



MARUM

Omgevingsvergunning

Burgemeester en wethouders van de gemeente Marum hebben op 18 juli 2018 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen

van: de heer S. Vogelzang
Hoofdweg 40
9362 RA BOERAKKER

voor het bouwen van een woning op het adres Schilligepad 32C te Boerakker. De aanvraag is geregistreerd onder nummer 2018-0481.

Besluit

Burgemeester en wethouders besluiten, gelet op artikel 2.1.1, onder a en onder c, juncto artikel 2.12, eerste lid, sub a, onder 3° 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 wordt verleend voor de volgende activiteiten:

1. Bouw
2. Handelen in strijd met regels Ruimtelijke Ordening

De aanvraag is getoetst aan:

1. Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo)
2. Besluit omgevingsrecht (Bor) en de Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor)
3. Wabo artikel 2.10 onder d; redelijke eisen van welstand
4. Bouwbesluit 2012
5. Wet ruimtelijke ordening (Wro)
6. Bestemmingsplan 'Buitengebied Marum'

Procedure

De beschikking is onderdeel van de besluitvormingsprocedure overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. De aanvraag is voor de activiteit 'bouwen' aan artikel 2.1 en 2.10 getoetst en voor de activiteit 'handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' getoetst aan artikel 2.1 en 2.12, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

Marum, 5 december 2018

Datum verzending: 20 DEC 2018

Namens burgemeester en wethouders van de gemeente Marum,

C.H. Bouwma, hoofd bureau Bouwzaken, Ruimtelijke Ordening en Milieu.

Bijgevoegde documenten

De volgende documenten worden meegezonden met het besluit en zijn als gewaarmerkte stukken bijgevoegd:

- Aanvraagformulier omgevingsvergunning 2018-0481, d.d. 18-07-2018
- Ruimtelijke onderbouwing + 14 bijlagen
- Illustratie

Nog in te dienen gegevens en bescheiden

Uiterlijk 3 weken voor aanvang van de bouwwerkzaamheden moeten de definitieve tekeningen en berekeningen van de hout-, beton- en staalconstructie van het bouwwerk zijn ingediend. De stukken kunt u sturen naar Postbus 100, 9350 AC Leek, t.a.v. team Toezicht, Controle en Handhaving (TCH).

Legesbedrag

Overeenkomstig de legesverordening bent u voor het in behandeling nemen van uw aanvraag voor een omgevingsvergunning leges verschuldigd. De verschuldigde leges zijn als volgt gespecificeerd.

Opgegeven bouwkosten (excl. BTW)	€ 350.000,00
Vastgestelde bouwkosten (excl. BTW)	€ 350.000,00

LegesArtikelToelichtingBedrag

2.3.1.1	Aanvraag Omgevingsvergunning activiteit Bouw	€ 8.890,00
2.3.3.3	Strijdig gebruik bij Bouwactiviteit Wabo art 2.12.1a onder 3	€ 1.454,20
Totaal:		€ 10.344,20

Voor betaling van dit bedrag ontvangt u afzonderlijk een factuur.

Procedureel

Bevoegd gezag

Gelet op bovenstaande projectbeschrijving, alsmede op het bepaalde in hoofdstuk 3 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) en de daarbij horende bijlage zijn wij het bevoegd gezag om de integrale omgevingsvergunning te verlenen. Daarbij zijn wij er procedureel en inhoudelijk voor verantwoordelijk dat in ons besluit alle relevante aspecten aan de orde komen met betrekking tot de fysieke leefomgeving, zoals ruimte, milieu, natuur en aspecten met betrekking tot bouwen, monumenten en brandveiligheid. Verder dienen wij ervoor zorg te dragen dat de aan de omgevingsvergunning verbonden voorschriften op elkaar zijn afgestemd.

