



MARUM

Omgevingsvergunning

Burgemeester en wethouders van de gemeente Marum hebben op 12 oktober 2015 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen

van: mevrouw E.M. Verdaasdonk
Molenweg 87
9365 PC NIEBERT

voor het wijzigen van een bedrijfswoning naar woonhuis in het kader van de Wet Plattelandswoningen naar "voormalige bedrijfswoning" op het adres Molenweg 87 te Niebert.
De aanvraag is geregistreerd onder nummer 2015-0529.

Besluit

Burgemeester en wethouders besluiten, gelet op artikel 2.1.1 onder c, juncto artikel 2.12, eerste lid onder 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. Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

De aanvraag is getoetst aan:

1. Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo)
2. Wet Plattelandswoningen

Procedure

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. De aanvraag is voor de activiteit RO (afwijken van de bestemming) aan artikel 2.12, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht getoetst. Gebleken is dat voldoende aannemelijk is gemaakt dat de aanvraag hieraan voldoet en daarom verlenen wij de gevraagde omgevingsvergunning.

Marum, 22 maart 2016

Datum verzending: 24 MRT 2016

Burgemeester en wethouders van de gemeente Marum,
de secretaris,
de burgemeester


(J.A. Jellema)


(H. Kosmeijer)

Bijgevoegde documenten

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

- Aanvraagformulier omgevingsvergunning "handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening", ingekomen d.d. 12-10-2015;
- Rho adviseurs, Ruimtelijke onderbouwing, Plattelandswoning Molenweg 87 Niebert;
- Luchtfoto / situering d.d. 15-09-2014.

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.

Leges verordening 2015

<u>Artikel</u>	<u>Toelichting</u>	<u>Bedrag</u>
2.3.4.3	Strijdig gebruik art 2.12 eerste lid onder a onder 3° Wabo	€ 1.370,35
	Totaal:	€ 1.370,35

Voor betaling van dit bedrag ontvangt u een factuur. Voor meer informatie over de rechtsbescherming en beroepsclausule verwijzen wij u naar de bijlage.

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 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 projectafwijkingsbesluiten te delegeren aan ons college. Een verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad is daarom niet nodig. De gemeenteraad wordt wel in kennis gesteld van het project en de procedure.

Ter inzage legging ontwerp besluit en inwerkingtreding beschikking - Beroepsclausule

In het kader van de uitgebreide procedure is een zienswijzenprocedure doorlopen over het ontwerp van de omgevingsvergunning. Tegen deze definitieve omgevingsvergunning staat daarom rechtstreeks beroep open bij de rechtbank en daarna hoger beroep bij de Raad van State (beroep in twee instanties).

Van de terinzagelegging is vooraf mededeling gedaan in het huis-aan-huisblad Achtdorpennieuws en de Staatscourant op 28 januari 2016. De tervisieleggingstermijn was van 29 januari 2016 tot en met donderdag 10 maart 2016. Er zijn gedurende deze terinzage termijn geen zienswijzen naar voren worden gebracht.

Er zijn gedurende de terinzage termijn geen zienswijzen naar voren worden gebracht. 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 (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 onverwijld 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. Een voorlopige voorziening kan worden gevraagd bij de Voorzieningenrechter van de Rechtbank Noord Nederland, locatie Groningen. Wanneer een beroepschrift wordt ingediend en/of een voorlopige voorziening wordt aangevraagd treedt de beschikking in werking nadat de rechtbank hierover een beslissing is genomen.

Overwegingen en voorschriften onderdeel RO (afwijken van de bestemming)

Aan het besluit liggen de volgende inhoudelijke overwegingen ten grondslag.

Project

Aan de Molenweg 87 te Niebert is een manege met een bedrijfswoning gevestigd. De manege en het bijbehorende stallencomplex zijn los verkocht van de bedrijfswoning. De bedrijfswoning heeft daarom geen binding meer met de bedrijfsvoering van de manege. Initiatiefnemer heeft het perceel Molenweg 87 te Niebert in eigendom en wil de (voormalige) bedrijfswoning gaan gebruiken als 'voormalige bedrijfswoning' in het kader van de Wet plattelandswoningen. Het project voorziet niet in verbouwplannen, het betreft slechts in een functiewijziging van de huidige bedrijfswoning.

Toets bestemmingsplan

Het projectgebied is gelegen in het bestemmingsplan 'Buitengebied Marum', zoals dat op 1 maart 2010 door de gemeenteraad is vastgesteld. Het projectgebied heeft daarin de bestemming 'Sport-Manege'(S-MA). Deze bestemming biedt echter geen basis voor medewerking aan het initiatief. Het voorgenomen gebruik van het perceel, voor in hoofdzaak wonen door derden, is in strijd met de bestemming. Het wonen is namelijk alleen toegestaan ten dienste van een gevestigd bedrijf.

