

## OMGEVINGSVERGUNNING

voor het project:	Het bouwen van een kantoor en woning
locatie:	Floralaan naast 29, 9581 TW in Musselkanaal kadastraal bekend gemeente Onstwedde sectie C perceelnummer 14241
activiteiten:	Het bouwen van een bouwwerk Het gebruiken van gronden en bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan
verleend aan:	aanvrager
OLO-nummer:	3929911
kenmerk ODG:	Z2018-00008402
bevoegd gezag:	Gemeente Stadskanaal
kenmerk bevoegd gezag: (zaaknummer ruimtelijke ordening)	Z-18-044483
kenmerk bevoegd gezag: (zaaknummer t.b.v. ODG)	Z-19-045313



## Inhoudsopgave

1	Besluit .....	3
1.1	Aanvraag.....	3
1.2	Beslissing.....	3
1.3	Beroep .....	4
1.4	Inwerkingtreding.....	4
1.5	Ondertekening.....	4
1.6	Verzending .....	4
2	Procedure .....	5
2.1	Procedure en beslistermijn .....	5
2.2	Zienswijzen.....	5
2.3	Volledigheid.....	5
2.4	Adviezen.....	5
2.5	Bevoegd gezag.....	5
2.6	Verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad .....	6
2.7	Overwegingen ten aanzien van adviezen en documenten .....	6
2.8	Vooroverleg .....	6
2.8	Publicatie besluit .....	6
3	Inhoudelijke overwegingen.....	7
3.1	(Ver)bouwen van een bouwwerk .....	7
3.2	Gebruiken van gronden en bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan .....	8
4	Voorschriften.....	11



# 1 Besluit

## 1.1 Aanvraag

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Stadskanaal heeft op 27 juli 2018 een aanvraag om een omgevingsvergunning als bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) ontvangen voor het bouwen van een kantoor en woning. De aanvraag is ingediend door Bouwkundig Ontwerpburo Wilzing, namens de heer R. Warta.

De aanvraag heeft betrekking op het perceel kadastraal bekend gemeente Onstwedde sectie C perceelnummer 14241, plaatselijk bekend Floralaan naast 29, 9581 TW in Musselkanaal.

De volgende activiteit zijn aangevraagd:

- Het bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1 lid 1 onder a Wabo);
- Het gebruiken van gronden en bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan (artikel 2.1 lid 1 onder c Wabo).

Het project bestaat uit het bouwen van een kantoor dat tevens als woning mag worden gebruikt.

## 1.2 Beslissing

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Stadskanaal is voornemens:

1. gelet op hoofdstuk 3 van dit voornemen alsmede paragraaf 2.3 en 3.3 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:
  - het bouwen van een bouwwerk [artikel 2.1 lid 1 onder a Wabo];
  - het gebruik van gronden en bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan [artikel 2.1 lid 1 onder c Wabo];
3. dat er voorschriften aan de vergunning worden verbonden;
4. dat de volgende stukken deel uitmaken van de vergunning:
  - aanvraagformulier omgevingsvergunning, aanvraagnummer: 3829911, d.d. 27 juli 2018;
  - welstandsformulier, d.d. 21 november 2018;
  - brief provincie overlegreactie voorontwerp-omgevingsvergunning "Floralaan 27 te Musselkanaal", d.d. 22 augustus 2018;
  - e-mail bericht Waterschap Hunze en Aa's, d.d. 24 augustus 2018;
  - Ruimtelijke onderbouwing Musselkanaal, Floralaan naast 29, RooBeekAdvies, rapportnummer RB 30.091, d.d. november 2018;
  - statische berekening, projectnummer 20184114, Goudstikker de Vries, d.d. 17 oktober 2018;
  - constructie-principe, tekening C0-01, d.d. 27 juli 2018;
  - tekeningen BA-01-01 t/m 25, Bouwkundig Ontwerpburo Wilzing, d.d. 27 juli 2018;
  - Brandveiligheid rieten gevels maart 2012,
  - rapportage Brandoverslag, Floralaan 27 te Musselkanaal, projectnummer: 180274 d.d. 27 juli 2018;
  - rapport Bouwbesluiteisen, Bouwadviesbureau Raatjes, d.d. 6 juli 2018;
  - verkennend milieukundig bodemonderzoek Floralaan te Musselkanaal, LievenseCSO, projectcode B15K0057, versiedatum 20 april 2015.



