



Johan Modestraat 6
postbus 175 . 9670 AD Winschoten
T(0597)48 20 00 . info@gemeente-oldambt.nl
www.gemeente-oldambt.nl



Omgevingsvergunning – ontwerpbesluit

Burgemeester en wethouders zijn voornemens omgevingsvergunning te verlenen voor het realiseren van twee appartementen in een bestaande schuur op het perceel Rijslaan 4 te Midwolda.

De omgevingsvergunning wordt verleend onder de bepaling dat de gewaarmerkte stukken en bijlagen deel uitmaken van de vergunning.

Aan dit besluit ligt het volgende ten grondslag.

Aanvraaggegevens

Burgemeester en wethouders van de gemeente Oldambt hebben op 1 november 2016 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het realiseren van twee appartementen in een bestaande schuur.

De aanvraag is ingediend door Nonaa, Niesoordlaan 137, 9681 CV Midwolda. .

De aanvraag heeft betrekking op het perceel Rijslaan 4 te Midwolda, kadastraal bekend gemeente Midwolda, sectie M, nummer 714 en 2192.

De aanvraag is geregistreerd onder nummer V2016.1144. Dit besluit is geregistreerd onder nummer 16.0037133.

De aanvrager vraagt vergunning voor het bouwen van een bouwwerk, als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

Op grond van artikel 2.10, tweede lid, van de Wabo wordt in het geval dat het bouwen van een bouwwerk in strijd is met de bepalingen van het geldende bestemmingsplan de aanvraag tevens aangemerkt als een aanvraag om een vergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, (het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan) en wordt de vergunning slechts geweigerd indien vergunningverlening met toepassing van artikel 2.12 niet mogelijk is.

Ontwerpbesluit

Gelet op paragraaf 2.3 van de Wabo zijn er geen gronden om de omgevingsvergunning te weigeren.

Procedure

De besluitvormingsprocedure wordt uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.10 lid 1, onder a van de Wabo (de procedure als bedoeld in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht). De aanvraag is beoordeeld op het bouwen van een bouwwerk, als bedoeld in artikel 2.1 eerste lid, onder a, conform artikel 2.10 van de Wabo en het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, conform artikel 2.12 eerste lid, onder a, onder 3° van de Wabo. Tevens is de aanvraag getoetst aan het Besluit omgevingsrecht en de Ministeriele regeling omgevingsrecht. Gebleken is dat de aanvraag voldoet en op basis daarvan is deze ontwerp-omgevingsvergunning vastgesteld.

Termijnen

Wij hebben op 01 november 2016 de aanvraag om omgevingsvergunning ontvangen. Conform artikel 3.10, eerste lid, van de Wabo (Afdeling 3.4 Awb) moet binnen zes maanden na datum van ontvangst op deze aanvraag worden beslist.

De aanvraag was aanvankelijk strijdig voor wat betreft de voorschriften uit het Bouwbesluit 2012. Hierover is met aanvrager (diens gemachtigde) gesproken, de termijn is in overleg opgeschort. Na het ontvangen van alle definitieve stukken (november 2017) is het plan in kennelijke vergetelheid geraakt.

Er is sprake van de uitgebreide voorbereidingsprocedure als bedoeld in de Wabo. Conform deze procedure (als bedoeld in paragraaf 3.3 van de Wabo) wordt de aanvraag, het ontwerpbesluit en de bijbehorende stukken met ingang van 22 augustus 2019 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn bestaat er de mogelijkheid zienswijzen tegen het ontwerp besluit in te brengen.

Winschoten, 21 augustus 2019.

namens burgemeester en wethouders van de gemeente Oldambt,

A handwritten signature in black ink, reading "Henry Dieterman". The signature is written in a cursive style with a large, stylized 'D'.

dhr. H. Dieterman

medewerker cluster Ruimtelijke Zaken,

team Vergunningen, Toezicht en Handhaving

A. Overwegingen

Bij het nemen van het besluit is het volgende overwogen.

1. Ruimtelijke ordening

- Bestemmingsplan: 'Blauwe stad 2012' en 'Veegplan Blauwestad' (geconsolideerde versie).
- In strijd met artikel 3.1. – 'Agrarisch'.
- Ontheffing (volgens bestemmingsplan) niet mogelijk.

