

**Besluit**

Omgevingsvergunning voor het vernieuwen van een bedrijfspand aan de Winsumerweg 6A te Onderdendam.

Registratienummer: HZ WABO-2011-0085

*origineel*



Postbus 38  
9780AA Bedum

**Aanvraag**

Burgemeester en wethouders van Bedum hebben van Abemec BV, Winsumerweg 6A, 9959TD Onderdendam, op 06-09-2011 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het vernieuwen van een bedrijfspand aan de Winsumerweg 6A te Onderdendam. De aanvraag is geregistreerd onder nummer HZ WABO-2011-0085.

**Besluit**

De aanvraag is getoetst aan de Wabo, het Besluit omgevingsrecht (Bor) en de Ministeriele regeling omgevingsrecht (Mor) en de gemeentelijke bouwverordening. Gebleken is dat uw aanvraag voldoet en daarom besluiten Burgemeester en wethouders, gelet op artikel 2.1, 2.10 en art. 2.12 lid 1, sub a onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, de omgevingsvergunning te verlenen.

De omgevingsvergunning wordt verleend onder de bepaling dat de gewaarmerkte stukken en bijlagen deel uitmaken van de vergunning. De omgevingsvergunning wordt verleend voor de volgende activiteiten:

1. ruimtelijke ordening (afwijking van de bestemming);
2. bouwen;
3. slopen.

Onderdeel van het ontwerpbesluit vormen:

1. het afwijken van het bestemmingsplan ONDERDENDAM (1993);
2. het oprichten van een bedrijfspand;
3. het slopen van het bestaande bedrijfspand.

**De omgevingsvergunning wordt verleend onder de volgende voorwaarden:**

1. het gemeentelijk bouwtoezicht moet in kennis gesteld worden van:
  - de aanvang van de werkzaamheden, ten minste 2 dagen van te voren;
  - de aanvang van het betonstorten, ten minste 1 dag van te voren;
  - het gereed zijn van het bouwwerk, uiterlijk op de dag van beëindiging.
2. nader archeologisch onderzoek en of begeleiding wordt niet nodig geacht, mochten er bij de graafwerkzaamheden toch archeologische resten worden aangetroffen dan geldt de meldingsplicht bij de gemeente ingevolge de Monumentenwet(1988);
3. de vergunninghouder stelt ten minste 1 week voorafgaande aan de aanvang van het slopen, bouwtoezicht schriftelijk op de hoogte van de data en tijdstippen waarop het slopen zal plaatsvinden;
4. de vergunninghouder moet het slopen, voor zover dat betrekking heeft op asbest, opdragen aan een daarvoor gecertificeerd bedrijf. De naam van het sloopbedrijf, alsmede een kopie van het KOMO-procescertificaat asbestsanering dient voor aanvang van de werkzaamheden aan het gemeentelijk bouwtoezicht te worden overgelegd;
5. de vergunninghouder stuurt binnen twee weken na de uitvoering van de sloopwerkzaamheden bouwtoezicht een afschrift van de resultaten van de eindbeoordeling, bedoeld in artikel 9, eerste lid van het Asbestverwijderingsbesluit 2005.

**Overige bijgevoegde documenten**

De volgende documenten worden meegezonden met het ontwerpbesluit en zijn als gewaarmerkte stukken als bijlage bijgevoegd:

1. aanvraagformulier ontvangen d.d. 6 september 2011;
2. tekening werknummer 10.105 blad 1 d.d. 03-09-2011;
3. tekening werknummer 10.105 blad 2 d.d. 03-09-2011;
4. sloopveiligheidsplan + tekening werknummer 09096 blad S-001 d.d. 28-9-2011.
5. asbestonderzoek van Asbest Adviesbureau Wierenga d.d. 12-09-2011;
6. archeologisch onderzoeksrapport Libau d.d. 16-9-2011;

7. advies welstandscommissie d.d. 21-9-2011;
8. rapport 'Ruimtelijke ontwikkeling Abemec Onderdendam' d.d. 21-03-2011 van Libau.

