

OMGEVINGSVERGUNNING

voor: Het herbestemmen van een bestaand pand in 10 zelfstandige wooneenheden

activiteiten: Omgevingsplanactiviteit (bouwen)
Bouwactiviteit (technisch)
Afwijken van de regels in het omgevingsplan
Activiteit die betrekking heeft op een gemeentelijk monument

verleend aan: De heer [REDACTED]

locatie: Kees de Haanstraat 73 t/m 91, 9611 HS Sappemeer

vth nummer: 19521454962

bevoegd gezag: Burgemeester en wethouders van Midden-Groningen

DSO nummer: 2024072700011

Inhoudsopgave

1	Beschikking	3
1.1	Aanvraag	3
1.2	Besluit	3
1.3	Wanneer is deze vergunning geldig?.....	4
1.4	Waar staat het in de wet?	4
1.5	Bezwaar	5
1.6	Ondertekening.....	5
1.7	Verzending	5
2	Inhoudelijke overwegingen	6
2.1	Omgevingsplanactiviteit (OPA).....	6
2.2	Afwijken van de regels in omgevingsplan (buitenplanse omgevingsplanactiviteit)	7
2.3	Omgevingsplanactiviteit die betrekking heeft op een voorbeschermde gemeentelijk monument of een gemeentelijk monument.....	11
2.4	Bouwactiviteit (technisch).....	13
3	Procedure	14
4	Voorschriften	15

1 Beschikking

1.1 Aanvraag

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Midden-Groningen heeft op 27 juli 2024 een aanvraag om een omgevingsvergunning als bedoeld in de Omgevingswet ontvangen voor de herbestemming van een bestaand pand in 10 zelfstandige wooneenheden gelegen aan de Kees de Haanstraat 73 in Sappemeer. De aanvraag is ingediend door de gemachtigde Tekenburo MK, de heer [REDACTED], namens de heer [REDACTED].

De aanvraag heeft betrekking op een locatie aan de Kees de Haanstraat 73 in Sappemeer. Het object, waar meerdere wooneenheden in worden gerealiseerd, krijgen de huisnummers Kees de Haanstraat 73 tot en met 91.

De aanvrager heeft de volgende activiteiten aangevraagd:

- Omgevingsplanactiviteit (bouwen);
- Bouwactiviteit (technisch);
- Afwijken van de regels in het Omgevingsplan;
- Activiteit die betrekking heeft op een gemeentelijk monument.

Op verzoek van de aanvrager hebben wij op 30 september 2024 de activiteit 'bouwactiviteit (technisch)' toegevoegd aan de aanvraag.

1.2 Besluit

Wij hebben besloten:

1. de vergunning te verlenen voor de volgende activiteiten:
 - Omgevingsplanactiviteit (bouwen), (artikel 5, eerste lid, sub a Omgevingswet);
 - Bouwactiviteit (technisch), (artikel 5, tweede lid, sub a Omgevingswet);
 - Afwijken van de regels in het Omgevingsplan, (artikel 5, eerste lid, sub a Omgevingswet);
 - Activiteit die betrekking heeft op een gemeentelijk monument.
2. dat de volgende stukken deel uitmaken van de vergunning:
 - Aanvraagformulier (publiceerbaar) met het DSO-nummer 2024072700011, d.d. 27-7-2024;
 - E-mail, aanvraag bouwactiviteit (technisch) Kees de Haanstraat 73 Hoogezand, d.d. 30-9-2024;
 - Bouwfysica, notitie brandveiligheid herbestemming De Tibbe, refnr. 20241734, d.d. 26-7-2024;
 - Bouwfysica, notitie daglichttoetreding herbestemming de Tibbe, refnr. 20241734, d.d. 26-7-2024;
 - Bouwfysica, notitie interne geluidsisolatie herbestemming De Tibbe, refnr. 20241734, d.d. 26-7-2024;
 - Bouwfysica, notitie nagalmtijd herbestemming De Tibbe, refnr. 20241734, d.d. 26-7-2024;
 - Bouwfysica, notitie trillingen herbestemming De Tibbe, refnr. 20241734, d.d. 26-7-2024;
 - Bouwfysica, notitie ventilatiecapaciteiten herbestemming De Tibbe, refnr. 20241734, d.d. 26-7-2024;
 - Bouwfysica, onderzoek geluidwering gevel herbestemming De Tibbe, refnr. 20241734, d.d. 26-7-2024;
 - Context bouwadvies, bouwhistorische verkenning Kees de Haanstraat 73 Sappemeer, d.d. 6-6-2024;
 - Geluidsmeesters, memo spoorweglawaai transformatie "De Tibbe", kenmerk 0096-T-23-D, d.d. 26-6-2024;
 - Tekenburo MK, 05-00, situatietekening, projectnr. 23004, gewijzigd d.d. 24-1-2025;