Motivering:

De aanvraag omvat het realiseren van twee extra appartementen in een bestaande schuur. Op het perceel/in het pand is thans een woonzorggebouw (24-uurs zorg) gevestigd. Er is sprake van een 24/7 woonopvang met dagbesteding voor jonge LVG-moeders/gezinnen. In de bestaande situatie is er sprake van drie appartementen. De appartementen zijn allen voorzien van een woonkamer, slaapkamer, keukenopstelling en een badkamer.

De activiteiten vinden plaats vanuit het bedrijf 'Nonaa' welke is gevestigd aan de Niesoordlaan 137 in Midwolda. De bedrijfsactiviteiten van dit bedrijf vinden plaats aan zowel de Niesoordlaan als ook aan de Rijslaan.

Artikel 3.1. – 'Agrarisch':

Het perceel is binnen het bestemmingsplan 'Blauwe stad 2012 (geconsolideerde versie)' gelegen op gronden met de bestemming 'Agrarisch'. Deze gronden zijn onder meer bestemd voor agrarische bedrijven met een grondgebonden agrarische bedrijfsvoering en bedrijfswoningen.

Het gebruik van de woningen ten behoeve van de woon- zorgfunctie is hiermee in strijd.

De activiteiten vinden plaats vanuit het bedrijf 'Nonaa' welke is gevestigd aan de Niesoordlaan 137 in Midwolda. Op het perceel aan de Niesoordlaan zijn geen mogelijkheden voor uitbreiding van het bedrijf. Vandaar dat op een 2^e locatie (Rijslaan 4) de bedrijfsactiviteiten inmiddels worden uitgevoerd. Bijkomend voordeel hiervan is dat het bepalend gebouw aan de Niesoordlaan 137 in Midwolda behouden blijft. Hierdoor ondergaat het huidige straatbeeld geen ingrijpende wijziging.

De voormalig agrarische bebouwing aan de Rijslaan is inmiddels (sinds februari 2015) gewijzigd in een woonzorggebouw (24-uurs zorg). Van dit gebruik gaat weinig tot geen hinder uit.

Vanuit het beleidsveld 'Wonen' wordt opgemerkt dat een toevoeging van een beperkt aantal contingenten niet op bezwaren stuit. Het feit dat een voormalig agrarisch gebouw weer een invulling krijgt speelt hierbij een rol. Er is bovendien behoefte aan deze vorm van wonen.

Op basis van het vorenstaande kan planologische medewerking worden verleend aan het realiseren van twee (zorg)appartementen in de bestaande schuur.

Op 9 februari 2015 is er een vergunning (V2014.0186) verleend voor het verbouwen van een voormalige boerderij tot een woonzorggebouw (ten behoeve van 24-uurs zorg). Een onderdeel van deze vergunning is de zogenaamde 'ruimtelijke onderbouwing'. Deze ruimtelijke onderbouwing is betrokken in de voorliggende aanvraag. Geconcludeerd is dat er nog steeds sprake is van een goede ruimtelijke onderbouwing.

Toelichting: De twee appartementen worden als zgn. 'zorgappartementen' beschouwd. De appartementen zijn echter zelfvoorzienend, er worden daarom 2 contingenten beschikbaar gesteld. Vanwege het beperkte aantal (twee stuks) is dit binnen het 'Woonprogramma' van de gemeente Oldambt in te passen.

2. Archeologie

Niet van toepassing (er vinden geen bodem verstorende werkzaamheden plaats vinden).

3. Woningwet

De aanvraag is getoetst aan de Welstandsnota Gemeente Oldambt 'Beeldkwaliteit Bebouwde Omgeving'.

Het bouwplan is gelegen in het gebied categorie 4 - 'Verbindingslint de Blauwe Stad'.

Het plan is op 1 maart 2017 getoetst aan deze nota door Libau Welstandszorg Groningen. Geoordeeld is dat het bouwplan voldoet aan redelijke eisen van welstand.

4. Bouwbesluit 2012

De aanvraag is getoetst aan het 'Bouwbesluit 2012'. Uit deze toetsing blijkt dat voldoende aannemelijk is gemaakt dat het plan hieraan voldoet.

