

OMGEVINGSVERGUNNING

2018-0635

Burgemeester en wethouders van de (voormalige) gemeente Marum hebben op 27 september 2018 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het realiseren van een dierenartsenpraktijk op het adres Jonkersvaart 88A te Jonkersvaart, geregistreerd onder nummer 2018-0635

van: Stal Jonkers B.V.
de heer M. Elzinga
Jonkersvaart 88
9366 TG JONKERSVAART

Besluit

Burgemeester en wethouders besluiten, gelet op artikel 2.1 en 2.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, de omgevingsvergunning te verlenen.

De omgevingsvergunning bevat de volgende activiteiten:

1. Bouw
2. Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

Procedure

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. De aanvraag is beoordeeld in het kader van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht voor:

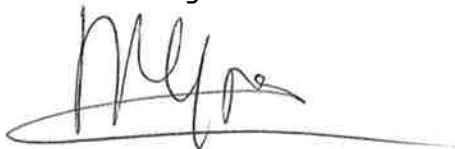
- activiteit 'bouw' aan artikel 2.1, lid 1, onder a en onder c;
- de activiteit 'handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' aan artikel 2.12, eerste lid, sub a, onder 3.

Verder is de aanvraag getoetst aan het Besluit omgevingsrecht en de Regeling omgevingsrecht.

Marum, 26 juni 2019

Datum verzending:

Namens burgemeester en wethouders van de gemeente Westerkwartier,
Plaatsvervangend teamleider Wonen,



M.Y. van der Veen

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 alsmede de latere aanvulling daarop 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 17 april 2019 besloten de verklaring van geen bedenkingen af te geven.

Ter inzage leggen ontwerp beschikking

Vanaf 6 mei 2019 heeft een ontwerp van deze beschikking zes weken ter inzage gelegen en zijn belanghebbenden in de gelegenheid gesteld om zienswijzen naar voren te brengen. Van deze gelegenheid is geen gebruik gemaakt. De definitieve beschikking wijkt dan ook niet af van de ontwerpbeschikking.

Ter inzage leggen definitieve beschikking

De omgevingsvergunning met bijbehorende stukken worden gedurende een termijn van zes weken voor een ieder ter inzage gelegd bij de gemeente Westerkwartier, locatie Hooiweg 9 te Zuidhorn. Van de ter inzage legging wordt vooraf mededeling gedaan in het Gemeenteblad en de Staatscourant.

Inwerkingtreding beschikking – Beroepsclausule

De aanvrager en belanghebbenden die kunnen aantonen dat zij redelijkerwijs niet in staat zijn geweest tijdig een zienswijze in te dienen kunnen in beroep gaan tegen de definitieve omgevingsvergunning (artikel 6:13 Algemene wet bestuursrecht).

Een beroepsschrift moet voldoende concreet en gemotiveerd zijn. Het indienen van een beroepsschrift schorst de werking van het besluit niet. Indien onverwijlde 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. Een voorlopige voorziening kan worden gevraagd bij de Voorzieningenrechter van de Rechtbank Noord-Nederland, locatie Groningen. Wanneer een beroepsschrift wordt ingediend en/of een voorlopige voorziening wordt aangevraagd treedt de beschikking in werking nadat de rechtbank hierover een beslissing heeft genomen.

Leges

Voor het in behandeling nemen van de aanvraag om een omgevingsvergunning zijn leges verschuldigd. De legesfactuur vindt u namens de heffingsambtenaar als bijlage bij deze omgevingsvergunning.

Verzonden

Een afschrift van dit besluit is gezonden aan:

1. Aanvrager
2. Team Toezicht, Controle en Handhaving
3. BAG/Archief

Overwegingen

Onderdeel Ruimtelijke Ordening (afwijken van de regels)

Projectgebied

De projectlocatie ligt aan de Jonkersvaart 88, in het streekdorp Jonkersvaart, langs het gelijknamige kanaal in de voormalige gemeente Marum. Op dit perceel is een woning met bijbehorend bijgebouw aanwezig. Daarnaast worden door de eigenaar in hobbymatige omvang paarden gehouden. Voor dat doel is een agrarische schuur met daarin paardenboxen en bijbehorende voorzieningen aanwezig. De bebouwing is op enige afstand van de Jonkersvaart gesitueerd. Achter, meer noordelijk op het perceel is een voormalige barak aanwezig die in het verleden is gebruikt voor huisvesting van Ambonese (Molukse) gezinnen die in de jaren vijftig van de vorige eeuw, na het onafhankelijk worden van Indonesië in 1949, naar Nederland kwamen. Na beëindiging van dit gebruik van de barak, heeft deze vanaf 1964 decennialang dienstgedaan als kalvermesterij. Vervolgens is de schuur tot op heden alleen nog voor opslagdoeleinden gebruikt. Het is de bedoeling deze schuur te ontmantelen en door de Stichting behoud Moluks Erfgoed op een locatie elders te laten herbouwen vanwege de historische waarde ervan. Behalve de genoemde bebouwing zijn op het perceel tevens voorzieningen aanwezig ten behoeve van het hobbymatig houden van paarden, zoals een rijbak, een longeercirkel en mest- en ruwvoeropslag. Ter plaatse van de te slopen barak zal een nieuw gebouw worden opgericht waarin een dierenartsenpraktijk in landbouwhuisdieren zal worden gehuisvest. Het gebouw zal een oppervlakte hebben van 340 m². De te slopen barak heeft een oppervlakte van circa 320 m². Er vindt een kleine toename plaats aan bebouwd oppervlak in de toekomstige situatie.