Voorts kent het bestemmingsplan geen (binnenplanse) ontheffingsmogelijkheid.

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.

Wet Plattelandswoningen

Op 1 januari 2013 is de Wet plattelandswoningen in werking getreden. Deze wet maakt het mogelijk om bewoning toe te staan in een voormalige agrarische bedrijfswoning door personen die niet verbonden zijn aan het agrarische bedrijf. De Wet Plattelandswoningen regelt dat voor deze woningen geen extra milieubescherming geldt, anders dan voor zover deze voor de agrarische bedrijfswoning van toepassing is. Deze wet geeft een oplossing voor bedrijfswoningen die niet meer als dusdanig in gebruik zijn, maar bij planologische verandering naar een burgerwoning een belemmering voor het agrarische bedrijf zouden kunnen inhouden. De bewoning geniet echter geen bescherming tegen negatieve milieueffecten (geur- en geluidhinder) van de voormalige eigen stallen en de uitbreidingsmogelijkheden daarvan. De wet is geborgd in artikel 1.1a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

Onderhavige functiewijziging heeft betrekking op een voormalige bedrijfswoning bij een manege. De gronden van het perceel vallen in het huidige bestemmingsplan 'Buitengebied Marum', onder de bestemming 'Sport-Manege'. Deze bestemming valt binnen de agrarische beoordelingskader. In relatie tot toepassing van de wettelijke regeling is dat als uitgangspunt genomen.

Zo gaat de landbouwsector bij het agrarisch beoordelingskader uit van het houden van landbouwhuisdieren in dierenverblijven. Bij de uitleg van dat begrip gaat het om een ruime omschrijving waarbij landbouwhuisdieren voor productiedoeleinden worden gehouden. Dat kan bijvoorbeeld voor de productie van melk, vlees, wol, eieren zijn, maar ook voor bijvoorbeeld het berijden van de dieren (manege). Bij het invullen van het begrip 'landbouwhuisdieren' wordt aangesloten bij de omschrijving in de regeling Ammoniak en veehouderij. Het houden van paarden valt daar ook onder.

Gelet hierop is ervan uitgegaan dat de aan de orde zijnde manege op dit punt gelijk mag worden gesteld aan agrarische bedrijvigheid voor landbouwhuisdieren en – in het verlengde daarvan – dat gebruik kan worden gemaakt van de mogelijkheden op grond van de Wet plattelandswoningen.

Dit wordt ondersteund door een uitspraak van de Raad van State van 24 mei 2014 (zaaknummer JOM 2014/535). In deze uitspraak wordt geconcludeerd dat een manege is aan te merken als een landbouwinrichting als bedoeld in artikel 1.1a Wabo en een daarbij behorende bedrijfswoning kan worden aangemerkt als een 'plattelandswoning'.

De 'plattelandswoning' behoudt de sport-manege bestemming, met bijbehorende bouw- en gebruiksregels (planologisch blijft sprake van een bedrijfswoning). Er kunnen ook geen bedrijfsgebouwen en/of nieuwe bedrijfswoningen worden opgericht bij een plattelandswoning. Door toepassing te geven aan de Wet plattelandswoningen vormt de afgesplitste burgerwoning geen belemmering meer voor de bedrijfsvoering van de manege, waartoe de woning behoorde. Op het perceel treden er in fysieke zin geen veranderingen op.

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) behorende bij deze aanvraag omschrijft de huidige en toekomstige situatie, het rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid, een weergave van de diverse omgevingsaspecten en de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het project. Uit deze ROB blijkt dat er geen belemmeringen worden verwacht en dat het plan in planologisch opzicht aanvaardbaar moet worden geacht.

Initiatiefnemer heeft het plan tot functiewijziging van de bedrijfswoning voorgelegd aan de kadastrale eigenaren van binnen hetzelfde planologisch perceel. Deze eigenaren hebben het formulier 'Kennisgeving Verklaring aanvraag omgevingsvergunning in het kader van de Wet Plattelandswoningen' getekend.

Met initiatiefnemer is tevens een planschadeverhaalsovereenkomst afgesloten. Het project kan in principe worden uitgevoerd.

De omgevingsvergunning kan worden verleend, omdat de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van dit besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat. De omgevingsvergunning heeft tot gevolg dat de bedrijfswoning in het bestemmingsplan "Buitengebied Marum" met een bouwvlak wordt vastgelegd en wordt aangeduid als "voormalige bedrijfswoning" (VBW).

Intrekking vergunning

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

Wet Basisadministratie Adressen en Gebouwen (BAG)

Het vergunde project betreft een bestaand verblijfsobject in het kader van de Wet BAG. De oppervlakte van het verblijfsobject blijft ongewijzigd.