



omgevingsvergunning nummer 2016-0476, d.d. 30 juni 2017

Bijgevoegde documenten

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

- Aanvraagformulier omgevingsvergunning 'bouwen' en 'handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening', ingekomen d.d. 7-8-2016
- RooBeekAdvies, Ruimtelijke onderbouwing
- Waterschap Noorderzijlvest, Watertoets, d.d. 30-1-2017
- Hofstede cs Milieu adviseurs, Bodemonderzoek NEN 5725, d.d. 24-1-2014
- Inrichtingsplan
- Bouwbedrijf Bongers, bestektekening d.d. 31-1-2017
- Gevelimpressie/foto, januari 2017
- Bouwbureau Jansma, transmissie en EPC berekeningen d.d. 25-1-2017 (basiswoning, kleine - en grote aankapping)
- Bouwbureau Jansma, berekeningen Bouwbesluit d.d. 24-1-2017 (basiswoning, kleine - en grote aankapping)

Nog in te dienen gegevens en bescheiden

Uiterlijk 3 weken voor aanvang van de betreffende werkzaamheden moeten de definitieve plattegrondtekeningen en berekeningen van de hout-, beton- en staalconstructie van het bouwwerk zijn ingediend.

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)	€ 1.200.000,00
Vastgestelde bouwkosten (excl. BTW)	€ 1.200.000,00

Leges 2016

<u>Artikel</u>	<u>Toelichting</u>	<u>Bedrag</u>
2.3.1.1	Aanvraag Omgevingsvergunning activiteit Bouw	€ 27.120,00
2.3.3.3	Strijdig gebruik bij Bouwactiviteit art 2.12.1a onder 3°	€ 1.397,75
2.3.13.2	Bodemrapport - beoordeling milieukundig bodemrapport	€ 215,75
Totaal:		€ 28.733,50

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 legging ontwerp beschikking

Vanaf 10 maart 2017 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. De gemeentelijke reactie is in de Nota van zienswijzen verwoord. De zienswijze is ongegrond verklaard. De definitieve beschikking wijkt hierdoor niet af van het ontwerp.

Ter inzage legging definitieve beschikking

De omgevingsvergunning met bijbehorende stukken ligt met ingang van **vrijdag 14 juli 2017 tot en met donderdag 24 augustus 2017** 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 13 juli 2017.

Inwerkingtreding beschikking - Beroepsclausule

Er is gedurende de ter inzage termijn een zienswijzen naar voren worden gebracht. De aanvrager en 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 de 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.

Overwegingen onderdeel Ruimtelijke Ordening (afwijken van de bestemming)

Project

Bouwbedrijf Bongers is eigenaar van de voormalige Q8 locatie in de kern Marum en heeft het plan opgevat om op het terrein 11 levensloopbestendige woningen te bouwen en 4 vrije woningbouw kavels aan de Lindsterlaan te realiseren.

Toets bestemmingsplan

Het projectgebied is gelegen binnen de plangrenzen van het bestemmingsplan 'Marum Dorp 2015' en heeft hierin de bestemming 'Gemengd' (artikel 8) met de dubbelbestemming 'Waarde Archeologie 6'.

In artikel 8.1, sub a, onder 1 *Bestemmingsomschrijving* staat aangegeven dat de voor 'Gemengd' aangewezen gronden zijn bestemd voor gebouwen en overkappingen ten behoeve van wonen, al dan niet in combinatie met een aan-huis-verbonden beroep of bedrijf;

In artikel 8.2.1, onder f, *Bouwregels/hoofdgebouwen* is aangegeven dat voor het bouwen van hoofdgebouwen geldt dat er geen nieuwe woningen mogen worden gebouwd, met uitzondering van de vervanging.

Het initiatief kan niet voldoen aan het boven gestelde, omdat binnen het projectgebied thans geen woningen aanwezig zijn. Realisatie van het voorgenomen aantal woningen binnen bovengenoemd projectgebied is dan ook niet toegestaan. Daardoor kan op basis van het geldende bestemmingsplan geen vergunning worden verleend.

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.

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 Roobeek Advies te Emmen en bij dit advies gevoegd. De ROB omschrijft de huidige en toekomstige situatie, het rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid, een weergave van de diverse omgevingsaspecten en de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid.

Huidige situatie

Op de hoek van de Lindsterlaan en de Hoornweg te Marum ligt thans een braakliggend terrein. Het terrein was in het verleden in gebruik als brandstoffendetailhandel, brandstoffengroothandel en benzine-servicestation (Q8). Op het terrein aan de Hoornweg 10-12 was in het verleden een autoreparatiebedrijf met tankstation actief. Daarnaast was er grond in gebruik voor de stalling van auto's en de opslag van autowrakken. Het terrein is opgeruimd/gesaneerd.

Toekomstige situatie

Op de voormalige Q8 locatie is plaats gemaakt voor een hof met 11 levensloopbestendige woningen. Dit hof kenmerkt zich door het groene karakter en de verkeersluwe toegangsweg. De levensloopbestendige woningen zijn standaard voorzien van een slaapkamer en badkamer op de begane grond. De daken zijn gericht op het zuiden en zijn voorzien van zonnepanelen, zodat de woningen ook een duurzaam karakter krijgen, uitgangspunt is woningen te bouwen met een EPC-waarde van 0. De woningen krijgen een maximale bouwhoogte van 7,40 meter.

De doelgroep voor de woningen is breed. Zo zijn de woningen primair geschikt voor gezinnen met zorgvraag en 55+-ers.

Daarnaast zijn in het plangebied aan de Lindsterlaan nog 4 kavels voor de bouw van 4 vrijstaande woningen geprojecteerd. Na het doorlopen van de thans voorliggende procedure kan voor de bouw van deze woningen te zijner tijd een aanvraag omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen (reguliere procedure) worden ingediend, waarbij het bouwplan getoetst zal worden aan de regels behorende bij de bestemming 'woongebied' van het bestemmingsplan 'Marum Dorp 2015'.

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.

Het betreft een particulier initiatief, waarmee de gemeente geen directe financiële bemoeienis heeft. De aanvrager draagt de kosten voor de procedure en de uitvoering van het project zelf. Met initiatiefnemer is daartoe een overeenkomst afgesloten, die eveneens voorziet in een overeenkomst waarbij de eventueel voor tegemoetkoming in aanmerking komende planschade, volledig aan de gemeente wordt gecompenseerd.

Overwegingen onderdeel Bouw

Bouwbesluit:

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

Monument:

Het plangebied is niet aangewezen als (archeologisch) monument.

Welstand:

Het bouwplan bevindt zich in het gebied welke is vrijgesteld van welstand. Voor de terreininrichting wordt verwezen naar de ruimtelijke onderbouwing (ROB).

Bouwgrondverklaring:

Uit het door u ingediende bodemonderzoeksrapport naar de bodemkwaliteit op het projectperceel is gebleken dat er geen belemmering is voor de voorgenomen bouwactiviteiten.

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

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

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 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 dichten van de sleuven;
7. het gereed zijn of het in gebruik nemen van het bouwwerk of een gedeelte daarvan.

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 overeenkomstig de verleende omgevingsvergunning is gebouwd.

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. Er geldt altijd de zogenaamde "algemene zorgplicht" ter bescherming van plant- en diersoorten.

Wet Basisadministratie Adressen en Gebouwen (BAG)

Met deze definitieve beschikking worden in het kader van de Wet BAG de panden en verblijfsobjecten opgevoerd in de Landelijke Voorziening BAG.