



H.G.A. Van Erp
Zwarteweg 2
9489 TK Zeijerveen

Contactpersoon Team BWO
Telefoon 14 0592
Bezoekadres Noordersingel 33
Assen
Uw brief van
Uw kenmerk Olo nr 6389041
Ons kenmerk O2021-0863
Bijlagen meerdere
Datum 27 oktober 2022
Verzenddatum 1 november 2022

Onderwerp: aanvraag omgevingsvergunning nr. O2021-0863
(bij verdere correspondentie over deze aanvraag dit nummer vermelden).

Geachte heer Van Erp,

Op 22 september 2021 hebben wij uw aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het wijzigen van een gebouw en het plaatsen van dakkapellen op het perceel plaatselijk bekend Zwarteweg 2 te Zeijerveen. Uw aanvraag is geregistreerd onder nummer O2021-0863.

Besluit

Wij verlenen u de omgevingsvergunning. Met dit besluit geven wij u toestemming voor de activiteiten:

- Bouwen;
- Handelen in strijd met ruimtelijke regels.

Bouw

Verplichtingen

In de bijlage staat een samenvatting van de overige belangrijkste verplichtingen die u voor en tijdens de bouw heeft. De volledige tekst staat in hoofdstuk 8 van het Bouwbesluit, die u digitaal kunt vinden via www.overheid.nl

Uw aanvraag is behandeld volgens de uitgebreide voorbereidingsprocedure. De conceptvergunning heeft met ingang van 31 augustus 2022 zes weken ter inzage gelegen. Wij hebben geen zienswijzen ontvangen.

Bouw en Buitenplanse afwijking bestemmingsplan

Motivering

Uw aanvraag is getoetst aan artikel 2.10 en voor het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan aan artikel 2.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Het plan is getoetst aan het bestemmingsplan "Bestemmingsplan Buitengebied, Herziening artikel 30 WRO". Op dit perceel geldt de bestemming: 'Jonge veld- en veenontginningen' (artikel 7) en de aanduiding 'grondgebonden agrarisch bedrijf 2'.

Strijdigheid bestemmingsplan

Uw verzoek is in strijd met de volgende regels van het bestemmingsplan:

- Artikel 7.1: Een woning is niet passend binnen de doeleindenomschrijving van de bestemming. Een woonfunctie is enkel toegestaan wanneer de betreffende gronden zijn aangeduid voor 'wonen', en dat is hier niet het geval.

- Artikel 7.1: Op de gronden aangeduid met 'grondgebonden agrarisch bedrijf 2' is enkel bebouwing toegestaan ten behoeve van bestaande bedrijven. De gevraagde bijgebouwen zijn echter niet ten behoeve van een bestaand bedrijf, maar van een woning.
- Artikel 7.1: Op de gronden aangeduid met 'grondgebonden agrarisch bedrijf 2' mag de goothoogte van gebouwen maximaal 3,5 meter zijn, en de bouwhoogte maximaal 8 meter. De goothoogte van de nieuwe opbouw varieert echter tussen de 5,5 en 7 meter.

Strijdigheid facetbestemmingsplan

Tevens geldt voor deze locatie het ontwerp facetbestemmingsplan 'Woningsplitsing en woningomzetting'.

Het plan is strijdig met de volgende regels van het facetbestemmingsplan:

- Artikel 3.1: Woningsplitsing en/of woningomzetting is niet toegestaan. Onder woningsplitsing wordt verstaan het bouwkundig en/of functioneel splitsen van één woning in twee of meer woningen. Een woning wordt gezien als een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden. Na realisatie van uw plan wordt het pand bewoond door twee huishoudens, waardoor er sprake is van woningsplitsing.

Afweging

Woningsplitsing niet gewenst

Ruimtelijk gezien vinden we het splitsen van een woning in het buitengebied ongewenst. In het buitengebied vinden we het van belang om de rust en landelijkheid te behouden. Woningen in het buitengebied hebben over het algemeen veel ruimte en een groot oppervlak. Het splitsen van woningen tast deze belangrijke karakteristiek van het buitengebied aan.

