

Omgevingsvergunning gemeente Loppersum

Inhoudsopgave

1. Aanvraag
2. Procedure
3. Overwegingen voorafgaand aan de besluitvorming
4. Besluit
5. Leges
6. Bekendmaking
7. In werking treden van de vergunning
8. Mogelijkheid van beroep
9. Bijlagen
10. Voorwaarden en voorschriften

1. Aanvraag

Op 23 februari 2016 hebben wij een aanvraag ontvangen voor een omgevingsvergunning, zoals bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). De aanvraag is geregistreerd onder zaaknummer WABO-2016-0172.

Gegevens aanvrager

Naam aanvrager : Maatschap L & B Thybaut Roodeschool
Adres aanvrager : Fraamweg 9, 9991 TE te Middelstum

Omschrijving

De aanvraag betreft : het bouwen van een schuur
De aanvraag bevat de activiteiten : - het bouwen van een bouwwerk (art. 2.1, lid 1, sub a Wabo)
- het gebruiken van gronden/bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan (art. 2.1, lid 1, sub c Wabo)

Locatie

plaatselijk bekend : Fraamweg 9 te Middelstum
kadastraal bekend : gemeente Warffum, sectie F, nummer 55

2. Procedure

Bevoegd gezag

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Loppersum is bevoegd om op de aanvraag te beslissen.

Kennisgeving

Een kennisgeving van de aanvraag is op 29 februari 2016 gepubliceerd in de Ommelander Courant en op de internetpagina van de gemeente Loppersum.

Indieningsvereisten en ontvankelijkheid

Wij hebben de aanvraag aan de hand van de Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor) getoetst op ontvankelijkheid. Daarbij is gebleken dat enkele gegevens ontbraken of van onvoldoende kwaliteit waren. De aanvrager is bij brief van 20 april 2016 in de gelegenheid gesteld om de ontbrekende gegevens aan te vullen. De aanvullende gegevens hebben wij op 30 juni 2016 ontvangen. De wettelijke afhandelingstermijn is hierdoor opgeschort.

Milieu

Op 19 april 2016 is een melding Activiteitenbesluit ingediend voor het plaatsen van een schuur, op het perceel gelegen aan de Fraamweg 6 te Middelstum. Deze melding is volledig. Hiermee wordt voldaan aan de eis zoals bedoeld in artikel 8.41a van de Wet milieubeheer. De afhandeling van deze melding zal echter separaat plaatsvinden.

Advies

Gelet op artikel 2.26 Wabo en ook gelet op de artikelen 6.1 tot en met 6.4 van het Besluit omgevingsrecht (Bor), hebben wij advies gevraagd aan de stichting Libau welstands- en monumentenzorg Groningen.

Zienswijzen

Naar aanleiding van de publicatie van de kennisgeving en de terinzagelegging van de ontwerpbesluiten zijn geen zienswijzen over de ontwerpbesluiten naar voren gebracht.

3. Overwegingen voorafgaand aan de besluitvorming

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente (hierna ons college) heeft, bij het nemen van het hierna genoemde besluit, het volgende overwogen.

3.1 Overwegingen ten aanzien van activiteiten die zijn genoemd in artikel 2.1, lid 1 van de Wabo, onder de letters:

a. Overwegingen ten aanzien van het bouwen van een bouwwerk

Toetsing aan het bestemmingsplan

Het perceel ligt binnen de grenzen van het plangebied van het vigerende bestemmingsplan "Buitengebied".

De nieuwe loods valt gedeeltelijk buiten het bouwvlak.

Het gedeelte wat binnen het bouwvlak valt heeft de bestemmingen:

- enkelbestemming agrarisch, artikel 3;
- functieaanduiding intensieve veehouderij;
- dubbelbestemming leiding-hoogspanningsverbinding, artikel 21;
- dubbelbestemming waarde-archeologie 2, artikel 23;
- dubbelbestemming waarde-invloedsgebied wierden, artikel 26.

Het gedeelte wat buiten het bouwvlak valt heeft de bestemmingen:

- enkelbestemming agrarisch, artikel 3;
- functieaanduiding intensieve veehouderij;
- dubbelbestemming leiding-hoogspanningsverbinding, artikel 21;
- dubbelbestemming waarde-archeologie 1, artikel 22;
- dubbelbestemming waarde-wierde, artikel 28.

Het plan is getoetst aan de voorschriften van dit bestemmingsplan en is hiermee niet in overeenstemming.