Toets bestemmingsplan

Het perceel Jonkersvaart 88A is gelegen binnen de plangrenzen van het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Marum' en heeft hierin de bestemming 'Wonen' en 'Agrarisch'. De beoogde dierenartsenpraktijk zal binnen de bestemming 'Wonen' worden opgericht. Deze bestemming laat echter deze functie en bijbehorende bebouwing niet toe. Daardoor kan op basis van het geldende bestemmingsplan geen vergunning worden verleend. Tevens bevat het bestemmingsplan geen ontheffingsmogelijkheid dan wel een wijzigingsbevoegdheid om het project toe te staan.

Provinciaal beleid

Het provinciaal omgevingsbeleid van de provincie Groningen is neergelegd in de provinciale omgevingsvisie 2016-2020. Dit beleid heeft zijn juridische vertaling gekregen in de provinciale verordening Groningen (POV). In deze verordening zijn regels gesteld waarmee bij het vaststellen van ruimtelijke plannen rekening moet worden gehouden.

Artikel 2.13.2, sub b van de verordening bepaalt dat vrijgekomen gebouwen in het buitengebied voor andere functies mogen worden gebruikt, mits die bedrijfsactiviteiten beperkt blijven tot activiteiten die naar aard en omvang ruimtelijk, milieu hygiënisch en verkeerskundig inpasbaar zijn. Onder vrijgekomen gebouwen worden gebouwen verstaan die blijvend zijn onttrokken aan het gebruik waarvoor ze oorspronkelijk zijn opgericht. Deze gebouwen kunnen inmiddels binnen een woonbestemming aanwezig zijn.

De betreffende barak is vanaf 1964 gedurende decennia als kalvermesterij in gebruik geweest en is om die reden aan te merken als een voormalig agrarisch bedrijfsgebouw. Het voorgestane gebruik is ingevolge de verordening toegestaan onder de daarbij genoemde voorwaarden.

Artikel 2.13.3, lid 2, sub c maakt het vervolgens mogelijk om onder voorwaarden een of meer nieuwe bouwwerken op te richten ten behoeve van bedoelde bedrijfsactiviteiten, als voldaan kan worden aan de voorwaarde dat de gezamenlijke oppervlakte van de gebouwen met niet meer dan 20% toeneemt en de ruimtelijk relevante kenmerken van de nieuwe gebouwen passen in het aanwezige bebouwingsbeeld.

Het planvoornemen past binnen de gestelde randvoorwaarden is dan ook niet in strijd met de Omgevingsverordening.

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 in opdracht van initiatiefnemer opgesteld door Pietersma & Spoelstra Omgevingsadviseurs uit Drogeham. In de ruimtelijke onderbouwing is een beschrijving gegeven van de huidige situatie en het voorgenomen initiatief. Er wordt ingegaan op het rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid, de van toepassing zijnde omgevingsaspecten als ook de maatschappelijke- en economische uitvoerbaarheid van het project. Het planvoornemen voor het realiseren van de dierenartsenpraktijk mag wat betreft vigerend nationaal en provinciaal beleid uitvoerbaar worden geacht. Het beleid van de provincie Groningen wordt in dezen gevolgd. Het verlenen van een omgevingsvergunning voor het project is niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening.

Milieu

Initiatiefnemer heeft ten behoeve van de voorgenomen bedrijfsactiviteiten een melding Activiteitenbesluit milieubeheer ingediend en is voor akkoord afgehandeld.

Planschade

Met initiatiefnemer is een planschadeverhaalovereenkomst gesloten. Deze overeenkomst is met initiatiefnemer gesloten, zodat deze instaat voor eventueel optredende planschade voortkomende uit de afwijking op het bestemmingsplan.

Onderdeel Bouw

Bij het nemen van dit besluit hebben wij het volgende overwogen:

Bouwverordening

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

Bouwbesluit

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

Monument

Het onderhavige pand is niet aangewezen als Monument.

