

# **RUIMTELIJKE ONDERBOUWING ESSEN 21**

Wijzigen van bestemming bedrijf naar wonen



**16 september 2014**  
**behorend bij aanvraag 1416815**

<b><u>INHOUDSOPGAVE</u></b>	pagina
<b>1. INLEIDING</b>	3
<b>2. PLANBESCHRIJVING</b>	3
<b>3. OMGEVING</b>	3
3. 1. Gebiedsomschrijving	3
3. 2. Vigerend bestemmingsplan	4
<b>4. RUIMTELIJK BELEID</b>	4
4. 1. Rijksbeleid	4
4. 2. Provinciaal beleid	4
4. 3. Gemeentelijk beleid	5
4. 4. Conclusie	5
<b>5. OMGEVINGSASPECTEN</b>	5
<b>6. UITVOERBAARHEID</b>	6
6. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	6
6. 1. a. Vooroverleg	6
6. 1. b. Verklaring van geen bedenkingen	6
6. 2. Economische uitvoerbaarheid	6
<b>7. CONCLUSIE</b>	6

## 1. INLEIDING

Aan Essen 21 was van 1985 tot 2012 een bouwbedrijf gevestigd. Daarvoor werd er op het adres een agrarisch bedrijf gehouden (veehouderij). Na het staken van het bedrijf is het echtpaar dat het bouwbedrijf heeft opgericht aan de Essen 21 blijven wonen. Er vinden sinds de staking van het bedrijf geen bedrijfsactiviteiten meer plaats. Het perceel Essen 21 omvat een kop-hals-romp boerderij (bouwjaar 1939), een paardenschuur (bouwjaar 1999) en een opslagschuur (bouwjaar 2003), parkeergelegenheid en een tuin (HRN01 N 14) en een perceel grond (HRN01 N 36).

Essen 21 heeft circa drie jaar te koop gestaan. De huidige bestemming bedrijf werd gehandhaafd om zowel kopers te kunnen vinden onder bedrijven en particulieren. Inmiddels is Essen 21 aangekocht door de aanvragers die het pand particulier willen bewonen.

## 2. PLANBESCHRIJVING

Het plan omvat het wijzigen van de bestaande bestemming 'Bedrijf' naar 'Wonen'. Hierbij zal het hoofdgebouw (boerderij, type kop-hals-romp) met daarin de bedrijfswoning geheel (inclusief romp cq deel) worden aangepast en in gebruik worden genomen als woning.

Bij deze transformatie is het uitgangspunt dat het karakter en het silhouet van de boerderij uit 1939 zoveel mogelijk zullen worden gehandhaafd. De paardenschuur uit 1999 wordt behouden, de opslagschuur uit 2003 zal na verbouwing worden afgebroken en plaats maken voor een tuin passend bij het agrarische karakter van de woning. Op het perceel grond (HRN01 N 36) was een paardenbak zonder vergunning aangelegd. De paardenbak zal worden getransformeerd naar grasland.

De melding van het slopen van de opslagschuur is reeds separaat gedaan (melding 1414259). Om redenen van zorgvuldigheid wordt aan het ontwerp van de verbouwing van de deel nog gewerkt. De aanvraag hiervoor zal op een later tijdstip worden ingediend.

## 3. OMGEVING

### 3.1. Gebiedsomschrijving

Essen is een buurtschap in de gemeente Haren, gelegen aan de rand van de stad Groningen. Het vormt een groene buffer tussen de stad Groningen en het dorp Haren. Essen bevindt zich op de flanken van de Hondsrug en kent een lange bewoningsgeschiedenis. Bronnen uit de middeleeuwen reppen reeds van het gehucht Essen. De buurtschap Essen bracht door het opbrengen van meststoffen op de gemeenschappelijke bouwgronden escomplexen tot stand met een dik eerddek. Deze zijn nog steeds zichtbaar in het landschap. In 1215 werd een vrouwenklooster gesticht Yesse. De fundamenten van dit klooster zijn nog in de grond aanwezig.