#### **Procedure**

Wij hebben de uitgebreide voorbereidingsprocedure gevolgd volgens afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht, zoals in art. 3.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht is aangegeven.

#### **Ontwerpbesluit / zienswijzen**

De aanvraag omgevingsvergunning en het ontwerpbesluit met bijbehorende stukken hebben op grond van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) van 17 november tot en met 28 december ter inzage gelegen. Gedurende deze periode kon iedereen zienswijzen indienen bij het college van burgemeester en wethouders van Bedum, Postbus 38, 9781 AA Bedum. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

#### **Besluit / beroep**

Een belanghebbende die tijdig een zienswijze naar voren heeft gebracht, alsmede een belanghebbende aan wie redelijkerwijs niet kan worden verweten dat hij geen zienswijze naar voren heeft gebracht, kan met ingang van 12 januari t/m 22 februari 2012 beroep instellen tegen de omgevingsvergunning bij de rechtbank Groningen, Sectie bestuursrecht, Postbus 781, 9700 AT Groningen. De omgevingsvergunning treedt in werking met ingang van de dag na die waarop de beroepstermijn is verstreken. Het beroepschrift heeft geen schorsende werking. Indien binnen de beroepstermijn tevens een verzoek om voorlopige voorziening is ingediend bij de voorzieningenrechter van de rechtbank Groningen, sector bestuursrecht, treedt het besluit niet in werking voordat op het verzoek is beslist.

#### **Betaling leges**

Ingevolge de legesverordening van de gemeente Bedum bent u voor het in behandeling nemen van uw aanvraag voor een omgevingsvergunning leges verschuldigd van € 9.696,05. Voor de leges is een nota verzonden. De legeskosten zijn als volgt opgebouwd:

- bouwkosten (€ 450.000,00)	€ 7.740,00
- welstand	€ 727,00
- ontheffing (buitenplans)	€ 772,40
- advertentie(x 4)	€ 304,40
- sloop	€ 111,65
- asbest	€ <u>40,60</u>
<b>Totaal</b>	<b>€ 9.696,05</b>

#### **Gegevens aanvrager**

Aanvrager is Abemec BV, Winsumerweg 6A, 9959TD Onderdendam.

#### **Projectbeschrijving**

Het bouwplan voorziet in het vernieuwen van het bedrijfspand voor landbouwmechanisatiebedrijf Abemec. Het nieuwe bedrijfspand meet circa 24m bij 35m en bestaat uit een werkplaats, kantine, kleedruimte, kantoor, archief, magazijn en een beperkte detailhandelsfunctie. De detailhandelsfunctie is gericht op agrarische bedrijven en heeft met name betrekking op de landbouwmechanisatie. Om de bouw mogelijk te maken zal een ter plaatse aanwezig bedrijfspand worden gesloopt.

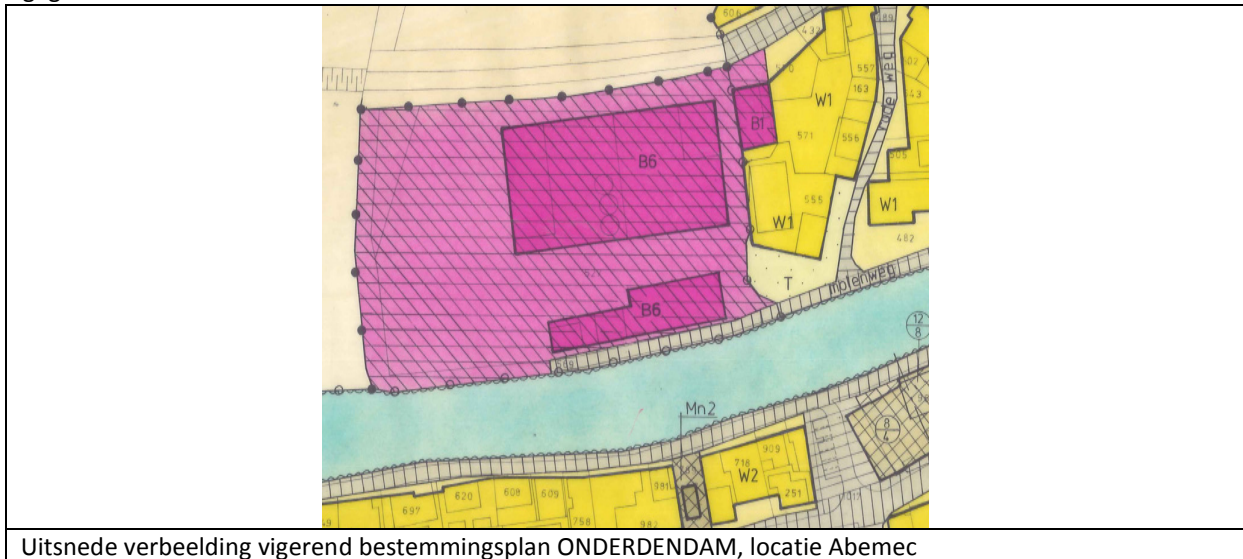
#### **Onderdeel 1: het afwijken van het bestemmingsplan Onderdendam**

##### **I Toetsing Bestemmingsplan Onderdendam**

In het vigerende bestemmingsplan is aan het perceel Winsumerweg 6A de bestemming bedrijfsdoeleinden (art. 9 ) toegekend. De voorgeschreven goothoogte bedraagt maximaal 4m volgens art. 9 lid 2 sub e.

De aangevraagde goothoogte bedraagt 5m. In de huidige bedrijfsvoering met grotere landbouwmachines is dit onvoldoende. Voor de overschrijding is geen binnenplanse afwijkmogelijkheid voor handen. Om een goede stedenbouwkundige inpassing mogelijk te maken is het te bouwen bedrijfspand op een grotere afstand van de weg

geplaatst, hierdoor valt het bedrijfspand aan de zuidzijde deels buiten het bouwvlak, zoals dat op de plankaart is aangegeven.



## **II Aanvraag omgevingsvergunning om te mogen afwijken van het bestemmingsplan**

De aangevraagde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien de activiteit niet strijdig is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke motivering omvat (art. 2.12 lid 1a sub 3 Wabo).

## **III Motivering afwijking van het bestemmingsplan**

Hieronder wordt ingegaan op de verschillende aspecten van de aanvraag.

### **a. Beleid**

Momenteel is voor de kern van Onderdendam een herziening van het bestemmingsplan in voorbereiding. Dit bestemmingsplan heeft vooral een conserverend karakter en is met name gericht op het beschermen van de kwaliteiten van het beschermde dorpsgezicht. Bij de herziening wordt nieuwe regelgeving geïmplementeerd en wordt waar mogelijk en gewenst ingespeeld op nieuwe ontwikkelingen zoals:

- de dorpsvisie voor Onderdendam;
- inspraakreacties op de gehouden inventarisatie;
- wensen voor bedrijfsaanpassing.

De planvorming voor deze locatie kent al een lange voorgeschiedenis. Aanvankelijk wilde het moederbedrijf van Abemec de locatie van de hand doen en hier woningbouw ontwikkelen. Het bedrijf zelf wilde echter graag blijven omdat Onderdendam centraal ligt in het verzorgingsgebied van het bedrijf. In het huidige bedrijfsgebouw is geen goede bedrijfsuitoefening mogelijk. De werkruimtes zijn te klein en te laag en het gebouw voldoet niet aan de arbo-eisen die heden ten dage worden gesteld. Daarom is gekozen voor algehele vervanging van het bedrijfsgebouw.

In de door de provincie geïnitieerde POP-pilot in het kader van het nieuwe Provinciaal Omgevingsplan was op deze locatie eveneens woningbouw voorzien. Later is de POP-pilot uitgewerkt in een integrale dorpsvisie voor Onderdendam. Bij de totstandkoming van de dorpsvisie is gaandeweg het proces gekozen voor behoud i.p.v. groei. In de dorpsvisie is voor deze locatie voorzien in het herstel van het jaagpad langs het Winsumerdiep en Warffumermaar, waarbij het bedrijf zou kunnen blijven.

