

OMGEVINGSVERGUNNING

voor: het bouwen van een bedrijfswoning

activiteiten: het bouwen van een bouwwerk;
handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening
bestemmingsplan.

verleend aan: [REDACTED]

locatie: Roswinkelermarke 15 in Ter Apel

vth-nummer: ZA.16-39917

olo-nummer: 2436541

liza-nummer: 53024

Inhoud

1	Voorgenomen besluit.....	3
1.1	Aanvraag.....	3
1.2	Voorgenomen besluit.....	3
1.3	Kennisgeving en terinzagelegging	3
1.4	Zienswijzen	3
1.5	Beroep	4
1.6	Inwerkingtreding	4
1.7	Ondertekening.....	4
1.8	Verzending.....	4
2	Procedure	5
2.1	Uitgebreide procedure	5
2.2	Volledigheid aanvraag	5
2.3	Projectbeschrijving	5
2.4	Bevoegd gezag.....	5
2.5	Adviezen	5
2.6	Verklaring van geen bedenkingen.....	5
2.7	Verklaring van geen bedenkingen op grond van het Besluit omgevingsrecht.....	6
2.8	Publicatie besluit	6
3	Inhoudelijke overwegingen	7
3.1	Het bouwen van een bouwwerk	7
3.2	Gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan	8
4	Voorschriften.....	10

1 Voorgenomen besluit

1.1 Aanvraag

Op 5 juli 2016 heeft [REDACTED], van Bouwkundig ontwerp en adviesburo Walda, namens u, een aanvraag om omgevingsvergunning als bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) ontvangen voor het bouwen van een bedrijfswoning bij een agrarisch bedrijf. De aanvraag heeft betrekking op de locatie Roswinkelermarke 15 in Ter Apel en omvat de activiteiten: 'het bouwen van een bouwwerk' en 'handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'.

1.2 Voorgenomen besluit

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Vlagtwedde is voornemens te besluiten:

1. gelet op art. 2.1 Wabo, de gevraagde omgevingsvergunning te verlenen overeenkomstig de aanvraag en de bij de aanvraag behorende bescheiden;
2. dat de vergunning wordt verleend voor de volgende activiteiten:
 - handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening (art. 2.1 lid 1 onder c Wabo);
 - het bouwen van een bouwwerk (art. 2.1 lid 1 onder a Wabo).
3. dat de aanvraag, aanvulling met bijbehorende gegevens deel uitmaken van de vergunning
 - a. aanvraagformulier;
 - b. terreinplan d.d. 31-3-2016;
 - c. constructietekening C-01, d.d. revisie 22-11-2016;
 - d. statische berekening, d.d. gewijzigd 22-11-2016;
 - e. ventilatieberekening, d.d. 18-10-2016;
 - f. daglichtberekening, d.d. 18-10-2016;
 - g. epc-berekening, d.d. 18-10-2016;
 - h. constructietekening A-101, d.d. 17-10-2016;
 - i. bouwkundig tekening A-100, d.d. 17-10-2016;
 - j. ruimtelijke onderbouwing d.d. 3 november 2016;
 - k. advies welstand, d.d. 15-11-2016;
 - l. bodemonderzoek, d.d. 7-2-2006;
 - m. actualisatie bodemonderzoek, d.d. 21-11-2016.
4. dat de vergunning wordt verleend voor onbepaalde tijd;
5. dat aan deze vergunning de in hoofdstuk 4 vermelde voorschriften verbonden zijn.

1.3 Kennisgeving en terinzagelegging

Van dit ontwerpbesluit wordt kennis gegeven in de Ter Apeler Courant en op de gemeentelijke website. Het ontwerpbesluit met de daarbij behorende stukken liggen in het gemeentehuis van de gemeente Vlagtwedde gedurende zes weken ter inzage. De stukken zullen met ingang van 14 december 2016 ter inzage worden gelegd.

Van dit ontwerpbesluit wordt tevens mededeling gedaan op www.ruimtelijkeplannen.nl en door publicatie in de Staatscourant.

