

Motivering omgevingsvergunning

Dit onderdeel maakt deel uit van de omgevingsvergunning verleend op 8 juni 2021. De aanvraag betreft het verbouwen van een boerderij en is aangevraagd door [REDACTED]. De aanvraag is geregistreerd onder nummer 202078074.

Onderdeel van dit besluit vormen:

1. bestandenlijst behorend bij beschikking van dossier 202078074
2. voorwaarden
3. afwijking van het bestemmingsplan

Activiteit 'Bouwen' (artikel 2.1, eerste lid, onder a Wabo)

Gelet op artikel 2.1 en 2.10 van de Wabo is de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen (artikel 2.1, eerste lid, onder a Wabo) verleend.

De activiteit bouwen is getoetst aan de van toepassing zijnde regelgeving zoals is opgenomen in het bestemmingsplan 'Buitengebied', alsmede aan redelijke eisen van welstand, het Bouwbesluit 2012 en de Bouwverordening.

Bestemmingsplan 'Buitengebied'

Het geldende bestemmingsplan is het bestemmingsplan 'Buitengebied'. De enkelbestemming van het perceel in dit bestemmingsplan is 'Agrarisch met waarden' met functieaanduiding 'agrarisch bedrijf' en bouwaanduiding 'karakteristiek'. Verder heeft het perceel de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 1A'. Tevens zijn de bestemmingsplannen 'Herziening bestemmingsplanregels Wonen 2' en 'Facetherziening Parkeren' van toepassing. Op grond van artikel 5, lid 5.1, onder h van de planregels zijn de voor 'Agrarisch met waarden' aangewezen gronden bestemd voor een agrarisch bedrijf.

Op grond van lid 5.2.2, onder d geldt dat de goot- en bouwhoogte en dakhelling van gebouwen, ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek', de bestaande goot- en bouwhoogte en dakhelling bedragen. Ter plaatse van de westgevel wordt de goot boven de baanderdeur verhoogt.

Het bouwplan is om bovenstaande redenen strijdig met het bestemmingsplan. Zie verder onder het kopje 'Activiteit "Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening" (artikel 2.1, eerste lid, onder c Wabo)'.

Welstand, Bouwbesluit 2012 en Bouwverordening

Uw bouwplan voldoet aan de eisen zoals deze zijn opgenomen in de Welstandsnota. Ook is uw aanvraag getoetst aan de van toepassing zijnde bepalingen uit het Bouwbesluit 2012 en de Bouwverordening. Hieraan wordt voldaan.

Activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' (artikel 2.1, eerste lid, onder c Wabo)

Gelet op artikel 2.1 en 2.12 van de Wabo is de omgevingsvergunning voor de activiteit handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening (artikel 2.1, eerste lid, onder c Wabo) verleend.

Op grond van artikel 4, onderdeel 1 van bijlage II van het Bor (Besluit omgevingsrecht) komt een bijbehorend bouwwerk of uitbreiding daarvan in aanmerking voor verlening van een omgevingsvergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de

Wabo waarbij met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 2°, van de Wabo van het bestemmingsplan of de beheersverordening wordt afgeweken.

Ruimtelijke afweging

De plek heeft een hoge cultuurwaarde en staat op de cultuurwaardenkaart die hoort bij het bestemmingsplan Buitengebied omschreven als een karakteristieke, verhoogd gelegen kopromp boerderij met een dwars geplaatst éénlaags voorhuis uit omstreeks 1857 die in massa en detaillering een belangrijke representant is van de ruimtelijk-historische ontwikkeling van het wierdenlandschap aan de noordkant van de stad Groningen. Het is een dwarshuis met schilddak en schoorstenen met daarachter een in 1947 herbouwde schuur. Gebouwd in een landelijk ambachtelijk-traditionele bouwtrant. De boerderij heeft deels omgrachte boerenplaats met waardevolle erfbeplanting, deels nog voorzien van een boomgaard en boomsingels die al sinds 1634 bewoond is. Een hoge cultuurhistorische waarde heeft de onverharde ree (oprit) vanaf de Winsumerweg.

