, waarvan deze ruimtelijke onderbouwing deel uitmaakt, wordt voor de duur van zes weken ter inzage gelegd. Tijdens deze periode kunnen tegen het plan zienswijzen worden ingediend.

9. Conclusie

Het (ver)bouwplan is niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening. Het plan past binnen de ruimtelijke kaders waaraan getoetst wordt bij afwijkingen van het bestemmingsplan. De woning past verder binnen de karakteristieke waarden van de omgeving. Daarnaast komt de woning ten laste van de restcapaciteit van de in het kader van de Regiovisie gemaakte afstemmingsafspraken voor de woningbouw. Gelet hierop bestaat er tegen het verlenen van de omgevingsvergunning geen bezwaar.