1.4 Zienswijzen

Gedurende de periode dat het ontwerpbesluit met de daarbij behorende stukken ter inzage ligt, heeft eenieder de mogelijkheid om zienswijzen over het ontwerpbesluit naar voren te brengen. Het naar voren brengen van zienswijzen kan zowel mondeling als schriftelijk. Schriftelijke zienswijzen kunnen worden gericht aan het college van burgemeester en wethouders. Voor het mondeling indienen van zienswijzen dient een afspraak te worden gemaakt. Hiervoor kan contact worden opgenomen met de heer K. Gringhuis via het algemene telefoonnummer.

1.5 Beroep

Nadat het besluit definitief genomen is kunnen belanghebbenden hiertegen beroep instellen. Tevens kan, indien onverwijlde spoed dit vereist, een verzoek om voorlopige voorziening worden gedaan bij de voorzieningenrechter van de Rechtbank Noord-Nederland.

1.6 Inwerkingtreding

Deze vergunning treedt in werking op de dag na afloop van de beroepstermijn. Als er een verzoek om voorlopige voorziening is gedaan, treedt deze vergunning niet in werking voordat op dat verzoek is beslist.

1.7 Ondertekening

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Vlagtwedde
Namens dezen,

De heer H.K.A. Koops
Teamleider Vergunningverlening Omgevingsdienst Groningen

1.8 Verzending

Verzonden op: 14 december 2016

Een exemplaar van dit ontwerpbesluit is verzonden aan:

- [REDACTED]
- [REDACTED]
[REDACTED]

2 Procedure

2.1 Uitgebreide procedure

Dit besluit is voorbereid met de uitgebreide voorbereidingsprocedure als beschreven in paragraaf 3.3 van de Wabo. Aangezien bij de voorbereiding van de beslissing op de aanvraag geen MER moet worden gemaakt hebben wij geen kennis gegeven van de aanvraag.

2.2 Volledigheid aanvraag

De aanvraag is aan de hand van de Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor) getoetst op volledigheid.

De aanvraag bevatte onvoldoende gegevens voor een goede beoordeling van de gevolgen van het project voor de fysieke leefomgeving. Op 27 juli 2016 is de aanvrager in de gelegenheid gesteld om de aanvraag aan te vullen. De gevraagde gegevens zijn op 4 november 2016 ontvangen. Na ontvangst van deze gegevens was de aanvraag volledig. De beslistermijn is opgeschort met de termijn die gebruikt is voor aanvulling van gegevens, namelijk met 10 weken.

2.3 Projectbeschrijving

Onderhavig project omvat het bouwen van een bedrijfswoning bij een agrarisch bedrijf.

2.4 Bevoegd gezag

Gelet op de projectbeschrijving en op het bepaalde in hoofdstuk 3 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) en de daarbij horende bijlage, zijn wij bevoegd te beslissen op de aanvraag om omgevingsvergunning. Wij zijn er procedureel en inhoudelijk voor verantwoordelijk dat in ons besluit alle aspecten aan de orde komen met betrekking tot de fysieke leefomgeving. Verder dienen wij ervoor zorg te dragen dat, de aan de omgevingsvergunning verbonden voorschriften, op elkaar zijn afgestemd.

2.5 Adviezen

In de Wabo en het Bor worden bestuursorganen vanwege hun specifieke deskundigheid of betrokkenheid aangewezen als adviseur. Gelet op het bepaalde in artikel 2.26 Wabo, alsmede artikel 6.2 Bor, hebben wij de aanvraag ter advisering verzonden aan de welstandscommissie Libau.

In de inhoudelijke overwegingen wordt nader op dit advies ingegaan en is aangegeven hoe wij dit advies bij onze besluitvorming hebben betrokken.

Wij hebben geen overige advies- bestuursorganen voor benaderd omdat dit bouwplan niet in strijd is met hun regels en niet relevant is omdat het enkel om een bedrijfswoning gaat welke een te hoge goot heeft. De bouwmogelijkheid van de woning is reeds aanwezig conform het vigerend bestemmingsplan.

2.6 Verklaring van geen bedenkingen

Op grond van artikel 2.27 van de Wabo wijst het Bor of een bijzondere wet categorieën van gevallen aan waarvoor geldt dat een omgevingsvergunning niet wordt verleend dan nadat een daarbij aangewezen bestuursorgaan heeft verklaard dat het daartegen geen bedenkingen heeft. De gemeenteraad van Vlagtwedde is niet benaderd, omdat dit plan voldoet aan de vastgestelde lijst waarin is aangegeven dat er geen VVGD voor dergelijke plannen nodig is.