5. dat de vergunning wordt verleend voor onbepaalde tijd.

### 1.3 Beroep

Tegen dit besluit kunnen belanghebbenden beroep instellen bij de Rechtbank Noord-Nederland binnen zes weken vanaf de dag na toezending van dit besluit. Degene die beroep instelt kan ook een verzoek om voorlopige voorziening indienen bij de voorzieningenrechter van de Rechtbank Noord-Nederland (Postbus 150, 9700 AD Groningen).

Het bezwaarschrift moet worden ondertekend en moet ten minste bevatten:

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

### 1.4 Inwerkingtreding

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

### 1.5 Ondertekening

het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Stadskanaal, namens deze,



Mevrouw N.D. Baars  
Directeur Omgevingsdienst Groningen

### 1.6 Verzending

Verzonden op 20 februari 2019

Een exemplaar van dit besluit is verzonden aan:

- Gedeputeerde Staten van Groningen, Postbus 610, 9700 AP, Groningen;
- De gemachtigde;
- Waterschap Hunze en Aa's, Postbus 195, 9640 AD, Veendam.



## 2 Procedure

### 2.1 Procedure en beslistermijn

Dit besluit is voorbereid met de uitgebreide voorbereidingsprocedure als beschreven in paragraaf 3.3 van de Wabo. Overeenkomstig artikel 3.10, lid 1, sub a Wabo dient een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c Wabo, voor zover er strijd is met het bestemmingsplan en slechts vergunning kan worden verleend met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3°, te worden voorbereid middels een uitgebreide voorbereidingsprocedure.

Gelet hierop zijn wij niet verplicht om van de aanvraag kennis te geven, tenzij bij de voorbereiding van de beslissing op de aanvraag een milieueffectrapport (MER) moet worden gemaakt. Aangezien bij de voorbereiding van de beslissing op de aanvraag geen MER moet worden gemaakt hebben wij geen kennis gegeven van de aanvraag.

Binnen 6 maanden na ontvangst van de aanvraag dient op de aanvraag te worden beslist.

### 2.2 Zienswijzen

Gedeputeerde staten van de provincie Groningen laten in hun e-mail van 11 januari 2019 weten dat ze geen aanleiding hebben tot het maken van opmerkingen.

### 2.3 Volledigheid

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 1 november 2018 is de aanvrager in de gelegenheid gesteld om de aanvraag aan te vullen. De gevraagde gegevens zijn op 12 november 2018 ontvangen. Na ontvangst van deze gegevens was de aanvraag volledig. De beslistermijn is opgeschort met de termijn die gebruikt is voor de aanvulling van de gegevens, namelijk met 11 dagen.

### 2.4 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 de artikelen 6.1 en 6.2 van het Bor, hebben wij de aanvraag ter advisering verzonden aan:

de welstandscommissie.

Naar aanleiding hiervan hebben wij advies ontvangen van de welstandscommissie. In de inhoudelijke overwegingen is aangegeven hoe wij dit advies bij onze besluitvorming hebben betrokken.

### 2.5 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 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 moeten wij ervoor zorgen dat de aan de omgevingsvergunning verbonden voorschriften op elkaar zijn afgestemd.



## **2.6 Verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad**

Op grond van artikel 2.27 van de Wabo in samenhang met artikel 6.5 van het Besluit omgevingsrecht (hierna: Bor) kan de omgevingsvergunning niet worden verleend voordat de gemeenteraad heeft verklaard dat het daartegen geen bedenkingen heeft.

Deze aanvraag heeft betrekking op een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, onder c van de Wabo, waarbij met toepassing van artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 3° van de Wabo, kan worden afgeweken van het ter plaatse geldende bestemmingsplan.

Op grond van artikel 6.5, lid 1 van het Besluit omgevingsrecht moet, ingeval met toepassing van artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 3° van de Wabo wordt afgeweken van het bestemmingsplan, de gemeenteraad hiervoor een verklaring van geen bedenkingen afgeven.