- Tekenburo MK, 05-01b plattegronden bestaand kelder-begane grond, projectnr. 23004, d.d. 26-7-2024;
 - Tekenburo MK, 05-01n plattegronden nieuw kelder-begane grond, projectnr. 23004 gewijzigd d.d. 28-3-2025;
 - Tekenburo MK, 05-01s plattegronden sloop kelder- begane grond, projectnr. 23004, d.d. 26-7-2024;
 - Tekenburo MK, 05-02b plattegronden bestaand verdieping-dak, projectnr. 23004, d.d. 26-7-2024;
 - Tekenburo MK, 05-02n plattegronden nieuw verdieping-dak, projectnr. 23004, gewijzigd d.d. 28-03-2025;
 - Tekenburo MK, 05-02s plattegrond sloop verdieping-dak, projectnr. 23004, gewijzigd d.d. 28-3-2025;
 - Tekenburo MK, 05-03n doorsneden nieuw A-A, B-B, C-C, D-D, E-E, projectnr. 23004, gewijzigd. d.d. 24-1-2025;
 - Tekenburo MK, 05-03s doorsneden sloop A-A, B-B, C-C, D-D, E-E, projectnr. 23004, d.d. 26-7-2024;
 - Tekenburo MK, 05-04b gevelaanzichten bestaand 1 t-m 10, projectnr. 23004, d.d. 26-7-2024;
 - Tekenburo MK, 05-04s gevelaanzichten sloop 1 t-m 10, projectnr. 23004, d.d. 26-7-2024;
 - Tekenburo MK, 05-05 detailtekeningen, projectnr. 23004, gewijzigd d.d. 27-9-2024;
 - Tekenburo MK, 05-06 overzichtstekening VG-GO, projectnr. 23004, d.d. 26-7-2024;
 - Tekenburo MK, 05-07 overzichtstekening riolering, projectnr. 23004, d.d. 26-7-2024;
 - Tekenburo MK, 05-08 overzichtstekening kleurgebruik, projectnr. 23004, d.d. 24-1-2025;
 - Tekenburo MK, 05-09b impressies bestaand 3d overzicht, projectnr. 23004, d.d. 26-7-2024;
 - Tekenburo MK, 05-09n overzicht impressie vogelvlucht, projectnr. 23004, gewijzigd d.d. 24-1-2025;
 - Tekenburo MK, 05-10 overzicht werkomschrijving, projectnr. 23004, gewijzigd d.d. 28-3-2025;
 - Tekenburo MK, participatieverslag Kees de Haanstraat 76, 82, 84 en 86 Hoogezand projectnr. 23004, d.d. 26-7-2024;
 - Tekenburo MK, participatieverslag Middenstraat 1 Sappemeer, projectnr. 23004, d.d. 26-7-2024;
 - Weboost, V1 trillingsonderzoek t.b.v. herbestemmen De Tibbe Hoogezand, projectcode. WBD2024-068, d.d. 28-11-2024.
3. dat er voorschriften aan de vergunning worden verbonden;
 4. dat de vergunning wordt verleend voor onbepaalde tijd.

1.3 Wanneer is deze vergunning geldig?

Deze vergunning treedt, conform artikel 16.79 onder a Omgevingswet, in werking 4 weken na de dag van bekendmaking. Als binnen deze termijn een verzoek om voorlopige voorziening wordt gedaan, treedt het besluit niet in werking voordat op dat verzoek is beslist.

1.4 Waar staat het in de wet?

Wij baseren ons besluit voor deze vergunning op artikel 5.1, eerste lid onder a, artikel 5, tweede lid, sub a en artikel 5.21, tweede lid, onder a en b, artikel 5.18, artikel 22.281 Omgevingswet, artikel 8.0a, eerste en tweede lid van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl), artikelen 2.26 en 2.27 e.v. van Besluit Bouwwerken Leefomgeving.

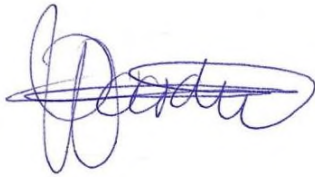
1.5 Bezwaar

Belanghebbenden kunnen bezwaar maken tegen ons besluit. Het is belangrijk dat wij dit binnen zes weken na de dag waarop dit besluit is verzonden ontvangen. Alleen dan kunnen wij het bezwaarschrift behandelen. Belanghebbenden kunnen hun bezwaar opsturen naar:

Gemeente Midden-Groningen
Postbus 75
9600 AB Hoogezand

1.6 Ondertekening

het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Midden-Groningen,
namens deze,



Jessica Noordman
Teamleider vergunningverlening, toezicht en handhaving
Gemeente Midden-Groningen

1.7 Verzending

Verzonden op: 17 april 2025

Deze vergunning is verzonden naar:

- Aanvrager, de heer [redacted], e-mail: [redacted]
- Gemachtigde, Tekenburo MK, de heer [redacted], e-mail: [redacted].

2 Inhoudelijke overwegingen

2.1 Omgevingsplanactiviteit (OPA)

De aanvraag heeft betrekking op het bouwen van een bouwwerk, dat valt onder een omgevingsplanactiviteit als bedoeld in artikel 5.1, lid 1 onder a van de Omgevingswet. Het project bestaat uit het herbestemmen van een bestaand pand in 10 zelfstandige wooneenheden waarvoor het geldende omgevingsplan aangeeft dat voor deze activiteiten een vergunningsplicht geldt. Onder de omgevingsplanactiviteiten vallen activiteiten waarvan het omgevingsplan bepaalt dat het verboden is deze zonder omgevingsvergunning te verrichten, maar die in overeenstemming zijn met de beoordelingsregels die eveneens in het omgevingsplan zijn vastgelegd.

Wij hebben het project getoetst aan het omgevingsplan en aan de welstandsnota Midden-Groningen.

Toetsing aan het omgevingsplan

Het bouwplan ligt in een gebied waarvoor het omgevingsplan gemeente Midden-Groningen geldt. In het omgevingsplan wordt verwezen naar het bestemmingsplan 'Woongebieden', het Facetbestemming Parkeren en naar het Facetbestemmingsplan 'Karakteristieke objecten'. Het betreffende perceel heeft de enkelbestemming 'Horeca' met een functieaanduidingen 'horeca tot en met horecacategorie 2' en een gebiedsaanduiding 'Geluidzone - spoor'. Het object is aangemerkt als een gemeentelijk monument. Volgens artikel 12.1 van het bestemmingsplan zijn de gronden onder andere bestemd voor horecacategorie 2 en 3 ter plaatse van de aanduiding 'horeca tot en met horecacategorie 2'.

Het plan voldoet niet aan de gebruiksregels van artikel 12.1, omdat het realiseren van meerdere wooneenheden niet wordt toegestaan.

Het plan voldoet aan de bouwregels van het tijdelijke deel van het Omgevingsplan.

Aan de overige bouw- en gebruiksregels wordt voldaan.

In de paragraaf "Afwijken van de regels in het omgevingsplan" staan de overwegingen over deze activiteit.

Toetsing aan redelijke eisen van welstand

Wij hebben de Adviescommissie voor Omgevingskwaliteit (Libau) Groningen gevraagd te adviseren over de redelijke eisen van welstand. Op 8 april 2025 heeft de Adviescommissie voor Omgevingskwaliteit een positief welstandsadvies uitgebracht en voldoet het plan aan de 'redelijke eisen van de welstand'. Het afgegeven advies hebben wij opgevolgd.

Conclusie

Vanuit het toetsingskader zijn er, behalve voor het afwijken van de regels Omgevingsplan, geen redenen om de omgevingsvergunning te weigeren. In dit besluit zijn de voor deze activiteit relevante voorschriften opgenomen.

Waar staat het in de wet?

- Wij baseren de overwegingen voor op de regels uit het omgevingsplan.
- De redelijke eisen van welstand staan in de gemeentelijke welstandsnota.

2.2 Afwijken van de regels in omgevingsplan (buitenplanse omgevingsplanactiviteit)

Op grond van artikel 5.1, lid 1, onder a van de Omgevingswet (Ow) is het verboden zonder omgevingsvergunning een omgevingsplanactiviteit te verrichten.

Omgevingsplanactiviteit

Als de aangevraagde activiteit, waarvoor in het omgevingsplan is bepaald dat het verboden is deze zonder omgevingsvergunning te verrichten, niet in strijd is met de regels die in het (tijdelijke) omgevingsplan zijn gesteld, moet op grond van artikel 5.21, lid 2, onder a van de Ow een omgevingsvergunning worden verleend. Op grond van artikel 22.281 van het omgevingsplan geldt dat als de regels in het tijdelijk deel van het omgevingsplan de verplichting bevatten om een omgevingsvergunning te verlenen om af te wijken van de regels, deze verplichting moet worden gelezen als een bevoegdheid.

Deze omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit kan echter alleen verleend worden als de activiteit niet in strijd is met de regels die in het omgevingsplan zijn gesteld over het verlenen van de omgevingsvergunning (artikel 8.0a, lid 1 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl)).

Het bestemmingsplan Woongebieden kent geen regels die een functiewijziging naar Wonen mogelijk maakt via een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit.

Buitenplanse omgevingsplanactiviteit

Wanneer de aangevraagde activiteit in strijd is met de regels die in het omgevingsplan zijn gesteld, kan op grond van artikel 5.21, lid 2, onder b van de Ow een omgevingsvergunning worden verleend met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Deze omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit kan echter alleen verleend worden wanneer er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (artikel 8.0a, lid 2 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl)) en wanneer wordt voldaan aan de beoordelingsregels uit artikel 8.0b t/m 8.0e van het Bkl.

Initiatief

Er is een aanvraag ingediend om het horecapand “De Tibbe” aan de Kees de Haanstraat 73 in Sappemeer te verbouwen tot 10 appartementen. De appartementen variëren in oppervlakte van 50 m² tot 110 m².

Toetsing aan het omgevingsplan

Het bouwplan ligt in een gebied waarvoor het omgevingsplan gemeente Midden-Groningen geldt. In het omgevingsplan wordt verwezen naar het bestemmingsplan ‘Woongebieden’, het Facetbestemming Parkeren en naar het Facetbestemmingsplan ‘Karakteristieke objecten’. Het object is aangemerkt als een gemeentelijk monument. Het betreffende perceel heeft de enkelbestemming ‘Horeca’ met een functieaanduidingen ‘horeca tot en met horecacategorie 2’ en een gebiedsaanduiding ‘Geluidzone - spoor’. Volgens artikel 12.1 van het bestemmingsplan zijn de gronden onder andere bestemd voor horecacategorie 2 en 3 ter plaatse van de aanduiding ‘horeca tot en met horecacategorie 2’.

Het plan voldoet niet aan de gebruiksregels van artikel 12.1 omdat het realiseren van meerdere wooneenheden niet wordt toegestaan.

Het plan voldoet aan de bouwregels van artikel 12.2.1 van het tijdelijke deel van het Omgevingsplan.

Aan de overige bouw- en gebruiksregels wordt voldaan.

Overwegingen

Omgevingsaspecten

Stedenbouw (o.a. straat–en bebouwingsbeeld)

In de hoofdpz is het plan voor het hergebruiken van de bestaand panden voor de realisatie van appartementen acceptabel. Wel moet ervoor gewaakt worden dat door het plaatsen van schuttingen rondom de beoogde buitenruimte van de twee aan de straatzijde gelegen appartementen (appartementen 1 en 2 op de tekening) op de begane grond, geen achtertuinsituatie ontstaat. Omdat met de huidige aanvraag geen erfafscheidingen worden aangevraagd, is dat op dit moment niet aan de orde. Mochten op een later moment erfafscheidingen aangevraagd worden die het monument aantasten bestaat de mogelijkheid die op basis van een negatief advies van de Erfgoedcommissie te weigeren.

Ladder voor duurzame verstedelijking/Wonen

Omdat er 10 appartementen worden toegevoegd binnen de bebouwde kom is er geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling waarvoor de ladder voor duurzame verstedelijking doorlopen hoeft te worden. Daarnaast is er een duidelijke woningbouwopgave in Hoogezand-Sappemeer. De transformatie van grote panden, zoals “De Tibbe”, naar huurappartementen voor alleenstaanden, tweepersoonshuishoudens en/of kleine gezinnen onder de huursubsidiegrens is dan ook aanvaardbaar. Het aantal woning past binnen de regionale woningbouwafspraken en de Woonvisie en het initiatief past naar aard en schaal in de bestaande ruimtelijke en functionele structuur.

