



GEMEENTE  
**LOPPERSUM**

Datum : 27 juni 2018  
Behandeld door : T. Poot-Keijzer  
Afdeling : Werkorganisatie DEAL-gemeenten  
Telefoonnummer : 0596-639700  
Ons kenmerk : WABO-2017-0880

C. Hoeksema  
Schoolweg 19  
9911 PA OOSTERWIJTWERD

Uw brief van : 3 augustus 2017  
Uw kenmerk :

Verzonden: 28 JUNI 2018

Onderwerp: Brief bij omgevingsvergunning

Geachte heer Hoeksema,

U heeft op 3 augustus 2017 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend voor het realiseren van een bedrijfswoning en een Bed & Breakfast aan de Schoolweg 19 te Oosterwijtwerd. Wij delen u mede dat de vergunning is verleend. U treft de vergunning aan als bijlage.

**Inwerkingtreding omgevingsvergunning**

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.

**Voorwaarden en voorschriften**

Aan de omgevingsvergunning zijn voorwaarden en voorschriften verbonden. U moet deze naleven. Tijdens de realisatie van uw project zal een toezichthouder namens de gemeente één of meer controles uitvoeren. Indien nodig wordt het bouwwerk ingemeten.

**Leges**

Aan deze omgevingsvergunning zijn leges verbonden. Binnenkort ontvangt u hiervoor een nota.

**Teruggaaf**

Bij de vergunning ontvangt u de kaartjes 'aanvang van de bouwwerkzaamheden' (groen) en 'gereedmelding bouwwerk' (rood). U dient het groene kaartje uiterlijk twee dagen vóór aanvang van de bouwwerkzaamheden ingevuld te retourneren. Het rode kaartje dient uiterlijk op de dag van voltooiing van het bouwwerk te worden teruggezonden. Indien beide kaartjes tijdig zijn verzonden, ontvangt u € 50,00 restitutie op de betaalde leges.

**Tot slot**

Vragen over deze brief kunt u stellen via telefoonnummer (0596) 63 97 00 of per e-mail [info@werkorganisatiedeal.nl](mailto:info@werkorganisatiedeal.nl). Om uw vragen vlot te kunnen beantwoorden, verzoeken wij u het zaaknummer bij de hand te houden of in de e-mail te vermelden.

Burgemeester en wethouders van de  
gemeente Loppersum,  
namens dezen,

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

**BEZOEKADRES**  
Molenweg 12  
9919 AH Loppersum

**OPENINGSTIJDEN**  
maandag t/m woensdag  
8.30 uur - 16.30 uur  
donderdag  
8.30 uur - 18.00 uur  
vrijdag  
8.30 uur - 12.00 uur

**POSTADRES**  
Postbus 25  
9919 ZG Loppersum

Telefoon (0596) 54 82 00  
Telefax (0596) 54 82 01

[www.loppersum.nl](http://www.loppersum.nl)  
[gemeente@loppersum.nl](mailto:gemeente@loppersum.nl)

# 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 3 augustus 2017 hebben wij een aanvraag ontvangen voor een omgevingsvergunning, zoals bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). De aanvraag is geregistreerd onder zaaknummer WABO-2017-0880.

### *Gegevens aanvrager*

Naam aanvrager : C. Hoeksema  
Adres aanvrager : Schoolweg 19, 9911 PA te Oosterwijrtwerd

### *Omschrijving*

De aanvraag betreft : het realiseren van een bedrijfswoning en een Bed & Breakfast  
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 : Schoolweg 19 te Oosterwijrtwerd  
kadastraal bekend : gemeente 't Zandt, sectie G, nummer 1348

## 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 14 augustus 2017 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. Wij zijn van oordeel dat de aanvraag voldoende informatie bevat voor een goede beoordeling van de gevolgen van de activiteit op de fysieke leefomgeving. De aanvraag is dan ook ontvankelijk en in behandeling genomen.

#### *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.

### **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 bouwplan valt in het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied' en heeft de enkelbestemming 'Maatschappelijk' en de dubbelbestemming 'Waarde- Archeologie 4'.

Het bouwplan is in strijd met het bestemmingsplan. Dit is onder 3.1c verder toegelicht.

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

Stichting Libau welstands- en monumentenzorg Groningen heeft in haar brief van 4 april 2018 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 23 april 2018. Dit advies is betrokken bij de overweging over het hierna te noemen besluit.

##### *Toetsing aan de gemeentelijke bouwverordening*

Voldoende aannemelijk is gemaakt dat het bouwplan niet in strijd is met de bepalingen van de bouwverordening.

#### *c. Overwegingen ten aanzien van het gebruiken van gronden/bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan*

Het bouwplan valt in het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied' en heeft de enkelbestemming 'Maatschappelijk' en de dubbelbestemming 'Waarde- Archeologie 4'.

##### *Strijdigheden*

Het bouwplan is in strijd met de gebruiksregels (art. 10.1 en 10.4) omdat het realiseren van de bedrijfswoning en de bed & breakfast niet ten gunste is van de functie 'Maatschappelijk'.

Voor het strijdig gebruik met de bestemming kent het bestemmingsplan geen binnenplanse afwijkingsmogelijkheden en ook de kruimel gevallenregeling is niet van toepassing. Daarom kan de omgevingsvergunning slechts worden verleend middels artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3°, Wabo indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en voorzien is van een goede ruimtelijke onderbouwing.

#### Procedure

Middels een buitenplanse afwijking artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3 Wabo (uitgebreide procedure) en voorzien van een ruimtelijke onderbouwing is het college voornemens om medewerking aan het bouwplan te verlenen mits:

1. Bedrijfswoning in de bestaande panden wordt gerealiseerd;
2. De noodzaak voor de bedrijfswoning aanwezig is;
3. Geen permanente opslag van materialen en goederen op het erf plaatsvindt (artikel 2.13.2 onder c Omgevingsverordening Provincie Groningen (OPG);
4. Ondergeschikte detailhandel t.b.v. de bed & breakfast en horeca is toegestaan (artikel 2.13.2 onder d OPG);
5. Het parkeren op eigen erf plaats vindt;
6. Een planschadeovereenkomst wordt gesloten.

Middels het besluit van 27 februari 2018 verleent het college medewerking aan de buitenplanse afwijking. Het collegebesluit maakt onderdeel uit en is betrokken bij de overweging over het hierna te noemen besluit.

De ruimtelijke onderbouwing is opgesteld en maakt onderdeel uit van dit besluit. Het initiatief voldoet hiermee aan een goede ruimtelijke ordening.

Tevens is er een planschadeovereenkomst afgesloten, deze maakt ook onderdeel van dit besluit.

#### 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 Ministeriële 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 van de Wabo en artikel 2.1, lid 1, onder c in samenhang met artikel 2.12 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, 27 juni 2018

Verzenddatum: 28 JUNI 2018

## 5. Leges

|                                                          |   |               |
|----------------------------------------------------------|---|---------------|
| Bouwkosten volgens aanvraag                              | € | 79.000,00     |
| Vastgestelde bouwkosten voor toepassing legesverordening | € | 79.000,00     |
|                                                          |   | <b>Bedrag</b> |

### Omschrijving leges

|                                                                                                 |   |                   |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------|---|-------------------|
| Bouwactiviteit                                                                                  | € | 2.451,60          |
| Buitenplanse afwijking (artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3 Wabo) bij een bouwactiviteit | € | 2.385,10          |
| Welstandstoets                                                                                  | € | 1.032,00          |
| Onderzoek geluidhinder                                                                          | € | 808,50            |
| Watertoets                                                                                      | € | 55,00             |
| Ecologie                                                                                        | € | 737,00            |
| Aanpassing ruimtelijke onderbouwing                                                             | € | 444,00            |
| <b>Totaal</b>                                                                                   | € | <u>7.913,20</u> + |

Een nota voor het totaalbedrag wordt u binnenkort toegezonden.

## 6. Bekendmaking

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

Een afschrift van dit besluit wordt gestuurd naar de gemachtigde Bouwkundig Bureau Juk te Assen.

## 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

#### *Voorwaarden m.b.t. de afwijking van het bestemmingsplan*

- Bedrijfswoning in de bestaande panden wordt gerealiseerd.
- De noodzaak voor de bedrijfswoning aanwezig is.
- Geen permanente opslag van materialen en goederen op het erf plaatsvindt (artikel 2.13.2 onder c OPG).
- Ondergeschikte detailhandel t.b.v. de bed & breakfast en horeca is toegestaan (artikel 2.13.2 onder d OPG).
- Het parkeren op eigen erf plaats vindt.
- Een planschadeovereenkomst wordt gesloten.

#### *Uit het oogpunt van veiligheid*

- Minimaal drie weken voor aanvang van de bouwwerkzaamheden dienen de nadere (detail)constructietekeningen en constructieberekeningen ter goedkeuring aan de Werkorganisatie DEAL-gemeenten te worden overgelegd.
  - Statische constructieberekening waarin minimaal berekent: een (controle)berekening van de vloeren met variabelen opgelegde belasting(en) horende bij logiesgebouwen (CC2), ravelingconstructie ten behoeve de nieuwe trapdoorgang.
- Advies brandweer:
  - Plaats een extra gekoppelde rookmelders conform de NEN 2555 in de centrale hal van de woning;
  - Plaats op de verdieping en op de begane grond van de woning met B & B een blustoestel van tenminste 6 liter of kilogram blusstof.

#### *Start bouwwerkzaamheden*

- Minimaal twee dagen voor de aanvang van de (bouw)werkzaamheden dient de start van de werkzaamheden te worden gemeld. Dit kunt u doen:
  - Post; meegezonden kaartjes
  - Email; [info@werkorganisatiedeel.nl](mailto:info@werkorganisatiedeel.nl)
  - Telefonisch; (0596) 639700

#### *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@werkorganisatiedeel.nl](mailto:info@werkorganisatiedeel.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 terechtkomen.
- 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.

## **B. Voorschriften**

### *Bouwbesluit*

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

**Kennisgeving besluit  
Wet algemene bepalingen omgevingsrecht,  
uitgebreide voorbereidingsprocedure**

Burgemeester en wethouders van Loppersum maken bekend dat zij in het kader van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht de omgevingsvergunning hebben verleend voor het realiseren van een (bedrijfs)woning en een Bed & Breakfast aan de Schoolweg 19 te Oosterwijtwerd. De vergunning bestaat uit het bouwen van een bouwwerk (art. 2.1, lid 1, sub a Wabo) en het gebruiken van gronden/bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan (art. 2.1, lid 1, sub c Wabo).

De aanvraag, het besluit en de bijbehorende stukken liggen vanaf 3 juli 2018 gedurende zes weken ter inzage in het gemeentehuis te Loppersum.

Tegen dit besluit kan binnen zes weken na bekendmaking beroep worden aangetekend door belanghebbenden bij de rechtbank Noord-Nederland, locatie Groningen, Postbus 150, 9700 AD Groningen. 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 beroepschrift 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