2.7 Verklaring van geen bedenkingen op grond van het Besluit omgevingsrecht

In artikel 6.5 tot en met artikel 6.10 van het Bor is aangegeven in welke gevallen op grond van het Bor een verklaring van geen bedenkingen moet worden aangevraagd. Deze aanvraag heeft geen betrekking op de in die artikelen genoemde gevallen zodat een verklaring van geen bedenkingen op grond van het Bor niet nodig is.

2.8 Publicatie besluit

Van dit besluit wordt mededeling gedaan door publicatie in de Ter Apeler Courant en op de gemeentelijke website. Van dit besluit wordt tevens mededeling gedaan op www.ruimtelijkeplannen.nl en door publicatie in de Staatscourant.

3 Inhoudelijke overwegingen

3.1 Het bouwen van een bouwwerk

Als er sprake is van een activiteit als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder a, Wabo, moet de omgevingsvergunning worden geweigerd indien één van de in artikel 2.10 lid 1 genoemde weigeringsgronden aan de orde is. Een toetsing of deze weigeringsgronden aanwezig zijn heeft plaatsgevonden:

Toets bestemmingsplan

Het project is gelegen in een gebied waarvoor het bestemmingsplan "Buitengebied 2009, inclusief de partiële herziening van Buitengebied 2015" geldt. De gronden hebben de bestemming 'Agrarisch - 1' met de aanduiding van 'bouwperceel'. Volgens de regels van het bestemmingsplan zijn deze gronden onder andere bestemd voor:

- a. Het agrarisch gebruik;
- b. De uitoefening van het agrarisch bedrijf met een grondgebonden agrarische bedrijfsvoering, ter plaatse van de aanduiding 'bouwperceel';
- c. Bedrijfswoningen, aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij bedrijfswoningen.

Vanuit de toets is gebleken dat het project in strijd is met de bouwregels, namelijk met artikel 3, lid 3.2, sub 3.2.1, onder j (in combinatie met de daar weergegeven tabel met maatvoering). De strijd zit erin dat de beoogde goothoogte van de te bouwen bedrijfswoning hoger is dan de maximaal toegestane hoogte van 3,5 meter. Het bouwplan voorziet in een goothoogte van circa 6 meter. Wel wordt voldaan aan de gebruiksregels van het bestemmingsplan.

In de paragraaf "Gebruiken van gronden en bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan" staan de nadere overwegingen met betrekking tot deze activiteit.

Toetsing aan redelijke eisen van welstand

De welstandscommissie Libau is gevraagd te adviseren met betrekking tot de redelijke eisen van welstand. Het bouwplan is getoetst aan de voor dit gebied geldende welstandscriteria. Op 15 november 2016 heeft Libau positief geadviseerd. Wij hebben geen redenen om te twijfelen aan de zorgvuldigheid van de totstandkoming van dit advies. Het advies hebben wij gevolgd.

Toetsing aan het Bouwbesluit 2012

Het is voldoende aannemelijk dat het bouwplan voldoet aan de bepalingen van het Bouwbesluit 2012.

Toetsing aan de bouwverordening

Het is aannemelijk dat het bouwplan voldoet aan de bepalingen van de gemeentelijke bouwverordening.

Conclusie

Vanuit het toetsingskader dat betrekking heeft op het bouwen van een bouwwerk zijn er geen redenen om de omgevingsvergunning te weigeren. In dit besluit zijn de voor deze activiteit relevante voorschriften opgenomen.

3.2 Gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan

Het project is gelegen in een gebied waarvoor het bestemmingsplan "Buitengebied 2009, inclusief de partiële herziening van Buitengebied 2015" geldt. De gronden hebben de bestemming 'Agrarisch – 1' met de aanduiding 'bouwperceel'. Volgens de regels van het bestemmingsplan zijn deze gronden onder andere bestemd voor:

- a. Het agrarisch gebruik;
- b. De uitoefening van het agrarisch bedrijf met een grondgebonden agrarische bedrijfsvoering, ter plaatse van de aanduiding 'bouwperceel';
- c. Bedrijfswoningen, aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij bedrijfswoningen.

