



MARUM

Omgevingsvergunning

Burgemeester en wethouders van de gemeente Marum hebben op 18 december 2017 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen

van: mevrouw L. van Mispelaar
Commissieweg 1
9367 TM DE WILP

voor het bouwen van een kantine en een paardenstal ten behoeve van een zorgboerderij op het adres Commissieweg 1 te De Wilp. De aanvraag is geregistreerd onder nummer 2017-0827.

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 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, 12 juli 2018

Datum verzending:

Burgemeester en wethouders van de gemeente Marum,
de secretaris,

de burgemeester,


(J.A. Jellema)


(H. Kosmeijer)

Bijgevoegde documenten

De volgende documenten zijn onderdeel van de ontwerpbesikking:

- Aanvraagformulier omgevingsvergunning 'bouwen' en 'handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening, ingekomen d.d. 18 december 2017
- Brandweer – Veiligheidsregio Groningen, advies beoordeling brandveiligheid, d.d. 01-03-2018
- Interconcept, digitale toets constructiegegevens, d.d. 28-02-2018
- Rho Adviseurs voor leefruimte te Leeuwarden, ruimtelijke onderbouwing d.d. 28-11-2017
- Bouwkundig bureau Nabring De Wilp, situatietekening d.d. 18-12-2017
- Bouwkundig bureau Nabring De Wilp, tekening blad 1 kantine / hobbyruimte d.d. 14-12-2017
- Bouwkundig bureau Nabring De Wilp, tekening blad 2 paardenverblijf d.d. 14-12-2017
- Bouwkundig bureau Nabring De Wilp, tekening blad 3 constructietekening d.d.14-12-2018
- Bouwkundig bureau Nabring De Wilp, detailtekeningen A4 formaat
- W2N engineers Drachten, ventilatieberekening, d.d.12-12-2017
- W2N engineers Drachten, constructieberekening, d.d. 13-12-2017

- 05-06-2018 ingekomen brief aanvrager gegevens ten behoeve van weerleggen zienswijze met betrekking tot te verlenen vergunning in relatie tot het uitsluiten van paardenhouderij activiteiten.

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)	€	75.000,00
Vastgestelde bouwkosten (excl. BTW)	€	75.000,00

Leges

Artikel	Toelichting	Bedrag		
2.3.1.1	Aanvraag Omgevingsvergunning activiteit Bouw		€	1.942,50
2.3.3.3	Strijdig gebruik bij Bouwactiviteit art 2.12.1a onder 3°		€	<u>1.425,70</u>
			Totaal: €	3.368,20

Voor betaling van dit bedrag ontvangt u 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 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 wel in kennis gesteld van het project.

Ter inzage periode ontwerp beschikking

Vanaf 6 april 2018 heeft een ontwerp van de deze beschikking zes weken ter inzage gelegen en zijn belanghebbenden in de gelegenheid gesteld om zienswijzen naar voren te brengen. Er is één zienswijze binnengekomen. In de geanonimiseerde zienswijze wordt opgemerkt dat er misverstanden kunnen ontstaan over de bedrijfsvorm, omdat het aanvraagformulier zowel aangeeft dat het om een zorgboerderij als paardenhouderij handelt. Hiertoe wordt opgemerkt dat het hier alleen gaat om de realisering van een kantine en paardenstal ten behoeve van de zorgboerderij. Desgevraagd is van de aanvrager/initiatiefnemer d.d. 5 juni 2018 een schriftelijke verklaring ontvangen, waarin duidelijk is aangegeven dat de bouw alleen ten dienste van de zorgboerderij is bedoeld. Met de genoemde brief is de zienswijze door aanvrager voldoende weerlegd. De definitieve beschikking wijkt in ruimtelijk- en bouwkundig opzicht niet af van de ontwerpbeschikking.

Ter inzage periode definitieve beschikking

Deze omgevingsvergunning met bijbehorende stukken ligt met ingang van **vrijdag 13 juli 2018 tot en met donderdag 23 augustus 2018** voor een ieder ter inzage in het gemeentehuis te Marum (bezoekadres: Molenstraat 45) tijdens kantooruren van maandag tot en met vrijdag van 09.00 – 12.00 uur en op woensdagmiddag van 14.00 – 16.00 uur (kamer 30). Van de ter inzage legging wordt vooraf mededeling gedaan in het huis-aan-huisblad Achtdorpennieuws en de Staatscourant van 12 juli 2018.