Gebruiksmogelijkheden aangrenzende gronden (privacy, schaduw- en windhinder, etc.)

Omliggende percelen kennen de bestemmingen Wonen-1 en Bedrijf.

Het intern verbouwen van het pand tot appartementen levert geen belemmering op voor de gebruiksmogelijkheden van de omliggende woningen.

Cultuurhistorie en erfgoed

Het pand is aangewezen als gemeentelijk monument en het wijzigen van het gebruik van het pand zal een positieve bijdrage leveren aan het behoud van het pand. Gezien de historische betekenis en ligging moet een herontwikkeling wel zorgvuldig gebeuren. Het plan is besproken in de erfgoedcommissie en deze kan zich in principe vinden in de plannen, onder een aantal voorwaarden. Ter beoordeling daarvan zal het plan nogmaals voorgelegd worden aan de erfgoedcommissie.

Archeologie

Het perceel kent een lage archeologische verwachting, waarvoor geen archeologisch onderzoek nodig is. Archeologie vormt dan ook geen belemmering.

Bodemkwaliteit

Het pand wordt alleen intern verbouwd, waardoor geen bodemonderzoek nodig is. Alleen wanneer er graafwerkzaamheden uitgevoerd worden zal bodemonderzoek noodzakelijk zijn.

Ecologie

Het betreft een interne verbouwing zonder negatieve gevolgen voor flora en fauna op het perceel.

Geluid

De omliggende wegen kennen een intensiteit van minder dan 1.000 motorvoertuigen/etmaal. Wegverkeerslawaaï is daarmee niet relevant.

Het pand ligt op circa 33 meter van de spoorlijn en daarmee binnen het geluidaandachtsgebied. Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat de standaardwaarde van 55 dB wordt overschreden op 6 appartementen en ten hoogste 59 dB bedraagt.

Hiermee wordt wel in alle gevallen voldaan aan de grenswaarde van 65 dB.

Het treffen van bronmaatregelen zoals het aanbrengen van raildempers of het verlagen van de snelheid is niet mogelijk omdat ProRail geen belanghebbende bij het plan is. Overdrachtsmaatregelen zoals het plaatsen van geluidschermen is eveneens niet mogelijk vanuit stedenbouwkundig oogpunt en vanwege de aanwezige erfontsluitingen en zijwegen. Bron- en overdrachtsmaatregelen zijn bovendien financieel niet doelmatig.

De karakteristieke geluidwering van de uitwendige scheidingsconstructie (die de scheiding vormt tussen een verblijfsgebied en de buitenlucht) moet zodanig worden uitgevoerd dat wordt voldaan aan het vereiste binnen niveau volgens het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl). De benodigde gevelgeluidwering is met gangbare materialen en technieken te realiseren.

Trillingen

Het pand ligt op circa 33 meter van de spoorlijn, waardoor er hinder kan zijn van trillingen. Uit het aangeleverde trillingenonderzoek blijkt dat voldaan wordt aan de streefwaarden van SBR - B (hinder voor personen in gebouwen) voor nieuwe woningen. Gezien de afstand van de appartementen tot het spoor is er geen kans op schade aan de gebouwen.

Hinder van (bedrijfsmatige) activiteiten

Binnen de bestemming Bedrijf zijn bedrijven toegestaan tot en met milieucategorie 2. Daarvoor geldt een richtafstand van (in gemengd gebied) 10 meter. De afstand van het perceel met de bedrijfsbestemming tot de bebouwing van "De Tibbe" bedraagt circa 2 meter, waarmee niet aan de richtafstand wordt voldaan. Op kortere afstand van het perceel met de bedrijfsbestemming zijn echter al woningen toegestaan. Het wijzigen van het gebruik van het pand zal dan ook niet leiden niet tot een beperking van de gebruiksmogelijkheden van het aangrenzende bedrijfsperceel

Omgevingsveiligheid

Het pand ligt net buiten het plasbrandaandachtsgebied, maar binnen de explosie- en gifwolkaandachtsgebieden die horen bij de vervoersroute gevaarlijke stoffen over de spoorlijn. Door het realiseren van appartementen krijgt het pand een woonfunctie en daarmee is er sprake van een kwetsbaar gebouw. Op grond van de huidige bijeenkomstfunctie (waar horeca onder valt) is er nu echter ook al sprake van een kwetsbaar gebouw. Er wordt dan ook geen extra kwetsbaar gebouw toegevoegd binnen de aandachtsgebieden, waardoor er ook geen sprake is van een verslechterde situatie. Vanwege de ligging buiten het plasbrandaandachtsgebied gelden ook geen extra bouwregels.

Mobiliteit en Parkeren

Op grond van de CROW-parkeernormen zijn voor 10 appartementen in het goedkope segment 14 parkeerplaatsen vereist. Op het perceel van "De Tibbe" zelf zijn 9 parkeerplaatsen en op het naastgelegen perceel (Sappemeer, sectie G nummer 2599) 5 parkeerplaatsen ingetekend. Daarmee wordt in voorzien in voldoende parkeerplaatsen. In het ontwerp is ook een gezamenlijke fietsenstalling opgenomen, daarmee is er voldoende ruimte om fietsen te stallen.

Water

Het betreft een interne verbouwing waardoor geen extra verharding wordt toegevoegd. Wateraspecten vormen dan ook geen belemmering.

Instructieregels Hoofdstuk 5 Bkl

Het initiatief wordt niet belemmerd door één van de instructieregels uit hoofdstuk 5 van het Bkl. Voor een deel zijn deze niet relevant op deze locatie en uit bovenstaande overwegingen blijkt dat voldaan kan worden aan de wel relevante instructieregels.

Provinciaal belang

Het initiatief is niet in strijd met de regels uit de provinciale omgevingsverordening.

Omgevingsvisie

Het initiatief scoort minimaal voldoende op alle 6 de punten uit het afwegingskader.

Participatie

Omwonenden zijn geïnformeerd over de plannen door de initiatiefnemer tijdens een bijeenkomst. Daarnaast heeft apart overleg plaatsgevonden met de eigenaren van het naastgelegen perceel waarbij afspraken zijn gemaakt over het gebruik van een deel van hun perceel voor parkeren. Hiermee heeft voldoende participatie plaatsgevonden op niveau 2 (meedenken) van het Beleidskader bij verplichte participatie.

Eindoordeel

Alles overwegend is de gemeente bereid medewerking te verlenen aan de realisatie van 10 appartementen in het pand aan de Kees de Haanstraat 73 in Sappemeer.

Er is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan deze locatie, er wordt voldaan aan de instructieregels uit het Bkl, er is geen strijd met provinciale belangen en er wordt voldaan aan het afwegingskader uit de Omgevingsvisie. Daarnaast is voldoende aan participatie gedaan.

2.3 Omgevingsplanactiviteit die betrekking heeft op een voorbeschermde gemeentelijk monument of een gemeentelijk monument

De aanvraag heeft betrekking op het verbouwen van het café “De Tibbe” aan de Kees de Haanstraat 73 in Sappemeer tot 10 appartementen. De appartementen variëren in oppervlakte van 50 m² tot 110 m², dat valt onder een omgevingsplanactiviteit als bedoeld in artikelen 5.1, lid 1 onder a Omgevingswet, in samenhang met afdeling 4.1 en artikel 4.4, lid 2 Omgevingswet. Het café “De Tibbe” is een gemeentelijk monument, dat staat geregistreerd onder nummer 30. Als er sprake is van een dergelijke activiteit met betrekking tot een gemeentelijk monument, kan de omgevingsvergunning slechts worden verleend, indien het belang van de monumentenzorg zich daartegen niet verzet. De aanvraag is, gelet op deze activiteit, getoetst aan artikel 5.18 van de Omgevingswet. De overwegingen met betrekking tot deze toetsing worden hierna beschreven.

Het betreffende café heeft de status van gemeentelijk monument verkregen en op die basis is deze beschermd, op grond van de erfgoedverordening van de gemeente Midden-Groningen, de Erfgoedwet en de Omgevingswet. Voor de voorgestelde wijzigingen aan het monument is een omgevingsvergunning vereist. Op grond van de Erfgoedverordening van de gemeente Midden-Groningen, in werking getreden op 21-7-2020, is het verboden zonder een omgevingsvergunning een gemeentelijk monument te slopen, te verstoren, te wijzigen, te herstellen of te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze waardoor het wordt ontsierd of in gevaar gebracht. De Erfgoedcommissie kan desgevraagd advies uitbrengen bij de verlening van een omgevingsvergunning.

Omschrijving bouwplan

Er is een verwijzing gemaakt naar de tekening van Tekenburo MK, ‘Herbestemming “De Tibbe”’, werkomschrijving monument per ruimte, d.d. 28-3-2025 en naar de overige tekeningen opgenomen in hoofdstuk 1.2 van dit besluit. In de werkomschrijving zijn de werkzaamheden per ruimte en verdieping opgenomen.

Redengevende omschrijving gemeentelijk monument

Gemeente: Midden-Groningen

Plaats: Sappemeer

Adres en postcode: Kees de Haanstraat 73, 9611 HS

Kadastrale gegevens: G 4019

Monument nummer: 030

Omschrijving

(Voormalig) horecabedrijf dat verbonden is geweest met de bedrijvigheid rond het NS station. De hoofdvorm is dat van een dwarshuis, waaraan een achteraanbouw een aan de zijkant een serre zijn aangebouwd. Samengestelde dakvorm met als basis een schilddak, met kroonlijst. Aan de zijde Kees de Haanstraat een centrale opbouw tot boven de daklijst, met drie volledige ramen. Aan de spoorzijde een vernieuwde serre, erg groot in verhouding tot het geheel (60er jaren verbouwd). De gevels zijn witgepleisterd. Vernieuwde voordeur met bovenlicht centraal in de voorgevel. Een zaadzoldervenster aan elke zijde van de voorgevel. Deur en ramen zijn omlijst, hebben in de bovendeeel glas-in-lood en worden bekroond met een kuif.

Waardering

Markante hoofdvorm, met gave detailleringen; sterk verbonden met lokale sociaal-culturele geschiedenis.

Advies Erfgoedcommissie

Omdat het pand een gemeentelijk monument is hebben wij de aanvraag op 7 april 2025 ter advisering voorgelegd aan de gemeentelijke Erfgoedcommissie. De Erfgoedcommissie heeft een positief advies onder voorwaarden uitgebracht, namelijk;

- Het nieuwe raam naast de deur moet dezelfde afmetingen behouden als het origineel.
- Het kleurgebruik moet nog middels een kleuronderzoek onderbouwd en akkoord bevonden worden.
- Ten behoeve van de achterzet beglazing aantonen dat de ruimte voldoende is om de scharnier en scharniersluiting toe te passen zo niet in overleg met de adviseur erfgoed t.b.v. oplossing.

Conclusie

Het pand is aangewezen als gemeentelijk monument en het wijzigen van het gebruik van het pand zal een positieve bijdrage leveren aan het behoud van het pand. Gezien de historische betekenis en ligging moet een herontwikkeling wel zorgvuldig gebeuren. Het plan is besproken in de erfgoedcommissie en deze kan zich in principe vinden in de plannen, onder een aantal voorwaarden. Ter beoordeling daarvan zal het plan nogmaals voorgelegd worden aan de erfgoedcommissie. Het afgegeven advies hebben wij opgevolgd.

2.4 Bouwactiviteit (technisch)

Uw aanvraag voor een omgevingsvergunning hebben wij getoetst aan onderstaande regels en eisen. Het project is getoetst aan de eisen uit het Besluit bouwwerken leefomgeving.

Wet Kwaliteitsborging

Het bouwplan is getoetst aan artikel 2.26 en artikel 2.27 van het Bbl. Ook hebben wij de overige werkzaamheden getoetst aan het Bbl. Hieruit blijkt dat het bouwplan niet als vergunningsvrij kan worden aangemerkt. In artikel 2.17 van het Bbl staan categorieën waarin een bouwplan onder gevolgklasse 1 valt en daarmee door een private kwaliteitsborger beoordeeld wordt ten aanzien van het bouwtechnisch deel.

Echter, omdat het bouwplan gericht is op het verbouwen van het pand naar meerdere wooneenheden met daaraan samenhangende verbouwwerkzaamheden, en daardoor onder verbouw valt, is de Wet kwaliteitsborging op grond van artikel 2.17 lid 4 onder a Bbl niet van toepassing. Daarmee is het een uitzondering en dient de technische bouwactiviteit beoordeeld te worden door het bevoegd gezag.

Waar staat het in de wet?

