



De heer B. de Weerd
Amelte 24
9404 EL Assen

Contactpersoon Team BWO
Telefoon 14 0592
Bezoekadres Noordersingel 33
Assen
Uw brief van 17 september 2020
Uw kenmerk OLO nr. 5457215
Ons kenmerk O2020-0870
Bijlagen meerdere
Datum 22 juni 2022
Verzenddatum // juli 2022

Onderwerp: aanvraag omgevingsvergunning nr. O2020-0870
(bij verdere correspondentie over deze aanvraag dit nummer vermelden).

Geachte heer De Weerd,

Op 17 september 2020 hebben wij uw aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het bouwen van een stallingsruimte en het legaliseren van een verbouwde garage op het perceel plaatselijk bekend Amelte 24 te Assen. Uw aanvraag is geregistreerd onder nummer O2020-0870.

Besluit

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

- handelingen met gevolgen voor beschermde monumenten;
- bouwen;
- handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening.

Voorschriften/voorwaarden en aandachtspunten

Op grond van de belangen die bepaalt zijn in artikel 2.11 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht zijn voorvoorwaarden aan de vergunning worden verbonden.

Aspect archeologie:

- Indien er archeologische vondsten in de bodem worden opgegraven, dient dit terstond te worden gemeld bij mevrouw O. Coenraads, telefoon 14 0592. Indien nodig zal mevrouw O. Coenraads vervolgens contact opnemen met de provinciaal archeoloog (meldingsplicht artikel 53 Monumentenwet).

Aspect civiel techniek:

- NB. Voor het doen aansluiten van de riolering heeft u een aansluitvergunning nodig. Voor meer informatie omtrent de aansluitvergunning kunt u contact opnemen met een algemeen medewerker van het team Bouwen, Wonen en Ondernemen, tel. 14 0592.

Verplichtingen

In de bijlage staat een samenvatting van de 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

Uitgebreide voorbereidingsprocedure

Uw aanvraag is behandeld volgens de uitgebreide voorbereidingsprocedure. De conceptvergunning heeft met ingang van 5 mei 2022 zes weken ter inzage gelegen. Wij hebben geen reacties ontvangen (zienswijzen).

Motivering

Handelingen met gevolgen voor beschermde monumenten

Uw aanvraag is getoetst aan artikel 2.18 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), aan de Monumentenverordening 2007, aan het Besluit omgevingsrecht en de Ministeriële regeling omgevingsrecht. Wij hebben advies gevraagd aan de Monumentencommissie, vertegenwoordigd binnen de Commissie Ruimtelijk Kwaliteit. Zij heeft een positief advies uitgebracht: ‘akkoord, het betreft een passend ontwerp’. Wij nemen dit advies over.

Uw aanvraag past binnen de regelgeving en daarom verlenen wij u de omgevingsvergunning.

Bouwen

Uw aanvraag is voor het bouwen getoetst aan artikel 2.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

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

Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

Uw aanvraag is voor het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan getoetst aan artikel 2.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

Uw aanvraag is in strijd met het geldende bestemmingsplan "Bestemmingsplan Buitengebied, Herziening artikel 30 WRO". Voor het perceel geldt de bestemming de bestemming ‘Beekdalen I – Habitatrictlijn’ en de functieaanduidingen ‘Wonen’ en ‘Karakteristiek’ (artikel 4). Te weten:

- Artikel 4, lid 1: hierin is bepaald dat de gronden aangewezen als ‘Beekdalen I – Habitatrictlijn’ bestemd zijn voor de bescherming van de instandhoudingsdoelstelling van het gebied en het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de landschappelijke waarden. De beoogde activiteit (de verkoop van boerenproducten) komt niet overeen met de aangegeven doeleindenomschrijving.
- Artikel 4.3, lid a: de goothoogte van aan- en bijgebouwen mag maximaal 3 meter zijn. In het plan is de goothoogte 3,18 meter.
- Artikel 4.3, lid a: De gezamenlijke oppervlakte van de woning en de aan- en bijgebouwen is beperkt tot maximaal 200m². Indien de oppervlakte van de bestaande woning groter is dan 150m², is maximaal 50 m² aan aanbouwen en bijgebouwen toegestaan. De oppervlakte van de bestaande woning is 334m². De oppervlakte van de beoogde bijgebouwen is echter te groot: 223m². De totale oppervlakte wordt hierdoor 557m².

Afweging

Bebouwing

Stedenbouwkundig gezien is de gevraagde bebouwing akkoord. Hoewel de totale oppervlakte aan bebouwing te groot is volgens het bestemmingsplan neemt dit feitelijk niet toe door dit plan. Het perceel wordt daardoor niet extra verhard en versteend. De bijgebouwen hebben door positionering en maatvoering een ondergeschikt karakter ter opzichte van het hoofdgebouw. Het monument blijft daardoor het meest beeldbepalende element op het perceel.

Functie

De gevraagde boerderijwinkel is een passende functie binnen dit gebied. Een dergelijke agro toeristische functie sluit goed aan bij de gemeentelijke visie voor dit gebied, zoals opgeschreven in de ‘Visie Assen aan de Aa’. In deze visie staat dat er in dit gebied ‘ruimte is voor het op bescheiden schaal ontwikkelen van agro toeristische functies ten behoeve van de stad als een theeschenkerij, een fruittuin, een pluktuin, een boomgaard of een boerderijwinkel’.

Ook de provincie staat positief tegenover de gevraagde functie. Bovendien biedt het bestemmingsplan

ook een mogelijkheid het oppervlak aan aanbouwen en bijgebouwen te vergroten, uitsluitend ten behoeve van agrarische (neven)activiteiten. Hoewel voor dit plan geen gebruik gemaakt kan worden van deze vrijstellingsmogelijkheid (omdat het oppervlak aan bijgebouwen te groot is) laat dit wel zien dat een dergelijke functie aansluit bij de planologische mogelijkheden van het bestemmingsplan.

We stellen wel de voorwaarde dat de boerderijwinkel kleinschalig moet zijn en ondergeschikt aan de hoofdfunctie van het perceel (wonen). Detailhandel buiten de bestaande detailhandel locaties is namelijk alleen toegestaan als het geen afbreuk doet aan de bestaande detailhandel structuur in Assen. De gevraagde oppervlakte van 57m² voor de boerderijwinkel is daarom echt het maximum.

Verder moet het uitgangspunt van de winkel zijn dat het assortiment zodanig moet afwijken van reguliere winkels in levensmiddelen (dichter bij de bron/breder assortiment) dat er geen sprake is van concurrentie met het reguliere winkelapparaat. We zien een boerderijwinkel als een verkooppunt in het buitengebied waar voornamelijk (streek)producten uit de eigen productiestroom of van omliggende boerderijen worden verkocht. Op basis van de door u aangeleverde gegevens voldoet uw aanvraag aan deze uitgangspunten.

Verkeersaspecten

Het gebruik van de bestaande inrit voor het bereiken van de boerderijwinkel is akkoord. Ook het aantal parkeerplaatsen is voldoende. Op de inrichtingstekening is geen maatvoering van de parkeerplaatsen aangegeven. De parkeervakken moeten 2,50 meter breed en 5 meter diep zijn. De breedte van de rijbaan naast de parkeerplaatsen moet bij voorkeur 6 meter zijn.

Op basis van de tekeningen is het ons niet duidelijk waar het gevraagde tappunt precies komt te staan. Het tappunt moet op uw eigen terrein geplaatst worden, en mag niet direct aan de openbare weg staan. Dit laatste kan namelijk gevaarlijke situaties opleveren wanneer stoppende fietsers het fietspad blokkeren. Bezoekers van het tappunt moeten van de openbare weg af gaan om er gebruik van te maken. Op eigen terrein lijkt hiervoor voldoende ruimte te zijn.

Archeologie

Eerder hebben we aangegeven dat er archeologisch onderzoek nodig is vanwege het herbouwen van de schuur. U heeft ons gevraagd of er toch alternatieve mogelijkheden zijn om met de archeologische waarde om te gaan, aangezien de schuur grotendeels wordt gebouwd op de plek van de oude schuur.

We hebben opnieuw naar de situatie gekeken. Ter plekke van de oude schuur zal de bodem al grotendeels verstoord zijn en het aantal m² nieuwe bodemverstoring (gedeelte buiten de oude schuur) valt ruimschoots binnen de onderzoeksvrijstelling van 100 m² op basis van het bestemmingsplan. Er is daarom geen archeologisch onderzoek nodig voor de bouw van de nieuwe schuur. Mochten er bij het graafwerk voor de nieuwe schuur toch archeologische resten worden gevonden dan dient u dit wel onmiddellijk te melden bij de gemeente op basis van de meldingsplicht voor toeval vondsten uit de Erfgoedwet.

Conclusie

Samenvattend gaan wij akkoord met uw plan. 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.

Voor deze procedure geldt dat er sprake moet zijn van een concreet en uitgewerkt plan. Voor het starten van de procedure moeten diverse ruimtelijk relevante aspecten worden afgewogen en is een motivering van het besluit middels een goede ruimtelijke onderbouwing vereist. Hiervoor is een ruimtelijke onderbouwing gemaakt. De ruimtelijke onderbouwing maakt onderdeel uit van deze vergunning.

Leges

onderdeel monumenten	€ 198,55
variabele leges - wonen	€ 1.036,00
afwijkingsbesluit basisbedrag	€ 530,74
klant maakt ruimtelijke onderbouwing - afwijkingsbesluit	€ 1.333,90
legalisatie achteraf +20% m.b.t. de reeds verbouwde garage	€ 154,96
Totaal	€ 3.254,15

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 en de Staatscourant.

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.
Bram Markerink Bouwkunst te Emmen
t.a.v. de heer B. Markerink
e-mail: info@brammerink.nl

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 grondverbeteringswerkzaamheden. 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. De grond die vrijkomt bij graafwerkzaamheden op de bouwlocatie mag niet worden afgevoerd. Eventuele vrijkomende grond moet op het terrein zelf worden toegepast. Als u toch overtollig grond moet afvoeren, dan moet dit naar een daartoe bestemde inrichting, met een depotonderzoek of ander bodemonderzoek dat niet ouder dan 2 jaar is.
3. Alle wapeningen van de gewapend betonconstructie moet door het bouwtoezicht zijn goedgekeurd voordat met het betonstorten van het betreffende onderdeel wordt begonnen. U moet ten minste 1 werkdag voor het storten van het beton uw toezichthouder melden dat de wapening voor controle gereed ligt.
4. 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.
5. Tijdens de bouw moeten op het bouwterrein op verzoek van uw toezichthouder de omgevingsvergunning en de bijbehorende bescheiden beschikbaar zijn.
6. 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.
7. 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.

Bescherming van bomen:

- De 'kwetsbare boomzone' moet tijdens sloop-, bouw- en aanlegwerkzaamheden worden beschermd door middel van bouwhekken, zie bomenposter op www.norminstituutbomen.nl
- De 'kwetsbare boomzone' van een boom is de boomkroonprojectie + 1,5 meter.
- Binnen de 'kwetsbare boomzone' zijn de uitvoering van werkzaamheden en opslag van materialen en materieel niet toegestaan.
- Voordat de werkzaamheden beginnen moet de boombescherming goedgekeurd zijn door de afdeling Groenbeheer.