Op basis van de Wabo moet de aanvraag ook worden aangemerkt als een aanvraag voor het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan, dat door ons hierna onder 3.1c is overwogen.

Toetsing aan het voorbereidingsbesluit

Voor het gehele grondgebied van de gemeente Loppersum is een voorbereidingsbesluit genomen, hierdoor is het verboden om zonder omgevingsvergunning een bouwwerk te slopen. Op basis van artikel 3.3, lid 1, sub a Wabo moeten we de aanvraag aanhouden voor de activiteit "het bouwen van een bouwwerk". Op grond van artikel 3.3, lid 3 verlenen we in afwijking van lid 1

de omgevingsvergunning omdat de aangevraagde activiteit niet in strijd is met het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan.

Toetsing aan redelijke eisen van welstand

Stichting Libau welstands- en monumentenzorg Groningen heeft in haar brief van 2 maart 2016 geadviseerd, dat het bouwplan op zichzelf en in relatie tot zijn omgeving niet in strijd is met redelijke eisen van welstand.

Toetsing aan het Bouwbesluit

Voldoende aannemelijk is gemaakt dat het bouwplan niet in strijd is met de minimale kwaliteitseisen van het Bouwbesluit.

Met betrekking tot de brandveiligheidsaspecten op grond van het Bouwbesluit 2012 is de Veiligheidsregio Groningen gevraagd ons te adviseren over deze aanvraag. Het gevraagde advies van de Veiligheidsregio Groningen is ontvangen op 3 maart 2016. Dit advies is betrokken bij de overweging over het hierna te noemen ontwerpbesluit.

Toetsing aan de gemeentelijke bouwverordening

Het bouwplan is niet in strijd met de bepalingen van de bouwverordening.

c. Overwegingen ten aanzien van het gebruiken van bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan

Toetsing aan het bestemmingsplan

Het perceel ligt binnen de grenzen van het plangebied van het vigerende bestemmingsplan "Buitengebied".

De nieuwe loods valt gedeeltelijk buiten het bouwvlak.

Het gedeelte wat binnen het bouwvlak valt heeft de bestemmingen:

- enkelbestemming agrarisch, artikel 3;
- functieaanduiding intensieve veehouderij;
- dubbelbestemming leiding-hoogspanningsverbinding, artikel 21;
- dubbelbestemming waarde-archeologie 2, artikel 23;
- dubbelbestemming waarde-invloedsgebied wierden, artikel 26.

Het gedeelte wat buiten het bouwvlak valt heeft de bestemmingen:

- enkelbestemming agrarisch, artikel 3;
- functieaanduiding intensieve veehouderij;
- dubbelbestemming leiding-hoogspanningsverbinding, artikel 21;
- dubbelbestemming waarde-archeologie 1, artikel 22;
- dubbelbestemming waarde-wierde, artikel 28.

Het plan is in strijd met de bouwregels voor gebouwen van het vigerende bestemmingsplan op een aantal punten.

Strijdigheid

Artikel 3, Bestemming Agrarisch

Artikel 3.2.1, sub a van het bestemmingsplan bepaalt dat alle gebouwen van een agrarisch bedrijf worden gebouwd binnen het bouwperceel, gelegen binnen het bouwvlak dat als zoekgebied fungeert.

- *De beoogde nieuwe schuur valt deels buiten het bouwvlak*

De gemeente heeft de mogelijkheid om middels een buitenplanse afwijking artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 3 Wabo medewerking te verlenen. mits de aanvraag niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en ruimtelijk goed is onderbouwd.

Artikel 21 Leiding-hoogspanningsverbinding

Artikel 21.2.1, sub c: Ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag uitsluitend worden gebouwd, indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken.

- *Het bouwplan betreft een volledig nieuwe bedrijfsgebouw.*

Hiervan kan worden afgeweken voor het bouwen binnen de belemmeringenstrook overeenkomstig de andere daar voorkomende bestemming(en) indien de veiligheid van de betrokken leiding niet wordt geschaad en vooraf schriftelijk advies is ingewonnen bij de betrokken leidingbeheerder.

Artikel 26 Waarde-invloedsgebied wierden

De voor 'waarde – invloedsgebied wierden' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en) mede bestemd voor het behoud van de openheid van, het zicht op en de herkenbaarheid van wierden en wierdendorpen.

- In deze bestemming zijn bouwwerken niet toegestaan

Er dient door een gediplomeerd landschapsdeskundige te worden aangetoond dat er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de omschreven waarden in art. 26 van het bestemmingsplan.