Strijdigheid

Vanuit de toets is gebleken dat het project in strijd is met de bouwregels, namelijk met artikel 3, lid 3.2, sub 3.2.1, onder j (in combinatie met de daar weergegeven tabel met maatvoering). De strijdigheid betreft dat de beoogde goothoogte van de te bouwen bedrijfswoning hoger is dan de maximaal toegestane hoogte van 3,5 meter. Het bouwplan voorziet in een goothoogte van circa 6 meter. Wel wordt voldaan aan de gebruiksregels van het bestemmingsplan.

In de paragraaf "Gebruiken van gronden en bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan" staan de nadere overwegingen met betrekking tot deze activiteit.

Afwijkingsmogelijkheid

Er is een buitenplanse afwijkingsmogelijkheid (art. 2.12 lid 1 sub a onder 3 Wabo). Middels een ingediende goede ruimtelijke onderbouwing is aangetoond dat dit project doorgang kan vinden.

Motivering

De bijgaande ruimtelijke onderbouwing ligt aan onze overweging ten grondslag en maakt onderdeel uit van ons besluit.

Binnen de gemeente Vlagtwedde heeft de bestaande bebouwing een gebiedseigen bouwstijl in de vorm van het woonhuis vast gebouwd aan de achterliggende schuur. Het is te karakteriseren als een 'Westerwoldse boerderij'.

Dit project omvat de bouw van een bedrijfswoning, te bouwen in de stijl van een 'Villaboerderij' waarbij losse bedrijfsloodsen aanwezig zijn. Het perceel bevindt zich aan het eind van een doodlopende weg.

Kenmerken van een villaboerderij zijn de volgende:

- forse boerderij met villa-vormig voorhuis uit de eerste helft van de 20e eeuw. Woongedeelte onder één nok met de schuur of vrijstaand met tussenlid;
- grote maat (lengte 20–40 meter);
- woongedeelte met een samengestelde grondvorm. Dakhelling villa conform schuur of steiler. Schuurdak met lage goot (maximaal deurhoogte) en een dakhelling van 35–50 graden;
- eigen architectonische stijl van de villa is beeldbepalend, decoratieve elementen passend binnen architectonische stijl;
- diverse gedempte kleuren baksteen met vaak geglazuurde pannen.

De te bouwen woning heeft kenmerken van het type Oldambtster boerderij, deze zijn ook groot en statig te noemen en hebben een hogere goothoogte, maar hebben de schuur eraan vast aan het woongedeelte. De Oldambtster-boerderij komt in alle landschapstypen voor binnen de gemeente Vlagtwedde.

De te bouwen boerderij bevindt zich aan een doodlopende weg en vormt straks een blikvanger vanaf de N366. Er ontstaat een boerderij met een statig karakter die aansluiting vindt bij zowel een villaboerderij als ook kenmerken vertoont van het type Oldambtster en daarmee als passend kan

worden beschouwd. Er bevindt zich geen directe bebouwing omheen waar deze villaboerderij qua architectuur 'overheersend' is. De te bouwen boerderij is inpasbaar in het landschap.

Bezwaren van ruimtelijke, stedenbouwkundige of milieutechnische aard die zich tegen het plan verzetten zijn er niet.

Belangen van derden, te denken aan het ontnemen van zonlicht en het beperken van privacy en gebruiksmogelijkheden van aangrenzende percelen, zijn niet aan de orde. Het dichtstbijzijnde naburige erf ligt op circa 170 meter afstand en tussen deze woning en dit project komt tevens een groensingel en beplanting conform een landschappelijke inpassing. Het perceel zelf bevindt zich aan het einde van een doodlopende weg. Rondom zijn landerijen gelegen.

Conclusie

Na afweging van de betrokken belangen en omdat de aangevraagde activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening kan van het bestemmingsplan worden afgeweken. Vanuit het toetsingskader dat betrekking heeft op het gebruiken van gronden en bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan zijn er geen redenen om de omgevingsvergunning te weigeren. In dit besluit zijn de voor deze activiteit relevante voorschriften opgenomen.

4 Voorschriften

1. Algemeen

- 1.1. Gemeente Vlagtwedde worden ten minste twee werkdagen voor de feitelijke aanvang van bouwwerkzaamheden waarvoor een vergunning voor het bouwen is verleend door de houder van die vergunning van de aanvang van die werkzaamheden, met inbegrip van ontgravingswerkzaamheden, in kennis gesteld.
- 1.2. Gereed melding van (onderdelen van) de bouwwerkzaamheden:
De gemeente Vlagtwedde wordt ten minste op de dag van beëindiging van de werkzaamheden waarvoor een vergunning is verleend, door de houder van die vergunning schriftelijk van de beëindiging van die werkzaamheden in kennis gesteld.