Door het creëren van 2 woningen ontstaan er meer mogelijkheden voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken en worden de vergunningsvrije mogelijkheden vergroot. Deze extra bebouwingsmogelijkheden kunnen tevens extra verharding en verstening van het buitengebied tot gevolg hebben, wat wij ongewenst vinden.

We zien geen goede redenen om voor uw woning van ons verbod op woningsplitsing af te wijken. Splitsing leidt niet specifiek tot een significante verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Verder willen we voorkomen dat we een ongewenst precedent scheppen.

Inwoning onder voorwaarden wel mogelijk

Wij zien wel mogelijkheden voor het gebruik van het pand voor 2 huishoudens wanneer de situatie onder de noemer van 'inwoning' kan vallen. Bij inwoning gaat het om een zelfstandig woongedeelte binnen een woning met het oog op (toekomstige) mantelzorg; bijvoorbeeld ouder(s) die bij een kind (met hun gezin) gaan wonen of volwassen kinderen die (met hun gezin) bij hun ouders gaan wonen. Hierbij is er geen sprake van een huurverhouding.

U geeft in uw aanvraag aan dat de woning bewoond gaat worden door twee gezinnen met een familiale band, om in de loop van de tijd zorg aan de ouders te kunnen verlenen. Ook geeft u aan dat er geen formele splitsing van de woning plaats hoeft te vinden, en dat er geen intentie is om een deel van de woning aan derden te verkopen.

Uw aanvraag lijkt daarom onder inwoning te kunnen vallen. Wij stellen wel een aantal voorwaarden waaraan uw woning moet voldoen om hiervoor een vergunning te kunnen krijgen:

1. De woning heeft één hoofdingang met daarachter een centrale hal. De woning mag slechts één huisnummer hebben.
2. De woning mag slechts één meterkast hebben.
3. De uiterlijke verschijningsvorm blijft één woning.
4. De inwoonsituatie moet qua woonoppervlakte ondergeschikt zijn aan de oorspronkelijke woning.

5. De (verblijfs-)ruimten op de begane grond en de verdieping(en) moeten onderling vrij toegankelijk zijn. Er mag zich geen afgesloten deur tussen de woning en de woonsituatie bevinden.
6. Inwoning in een bijgebouw is niet toegestaan.
7. De bouw mogelijkheden (waaronder ook de vergunningsvrije bouw mogelijkheden) voor bijbehorende bouwwerken blijven beperkt tot de mogelijkheden die van toepassing zijn op één woning.
8. Zodra de woonsituatie eindigt vervalt de inwoning en verliest de afwijking haar rechtskracht. Na beëindiging van de woonsituatie moeten de inwoningsverblijven bij de oorspronkelijke woning worden aangetrokken.

Conclusie

Samengevat zijn we bereid medewerking aan een woonfunctie te verlenen. Het plan voldoet aan de gestelde voorwaarden voor inwoning en voldoet aan de bouwregels van het bestemmingsplan die gelden voor één woning.

Medewerking is mogelijk via een buitenplanse afwijking en overeenkomstig de procedure zoals genoemd in artikel 2.1, lid 1, onder c, juncto artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 3° van de Wabo.

Verder voldoet uw bouwplan aan redelijke eisen van welstand, aan de bepalingen van de Wet ruimtelijke ordening, de Woningwet, het Bouwbesluit en de Bouwverordening Assen. Omdat uw aanvraag past binnen alle regelgeving, verlenen wij u de omgevingsvergunning.

Leges

De leges voor de omgevingsvergunning bedragen:

Afwijkingsbesluit basisbedrag	€ 593,10
Klant maakt ruimtelijke onderbouwing - afwijkingsbesluit	€ 1.490,63
Verrekening vooroverleg	€ -148,23
Variabele leges - wonen	€ 1.845,00 +
Totaal	€ 3.780,50

De factuur wordt u separaat toegezonden.