Het gebied bestaat voornamelijk uit extensieve agrarische gronden die worden begrensd door poldersloten. Het huidige Essen bestaat grotendeels uit boerderijen met woonbestemming en een klein aantal burgerwoningen. Aan de westkant van het spoor zijn drie boerde-

rijen die nog een bedrijfsbestemming hebben, waaronder Essen 21. Figuur 1 geeft de ligging van het plangebied weer.

### **3.2. Vigerend bestemmingsplan**

Voor het plan vigeert de beheersverordening 'Buitengebied Haren', vastgesteld op 24 juni 2013. Het plan voldoet niet aan de beheersverordening. Essen 21 heeft de bestemming 'Bedrijf'. De transformatie van bedrijf naar wonen past niet binnen de regels van de beheersverordening.

De beheersverordening geeft geen mogelijkheden om hiervan af te wijken (binnenplanse afwijking). Ook de 'kleine' buitenplanse afwijking uit artikel 4 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor) biedt geen mogelijkheid om mee te werken aan de aanvraag. Met de 'grote' buitenplanse afwijking is afwijken van de beheersverordening wel mogelijk. Deze aanvraag omgevingsvergunning kan slechts verleend worden indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat (uitgebreide procedure art. 2.12 lid 1 sub a onder 3 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht).

## **4. RUIMTELIJK BELEID**

### **4.1. Rijksbeleid**

Het rijksbeleid is niet van toepassing op het onderhavige bouwplan. Er zijn geen nationale belangen in het geding.

### **4.2. Provinciaal beleid**

Het provinciaal beleid van de provincie Groningen is verwoord in het Provinciaal Omgevingsplan (POP 2009-2013). In het POP is aangegeven dat de verbetering van de leefbaarheid van het platteland van belang is en dat gebouwen die hun oorspronkelijke functie verliezen gebruikt moeten kunnen worden voor onder andere wonen. Afgezien van geringe aanpassingen moeten deze activiteiten binnen de bestaande bebouwing plaatsvinden.

In de provinciale omgevingsverordening zijn hier specifieke regels voor opgenomen in artikel 4.27. Op grond van artikel 4.27, lid 3, van de omgevingsverordening is hergebruik voor wonen toegestaan in het hoofdgebouw als er reeds een bedrijfswoning aanwezig is. Volgens artikel 4.27, lid 4, van de omgevingsverordening, dient het bestemmingsplan regels te bevatten ter bescherming van de ruimtelijk relevante kenmerken van voormalige bedrijfsgebouwen. Dit houdt in dit geval in dat de boerderijvorm in tact moet blijven. Volgens artikel 4.27, lid 4, van de omgevingsverordening, is het niet toegestaan gebouwen te vergroten en nieuwe gebouwen op te richten. Het gebouw is niet aangeduid als karakteristiek gebouw, dus artikel 4.27a van de omgevingsverordening is niet van toepassing.

In de Regiovisie Groningen-Assen (RGA) staat de balans tussen economische en landschappelijke ambities centraal. De 12 gemeenten die onderdeel uitmaken van de Regio Groningen-Assen hebben met elkaar afspraken gemaakt over de verdeling van plancapaciteit voor nieuwe woningen in de regio (woningbouwcontingent). Het woningbouwcontingent

is niet in het geding op deze plek al een bedrijfswoning aanwezig is. Volgens artikel 4.7, lid 3, sub b van de omgevingsverordening is het mogelijk om een functiewijziging van een bedrijfswoning naar één reguliere woning in het buitengebied toe te staan.