Getoetst is aan het volgende.

Gebruiksfunctie - 'Woonfunctie' - niveau 'verbouw'.

Toelichting: Het betreffen zelfstandige woningen in een woongebouw waarbij zorg op afroep wordt geboden. Het aantal kamers (woningen) wordt uitgebreid van 3 naar 5. Vanaf 5 (zelfstandige) woningen in een woongebouw, gericht op zorg, is er sprake van zogenaamde 'zorgclusterwoningen' in een woongebouw.

Brandveiligheid:

Het plan is beoordeeld en akkoord bevonden (Z/16/012805, d.d. 17 november 2017), hierbij is het volgende opgemerkt (zie voorschrift 2):

- o *Materiaalgebruik verkeersruimte:* Volgens tekening betreft de voormalige schuurruimte nu een verkeersruimte zonder opslag. Omdat de ontvluchting van de woonfuncties direct uitkomen op deze verkeersruimte (zonder dat de woonfunctie een uitgang rechtstreeks naar buiten hebben) gelden er specifieke eisen voor het materiaalgebruik in deze ruimte. Voor de te gebruiken materialen (constructief en aankleding) geldt dat deze dient te voldoen aan brandvoortplantingsklasse 2 volgens NEN 6065 of brandklasse B volgens NEN-EN 13501-1 (zie artikel 2.76 en 7.4 van het Bouwbesluit 2012).

Constructief:

Het plan is beoordeeld en akkoord bevonden (HB10514, d.d. 23 november 2016).

5. Bouwverordening Oldambt 2013

- Akkoord

Bodemonderzoek

Niet van toepassing (er vinden geen bodemverstorende werkzaamheden plaats vinden).

6. Melding Activiteitenbesluit, Wet milieubeheer

Niet van toepassing

7. Wet geluidhinder

Niet van toepassing

B. Voorschriften

De volgende voorschriften maken onderdeel uit van deze omgevingsvergunning.

1. Algemeen

- a. De omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen wordt verleend behoudens rechten van derden.
- b. Alle wettelijke (veiligheids)voorschriften moeten in acht worden genomen.

2. Nog in te dienen gegevens (Bouwbesluit)

- a. Voor de te gebruiken materialen (constructief en aankleding) in de voormalige schuur/huidige verkeersruimte geldt dat deze dient te voldoen aan brandvoortplantingsklasse 2 volgens NEN 6065 of brandklasse B volgens NEN-EN 13501-1 (zie artikel 2.76 en 7.4 van het Bouwbesluit 2012).

C. Documenten

De volgende documenten worden meegezonden met het besluit en zijn als gewaarmerkt stuk bijgevoegd. Deze stukken maken onderdeel uit van de omgevingsvergunning.

Aanvraag omgevingsvergunning			d.d. 01 november 2016
Nummer tekening/ berekening	Omschrijving	Datum tekening/ berekening (stempel)	Datum ontvangst
A-01	Nieuwbouw werktuigenloods	d.d. 06 november 2017	d.d. 07 november 2019
A-02	Nieuwbouw werktuigenloods	d.d. 06 november 2017	d.d. 07 november 2019

----	Ruimtelijke onderbouwing	d.d. ----	d.d. 01 november 2016
1600-3876	Statische berekening	d.d. 23 november 2016	d.d. 24 november 2016
170604	PvE – BMI en OAI	d.d. 06 juni 2017	d.d. 22 september 2017
170604	Tekening – projectie brandmeldinstallatie (1 ^e verdieping)	d.d. 29 juni 2017	d.d. 22 september 2017

D. Leges

Voor het in behandeling nemen van een aanvraag omgevingsvergunning worden kosten in rekening gebracht als bedoeld in de 'Legesverordening gemeente Oldambt 2016'.

Bouwsom € 65.000,00

Legesnr.	Naam van de leges	Bedrag
2.3.01	Bouwen < € 100.000,00 (€ 16,00 per € 500,00)	€ 2.080,00
2.3.10	Welstandstoets, advies	€ 175,00
2.3.11	Welstandstoets, adm.kosten 10%	€ 17,50
2.3.27	Afwijking bestemmingsplan conform artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3 ^o	€ 1.102,00
2.3.85	Publicatie Staatscourant	€ 178,00

Totaal van de leges € 3.552,50

Er zal een aparte nota worden gezonden met het verschuldigde legesbedrag.