Welstand

Het bouwplan bevindt zich in het gebied welke is vrijgesteld van welstand.

Bouwgrondverklaring

Voor het projectgebied is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Momenteel bestaat er met de beschikbare gegevens geen belemmering om het planvoornemen uit te voeren.

Voorschriften

Algemeen

1. De houder moet er voor zorg dragen dat de omgevingsvergunning te allen tijde op het werk aanwezig is en op verzoek aan de toezichthouder ter inzage wordt gegeven;
2. De startdatum van de werkzaamheden dient uiterlijk 1 week voor aanvang van de werkzaamheden bij het bouwtoezicht te zijn gemeld. U kunt dit doorgeven via het mailadres tch@westerkwartier.nl;
3. Wanneer de werkzaamheden zijn afgerond dient u dit uiterlijk 1 week na afronding van de werkzaamheden bij ons te melden. U kunt dit melden via het mailadres tch@westerkwartier.nl.

Onderdeel Bouw

1. Er dient gebouwd te worden conform de bijgevoegde gewaarmerkte tekeningen/bijlagen;
2. Er dient te worden gebouwd in overeenstemming met de bepalingen van het Bouwbesluit 2012;
3. Met de bouwactiviteiten mag niet worden begonnen voordat het bouwwerk door de toezichthouder is uitgezet. De bouw dient te geschieden in overeenstemming met de op de uitzet-tekening aangegeven maten en peilhoogte;
4. Aan het team Toezicht, Controle en Handhaving moet schriftelijk kennis worden gegeven van:
 - a. verandering van het adres van degene onder wiens leiding het werk wordt uitgevoerd;
 - b. de aanvang van grond- en ontgravingwerkzaamheden, tenminste twee dagen van tevoren;
 - c. de aanvang van heiwerkzaamheden, het vervaardigen van boor-, of in de grond gevormde funderingspalen en het slaan van buispalen, tenminste twee dagen van tevoren;

- d. de aanvang van grondverbetering draagkrachtige van de ondergrond, tenminste twee dagen van tevoren;
 - e. de aanvang van het storten van beton ter controle van de wapening, tenminste één dag van tevoren;
 - f. de oplevering van grondleidingen en afvoerputten onmiddellijk na voltooiing, vóór het dichten van de sleuven;
5. Om zwerfvuil te voorkomen moet het bouwafval in een gesloten container worden opgeslagen;
 6. De bij de bouw vrijkomende afgegraven grond moet hergebruikt worden op het bouwterrein, indien wordt afgeweken van dit voorschrift dient contact te worden opgenomen met het team Duurzaamheid van de gemeente Westerkwartier;
 7. Voor het stallen van bouwmaterialen en keten op gemeentelijke eigendommen, bijvoorbeeld plantsoen, trottoir en wegen, moet vooraf contact worden opgenomen met het team Verkeer van de gemeente Westerkwartier. Eventuele schade ontstaan door het gebruik zal op uw kosten worden hersteld;
 8. Indien tijdens de uitvoering blijkt dat een constructiedeel verbeterd moet worden of dat er nadere voorzieningen noodzakelijk zijn, dient dat te geschieden in overleg met het bouwtoezicht;
 9. U dient het wijzigen of aanbrengen van een uitweg vooraf te melden bij het team Wegen van de gemeente Westerkwartier;
 10. Het is verboden een bouwwerk in gebruik te geven of te nemen indien het bouwwerk niet gereed is gemeld bij het team Toezicht, Controle en Handhaving en er niet gebouwd is overeenkomstig de verleende omgevingsvergunning.

Intrekking vergunning

De Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) artikel 2.33 bepaalt de gevallen waarin de gemeente de omgevingsvergunning mag en kan intrekken.

Wet natuurbescherming (Wnb)

In het kader van de Wet natuurbescherming wijzen wij u op het volgende. 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. Bij de uitvoering van de werkzaamheden dient u rekening te houden met nestelende, verblijvende broedende vogels of andere dieren.

Wet Basisadministratie Adressen en Gebouwen (BAG)

Het vergunde project betreft een nieuw verblijfsobject in het kader van de Wet BAG.

Gewaarmerkte stukken/bijlagen

De volgende stukken maken onderdeel uit van deze omgevingsvergunning:

- Aanvraagformulier omgevingsvergunning 2018-0635, d.d. 27-09-2018
- Ruimtelijke onderbouwing van Pietersma en Spoelstra te Drogeham, ontvangen 18-02-2019
- Bestektekening Notebomers Bouwgroep, d.d. 05-06-2018
- Watertoets d.d. 22-1-2019
- Verkennend bodemonderzoek WMR, d.d. 10-08-2018
- Quickscan Wnb, buro Bakker, d.d. 28-08-2018
- Constructieberekening W2N enigneers, d.d. 12-11-2018