Ontvankelijkheid

Artikel 2.8 van de Wabo biedt de grondslag voor een geharmoniseerde regeling van de indieningsvereisten. Dit betreft de gegevens en bescheiden die bij een aanvraag om een omgevingsvergunning moeten worden gesteld om tot een ontvankelijke aanvraag te komen. De regeling is uitgewerkt in paragraaf 4.2 van het Bor, met een nadere uitwerking in de Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor).

Na ontvangst van de aanvraag hebben wij deze aan de hand van de Mor getoetst op ontvankelijkheid. Wij zijn van oordeel dat de aanvraag alsmede de latere aanvullingen daarop voldoende informatie bevat voor een goede beoordeling van de gevolgen van de activiteit op de fysieke leefomgeving. De aanvraag is dan ook ontvankelijk en in behandeling genomen.

Procedure (uitgebreid)

Dit besluit is voorbereid met de uitgebreide voorbereidingsprocedure als beschreven in paragraaf 3.3 van de Wabo.

Verklaring van geen bedenkingen

Voor het doorlopen van deze procedure is van de gemeenteraad een verklaring van geen bedenkingen nodig. De gemeenteraad heeft op 25 februari 2009 besloten de bevoegdheid tot het nemen van projectbesluiten te delegeren aan ons college. Een verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad is daarom niet nodig. De gemeenteraad wordt op de hoogte gehouden van de procedure.

Ter inzage leggen ontwerp beschikking

Vanaf 19 oktober 2018 heeft het ontwerp van deze beschikking zes weken ter inzage gelegen en is een ieder in de gelegenheid gesteld om zienswijzen naar voren te brengen over het ontwerp van de omgevingsvergunning. Van de terinzagelegging is vooraf mededeling gedaan in het huis-aan-huisblad Achtdorpennieuws en de Staatscourant van 18 oktober 2018.

Zienswijzen

Er zijn gedurende bovengenoemde termijn geen zienswijzen naar voren gebracht. De definitieve omgevingsvergunning is daarom ongewijzigd vastgesteld.

Ter inzagelegging definitieve beschikking

De omgevingsvergunning met bijbehorende stukken worden gedurende een termijn van zes weken voor een ieder ter inzage gelegd bij de gemeente Westerkwartier, locatie Zuidhorn, Hoofdstraat 97. Van de ter inzage legging wordt vooraf mededeling gedaan in het Gemeenteblad en de Staatscourant.

Beroep/verzoek om voorlopige voorziening

De aanvrager en belanghebbenden die kunnen aantonen dat zij redelijkerwijs niet in staat zijn geweest tijdig een zienswijze in te dienen kunnen in beroep gaan tegen de definitieve omgevingsvergunning (artikel 6:13 Awb). Een beroepschrift moet voldoende concreet en gemotiveerd zijn. Het indienen van een beroepschrift schorst de werking van het besluit niet.

Indien onverwijlde spoed, gelet op de betrokken belangen dat vereist kan voorafgaand aan het instellen van beroep, met een voorlopige voorziening worden voorkomen dat een beschikking in werking treedt. De rechter kan dan het omstreden besluit schorsen tot een uitspraak wordt gedaan in de beroepsprocedure. De rechter kan dan het omstreden besluit schorsen tot een uitspraak wordt gedaan in de beroepsprocedure. Een voorlopige voorziening kan worden gevraagd bij de Voorzieningenrechter van de Rechtbank Noord Nederland, locatie Groningen. Wanneer een beroepsschrift wordt ingediend en/of een voorlopige voorziening wordt aangevraagd treedt de beschikking in werking nadat de rechtbank hierover een beslissing heeft genomen.

Overwegingen onderdeel Ruimtelijke Ordening (afwijken van de bestemming)

Projectgebied

Initiatiefnemer heeft in 2016 het perceel Schilligepad 34 te Boerakker aangekocht, waarop een woning inclusief diverse bijgebouwen met asbest staan en aangrenzend een perceel weiland. Het perceel is gelegen aan de oostkant van het dorp Boerakker.