#### **4.3. Gemeentelijk beleid**

Het Woonplan Haren 2013 – 2023 biedt een kader voor de ontwikkelingen op de woningmarkt voor de komende jaren voor de gemeente Haren en is opgesteld binnen de kaders van de Provinciale Omgevingsverordening van de provincie Groningen. Het woonprogramma is gericht op het behouden en versterken van de kwaliteit van wonen in Haren. Hierbij worden o.a. de volgende uitgangspunten gehanteerd (Woonplan Haren 2013 – 2023, paragraaf 6.3):

- Liever transformeren (aan een bestaand gebouw een andere functie toekennen) dan vervangen (slopen en nieuw bouwen);
- Liever vervangen en/of herstructureren dan inbreiden;
- Liever inbreiden dan uitbreiden (het ontwikkelen van nieuwe locaties in het buitengebied);
- Bij uitbreiding ligt de nadruk op groen en een goede landschappelijke inpassing;
- Inbreiding mag niet ten koste gaan van de stedenbouwkundige kwaliteiten, cultuurtechnische waarden en de leefbaarheid van de dorpen;
- Diversiteit in het aanbod qua type soort. Nadruk op de hogere segmenten maar de mogelijkheid voor alle groepen van de bevolking op kwalitatief goed te wonen;
- Ruimte voor particulier opdrachtgeverschap.

#### **4.4. Conclusie**

Het project past binnen de gestelde beleidskaders. Bij de transformatie van de bestemming bedrijven naar wonen is het uitgangspunt dat het karakter en het silhouet van de boerderij uit 1939 zoveel mogelijk zal worden gehandhaafd. De in 2003 gebouwde opslagschuur zal worden verwijderd. Dit betreft geen karakteristiek gebouw en doet dus geen afbreuk aan het cultureel erfgoed.

### **5. OMGEVINGSASPECTEN**

Naast de planologische randvoorwaarden dient ook rekening te worden gehouden met de omgevingsaspecten in relatie tot het project. Het project betreft enkel het wijzigen van de functie bedrijven naar wonen. Er wordt geen bebouwing bijgeplaatst. Op het perceel was al een bedrijfswoning aanwezig. Ten aanzien van milieuzonering wordt het dichtsbijgelegen agrarische bedrijf al belemmerd door dichterbij gelegen burgerwoningen. De functiewijziging vormt ook geen belemmering voor de overige omgevingsaspecten.

## **6. UITVOERBAARHEID**

Hieronder wordt de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid van het plan besproken.

### **6.1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid**

In het kader van de uitgebreide procedure Wabo moet de ontwerp omgevingsvergunning met bijbehorende stukken (waaronder deze ruimtelijke onderbouwing) gedurende zes weken ter inzage worden gelegd. Daarnaast is het vooroverleg voor deze procedure van toepassing.

#### **6.1.a. Vooroverleg**

De belangen van het Rijk en het Waterschap zijn bij dit plan niet in het geding, daarom hoeft hierover geen vooroverleg te worden gevoerd. Met de provincie is per e-mail (25 juli 2014) vooroverleg gevoerd. Hieruit bleek dat de het project binnen de provinciale omgevingsvergunning paste en dat de provinciale belangen niet in het geding zijn.

#### **6.2.b. Verklaring van geen bedenkingen**

De gemeenteraad heeft in haar vergadering van 25 november 2013 een lijst vastgesteld met categorieën waarvoor zij verklaart geen bedenkingen te hebben. Het onderhavig plan past volgens deze lijst in categorie 9 (*Wijzigen van het gebruik van gronden en/of wijzigen van het gebruik van bestaande gebouwen*). Dit betekent dat door het college van burgemeester en wethouders geen verklaring van geen bedenkingen bij de gemeenteraad hoeft te worden aangevraagd.

### **6.2. Economische uitvoerbaarheid**

Het plan is economisch uitvoerbaar. Het plan betreft een particulier initiatief. Alle kosten die verband houden met dit initiatief komen voor rekening van de initiatiefnemers.

## **7. CONCLUSIE**

De aanvraag omgevingsvergunning van [REDACTED], voor het wijzigen van de bestemming bedrijven naar wonen op het perceel plaatselijk bekend Essen 21 te Haren Gn, kadastraal bekend Haren Gn sectie N nummer 14 is planologisch aanvaardbaar. Vanuit het beleid en de regelgeving op het gebied van omgevingsaspecten bestaan er geen belemmeringen voor dit project. Het wijzigen van de bestemming bedrijven naar wonen is dan ook in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening.