

OMGEVINGSVERGUNNING 2024004607

Burgemeester en wethouders van de gemeente Westerkwartier hebben op 21 december 2023 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het verbouwen van een woonboerderij op het perceel Medenerweg 5, 9833 TD in Den Ham, kadastraal bekend als gemeente Aduard, sectie H, nummer 1115.

Van:

5.1.2e

5.1.2e

5.1.2e

Besluit

Burgemeester en wethouders besluiten, gelet op artikel 2.1, 2.10 en 2.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, de omgevingsvergunning te verlenen voor het verbouwen van een woonboerderij. Deze omgevingsvergunning wordt verleend onder de bepaling dat de bij dit besluit behorende bijlagen, voorschriften en gewaarmerkte stukken deel uitmaken van deze vergunning.

De omgevingsvergunning wordt verleend voor de volgende activiteiten:

- Bouwen (overige veranderingen aan bestaande bouwwerken);
- 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:

- ◇ de activiteit bouwen aan artikel 2.1 lid 1 onder a;
- ◇ de activiteit handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening aan artikel 2.1 lid 1 onder c.

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

Het ontwerpbesluit heeft ter inzage gelegen van 13 augustus tot en met 24 september 2024. In deze periode zijn geen zienswijzen ingediend.

Zuidhorn, 2 oktober 2024

namens burgemeester en wethouders van de gemeente Westerkwartier,
vergunningverlener team Buitengebied,

5.1.2e

Beroep

Als u het niet eens bent met dit besluit, kun u daartegen binnen zes weken na bekendmaking een beroepschrift indienen bij de rechtbank Noord-Nederland, locatie Groningen (postbus 150, 9700 AD Groningen). Een beroepschrift dient te worden ondertekend en ten minste de volgende gegevens te bevatten:

- ◇ de naam en het adres van de indiener;
- ◇ de dagtekening;
- ◇ een omschrijving van het besluit waartegen het beroep is gericht;
- ◇ de gronden van het beroep.

U kunt ook digitaal beroep instellen bij genoemde rechtbank via loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht. Daarvoor moet u wel beschikken over een elektronische handtekening (DigiD). Kijk op de genoemde website voor de precieze voorwaarden.

Leges

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

Verzonden op: 2 oktober 2024

Afschrift van dit besluit verzonden aan:

- ◇ Gemachtigde

Documenten bij besluit

De documenten die als bijlage bij dit besluit zijn gevoegd maken deel uit van deze Omgevingsvergunning. De gewaarmerkte (gestempelde) documenten zijn ook opgenomen in het gemeentearchief.

Overwegingen

Bij dit besluit hebben wij het volgende overwogen voor de volgende onderdelen:

- Bouwen (overige veranderingen aan bestaande bouwwerken)
- Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

Onderdeel Bouwen

Bestemmingsplan

Op het perceel Medenerweg 5, 9833 TD in Den Ham, zijn de bestemmingsplannen 'Buitengebied Zuidhorn' en 'Buitengebied Zuidhorn (herziening)' van toepassing. Op grond van de bijbehorende verbeeldingen heeft het perceel de volgende bestemmingen:

Enkelbestemming

Agrarisch - Agrarisch bedrijf

Dubbelbestemming

Waarde – Archeologie 6

Het onderhavige plan is niet passend binnen de planregels van de bestemmingsplannen. Gebleken is dat binnen bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' alleen een bedrijfswoning is toegestaan bij het agrarische bedrijf. In dit geval is er geen sprake meer van een agrarisch bedrijf, er wordt sec gewoond.

Een aanvraag omgevingsvergunning die niet voldoet aan het bestemmingsplan op grond van artikel 2.10 lid 2 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht tevens moet worden opgevat als een aanvraag om omgevingsvergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 sub c Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Zie verder onder het kopje 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'.

Bouwverordening

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

Bouwbesluit 2012

Er is voldoende aannemelijk gemaakt dat het bouwplan voldoet aan de voorschriften van het Bouwbesluit 2012, mits de voorschriften voldoende in acht worden genomen.

Welstand

De aanvraag is door Libau, Welstands- en monumentenzorg Groningen, getoetst aan het Welstandsnota Zuidhorn. Het perceel valt binnen het welstandsgebied Het Buitengebied - Wierdenlandschap. Op 13 mei 2024 is beoordeeld dat het bouwplan voldoet aan redelijke eisen van welstand.

Onderdeel Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

Bestemmingsplan

Op het perceel Medenerweg 5, 9833 TD in Den Ham, zijn de bestemmingsplannen 'Buitengebied Zuidhorn' en 'Buitengebied Zuidhorn (herziening)' van toepassing. Op grond van de bijbehorende verbeeldingen heeft het perceel de volgende bestemmingen:

Enkelbestemming

Agrarisch - Agrarisch bedrijf

Dubbelbestemming

Waarde – Archeologie 6

Het onderhavige plan is niet passend binnen de planregels van de bestemmingsplannen. Gebleken is dat binnen bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' alleen een bedrijfswoning is toegestaan bij het agrarische bedrijf. In dit geval is er geen sprake meer van een agrarisch bedrijf, er wordt sec gewoond.

Daarnaast zijn de bestemmingsplannen 'Geitenhouderijen' en 'Parapluplan parkeren Westerkwartier' formeel ook van toepassing, maar beide bestemmingsplannen geven geen aanvullende regels voor onderhavige aanvraag.

Artikel 2.1 lid 1 sub c van de Wabo geeft aan dat het verboden is om zonder vergunning gronden of bouwwerken te gebruiken in strijd met het bestemmingsplan. Het plan is in strijd is met de geldende bestemmingsplannen. De omgevingsvergunning kan verleend worden met toepassing van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3° van de wet.

Afweging

Uit de ruimtelijke onderbouwing d.d. juni 2024 van Bureau voor Planvorming & Advies BV uit Groningen, inclusief bijlagen toegevoegd aan dit besluit, blijkt dat het plan getoetst is aan alle relevante wet- en regelgeving, dat er geen onoverkomelijke belemmeringen zijn voor dit plan en dat er met dit plan sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Vooroverleg artikel 3.1.1. Bro

Het plan is in het kader van het vooroverleg voorgelegd aan de Provincie Groningen, Waterschap Noorderzijlvest en de Veiligheidsregio Groningen. Zij kunnen instemmen met het plan.

Conclusie

Op grond van bovenstaande afweging is het verbouwen van de boerderij en het gebruik sec voor wonen ruimtelijk aanvaardbaar en is er sprake van een goede ruimtelijke ordening. Op grond van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3° van de Wabo, kan er van de bestemmingsplannen worden afgeweken en medewerking worden verleend aan dit plan, het verbouwen van een woonboerderij, voor wat betreft het onderdeel 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'.

Voorschriften

Algemeen

1. De vergunninghouder moet er voor zorgdragen dat de omgevingsvergunning altijd aanwezig is op de locatie waarvoor de omgevingsvergunning geldt en moet op verzoek aan de toezichthouder ter inzage worden gegeven.
2. De startdatum van de werkzaamheden dient minimaal 1 week voor aanvang van de werkzaamheden via het emailadres tch@westerkwartier.nl bij het team Toezicht, Controle en Handhaving te worden gemeld.
3. Wanneer de werkzaamheden zijn afgerond dient u dit uiterlijk 1 week na afronding van de werkzaamheden via het mailadres tch@westerkwartier.nl bij het team Toezicht, Controle en Handhaving te melden.

Onderdeel Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

Geen nadere voorschriften.

Onderdeel Bouw

1. Ten minste 3 weken voor aanvang van de bouw dienen de definitieve en gedetailleerde berekeningen en tekeningen van de constructie (fundering, vloeren, beton-, staal-houtconstructie, kapplan) via het emailadres tch@westerkwartier.nl bij de gemeente Westerkwartier ingediend te worden.
2. Aan het team Toezicht, Controle en Handhaving moet via het emailadres tch@westerkwartier.nl kennis worden gegeven van:
 - a. verandering van het adres van de vergunninghouder;
 - b. de aanvang van grond- en ontgravingwerkzaamheden, tenminste drie dagen van tevoren;
 - c. de aanvang van heiwerkzaamheden, het vervaardigen van boor-, of in de grond gevormde funderingspalen en het slaan van buispalen, tenminste drie dagen van tevoren;
 - d. de aanvang van de grondverbetering ten behoeve van de draagkracht van de ondergrond, tenminste drie dagen van tevoren;
 - e. de aanvang van het storten van beton ter controle van de wapening, tenminste drie dagen van tevoren;
 - f. de oplevering van grondleidingen en afvoerputten onmiddellijk na voltooiing, vóór het dichtten van de sleuven.
3. Tijdens eventuele heiwerkzaamheden dienen trillingen en zettingen gemonitord te worden. De heiwerkzaamheden dienen te worden aangepast zodra de grenswaarden worden overschreden. Het meetrapport dient na afloop van de heiwerkzaamheden te worden gezonden aan tch@westerkwartier.nl. De aannemer blijft verantwoordelijk voor schade aan de omgeving als gevolg van de sloop- of bouwwerkzaamheden.
4. Het hemelwater moet zoveel mogelijk op het oppervlaktewater (sloot) geloosd worden of, bij een gescheiden rioolstelsel, via de schoonwaterriolering.
5. Om zwerfvuil te voorkomen moet het bouwafval in een gesloten container worden opgeslagen.
6. Het is verboden een bouwwerk in gebruik te geven of te nemen indien het bouwwerk niet via het e-mailadres tch@westerkwartier.nl gereed is gemeld bij het team Toezicht, Controle en Handhaving en er niet gebouwd is overeenkomstig de verleende omgevingsvergunning.

Flora en Fauna

1. De werkzaamheden dienen uitgevoerd te worden buiten de broedperiode (15 maart – 15 juli), of er dient een broedvogelcheck gedaan te worden door een ecologisch deskundige.
2. Er dient volgens het ecologisch werkprotocol van 30 januari 2024 gewerkt te worden om de aanwezige vleermuizen te beschermen.
3. Daarnaast dient u rekening te houden met uw zorgplicht in het kader van de Wet natuurbescherming.

Algemene informatie

1. Het project dient uitgevoerd te worden conform de documenten die zijn genoemd in het onderdeel 'Documenten bij besluit'.
2. Het project dient uitgevoerd te worden conform de bepalingen van het Bouwbesluit 2012.
3. Indien tijdens de uitvoering blijkt dat een constructiedeel verbeterd moet worden of dat er nadere voorzieningen noodzakelijk zijn, dient contact opgenomen te worden met het team Toezicht, Controle en Handhaving.
4. 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.
5. Voor het wijzigen of aanbrengen van een inrit/uitweg dient u contact op te nemen met de vergunningverlener APV.
6. Voor het stallen van bouwmaterialen en keten op gemeentelijke eigendommen, bijvoorbeeld plantsoen, trottoir en wegen, moet vooraf contact worden opgenomen met team Buitendienst. Eventuele schade ontstaan door het gebruik van gemeentelijke eigendommen zal op uw kosten worden hersteld.
7. Voor nieuwe aansluitingen op het rioolstelsel kunt u nadere informatie vinden op <https://www.westerkwartier.nl/rioolaansluiting-aanvragen>. Bij nadere vragen kunt u contact opnemen met team Water.

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1