De woning met een aantal bijgebouwen is door initiatiefnemer afgesplitst verkocht. Het aangrenzende perceel weiland met een gedeelte van de kippenshuur heeft hij in eigendom gehouden. De nieuwe kadastrale erfgrens is uitgezet en door het Kadaster vastgelegd. De kippenshuur is inmiddels gesaneerd.

Initiatiefnemer is voornemens in het perceel weiland (ten oosten van nr. 34) in het kader van de ruimte-voor-ruimteregeling (sanering van bouwwerken), een woning met aangebouwde bijgebouw te realiseren.

Toets bestemmingsplan

Op basis van het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Marum' geldt ter plaatse van de beoogde woning met bijgebouw een agrarische bestemming. Realisatie van een woning is daar niet mogelijk. Het bestemmingsplan kent geen binnenplanse ontheffingsmogelijkheden.

Provinciale omgevingsverordening

De provinciale omgevingsverordening van Groningen kent een ruimte-voor-ruimteregeling (artikel 2.13.4). De ruimte-voor-ruimteregeling bepaalt dat het mogelijk is een woning te bouwen ter compensatie van de afbraak van 750 m² voor hergebruik niet geschikte of geschikt te maken niet karakteristieke of beeldbepalende bebouwing, onder de volgende criteria:

1. het toevoegen van nieuwe woningen past in een woonvisie;
2. de nieuw te bouwen woning wordt gebouwd op het perceel waar de bebouwing wordt gesloopt;
3. de ruimtelijke kwaliteit in visueel-landschappelijk opzicht door de sloop en vervangende nieuwbouw verbetert;
4. de ruimtelijk relevante kenmerken van de nieuwe bebouwing en de erfinrichting passen in het landschapsbeeld;
5. de gezamenlijke oppervlakte van een woning en de bijbehorende bouwwerken niet meer bedraagt dan 300 m²;
6. over de ruimtelijke inpassing van de nieuwe bebouwing advies wordt ingewonnen bij een onafhankelijke, of een bij de gemeente werkzame deskundige op het gebied van stedenbouw en landschapsarchitectuur.

Omgevingsvergunning

In artikel 2.1, lid 1, onder c, van de Wabo, staat dat het verboden is zonder omgevingsvergunning een project uit te voeren, voor zover dat geheel of gedeeltelijk bestaat uit het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan.

Om het project mogelijk te maken is daarom een omgevingsvergunning aangevraagd.

Omgevingsvergunning (afwijken van de bestemming)

Artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3 van de Wabo regelt, dat voorzover de aanvraag betrekking heeft op een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, de omgevingsvergunning slechts kan worden verleend indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

Ruimtelijke onderbouwing

De ruimtelijke onderbouwing (ROB) ten behoeve van dit project is opgesteld door CUMELA Advies uit Nijkerk. De ROB omschrijft de huidige en toekomstige situatie, het Europees-, rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid, een weergave van de diverse omgevingsaspecten en de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid.

Gewenste situatie/landschappelijke inpassing

De op het perceel Schilligepad 34 en het naastgelegen agrarische perceel aanwezige kippenshuur (610 m²), een hooisluur (28 m²), en een bijgebouw (15 m²) zal worden afgebroken en gesaneerd (asbest). De bebouwing is niet karakteristiek of beeldbepalend en kan niet meer worden hergebruikt.

De oude kippensluur is deels eigendom van de eigenaar van nr. 34 en deels van initiatiefnemer. Met de eigenaar van nr. 34 is overeengekomen dat de volledige oppervlakte van de kippensluur (met onder- en naastliggende betonplaat) gebruikt mag worden t.b.v. de ruimte-voor-ruimte-regeling. De kippensluur is inmiddels gesaneerd.

Daarnaast zal de bedrijfswoning met stookhut op het perceel Schilligepad 17 te Boerakker worden afgebroken. De bedrijfswoning verkeert in een slechte bouwkundige staat. De af te breken/te saneren oppervlakte bedraagt totaal 226 m². Deze bebouwing is niet karakteristiek of beeldbepalend.