Beroep

Als u het niet eens bent met dit besluit, kunt u in beroep gaan. U moet daarvoor in tweevoud een beroepsschrift indienen bij de Rechtbank Noord-Nederland, Afdeling bestuursrecht, Postbus 150, 9700 AD Groningen. U moet dat doen binnen zes weken na de publicatie van dit besluit in Berichten van de Brink. U moet dit beroepsschrift ondertekenen, van een datum voorzien en van uw naam en adres. Het is belangrijk dat u vermeldt waarom u het niet eens bent met het besluit. U kunt ook digitaal een beroepsschrift indienen bij het digitale loket van de rechtbank via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht.aspx>

Ook andere belanghebbenden kunnen beroep instellen tegen dit besluit.

Publicatie en inwerkingtreding

Wij publiceren de vergunning in Berichten van de Brink in de Asser Courant.

De vergunning treedt in werking nadat de termijn voor het indienen van een beroepsschrift is verstreken.

Meer informatie

Heeft u vragen neem dan gerust contact op met het team Bouwen, Wonen en Ondernemen, telefoonnummer 14 0592 of per e-mail: info@assen.nl

Vergeet niet het registratienummer te vermelden. Dit nummer staat in het onderwerp van deze brief.

Met vriendelijke groet,
namens burgemeester en wethouders,

medewerker publieke dienstverlening

NB. Deze brief is ook naar de gemachtigde gezonden.
Architectengroep Roderveld, Borglaan 1b, 9301ze Roden,

Plichten voordat u met de bouw begint

U moet tenminste 2 dagen van tevoren melden dat de werkzaamheden beginnen. Dit geldt ook voor ontgraven, heien en grondverbeteringwerkzaamheden. Het melden van de start bouw kunt u doen door een email te sturen naar wabotoezichthouders@assen.nl of telefonisch contact op te nemen met het team Bouwen, Wonen en Ondernemen via tel. 14-0592.

Plichten tijdens de bouw

1. U moet het bouwafval op de bouwplaats scheiden in de volgende categorieën:
 - a: gevaarlijke afvalstoffen;
 - b: steenwol, als dit meer is dan 1 m3 per bouwproject;
 - c: glaswol, als dit meer is dan 1 m3 per bouwproject;
 - d: overig afval;Dit afval moet u afvoeren naar een daartoe bestemde verwerkingsinrichting;
2. Het bouwen en alles wat daarmee in verband staat, moet op veilige wijze uitgevoerd worden. In ieder geval moeten de nodige veiligheidsmaatregelen zijn genomen ten behoeve van de weg en in de weg gelegen werken en de weggebruikers en ten behoeve van naburige bouwwerken, open erven en terreinen en hun gebruikers.
3. Tijdens de bouw moeten op het bouwterrein op verzoek van uw toezichthouder de omgevingsvergunning en de bijbehorende bescheiden beschikbaar zijn.
4. Het terrein waarop gebouwd wordt, grond wordt ontgraven of dergelijke werkzaamheden worden verricht, moet door een doeltreffende afscheiding van de weg en het aangrenzende open erf of terrein zijn afgescheiden als gevaar of overlast te verwachten is.
5. U moet uiterlijk op de dag van beëindiging van de werkzaamheden het einde van de werkzaamheden bij uw toezichthouder melden. Vervolgens zal de toezichthouder uw bouwwerk inspecteren.

Plichten bij ingebruikneming van het bouwwerk

Als uw bouwwerk af is, is het verboden dit bouwwerk in gebruik te geven of te nemen als:

- het bouwwerk niet gereed is gemeld;
- er niet gebouwd is volgens de omgevingsvergunning.

Het gereed melden van het bouwwerk kunt u doen door een email te sturen naar wabotoezichthouders@assen.nl of telefonisch contact op te nemen met het team Bouwen, Wonen en Ondernemen via tel. 14-0592.