Een verklaring van geen bedenkingen is niet noodzakelijk. Op 30 mei 2016 heeft de gemeenteraad van Stadskanaal een lijst van categorieën vastgesteld waarvoor geen verklaring van bedenkingen van de raad noodzakelijk is.

Volgens artikel 2 lid b van dit besluit is een verklaring van geen bedenkingen niet vereist voor:

– projecten met betrekking tot woningen, met bijbehorende voorzieningen voor zover passend binnen een door de raad vastgestelde woonvisie. Het betreffende bouwplan behoort hiertoe.

## **2.7 Overwegingen ten aanzien van adviezen en documenten**

De adviezen zijn niet op een onzorgvuldige manier tot stand gekomen en geven geen aanleiding tot twijfel over de juistheid van de conclusies, zodat de adviezen kunnen worden gevolgd.

## **2.8 Vooroverleg**

Op 9 juli 2018 is het project op grond van het bepaalde in artikel 6.18 Bor juncto artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening voorgelegd aan het dagelijks bestuur van het Waterschap Hunze en Aa's.

Het Waterschap heeft op 24 augustus 2018 laten weten dan ze geen opmerkingen hebben en dat ze kunnen instemmen met het plan.

Gedeputeerde staten van de provincie Groningen laten in hun brief van 22 augustus 2018 weten dat ze geen aanleiding hebben tot het maken van opmerkingen.

## **2.9 Publicatie besluit**

Van de terinzagelegging van dit besluit wordt mededeling gedaan door publicatie in op de website [www.overheid.nl](http://www.overheid.nl), op de gemeentelijke website, op de website [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) (NL.IMRO.0037.OV1807-vs01) en door publicatie in de Staatscourant.



### 3 Inhoudelijke overwegingen

#### 3.1 (Ver)bouwen van een bouwwerk

Als er sprake is van de 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 Wabo genoemde weigeringsgronden aan de orde is. Een toetsing of deze weigeringsgronden aanwezig zijn heeft plaatsgevonden:

##### *Toetsing aan de beheersverordening*

Het bouwplan is gelegen in een gebied waarvoor de beheersverordening "Stadskanaal-Noord en Musselkanaal" geldt. De gronden zijn aangeduid met het besluitvlak Verordeningengebied en het besluitvlak 'Musselkanaal'. Volgens artikel 2, onder a en onder 2 van de beheersverordening zijn de aangewezen gronden conform artikel 3.1 (bestemmingsplan Musselkanaal) onder andere bestemd voor:

- a. woonhuizen, al dan niet in combinatie met beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten aan huis;
- b. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen.

Het bouwplan is in strijd met artikel 3.2.2 onderdelen a. en d. Volgens dit artikel mogen er als hoofdgebouw alleen woonhuizen worden gebouwd en mag het aantal hoofdgebouwen per bouwperceel ten hoogste het bestaande aantal bedragen, tenzij de gronden op de kaart zijn voorzien van de aanduiding "invullocatie", in welk geval het aantal hoofdgebouwen per bestemmingsvlak ten hoogste het op de kaart in het bestemmingsvlak aangegeven aantal mag bedragen. Bij het betreffende bouwplan wordt er één woonhuis toegevoegd. Tevens mag het hoofdgebouw niet gebruikt worden als alleen kantoor.

##### *Toetsing aan redelijke eisen van welstand*

De welstandscommissie is gevraagd te adviseren met betrekking tot de redelijke eisen van welstand. Het bouwplan is getoetst aan de voor dit gebied geldende welstandscriteria. Op 21 november 2018 heeft de welstandscommissie 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 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 (ver)bouwen van een bouwwerk zijn er, behalve voor het gebruik van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan, geen redenen om de omgevingsvergunning te weigeren. In dit besluit zijn de voor deze activiteit relevante voorschriften opgenomen.



### 3.2 Gebruiken van gronden en bouwwerken in strijd met de beheersverordening

De omgevingsvergunning voor deze activiteit moet worden geweigerd indien de activiteit als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder c Wabo niet voldoet aan de in artikel 2.12 Wabo gestelde toetsingsaspecten. Een toetsing aan deze aspecten heeft plaatsgevonden.