- Artikel 5.1, lid 2 onder a van de Omgevingswet waarin staat het verboden is om zonder omgevingsvergunning deze activiteit uit te voeren.
- Artikel 5.20 van de Omgevingswet waarin de beoordelingsregels zijn genoemd voor de Bouwactiviteit.
- Artikel 2.26 van de Besluit bouwwerken leefomgeving waarin staat aangeven wanneer bouwwerken zonder een dak vergunningsplichtig zijn voor de Bouwactiviteit.
- Artikel 2.26 van de Besluit bouwwerken leefomgeving waarin staat aangeven wanneer gedeeltelijk vernieuwen, veranderen of vergroten van een bouwwerk waarbij de onderdelen uit hetzelfde artikel wijzigen die vergunningsplichtig zijn voor de Bouwactiviteit.
- Besluit bouwwerken leefomgeving waarin technische eisen zijn opgenomen waaraan een bouwwerk moet voldoen.

Conclusie

Uw project voldoet aan de regels en eisen daarom ontvangt u van ons de gevraagde omgevingsvergunning voor de 'Bouwactiviteit (technisch)'. In hoofdstuk 4 staan de voorschriften die bij deze activiteit horen.

3 Procedure

Om tot het besluit voor deze vergunning te komen hebben wij de volgende stappen doorlopen:

- We hebben de aanvraag gepubliceerd in 'De Regiokrant' en op www.officielebekendmakingen.nl.
- We hebben de reguliere voorbereidingsprocedure gevolgd.
- De aanvraag is getoetst op volledigheid.
 - We hebben op 2 september 2024 ontbrekende stukken opgevraagd. De behandeltijd stond vanaf dit moment stil.
 - De ontbrekende stukken hebben wij ontvangen op 28 maart 2025. De behandeltijd is toen weer gestart.
- De aanvraag is volledig en we hebben deze in behandeling genomen.
- We hebben het besluit de vergunning te verlenen gepubliceerd in 'De Regiokrant' en op www.officielebekendmakingen.nl.

Waar staat het in de wet?

- Wij baseren de voorbereidingsprocedure op paragraaf 16.5.2 Omgevingswet.
- De volledigheid toetsen we aan de hand van het omgevingsplan.
- Wij zijn bevoegd gezag om deze vergunning te verlenen. Dat staat in artikel 4.8, eerste lid Omgevingswet.

4 Voorschriften

Constructieve gegevens

De inhoudelijke toetsing

Op dit moment kunnen wij niet beoordelen of er constructieve wijzigingen aangebracht worden. Qua constructie verandert er bijna niets maar het zou kunnen dat bijvoorbeeld de verdiepingsvloer te licht is om te fungeren als appartementenvloer. Om te kunnen beoordelen of er constructieve gegevens aangeleverd moeten worden ontvangen wij graag de onderstaande gegevens.

Ruim voor de uitvoering dienen de volgende stukken aan ons te worden toegezonden.

- Een tekening waarop bij de begane grond en verdieping is aangegeven wat de overspanningsrichting van de vloer is.
- Wat het type vloer is (afmetingen houten balken en hart-op-hart afstand).
- Wat de dragende wanden zijn.

Deze gegevens dienen, voor zover het bouwproces het toelaat, minimaal drie weken voor de uitvoering van de onderdelen digitaal bij het bevoegd gezag te worden ingediend, onder vermelding van het bouwadres en het nummer van de vergunning.

Erfgoed

Het pand is aangewezen als gemeentelijk monument en het wijzigen van het gebruik van het pand zal een positieve bijdrage leveren aan het behoud van het pand. Gezien de historische betekenis en ligging moet een herontwikkeling wel zorgvuldig gebeuren. Het plan is besproken in de erfgoedcommissie en deze kan zich in principe vinden in de plannen, onder een aantal voorwaarden, namelijk;

- Het nieuwe raam naast de deur moet dezelfde afmetingen behouden als het origineel.
- Het kleurgebruik moet nog middels een kleuronderzoek onderbouwd en akkoord bevonden worden.
- Ten behoeve van de achterzet beglazing aantonen dat de ruimte voldoende is om de scharnier en scharniersluiting toe te passen zo niet in overleg met de adviseur erfgoed t.b.v. oplossing.

Ter beoordeling daarvan zal het plan nogmaals voorgelegd worden aan de erfgoedcommissie. Deze gegevens dienen, voor zover het bouwproces het toelaat, minimaal vier weken voor de uitvoering van de onderdelen digitaal bij het bevoegd gezag te worden ingediend, onder vermelding van het bouwadres en het nummer van de vergunning.