

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 april 2020 hebben wij een aanvraag ontvangen voor een omgevingsvergunning, zoals bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). De aanvraag is geregistreerd onder zaaknummer WABO-2020-0464.

Gegevens aanvrager

Naam aanvrager :

Adres aanvrager :

Omschrijving

De aanvraag betreft : het realiseren van een opslag, winkel/galerie

De aanvraag bevat de activiteit : het gebruiken van gronden/bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan (art. 2.1, lid 1, sub c Wabo).

Locatie

plaatselijk bekend :

Melkvaaller 2 A te Westeremden

kadastraal bekend :

gemeente Stedum, sectie E, nummer 889

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 13 april 2020 gepubliceerd in de Ommelander Courant en op de internetpagina van de gemeente Loppersum.

Activiteit bouwen

De bouwwerkzaamheden waarvoor de vergunning is aangevraagd is vergunningsvrij.

Het toekomstig gebruik van het pand is in strijd met het bestemmingplan. Voor het strijdig in gebruik nemen van het pand dient een vergunning te worden aangevraagd.

Op basis van de Wabo moet de aanvraag ook worden aangemerkt als een aanvraag voor het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan. Deze aanvraag is daarom verder beoordeeld als een aanvraag voor het gebruiken van gronden/bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan (art. 2.1, lid 1, sub c Wabo).

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 19 mei 2020 in de gelegenheid gesteld om de ontbrekende gegevens aan te vullen. De aanvullende gegevens hebben wij op 25 mei 2020 ontvangen. De wettelijke afhandelingstermijn is hierdoor opgeschort.

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 geen aanleiding gezien nadere adviezen in te winnen van bij de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht betrokken instanties.

Uitgebreide procedure

Overeenkomstig artikel 3.10, lid 1, sub a, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, dient een aanvraag als bedoeld in artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3°, te worden voorbereid middels een uitgebreide voorbereidingsprocedure.

Zienswijzen

De aanvraag en het ontwerpbesluit met bijbehorende stukken zijn op grond van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht met ingang van 23 juni 2020 tot en met 3 augustus ter inzage gelegd. Er zijn zienswijzen tegen het ontwerpbesluit ingediend.

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 ontwerpbesluit, het volgende overwogen.

3.1 Overwegingen ten aanzien van activiteit die is genoemd in artikel 2.1, lid 1 van de Wabo, onder de letter:

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

Toetsing aan het bestemmingsplan

Het plan is getoetst aan de vigerende bestemmingsplannen 'Woondorpen' en 'Cultureel erfgoed gemeente Loppersum'. Het betreffende perceel heeft de enkelbestemming "Woondorpen, artikel 19' en de dubbelbestemmingen 'Waarde-invoedsgebied wierden, artikel 22', 'Waarde Wierde, artikel 24', 'Waarde-Archeologie 1, artikel 3', 'Waarde-beschermd dorpsgezicht, artikel 7' en 'Waarde-Ruimelijke kwaliteit, artikel 8' met de functieaanduiding 'specifieke vorm van waarde-karakteristiek gebied' Het plan is getoetst aan de voorschriften van deze bestemmingsplannen en is hiermee in strijd.

Strijdigheid

In de bestemming 'Woongebied' is het toegestane gebruik van het perceel en de gebouwen geregeld. De aanvraag is in strijd met de gebruiksvoorschriften zoals gesteld in de bestemmingsomschrijving in artikel 19.1 en artikel 19.5.2 onder a.

Alleen als ter plaatse een aanduiding 'detailhandel' is opgenomen in het bestemmingsplan is detailhandel toegestaan. Op het perceel aan de Melkvaaller 2A staat geen aanduiding 'detailhandel' in het bestemmingsplan.

Afwijking bestemmingsplan

Doordat de aanvraag betrekking heeft op een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, sub c Wabo, kan de omgevingsvergunning alleen worden verleend middels een afwijking. 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.

Collegebesluit

Middels het besluit van 6 mei 2020 verleend het college medewerking aan de buitenplanse afwijking onder de voorwaarden dat:

- een ruimtelijke onderbouwing wordt opgesteld.
- de ruimtelijke uitstraling dient verenigbaar te zijn met het karakter van de omringende omgeving;
- de bedrijvigheid uitsluitend is toegestaan indien deze gelijk is of gelijk is te stellen aan een dienstverlenend bedrijf of een bedrijf uit categorie 1 en 2 zoals genoemd in de meest actuele VNG uitgave “bedrijven en zoneringen”;
- reclame-uitingen dienen esthetisch te passen binnen de omgeving en bij het gebouw waar het geplaatst is;
- na het verlenen van de omgevingsvergunning niet meer gewoond mag worden in het pand;
- een planschadeovereenkomst wordt gesloten. Deze is op 27 mei 2020 door beide partijen ondertekend;

Het collegebesluit maakt onderdeel uit en is betrokken bij de overweging over het hierna te noemen besluit.

Ruimtelijke onderbouwing

Met instemming van de opdrachtgever en de gemachtigde heeft Rho adviseurs voor leefruimte een ruimtelijke onderbouwing (Melkvaaller 2a Westeremden) aangeleverd. Deze onderbouwing is als bijlage bijgevoegd en maakt onderdeel uit van dit besluit. De ruimtelijke onderbouwing geeft aan dat de activiteit niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening.

Provincie Groningen

Bij een aanvraag die met toepassing van artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3° Wabo moet worden verleend is vastgelegd dat er vooroverleg met de provincie dient plaats te vinden. De provincie heeft in het kader van vooroverleg ingestemd met het plan.

Zienswijze

Het ontwerpbesluit omgevingsvergunning voor het gebruiken van het pand aan de Melkvaaller 2a in Westeremden als winkel, galerie en opslag heeft gedurende zes weken ter inzage gelegen.

Tegen het ontwerpbesluit is een zienswijze ingediend. De zienswijze is ontvankelijk. De zienswijze is samengevat en voorzien van een reactie in de Nota zienswijzen. De zienswijze geeft geen aanleiding het plan aan te passen. De Nota zienswijzen is opgenomen als bijlage en maakt deel uit van het besluit.

Conclusie

Gelet op het voorgaande en na afweging van de bij het besluit betrokken belangen, kunnen wij medewerking verlenen aan een afwijking van het bestemmingsplan op grond van art. 2.12, lid 1, sub a, onder 3 Wabo. De aanvraag niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening en de gevraagde omgevingsvergunning hoeft de aanvraag niet te worden geweigerd.

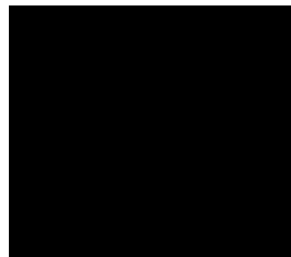
4. Besluit

Gelezen de aanvraag voor een omgevingsvergunning, rekening houdend met de wettelijk verplichte toetsen en adviezen is ons college voornemens 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 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,



directeur
Werkorganisatie DEAL-gemeenten

Loppersum, 24 september 2020

Verzenddatum: 24 september 2020

5. Leges

Bouwkosten volgens aanvraag	€	4.980,00
Vastgestelde bouwkosten voor toepassing legesverordening	€	4.980,00
Omschrijving leges		Bedrag
Buitenplanse afwijking (artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3 Wabo)	€	2.568,45
Extra kosten	€	275,00
		_____ +
Totaal	€	<u>2.843,45</u>

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: GS en Accountantskantoor Dijksterhuis en Uil B.V.

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

- de ruimtelijke uitstraling dient verenigbaar te zijn met het karakter van de omringende omgeving;
- de bedrijvigheid uitsluitend is toegestaan indien deze gelijk is of gelijk is te stellen aan een dienstverlenend bedrijf of een bedrijf uit categorie 1 en 2 zoals genoemd in de meest actuele VNG uitgave “bedrijven en zoneringen”;
- reclame-uitingen dienen esthetisch te passen binnen de omgeving en bij het gebouw waar het geplaatst is;
- na het verlenen van de omgevingsvergunning niet meer gewoond mag worden in het pand;