#### *Strijdigheid*

Op grond van artikel 2 van de beheersverordening "Stadskanaal Noord en Musselkanaal" zijn de regels van het bestemmingsplan Musselkanaal van 29 oktober 2007 van toepassing. De aanvraag is in strijd met de volgende artikelen van het bestemmingsplan indien er een woonhuis en kantoor wordt toegevoegd:

- volgens artikel 3.2.2. lid a, mag als hoofdgebouw uitsluitend woonhuizen worden gebouwd. Bij het betreffende bouwplan is er sprake van een woonhuis en kantoor;
- volgens artikel 3.2.2 lid d; mag het aantal hoofdgebouwen per bouwperceel ten hoogste het bestaande aantal bedragen, tenzij de gronden op de kaart zijn voorzien van de aanduiding "invullocatie", in welk geval het aantal hoofdgebouwen per bestemmingsvlak ten hoogste het op de kaart in het bestemmingsvlak aangegeven aantal mag bedragen. Bij het betreffende bouwplan wordt er een woning toegevoegd;
- volgens artikel 3.2.3 lid b dienden de aan- en uitbouwen en bijgebouwen ten minste 3 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan te worden gebouwd. Bij het desbetreffende bouwplan is dit (inclusief overstek van 0,8 meter) 0,2 meter;
- volgens artikel 3.2.3 lid d mag de goothoogte van een aan- of uitbouw of bijgebouw ten hoogste 3 m bedragen. Bij het desbetreffende bouwplan wordt dit 3,12 meter;
- volgens artikel 3.5.2 lid b mogen de gronden en bouwwerken voor beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten aan huis, mits:
  1. de bedrijfsvloeroppervlakte meer bedraagt dan 30% van de oppervlakte van de op het bouwperceel aanwezige bebouwing, bouwvergunningvrije bouwwerken daaronder niet begrepen;
  2. de bedrijfsvloeroppervlakte meer bedraagt dan 45 m<sup>2</sup>;
  3. de beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten aan huis niet worden uitgeoefend door in ieder geval een van de bewoners van de woning.

Het gebouw wordt eerst gebruikt als kantoor zonder dat het bewoond gaat worden. Daarom is het project in strijd met de voorschriften van de beheersverordening en het bestemmingsplan.

De omgevingsvergunning voor deze activiteit kan slechts worden verleend indien de activiteit als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder c Wabo niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en – wanneer er geen andere afwijkingsmogelijkheden zijn – de motivering een goede ruimtelijke ordening bevat.

#### *Overkapping*

We zijn er bij de beoordeling vanuit gegaan dat de overkapping vergunningsvrij wordt gerealiseerd.

#### *Afwijkingsmogelijkheid (hoogte van een bijbehorend bouwwerk)*

Het bestemmingsplan biedt binnenplannen een afwijkingsmogelijkheid (als bedoeld in artikel 2.12 lid 1 onder a onder 1 Wabo) voor het verhogen van een aan- of uitbouw (bijbehorend bijgebouw) tot 3,12 meter.





#### *Afwijkingsmogelijkheid (afstand bijbehorend tot de voorgevel van het hoofdgebouw)*

Er is een buitenplanse afwijkingsmogelijkheid (art. 2.12 lid 1 sub a onder 2 Wabo). Het betreft een geval als bedoeld in bijlage II van het Bor, artikel 4 lid 1, een bijbehorend bouwwerk of uitbreiding daarvan, mits, voor zover gelegen buiten de bebouwde kom, wordt voldaan aan de volgende eisen:

- a. niet hoger dan 5 m, tenzij sprake is van een kas of bedrijfsgebouw van lichte constructie ten dienste van een agrarisch bedrijf.

#### *Motivering*

De gemeente Stadskanaal heeft de wens om te dereguleren en meer ontwikkeling mogelijk te maken voor hun inwoners en bedrijven. De gemeenteraad heeft begin 2017 het algemene deel van de Nota van Uitgangspunten vastgesteld. Daarin is de wens voor dereguleren en het 'ja, tenzij-principe' ook opgenomen. Vooruitlopend op het omgevingsplan wil de gemeente daarom in het voorliggende geval meewerken aan een afwijking van de beheersverordening. Er is sprake van compacte bebouwing en voldoende ruimtelijke kwaliteit door het nieuwe bouwwerk toe te staan.