Wijzigingsbevoegdheid

Een reguliere woonfunctie past niet in de bestemming Agrarisch. De bestemming kan wel gewijzigd worden in een reguliere woning. Hiervoor geldt een aantal voorwaarden:

- het aantal zelfstandige wooneenheden mag niet meer dan twee bedragen en de oppervlakte per wooneenheid mag niet meer dan 200 m² bedragen;
- de woonfunctie moet beperkt blijven tot het bestaande hoofdgebouw, behoudens geringe uitwendige aanpassingen.

Daarnaast zijn er nog wat toetsingscriteria. Er mag door de wijziging naar een bestemming Wonen geen onevenredige afbreuk worden gedaan aan de natuurlijke, landschappelijke en cultuurhistorische waarden in het gebied, aan de belangen van omliggende bewoners en bedrijven, aan de bestaande verkeerssituatie en aan de belangen van de bestaande agrarische bedrijven. Omdat de aangevraagd woning groter wordt dan 200m² past de aanvraag niet in deze voorwaarden. De wijzigingsbevoegdheid kan dus niet worden toegepast. Wel kan voor de beoordeling van de aanvraag worden aangesloten bij de inhoud van de voorwaarden.

Provinciale OmgevingsVerordening

Daarnaast geldt de Provinciale OmgevingsVerordening die voor vrijkomende agrarische gebouwen regels stelt. Artikel 2.13.8 van de POV stelt een maximale oppervlakte van 300m². Dit maximum geldt echter alleen voor vervanging van al bestaande burgerwoningen in het buitengebied. Op vrijgekomen boerderijen, die dus oorspronkelijk als boerderij zijn opgericht en/of bestemd, zoals in dit geval, is artikel 2.13.3 van toepassing. Daaruit volgen (op dit moment) geen rechtstreeks werkende regels die relevant zijn voor deze aanvraag.

Wat is eerder ruimtelijk geadviseerd?

Op 7 april 2021 is geadviseerd om de tekeningen, de ruimtelijke onderbouwing en de terreininrichting op elkaar aan te laten sluiten en om de eerdere advisering te lezen. Daar staat duidelijk in wat precies onderbouwd moet worden. Kijk naar het erf en onderbouw de wijzigingen die aanvrager wil. Betrek wellicht een landschapsarchitect. Dit heeft bij een eerder vergunningentraject voor deze kavel snel geleid tot een akkoord.

Wat is met de eerdere advisering gedaan?

Onder het kopje ‘gemeentelijk beleid’ in de ruimtelijke onderbouwing is nu ingegaan op de strijdigheden met het bestemmingsplan en op de noodzakelijke afwegingspunten. Zie hieronder:

Het project voorziet in de realisatie van een woning in de bestaande agrarische bebouwing en is derhalve in strijd met het geldende bestemmingsplan. In het

bestemmingsplan is opgenomen dat aan een functiewijziging medewerking kan worden verleend indien aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- 1. de woonfunctie blijft beperkt tot het bestaande hoofdgebouw, behoudens geringe uitwendige aanpassingen;*
- 2. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de natuurlijke, landschappelijke en cultuurhistorische waarden van het gebied;*
- 3. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de belangen van omliggende bewoners;*
- 4. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de bestaande verkeerssituatie;*
- 5. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de belangen van de bestaande agrarische bedrijven.*

De ruimtelijke ontwikkeling voorziet in de realisatie van een woning in het bestaande hoofdgebouw met geringe uitwendige aanpassingen. Hierbij blijft de uiterlijke verschijningsvorm van de oorspronkelijke hoofd- en bijgebouwen intact. Tevens wordt de inrichting van het gebied naast een tweetal weilanden voor het hobbymatig houden van dieren niet aangepast. De aanwezige waardevolle restanten van de omgrachting en boombeplanting blijven behouden. Derhalve worden de natuurlijke, landschappelijke en cultuurhistorische waarden van het gebied niet onevenredig aangetast. Voor een nadere beschrijving wordt verwezen naar paragraaf 3.2. Tevens wordt geen onevenredige afbreuk gedaan aan de belangen van omliggende bewoners en agrarische bedrijven. De meest nabij gelegen agrarische bedrijven liggen op een voldoende afstand (zie paragraaf 4.5.1). Als laatste wordt geen onevenredige afbreuk gedaan aan de bestaande verkeerssituatie aangezien de parkeerbehoefte op eigen terrein opgevangen wordt (zie paragraaf 3.3).