Wijze van indienen kennisgevingen en meldingen:

Voor het indienen van een melding kunt u bellen met het nummer 0599-320220. Daarnaast bestaat er de mogelijkheid om een melding in te dienen via info@vlagtwedde.nl. Wij verzoeken u hierbij het zaaknummer te vermelden.

2. Het bouwen van een bouwwerk

- 2.1. Bij het project moet de vergunning aanwezig zijn. Op verzoek moeten de bescheiden ter inzage worden gegeven.
- 2.2. Het project moet worden uitgevoerd conform de bijgevoegde gewaarmerkte tekeningen/bijlagen. De onderdelen, die niet op tekening of op enigerlei andere wijze schriftelijk zijn aangegeven, dienen te voldoen aan het Bouwbesluit 2012 en de bouwverordening. Indien voorafgaande aan dan wel tijdens het project wijzigingen optreden in de geregistreerde gegevens bij de gewaarmerkte omgevingsvergunning moeten deze wijzigingen schriftelijk aan burgemeester en wethouders van de gemeente Vlagtwedde worden doorgegeven.
- 2.3. Het niet nakomen van voorschriften, het niet tijdig indienen van de gevraagde gegevens en het niet laten controleren van constructiedelen waaronder grondverbetering, wapening en rioleringen, kan stopleggen van de bouwwerkzaamheden ten gevolge hebben.
- 2.4. De afvoerwegen dienen vrij te worden gehouden van hout, steen, puin, containers of andere materialen en de eventuele ontstane schade aan personen of goederen van derden is geheel voor rekening van de vergunninghouder.
- 2.5. De vergunninghouder dient zich, alvorens met de werkzaamheden te beginnen, volledig op de hoogte te stellen omtrent de aanwezigheid en ligging van kabels, leidingen etc. op het terrein. Schade, toegebracht aan kabels en leidingen, zijn geheel voor rekening van de vergunninghouder. Om schade te voorkomen, kunt u een Klic-melding doen bij Kadaster Klic, telefoonnummer 0800 0080.
- 2.6. Burgemeester en wethouders kunnen uw omgevingsvergunning conform artikel 2.33, tweede lid, onder a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht intrekken, indien u niet binnen 26 weken na onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning begint.

Burgemeester en wethouders kunnen de omgevingsvergunning tevens intrekken indien de werkzaamheden 26 weken of langer stilliggen.

- 2.7. Afvoer van vuilwater en fecaliën dienen op de bestaande IBA geloosd te worden. Hemelwaterafvoer dient op eigen terrein afgevoerd te worden.
- 2.8. Op basis van artikel 2.10, lid 1, onder a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht is het aangevraagde gebouw getoetst aan het Bouwbesluit 2012, in werking getreden 1 april 2012. Uit de beoordeling van de stukken die voor vergunningverlening noodzakelijk zijn blijkt dat het voldoende aannemelijk is dat de werkzaamheden in overeenstemming zijn met het gestelde in het Bouwbesluit 2012.

Voor de uitvoering van dit project moeten er nog stukken ingediend worden, het gaat hierbij om tekeningen en berekeningen van:

- De nodige detailtekeningen en –berekeningen van de begane grondvloer, verdiepingsvloer, zoldervloer en dakvloer met sparingen en de vloerwapening van de leverancier;
- De detailtekeningen en berekeningen van de prefab dakelementen van het hellend dak van de leverancier;
- De resultaten van de conusweerstand van de grond door middel van (hand)sonderingen en boringen.

Deze stukken dienen minimaal drie weken voor de uitvoering van de onderdelen digitaal ingediend te worden via info@vlagtwedde.nl onder vermelding van het bouwadres en het zaaknummer van de omgevingsvergunning.

U mag niet eerder met het betreffende bouwdeel starten voordat de gevraagde stukken goedgekeurd zijn.

3. Gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan

- 3.1. Het erfbeplantingsplan van 31-3-2016 met nummer A1000 dient voor ingebruikname van de te bouwen bedrijfswoning te zijn uitgevoerd en daarna in stand te worden gehouden gedurende de periode dat hetgeen gebouwd is feitelijk aanwezig is.