In totaal wordt er met dit project $226 \text{ m}^2 + 610 \text{ m}^2 = 836 \text{ m}^2$ afgebroken/gesaneerd. Het project voldoet hiermee aan de gestelde minimale oppervlakte van af te breken bebouwing ($< 750 \text{ m}^2$).

Het project is in het kader van de maatwerkmethode meerdere keren besproken met de provincie. Daarnaast is Libau ingeschakeld als onafhankelijk deskundige voor de landschappelijke inpassing van het project.

Er vindt feitelijk geen toevoeging plaats van een nieuwe woning, omdat de bedrijfswoning op het perceel Schilligepad 17 te Boerakker wordt afgebroken. In de plaats daarvan wordt één woning gerealiseerd op het perceel Schilligepad 32C te Boerakker.

De oppervlakte van de woning met aangebouwde bijgebouw bedraagt minder dan 300 m².

Het nieuwe woonperceel krijgt een eigen ontsluiting met een in-/uitrit op de gemeentelijke weg, het Schilligepad.

Voorwaardelijke verplichting/borging landschappelijke inpassing

De omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien ook de landschappelijke inpassing voor de beide percelen zoals opgenomen in de ROB (rapport Libau) wordt gerealiseerd.

Het beplantingsplan voor het perceel Schilligepad 17 dient binnen een termijn van zes maanden na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning, of zoveel eerder, te worden uitgevoerd en in stand te worden gehouden.

De sloop van de bedrijfswoning met stookhut op het perceel Schilligepad 17 dient binnen een termijn van zes maanden na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning te zijn uitgevoerd. De aanduiding 'een bedrijfswoning' binnen de bestemming 'bedrijf' op dit perceel zal hierdoor komen te vervallen.

Het beplantingsplan voor het perceel Schilligepad 32C dient binnen een termijn van zes maanden na de opleveringscontrole van de woning, of zoveel eerder, geheel te worden uitgevoerd en in stand te worden gehouden.

Waterhuishouding

De voorgenomen bouw heeft qua toename van de verharde oppervlakte geen gevolgen voor de waterhuishouding ($= < 750 \text{ m}^2$). Het hemelwater dient te worden geloosd op het oppervlaktewater.

Bodem

MUG-ingenieursbureau b.v. te Leek heeft een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. De onderzoeksresultaten vormen geen belemmering voor de voorgenomen nieuwbouw.

De aanvraag omgevingsvergunning met bijlagen is ter beoordeling naar de provincie gezonden (vooroverleg). De provincie heeft aangegeven dat dit project binnen de regels van de ruimte-voor-ruimte-regeling kan vallen.

Afweging en conclusie

Het project is in overeenstemming met de relevante beleidsuitgangspunten op rijks-, provinciaal en gemeentelijk niveau en veroorzaakt geen conflicten met de sectorale wet- en regelgeving.

Participatie

Initiatiefnemer heeft de bewoners op de aangrenzende percelen, respectievelijk Schilligepad 19, 32B en 34 geïnformeerd over de plannen. Zij hebben aangegeven in beginsel geen bezwaren te hebben tegen de plannen van initiatiefnemer.

Economische uitvoerbaarheid

Ten behoeve van de uitvoerbaarheid van het project is het van belang te wegen of de plannen economisch uitvoerbaar zijn. Het betreft een particulier initiatief. De aanvrager draagt de kosten voor de procedure en de uitvoering. Met initiatiefnemer is tevens een exploitatieovereenkomst afgesloten.

Overwegingen onderdeel Bouw

Bouwverordening:

Er is voldoende aannemelijk gemaakt dat het bouwplan voldoet aan de voorschriften van de bouwverordening.

Bouwbesluit:

Er is voldoende aannemelijk gemaakt dat het bouwplan voldoet aan de voorschriften van het Bouwbesluit.

Monument:

Het onderhavige pand is niet aangewezen als Monument.