De terreininrichtingsschets is nu ook opgenomen in de ruimtelijke onderbouwing en onderstaande tekst is erin opgenomen (paragraaf 3.2) als onderbouwing van het niet onevenredig aantasten van de natuurlijke, landschappelijke en cultuurhistorische waarden van het gebied.

De aanwezige waardevolle restanten van de omgrachting en boombeplanting blijven behouden en zullen waar mogelijk worden hersteld of verbeterd. Twee delen van het perceel wat reeds in gebruik is als grasland zal in gebruik worden genomen voor het hobbymatig houden van dieren. Op de afbeelding is dit aangegeven met dierenverblijf. In de kom en ten zuiden van de boerderij wordt een terras aangelegd. Aan de oostzijde van de boerderij wordt een gedeelte verharding aangelegd zodat voldoende parkeervoorzieningen aanwezig zijn en het perceel op een veilige manier ontsloten kan worden.



Conclusie

De stukken zijn nu voldoende op elkaar afgestemd, de ruimtelijke onderbouwing is concreter gemaakt en er wordt nu onderbouwd wat er onderbouwd moet worden. Ruimtelijk is de aanvraag nu akkoord. De ruimtelijke advisering en de aangeleverde ruimtelijke onderbouwing moeten gezamenlijk gelezen worden en zijn gezamenlijk de onderbouwing van deze vergunning.

Definitief

VOORWAARDEN bij dossier: 202078074

De omgevingsvergunning wordt verleend onder de volgende voorwaarden:

Voorwaarden voor start van de bouw

- De start van de activiteiten op de bouwplaats dient tenminste 2 werkdagen voor die tijd te worden gemeld via bouwinspectie@ groningen.nl.
- Einde van de activiteiten op de bouwplaats dient uiterlijk op de dag van beëindiging van de werkzaamheden te worden gemeld via bouwinspectie@ groningen.nl.
 - De constructie is alleen getoetst op hoofdlijnen. Voorafgaand aan het bouwen van **constructieve onderdelen**, dient hiervoor goedkeuring te zijn verkregen van de afdeling Vergunningverlening, Toezicht en Handhaving. Hiertoe dienen de benodigde tekeningen en berekeningen met uitwerking van deze constructieve onderdelen nog te worden ingediend. Deze kunt u sturen via het omgevingsloket.
 - Van een aantal constructieve onderdelen zijn nog geen uitgewerkte tekeningen en/of berekeningen in de vergunning opgenomen. Voorafgaand aan het bouwen van deze **constructieve onderdelen**, dient hiervoor goedkeuring te zijn verkregen van de afdeling Vergunningverlening, Toezicht en Handhaving. Hiertoe dienen nog de benodigde tekeningen en berekeningen te worden ingediend.
 - Voordat er met activiteiten op de bouwplaats wordt gestart dient er een door de afdeling Vergunningverlening, Toezicht en Handhaving **goedgekeurd Veiligheidsplan** aanwezig te zijn. Hiertoe moet bijgaand formulier 'Veiligheidsplan' in worden gevuld en ingediend. Deze kunt u indienen via www.omgevingsloket.nl.

Voorwaarden tijdens de uitvoering

- De inspecteur van de afdeling Vergunningverlening, Toezicht en Handhaving dient, ten minste **twee dagen** voor de aanvang, telefonisch via 14 050 of via bouwinspectie@ groningen.nl, van de volgende werkzaamheden in kennis te worden gesteld van:

het wegwerken van (staal) constructieonderdelen en riolering