Het bedrijf zorgt voor plaatselijke en regionale werkgelegenheid (circa 10 personen) en draagt daarbij bij aan de leefbaarheid van Onderdendam e.o. Dit vinden wij van groot belang. De bedrijfslocatie bevindt zich echter op een

kwetsbare plek in de nabijheid van het beschermd dorpsgezicht van Onderdendam. Daarom is door ons ingezet op een zorgvuldige inpassing van het bedrijf en van het bedrijfsterrein.

In samenspraak met Abemec en gemeente is door Libau een inpassingsplan gemaakt voor de nieuwbouw, daarbij is tevens planologische ruimte geschapen voor toekomstige bedrijfsontwikkelingen en het herstel van het jaagpad richting jachthaven. Beide onderdelen passen binnen de Dorpsvisie voor Onderdendam.

Voor de daadwerkelijke realisatie van het jaagpad is nog nader overleg nodig met Abemec en met subsidiënten. Het inpassingsplan is vertaald in het voorontwerpbestemmingsplan ONDERDENDAM KERN. Van provincie Groningen en van het waterschap Noorderzijlvest zijn positieve reacties ontvangen op het voorontwerpbestemmingsplan. Inmiddels is het ontwerpbestemmingsplan ONDERDENDAM KERN in procedure gebracht.

In het bestemmingsplan is in hoofdstuk 3.5 *Dorpsvisie Onderdendam* van de toelichting hierover het volgende opgenomen:

*Het bedrijf Abemec grenst direct aan het beschermd dorpsgezicht. Door de schaal en de maat van de bebouwing en door de eenduidige bedrijfsfunctie sluit het bedrijf ruimtelijk-functioneel meer aan bij de bedrijfsbebouwing ten westen van de Warffumermaar, dan dat het onderdeel is van de kleinschalige bebouwing van de kern, het beschermd dorpsgezicht. Dit beeld wordt nog versterkt door de wijze waarop het voorterrein is ingericht en overgaat in de openbare ruimte en door de vormgeving van de reclame-uitingen. Omdat de huidige bedrijfsbebouwing van Abemec bedrijfseconomisch en arbo-technisch niet meer aan de eisen voldoet, heeft dit bedrijf een nieuw bedrijfsgebouw laten ontwerpen. Gelet op de onmogelijkheid van de haalbaarheid van een andere, kleinschalige (woon-) invulling is gekozen voor een herontwikkeling van het bedrijf op de huidige locatie. Hiermee wordt tevens gekozen voor behoud van plaatselijke werkgelegenheid waarmee de leefbaarheid van het dorp als geheel gediend is.*

*Door Libau is een uitgebreide studie verricht naar de mogelijkheden van de herontwikkeling op de huidige locatie (zie bijlage 2). Uit deze studie zijn een aantal randvoorwaarden naar voren gekomen die een vertaling hebben gekregen in het voorliggende bestemmingsplan. Zo dient de toekomstige bedrijfshal op voldoende afstand van de naastgelegen woning te worden gebouwd waarbij de voorgevel verder van de weg komt te liggen dan in de huidige situatie. Een tweede bedrijfsgebouw (meer naar het westen) kan op minimaal 25 meter van het hoofdgebouw worden gebouwd (in de rooilijn). Beide gebouwen kennen een maximale goothoogte van 5,2 meter en een maximale bouwhoogte van 9 meter. Langs de zuidzijde van het perceel zal de bebouwing kleinschaliger van aard zijn. Zo zal de bestaande bedrijfswoning worden gehandhaafd. Ten oosten daarvan kunnen nog maximaal twee kleinere bedrijfsgebouwen worden gebouwd. De bouwhoogtes zullen hier lager zijn (max. 8 meter voor de bedrijfswoning en 6,5 meter voor het meest oostelijke gebouw (kapschuur). Alle gebouwen dienen van een lage goot (maxima van 3,2 tot 4 meter te worden voorzien. Ten behoeve van een inritfunctie is de maximale goothoogte van de oostelijke kapschuur aan de noordzijde verhoogd tot 5 meter. Het meest westelijke deel van het perceel zal als groengebied worden gehandhaafd. Ter plaatse is de mogelijkheid geboden om 2 x per jaar een evenement te houden gerelateerd aan de functie (landbouwshow). Het planvoornemen gaat uit van de mogelijkheid om op termijn het oude jaagpad langs het Winsumerdiep te herstellen.*