Welstand:

Het bouwplan bevindt zich in het gebied welke is vrijgesteld van welstand. In het kader van de ruimte-voor-ruimte-regeling is het bouwplan inclusief het erfinrichtingsplan echter voorgelegd aan Libau (welstandscommissie). In samenwerking met Libau is het bouwplan en het erfinrichtingsplan verder uitgewerkt. Uit het advies blijkt dat het bouwplan niet strijdig is met de redelijke eisen van welstand.

Bouwgrondverklaring:

Voor het projectgebied is een 'verkennend bodemonderzoek' uitgevoerd. De onderzoeksresultaten vormen geen belemmering voor de voorgenomen nieuwbouw.

Voorschriften

Algemeen

De vergunninghouder moet ervoor zorgen dat de omgevingsvergunning altijd op het werk aanwezig is en op aanvraag van de toezichthouders getoond kan worden.

Intrekking vergunning

De Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) artikel 2.33 bepaalt de gevallen waarin de gemeente de omgevingsvergunning mag en kan intrekken.

Onderdeel Bouw

Het bouwwerk moet worden uitgevoerd conform de bijgevoegde gewaarmerkte tekeningen/bijlagen; Er moet worden gebouwd volgens de bepalingen van het Bouwbesluit.

Aanvang werkzaamheden

NB. In overleg met het team Toezicht, Controle en Handhaving (TCH) dient een afspraak te worden gemaakt om het nieuwe hoofdgebouw / verblijfsobject overeenkomstig de situatietekening uit te zetten. Bij het uitzetten wordt de peilhoogte van het bouwwerk aangegeven.

Schriftelijke kennisgevingen

Aan het team TCH moet schriftelijk kennis worden gegeven van;

1. verandering van het adres van degene onder wiens leiding het werk wordt uitgevoerd;
2. de aanvang van grond- en ontgravingwerkzaamheden, tenminste twee dagen van tevoren;
3. de aanvang van heikwerkzaamheden, het vervaardigen van boor-, of in de grond gevormde funderingspalen en het slaan van buispalen, tenminste twee dagen van tevoren;
4. de aanvang van grondverbetering draagkrachtige van de ondergrond, tenminste twee dagen van tevoren;
5. de aanvang van het storten van beton ter controle van de wapening, tenminste één dag van tevoren;
6. de oplevering van grondleidingen en afvoerputten onmiddellijk na voltooiing, vóór het dichtens van de sleuven;
7. het gereed zijn voor ingebruikgeving of ingebruikneming van het bouwwerk of een gedeelte daarvan. Hiervoor dient u bijgevoegd 'formulier gereedmelding activiteit bouw' in te dienen.

Verbod voor ingebruikneming

Het is verboden een bouwwerk, waarvoor omgevingsvergunning is verleend in gebruik te geven of te nemen indien:

1. het bouwwerk niet gereed is gemeld bij het team TCH;
2. er niet gebouwd overeenkomstig de verleende omgevingsvergunning.

Mededelingen

Algemeen

Deze vergunning impliceert niet dat er voor de uitvoering van de werkzaamheden geen vergunning / melding moet worden gedaan bij andere instanties dan de gemeente.

Wet natuurbescherming (Wnb):

In het kader van de Wet natuurbescherming wijzen wij u op het volgende. Als blijkt dat er voor of tijdens de werkzaamheden beschermde planten of dieren in hun bestaan worden geschaad, dan dient u de werkzaamheden te staken en op basis van een ecologisch onderzoek passende maatregelen te treffen. Bij de uitvoering van de werkzaamheden dient u rekening te houden met nestelende, verblijvende broedende vogels of andere dieren. Vrijwel alle vogels zijn beschermd conform de Wet natuurbescherming.

Wet Basisadministratie Adressen en Gebouwen (BAG)

Met deze definitieve beschikking wordt in het kader van de Wet BAG een nieuw pand opgevoerd in de Landelijke Voorziening van de BAG.