Toelichting;

Definitie bouwkosten als bedoeld in Titel 2, Hoofdstuk 1 van de Tarieventabel 2016 behorende bij de 'Legesverordening gemeente Oldambt 2016':

De aannemingssom exclusief omzetbelasting, bedoeld in paragraaf 1, eerste lid, van de Uniforme administratieve voorwaarden voor de uitvoering van werken en van technische installatiewerken 2012 (UAV 2012), voor het uit te voeren werk, of voor zover deze ontbreekt een raming van de kosten die voortvloeien uit aangegane verplichtingen ten behoeve van de fysieke realisatie (het bouwen) van de bouwwerken, exclusief omzetbelasting. Indien het bouwen geheel of gedeeltelijk door zelfwerkzaamheid geschiedt wordt in deze titel onder bouwkosten verstaan: de prijs die aan een derde in het economisch verkeer zou moeten worden betaald voor het tot stand brengen van het bouwwerk waarop de aanvraag betrekking heeft.

Door de aanvrager is een bouwsom opgegeven van € 65.000,00

De bouwsom wordt bepaald op basis van de normeringen als opgenomen in het normenboek 'Basisbedragen gebouwen' van het Nederlands Bouwkosten Instituut (NBI). Duidelijke normbedragen voor een dergelijk project (realiseren van 2 appartementen in een bestaand pand) ontbreken.

De opgegeven bouwsom wordt als aannemelijk beschouwd.

E. Zienswijzen

Gedurende de termijn van ter inzage ligging van het ontwerpbesluit kan een ieder schriftelijk zijn zienswijze over het desbetreffende ontwerpbesluit kenbaar maken en wel bij burgemeester en wethouders van Oldambt, Johan Modastraat 6, 9671 CD Winschoten. Er kunnen ook mondeling zienswijzen worden ingediend. Voor het maken van een afspraak daarvoor en voor nadere informatie kunt u bellen 0597 482 000. Er kan slechts beroep tegen het uiteindelijke besluit worden ingediend als ook een zienswijze is ingebracht tegen het ontwerpbesluit, men dient dan tevens belanghebbende te zijn.

Beroep

Tegen het besluit kan gedurende de termijn van ter inzage ligging beroep worden ingesteld door:

- degenen die zienswijzen hebben ingebracht tegen het ontwerpbesluit.
- de adviseurs die gebruik hebben gemaakt van de mogelijkheid advies uit te brengen over het ontwerpbesluit.
- belanghebbenden aan wie redelijkerwijs niet kan worden verweten geen zienswijzen te hebben ingebracht tegen het ontwerpbesluit.

Het beroepsschrift moet worden ingediend bij de Rechtbank Noord-Nederland, Afdeling bestuursrecht, Postbus 150, 9700 AD Groningen. Wel is hiervoor griffierecht verschuldigd.

Het beroepsschrift moet worden ondertekend en moet ten minste bevatten:

- a. de naam en het adres van de indiener;
- b. de dagtekening;
- c. een omschrijving van het besluit waartegen het beroep is gericht;
- d. de gronden van het beroep.

Op grond van artikel 6.8 van de Algemene wet bestuursrecht begint de termijn voor het indienen van een beroepsschrift met ingang van de dag waarop het besluit ter inzage is gelegd. Het besluit treedt in werking nadat de termijn voor het indienen van een beroepsschrift is verstreken.

Het indienen van een beroepsschrift schorst de werking van het besluit niet. In dit kader kunnen belanghebbenden die een beroepsschrift hebben ingediend de voorzieningenrechter van de Rechtbank Noord-Nederland, Afdeling bestuursrecht, Postbus 150, 9700 AD Groningen, verzoeken een voorlopige voorziening te treffen indien onverwijlde spoed gelet op de betrokken belangen dat vereist. Voorwaarde is wel dat dan ook een beroepsschrift is ingediend. Het verzoek kan ook digitaal worden ingediend bij genoemde rechtbank via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. Daarvoor moet u wel beschikken over een elektronische handtekening (DigiD). Kijk op genoemde site voor de precieze voorwaarden.