Van het bestemmingsplan kan worden afgeweken als de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat (artikel 2.12 lid 1 onder a onder 3 Wabo).

#### *Het is gewenst dit braakliggend terrein een geëigende invulling te geven.*

De kerk van de Baptisten Gemeente, "Jabes", is geplaatst op een perceel, aansluitend op de Vuurdoornstraat en Spireastraat. De kerk grenst daardoor niet direct aan de woningen aan de Floralaan. Tussen deze woning en de kerk ligt een onbebouwd perceel met een breedte van circa 24 meter. Aan de achterzijde grenst het perceel aan de woningen van de Vuurdoornstraat. Vanwege deze ingeklemde positie is het onbebouwd laten van het perceel geen goede oplossing. Voor een plantsoen of een bos is het perceel te klein en is ook de ingeklemde positie niet gunstig. Stedenbouwkundig maakt het perceel onderdeel uit van een woongebied. Een invulling met een kantoor en een woning ligt daardoor in de toekomst voor de hand. Het braakliggende perceel heeft wel een woonbestemming, echter zonder bouwmogelijkheid. Voorgesteld wordt het perceel een bouwmogelijkheid te geven. Hiermee wordt de uitbreidingswijk aan deze zijde van Musselkanaal voltooid.

#### *Een kleinschalig kantoor geeft geen overlast voor de omgeving.*

De aanvrager wilde optie openhouden de woning in eerste instantie alleen te gebruiken als kantoor. Gezien de omvang van het kantoor, de beperkte verkeersbewegingen en de beperkte parkeerdruk bestaat hiertegen geen bezwaar. Omdat het perceel onderdeel uitmaakt van een woongebied, moet het gebouw het uiterlijk hebben van een woning en passen in het straatbeeld van de Floralaan. In de koopakte wordt dit als voorwaarde opgenomen. Omdat de [aanvrager] ook de mogelijkheid open wil houden om het gebouw te zijner tijd te verkopen als woning, kan hij zich hier volledig in vinden.

#### *Aan de woningvoorraad wordt tevens een woning toegevoegd.*

In de Woonvisie, die door de raad is vastgesteld, is opgenomen dat er incidenteel woningen aan de woningvoorraad kunnen worden toegevoegd, wanneer sprake is van een kwaliteitsverbetering. Voor de invulling van dit braakliggende perceel kan hiernaar worden verwezen.

#### *Ruimtelijke onderbouwing*

Voor het afwijken van het bestemmingsplan heeft de aanvrager een ruimtelijke onderbouwing overlegd, opgesteld door RooBeekAdvies, d.d. november 2018, rapportnummer RB 30.091. Deze



onderbouwning hebben wij overgenomen. Zij maakt deel uit van dit (ontwerp)besluit en is als gewaarmerkte bijlage aan dit (ontwerp)besluit toegevoegd. Na beoordeling van de aanvraag en de bijbehorende stukken, waaronder de ruimtelijke onderbouwning, blijkt dat er geen bezwaren van ruimtelijke, stedenbouwkundige of milieutechnische aard zijn die zich tegen het project verzetten. Geconcludeerd kan worden dat de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en voorzien is van een goede ruimtelijke onderbouwning.

### *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.



## 4 Voorschriften

Het (ver)bouwen van een bouwwerk

### 4.1 Voor de uitvoering van dit project moeten er nog stukken ingediend worden, het gaat hierbij om tekeningen, berekeningen of een onderzoek van:

- de definitieve hoofdberekening en detailberekeningen van de staal- en houtconstructies;
- een geotechnisch bodemonderzoek;
- een funderingsadvies;
- de berekeningen van de fundering van de leverancier;
- de uitvoeringstekeningen van de fundering in overzicht met afmetingen en details van de leverancier;
- de nodige detailtekeningen en -berekeningen van de verdiepingsvloeren met sparingen en de vloerwapening van de leverancier.

Deze gegevens dienen minimaal drie weken voor de uitvoering van de onderdelen digitaal bij het bevoegd gezag te worden aangeleverd, en/of via [bouwtoezicht@od-groningen.nl](mailto:bouwtoezicht@od-groningen.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.