Het inpassingsplan 'Ruimtelijke ontwikkeling Abemec Onderdendam d.d. 21-03-2011' met een uitgebreide ruimtelijke onderbouwing is opgenomen als bijlage bij de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan ONDERDENDAM KERN en als bijlage 8 bij de vergunning gevoegd.

## **b. Archeologie**

het bouwperceel kent volgens de gemeentelijke beleidsadvieskaart archeologie een hoge archeologische waarde. Een archeologisch bureauonderzoek (d.d. 26-9-2011) is door Libau uitgevoerd. Op basis van dit onderzoek is geen archeologisch vervolgonderzoek nodig. Mochten er bij de graafwerkzaamheden toch archeologische resten worden aangetroffen dan geldt de meldingsplicht bij de gemeente ingevolge de Monumentenwet(1988).

## **c. Flora en Fauna**

De bouwplaats wordt nu geheel ingenomen door het te slopen bedrijfsgebouw en door terreinverhardingen. Het is daarom niet aannemelijk, dat natuurwaarden worden geschaad door uitvoering van het bouwplan. De zorgplicht conform artikel 2 van de Flora- en Faunawet blijft wel van kracht.

#### **d. Bodemkwaliteit**

Uitgangspunt van een goede ruimtelijke ordening is dat de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde bestemming en de daarin toegestane gebruiksvormen. De huidige bestemming betreft bedrijfsdoeleinden. In het Besluit bodemkwaliteit dient de kwaliteit van de bodem aan te sluiten bij de functie. Om hier invulling aan te geven zijn er in de gemeente Bedum referentiewaarden ontwikkeld, op grond van het generieke beleid, voor een goede bodemkwaliteit. Voor toepassing in het generieke kader zijn in de bebouwde kom van Onderdendam twee bodemfunctieklassen van toepassing: industrie en wonen. Op grond van het Besluit bodemkwaliteit is de bodemfunctieklassering van toepassing. De bestemming van de locatie Winsumerweg 6A wordt niet gewijzigd. Wel worden er bouwwerkzaamheden uitgevoerd (vervangende nieuwbouw). I.v.m. deze bouwwerkzaamheden dient de milieuhygiënische bodemkwaliteit bekend te zijn.

De locatie Winsumerweg 6A is een bedrijfslocatie in de kern van Onderdendam. Een deel van de locatie is bebouwd (werkplaats, winkel, opslagloods voor machines en kunstmest). Op het terrein is een woonhuis aanwezig met schuur. Op het bedrijfsterrein staat een brandstoftank in de lekbak. Het terrein heeft een oppervlakte van circa 7.500 m<sup>2</sup>. In het Historisch Bodembestand heeft de locatie een indicatieve prioriteit van 5 (potentieel ernstig verontreinigde locatie). Een deel van het terrein betreft een in het verleden gedempt balkengat dat nu als weiland in gebruik is. Op het terrein zijn de volgende bodemonderzoeken uitgevoerd:

- 1993: oriënterend bodemonderzoek (Heidemij);
- 1993: aanvullend bodemonderzoek (Heidemij);
- 1994: saneringsplan en uitvoering deelsanering (Heidemij);
- 1995: evaluatierapport sanering (Heidemij);
- 1996: nader bodemonderzoek balkengat (Heidemij);
- 2000: oriënterend bodemonderzoek (Iwaco);
- 2007: actualisatieonderzoek (Royal Haskoning);
- 2009: actualisering bodemonderzoek (Royal Haskoning).