Artikel 28 Waarde-wierde

De voor 'waarde – wierde' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud, het herstel en de ontwikkeling van het reliëf en de openheid van, het zicht op en de herkenbaarheid van de wierde.

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in elk geval gerekend: het diepploegen, egaliseren en afschuiven van gronden.

- In deze bestemming zijn bouwwerken niet toegestaan

Hiervan kan worden afgeweken voor het aanvullen van wierden in geval de aanvulling dient ter versterking van de landschappelijke en cultuurhistorische waarden. Door een landschapsdeskundige dient te worden beoordeeld of het bouwplan onevenredige afbreuk doet aan de in lid 28.1 omschreven waarden.

Afwijkingsprocedure

Het college heeft op 14 juni 2016 middels een collegebesluit besloten om medewerking te verlenen aan de aanvraag met toepassing van een buitenplanse afwijkingsprocedure (artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 3 Wabo). In dit besluit heeft de gemeente bepaald medewerking aan het plan te verlenen mits:

- de aanvraag niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en ruimtelijk goed is onderbouwd.
Op 3 juli 2016 is een goede ruimtelijke ordening ingediend. Deze is op 22 september goed gekeurd door de provincie.
- een schriftelijk advies is ingewonnen bij de betrokken leidingbeheerder, waaruit blijkt dat de veiligheid van de betrokken leiding niet wordt geschaad.
Op 4 mei 2016 heeft Tennet een verklaring afgegeven waarin zij aangeven dat zij geen bezwaren hebben met de nieuwbouw van de nieuwe schuur.
- er dient zorg te worden gedragen voor een goede landschappelijke inpassing, hetgeen inhoudt het bestaande zoveel mogelijk in stand te houden;
In de ruimtelijke onderbouwing is het onderdeel landschappelijke inpassing meegenomen.

- de welstandscommissie een positief advies geeft op het ontwerp;
Op 2 maart 2016 heeft de welstandscommissie een positief advies uitgebracht.
- een planschadeovereenkomst door initiatiefnemer wordt ondertekend.
Op 28 september 2016 is een getekende planschade overeenkomst bij de gemeente ingediend.

Conclusie

Om medewerking aan dit plan te kunnen verlenen is een goede ruimtelijke onderbouwing te worden opgesteld. Deze is door BügelHajema Adviseurs bv, Bureau voor Ruimtelijke Ordening en Milieu opgesteld.

In dit plan worden de volgende aspecten behandeld:

- de huidige en de toekomstige situatie, zowel van het gebruik en de inrichting, als van de planologisch-juridische situatie;
- de wijze waarop het bouwplan voldoet aan het provinciaal beleid en het gemeentelijk beleid;
- de milieuaspecten, zoals bodemkwaliteit, milieuzonering, luchtkwaliteit, geluidhinder en externe veiligheid;
- water, archeologie en ecologie;
- de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid.

Het plan past binnen het provinciaal en gemeentelijk beleid

Gelet op het bovenstaande kan er medewerking worden verleend middels een buitenplanse afwijkingsprocedure, artikel 2.12, lid 2, onder a, onder 3 van de Wabo, aan het gebruik in strijd met het bestemmingsplan, zodat de aanvraag niet hoeft te worden geweigerd.

3.2 Overwegingen ten aanzien van adviezen en documenten.

De adviezen van Libau welstands- en monumentenzorg Groningen en van de Veiligheidsregio Groningen zijn op een zorgvuldige manier tot stand gekomen en geven geen aanleiding tot twijfel over de juistheid van de conclusies, zodat de adviezen kunnen worden gevolgd.

4. Besluit

Dit besluit is tot stand gekomen volgens de uitgebreide voorbereidingsprocedure. Gebleken is dat de aanvraag voldoet aan de eisen die de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, het Besluit omgevingsrecht en de Ministeriele regeling omgevingsrecht daaraan stellen.

Gelezen de aanvraag voor een omgevingsvergunning, rekening houdend met de wettelijk verplichte toetsen en adviezen besluit ons college onder de in de bijlage genoemde voorwaarden en voorschriften:

De aangevraagde omgevingsvergunning (zoals beschreven onder punt één van dit besluit) te verlenen op grond van artikel 2.1, lid 1, onder a in samenhang met artikel 2.10 en artikel 2.1, lid 1, onder c in samenhang met artikel 2.12 van de Wabo en in samenhang met artikel 3.3, lid 3 van de Wabo.

Onderdeel van het besluit vormen gewaarmerkte bijlagen die met dit besluit zijn meegezonden.

Burgemeester en wethouders van de
gemeente Loppersum,
namens dezen,

de heer G.H. Aalderink
directeur
Werkorganisatie DEAL-gemeenten

Loppersum, 15 november 2016

Verzenddatum:

5. Leges

Bouwkosten volgens aanvraag	€	120.000,00
Vastgestelde bouwkosten voor toepassing legesverordening	€	120.000,00

Omschrijving leges

Bedrag

Bouwactiviteit	€	3.662,00
Welstandstoets	€	413,00
Buitenplanse afwijking (artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3 Wabo) bij een bouwactiviteit	€	2.326,95
archeologisch bureauonderzoek	€	440,00
Nadere onderzoeken (buitenplanse afwijking)	€	836,00
Totaal	€	<u>7.677,95</u> ⁺

Een nota voor het totaalbedrag wordt u binnenkort toegezonden.

6. Bekendmaking

Dit voornemen wordt gepubliceerd in de Ommelander Courant en op de internetpagina van de gemeente Loppersum en in de Staatscourant.

Een afschrift van dit voornemen wordt gestuurd naar: Kenders Bouw t.a.v. de heer K. Apoll
Industrieweg 39, 9781 AC Groningen

7. In werking treden van de vergunning

Deze vergunning treedt in werking met ingang van de dag na afloop van de termijn voor het indienen van een beroepschrift. Het indienen van een beroepschrift schorst de werking van dit besluit niet.

8. Beroep

Tegen dit besluit kan binnen zes weken na bekendmaking beroep worden aangetekend door belanghebbenden. Het indienen van een beroepschrift schorst de werking van het besluit niet.

Daarnaast kunt u in spoedeisende gevallen de voorzieningenrechter verzoeken een voorlopige voorziening te treffen. Dit verzoek kunt u samen met een kopie van uw bezwaarschrift sturen aan de voorzieningenrechter van de sector Bestuursrecht van de rechtbank Noord-Nederland, locatie Groningen, Postbus 150, 9700 AD Groningen.

U kunt ook digitaal het beroep- en verzoekschrift indienen bij de rechtbank via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. Daarvoor moet u wel beschikken over een elektronische handtekening (DigiD). Kijk op de genoemde site voor de precieze voorwaarden.

9. Bijlagen

Bij dit besluit behoren gewaarmerkte bijlagen die met dit besluit zijn meegezonden.

10. Voorwaarden en voorschriften

A. Voorwaarden

- Zorg dient te worden gedragen voor een goede landschappelijke inpassing, inhoudende dat de bestaande beplanting zoveel mogelijk in stand wordt gehouden.

Start bouwwerkzaamheden

- Minimaal twee dagen voor de aanvang van de (bouw)werkzaamheden dient de start van de uitvoering van de werkzaamheden te worden gemeld. Dit kunt u doen:
 - Post; meegezonden kaartjes
 - Email; info@werkorganisatieideal.nl
 - Telefonisch; (0596) 639700
- Voor het storten van de betonnen constructieonderdelen dient de toezichthouder van de Werkorganisatie DEAL-gemeenten ten minste twee werkdagen van tevoren in kennis te worden gesteld.
- Indien bij temperaturen beneden twee graden Celsius beton-, metsel- of buitenpleisterwerk wordt uitgevoerd, dient de toezichthouder van de Werkorganisatie DEAL-gemeenten ten minste twee dagen vóór het begin van het desbetreffende werk in kennis te worden gesteld van de te treffen maatregelen ten behoeve van:
 - het niet verwerken van bevroren materialen;
 - het verkrijgen van een goede binding en verharding;
 - de bescherming van het desbetreffende werk na de voltooiing tegen vorstschade, zolang het nog onvoldoende is verhard of de temperatuur nog beneden twee graden Celsius is.