Inwerkingtreding beschikking - Beroepsclausule

De aanvrager als rechtstreeks belanghebbende, de indiener van de zienswijze, 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 onderdeel Ruimtelijke Ordening (afwijken van de bestemming)

Projectgebied

De familie Veenstra (Limazorg) heeft het perceel Commissieweg 1 te De Wilp in eigendom. Op 18 december 2017 is een aanvraag om Omgevingsvergunning ingediend voor het bouwen van een kantine en een paardenstal ten behoeve van een zorgboerderij op het adres Commissieweg 1 te De Wilp

Toets bestemmingsplan

Het perceel Commissieweg 1 te De Wilp is gelegen binnen de grenzen van het bestemmingsplan 'Buitengebied Marum (2010)'. Uit dit bestemmingsplan blijkt dat bovengenoemd perceel de bestemming 'Detailhandel-Tuincentrum' heeft. De voorgenomen activiteit (zorgboerderij met een kantine en een paardenstal voor ca. 16 paarden met toekomstige kleine bijbehorende voorzieningen) en het gebruik zijn hiermee in strijd waardoor op basis van het vigerende bestemmingsplan geen vergunning kan worden verleend. Ook 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 het bestemmingsplan.

Omgevingsvergunning (afwijken van de bestemming)

Artikel 2.12, eerste lid, sub a, onder 3 van de Wabo (buitenplanse afwijking) regelt vervolgens, dat voor zover 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 voornemen is opgesteld door Rho Adviseurs voor leefruimte en bij deze ontwerpbeschikking gevoegd. De ruimtelijke onderbouwing 'De Wilp-Commissieweg 1' maakt onderdeel uit van de motivering van de ontwerpbeschikking. De onderbouwing omschrijft de huidige en toekomstige situatie, het rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid en geeft een weergave van de diverse omgevingsaspecten, de economische aspecten en maatschappelijke uitvoerbaarheid.

Toekomstige situatie/geplande inrichting

Initiatiefnemer is voornemens om de zorgboerderij die reeds op het perceel aanwezig is, onder een vergunning voor twee jaar, voor onbepaalde tijd in het gebied te runnen, zodat de bedrijfsvoering doorgezet kan worden. Daarnaast wil de initiatiefnemer een kantine en een stal voor 16 paarden realiseren op het perceel. De bestaande netkas wordt ten behoeve hiervan verwijderd van het perceel. De andere glazen kas blijft wel op het perceel aanwezig. Zowel de nieuwe kantine als de paardenstal krijgen een landelijke uitstraling. De kantine krijgt tevens twee hobbyruimtes, met een entree en sanitaire voorzieningen. Daarnaast wordt een overkapping gerealiseerd. De kantine komt ter plaatse van de bestaande netkas. De paardenstal wordt direct naast de bestaande bebouwing en de voorgenomen kantine geplaatst. Door grotendeels op de plaats van de bestaande bebouwing te gaan bouwen en voor het overige hier direct bij aan te sluiten, is sprake van een ruimtelijk goed inpasbaar geheel op het perceel. De locatie wordt landschappelijk al aan de oostzijde voldoende afgeschermd door een forse bebouwing. Een beplantingsplan is derhalve niet noodzakelijk.

Afweging en conclusie ROB

De kantine en paardenstal zijn ruimtelijk en landschappelijk goed inpasbaar op de voorgestelde locatie. Het project past binnen de beleidskaders van het rijk, de provincie en de gemeente. Verder leveren de omgevingsaspecten en/of sectorale wet- en regelgeving geen belemmeringen op voor realisatie van de ontwikkeling in het projectgebied. Voorts vindt geen onevenredige aantasting plaats van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

Het project betreft een particulier initiatief. De aanvrager draagt de kosten voor de procedure en de uitvoering. Met initiatiefnemer is een planschadeverhaalsovereenkomst afgesloten ter compensatie van eventuele planschade uit te keren aan derden.

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.

Bouwgrondverklaring:

Met dien verstande dat een klein deel van de bodem verontreinigd is. Op basis van de huidige resultaten kan worden aangenomen dat minder dan 25 m³ grond (bodenvolume) sterk verontreinigd is met zink. Formeel gezien is er voor een dergelijke kleine verontreiniging geen saneringsplicht. Wanneer er ter plaatse van de verontreiniging wordt gegraven, dienen er veiligheidsmaatregelen te worden getroffen en dient er, in overleg met de gemeente, een plan van aanpak te worden opgesteld. Vanuit milieukundig oogpunt behoeven er geen beperkingen gesteld te worden aan de gebruiks-c.q. bestemmingsmogelijkheden van het terrein.

Voorschriften

Aan de omgevingsvergunning zijn de volgende voorschriften verbonden:

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

In overleg met het taakveld Bouw- en woningtoezicht 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 taakveld Bouw- en woningtoezicht 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 ontgravingswerkzaamheden, 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 dichten van de sleuven;
7. het gereed zijn 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 taakveld Bouw- en woningtoezicht;
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:

- a. 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.
- b. 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)

Het vergunde project betreft het oprichten van twee panden in het kader van de Wet BAG.