De onderzoeken betreffen in alle gevallen deelonderzoeken van het bedrijfsterrein. Twee recent uitgevoerde bodemonderzoeken zijn in dit geval van belang; het in 2007 uitgevoerde actualisatieonderzoek en het in 2009 uitgevoerde actualisering bodemonderzoek, beiden uitgevoerd door Royal Haskoning. Op basis van de gegevens kan worden geconcludeerd dat de sliblaag in het balkengat zeer heterogeen is en plaatselijk sterk verontreinigd is met PAK en zware metalen. Het dempingsmateriaal is plaatselijk licht verontreinigd. Daarnaast is er plaatselijk in de bovengrond een sterk verhoogd gehalte aan lood aangetroffen. De overige terreindelen zijn licht verontreinigd. Ter plaatse van de huidige en vervangende nieuwbouw is sprake van een lichte verontreiniging in de bodem. Deze verontreiniging vormt, overeenkomstig de bodemfunctieklassering industrie, verder geen beletsel voor de bouwactiviteiten en het afgeven van een omgevingsvergunning.

De vrijkomende grond uit de bouwput zal zoveel mogelijk binnen het werk worden gebruikt, dan wel worden afgevoerd volgens de wettelijke regels.

#### **e. Welstand**

Voor het bouwplan is een positief welstandsadvies d.d. 21-09-2011 ontvangen.

#### **f. Planschade**

Eventuele planschade komt voor rekening van de aanvrager. Dit zal worden vastgelegd in een anterieure overeenkomst tussen aanvrager en gemeente.

#### **g. Exploitatieplan / economische uitvoerbaarheid**

Het opstellen van een exploitatieplan kan achterwege blijven, omdat alle kosten voor rekening van de aanvrager komen (art. 6.12 Wro).

## **h. Milieu**

Op grond van het Activiteitenbesluit heeft Abemec BV bij de gemeente melding gemaakt van het wijzigen van de inrichting. Dit betekent dat het bedrijf zal moeten voldoen aan de voorschriften uit het Activiteitenbesluit en de bijbehorende ministeriële regeling.

## **i. Planschade**

Eventuele planschade komt voor rekening van de aanvrager. Dit is vastgelegd in een anterieure overeenkomst tussen aanvrager en gemeente.

## **j. Exploitatieplan / economische uitvoerbaarheid**

Het opstellen van een exploitatieplan kan achterwege blijven, omdat alle kosten voor rekening van de aanvrager komen (art. 6.12 Wro).

## **k. Ontwerpverklaring van geen bedenkingen**

De raad heeft in haar vergadering van 27 oktober 2011 een ontwerpverklaring van geen bedenkingen afgegeven en de verdere afdoening van de aanvraag gedelegeerd aan het college van burgemeester en wethouders.

## **l. Conclusie**

De omgevingsvergunning om te mogen afwijken van het bestemmingsplan ONDERDENDAM (1993) kan – gezien voorgaande onderdelen a tot en met k – worden verleend omdat sprake is van een ‘goede’ ruimtelijke ordening.

### **Onderdeel 2: het oprichten van een bedrijfspand**

Gebleden is dat de aanvraag voldoet aan de voorschriften die worden gesteld in art. 2.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, daarbij hebben wij overwogen dat:

- a. het bouwplan voldoet aan het Bouwbesluit;
- b. het bouwwerk voldoet aan de bouwverordening van de gemeente Bedum;
- c. volgens het advies van 21-09-2011 van de welstandzorg Groningen het bouwplan voldoet aan redelijke eisen van welstand, wij nemen het advies over.

Conclusie: de omgevingsvergunning voor het oprichten van het bedrijfspand kan worden verleend.

### **Onderdeel 3: het slopen van een bedrijfspand**

Gebleden is dat de aanvraag voldoet aan de bouwverordening van de gemeente Bedum.

Conclusie: de omgevingsvergunning voor het slopen kan worden verleend. Met betrekking tot het slopen van asbesthoudende materialen zijn aan de vergunning specifieke voorwaarden toegevoegd.

Bedum, 10 januari 2012

Burgemeester en wethouders van de gemeente Bedum,

De secretaris,

R. Wiltjer

De burgemeester,

drs. H.P. Bakker