Op grond van het Bouwbesluit 2012

- Het is verboden om een bouwwerk na het bouwen in gebruik te geven of nemen, indien het bouwwerk niet gereed is gemeld bij de toezichthouder van de Werkorganisatie DEAL-gemeenten. Dit kunt u doen:
 - Post; meegezonden kaartjes
 - Email; info@werkorganisatieideal.nl
 - Telefonisch; (0596) 639700
- De aannemer dient er voor te zorgen dat er geen bouwafval op de openbare weg of naast liggende percelen komt. Ook mag geen zwerfvuil afkomstig van het te bouwen object in de omgeving terecht komen.
- Het terrein waarop wordt gebouwd, grond wordt ontgraven of dergelijke werkzaamheden worden verricht, moet door een doeltreffende afscheiding zijn afgescheiden.
- Het bouw- en sloopafval moet ten minste worden gescheiden in de volgende fracties:
 - gevaarlijk aangeduide afvalstoffen als bedoeld in hoofdstuk 17 van de afvalstoffenlijst bedoeld in de Regeling Europese afvalstoffenlijst;
 - steenachtig sloopafval;

- gipsblokken en gipsplaatmateriaal;
 - bitumineuze dakbedekking;
 - teerhoudende dakbedekking;
 - teerhoudend asfalt;
 - niet-teerhoudend asfalt;
 - dakgrind;
 - overig afval.
- Indien u binnen 26 weken na het verlenen van de omgevingsvergunning niet bent gestart met de bouwwerkzaamheden, kan de omgevingsvergunning door ons college worden ingetrokken. In overleg met de gemeente kunt u hier van afwijken.
 - De omgevingsvergunning en bijbehorende stukken dienen op locatie aanwezig te zijn.
 - Ons college kan het gebruik van een werktuig, dat schade of ernstige hinder voor de omgeving veroorzaakt of kan veroorzaken, verbieden of de werkzaamheden stilleggen.
 - Het is niet toegestaan te bouwen in afwijking van de omgevingsvergunning.

Bodemwerkzaamheden

- Bij de werkzaamheden vrijkomende grond dient zoveel mogelijk op het kadastraal perceel hergebruikt te worden.
- Bij aan- of afvoer van (herbruikbare) grond en/of bouwstoffen gelden de regels van het Besluit bodemkwaliteit. Voor meer informatie hierover verwijzen we u korthedshalve naar de internetsite meldpunt bodem <https://meldpuntbodemkwaliteit.agentschapnl.nl>.
- Een ieder die op of in de bodemhandelingen verricht en die weet of redelijkerwijs had kunnen vermoeden dat door die handelingen de bodem kan worden verontreinigd of aangetast, is verplicht alle maatregelen te nemen die redelijkerwijs van hem kunnen worden gevergd, teneinde die verontreiniging of aantasting te voorkomen, dan wel zoveel mogelijk ongedaan te maken.

Archeologisch onderzoek

- Na het uitgraven van de bouwput (Indien deze dieper wordt dan 0,45m) dient een amateurarcheoloog het vlak onderin de bouwput te inspecteren op de aanwezigheid van archeologische resten en structuren.
- De amateurarcheoloog dient alle ruimte en tijd te krijgen om zijn inspectie uit te kunnen voeren, het vlak of de profielen (indien noodzakelijk) op te schaven, foto's te maken, vondsten veilig stellen en de bodem van de bouwput met een metaaldetector te onderzoeken.
- De amateurarcheoloog dient daarnaast aanwezig te zijn bij het uitgraven van de liftschaft en zo nodig de werkzaamheden stil te kunnen leggen als in het profiel van de liftschaft archeologische lagen zichtbaar worden die gedocumenteerd dienen te worden.
- De amateurarcheoloog dient ruim van te voren (minimaal twee weken) op de hoogte te worden gesteld van de aanvang van de werkzaamheden.
- De amateurarcheoloog dient tijdens zijn inspectie contact te onderhouden met Stichting Libau.
- De bevindingen van de archeologische inspectie moeten in een korte rapportage met als bijlagen foto's en andere aanvullende documentatie worden weergegeven.
- De vondsten moeten worden afgedragen aan het Noordelijk Archeologisch Depot in Nuis.
- In het geval er belangrijke sporen of resten worden aangetroffen, zal in overleg met de opdrachtgever en Stichting Libau een archeologisch bedrijf ingeschakeld moeten worden die de sporen en resten op een KNA-conforme wijze (Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie) kan documenteren. De opdrachtgever dient in dat geval rekening te houden met de kosten die het inschakelen van een archeologisch bedrijf met zich meebrengen.
- In het geval er een archeologisch bedrijf moet worden ingeschakeld, dient er een Programma van Eisen te worden opgesteld. Het Programma van Eisen dat in 2006 voor de toenmalige plannen op deze locatie is gemaakt, kan in dit geval aangepast worden.

B. Voorschriften

Bouwbesluit

- Er moet worden gebouwd in overeenstemming met de bepalingen van het Bouwbesluit.