



MARUM

Omgevingsvergunning

Burgemeester en wethouders van de gemeente Marum hebben op 19 februari 2018 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen

van: Van Breden veevoeder- en kunstmesthandel
de heer J. van Breden
Oosterweg 65
9367 RK DE WILP

voor het bouwen van een opslagloods op het adres Oosterweg 65 te De Wilp. De aanvraag is geregistreerd onder nummer 2018-0100.

Besluit

Burgemeester en wethouders besluiten, gelet op artikel 2.1.1, onder a en onder c, juncto artikel 2.12, eerste lid, 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 deel uitmaken van de vergunning. De omgevingsvergunning wordt verleend voor de volgende activiteiten:

1. Bouw
2. Handelen in strijd met regels Ruimtelijke ordening

De aanvraag is getoetst aan:

1. Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo)
2. Besluit omgevingsrecht (Bor) en de Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor)
3. Wabo artikel 2.10 onder d; redelijke eisen van welstand
4. Bouwbesluit 2012
5. Wet ruimtelijke ordening (Wro)
6. Bestemmingsplan 'Buitengebied Marum'

Procedure

De beschikking is onderdeel van de besluitvormingsprocedure overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. De aanvraag is voor de activiteit 'bouwen' aan artikel 2.1 en 2.10 getoetst en voor de activiteit 'handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' getoetst aan artikel 2.1 en 2.12, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

Marum, 7 november 2018

Datum verzending:

Namens burgemeester en wethouders van de gemeente Marum,

C.H. Bouwma, hoofd bureau Bouwzaken, Ruimtelijke Ordening en Milieu.

Bijgevoegde documenten

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

- Aanvraagformulier omgevingsvergunning 2018-0100, OLO nummer 3490799, d.d. 19-02-2018
- Pietersma en Spoelstra ROM te Drogeham, Ruimtelijke onderbouwing, inclusief landschappelijke inpassing en watertoets d.d. 10-09-2018
- Pietersma en Spoelstra ROM te Drogeham, besluitvlak d.d. 05-09-2018
- Roel Nabring Bouwkundig adviesbureau, situatietekening d.d. 05-09-2018
- Roel Nabring Bouwkundig adviesbureau, bestektekening Blad 1, d.d. 18-02-2017
- Roel Nabring Bouwkundig adviesbureau, technische uitwerking Blad 2, d.d. 18-02-2017
- Roel Nabring Bouwkundig adviesbureau, detailtekening / doorsnede d.d. 18-02-2017
- W2N engineers Drachten, constructieberekening d.d. 18-12-2017

Legesbedrag

Overeenkomstig de legesverordening bent u voor het in behandeling nemen van uw aanvraag voor een omgevingsvergunning leges verschuldigd. De verschuldigde leges zijn als volgt gespecificeerd.

Opgegeven bouwkosten (excl. BTW)	€ 103.250,00
Vastgestelde bouwkosten (excl. BTW)	€ 103.250,00

Leges

<u>Artikel</u>	<u>Toelichting</u>	<u>Bedrag</u>
2.3.1.1	Aanvraag Omgevingsvergunning activiteit Bouw	€ 2.725,80
2.3.3.3	Strijdig gebruik bij Bouwactiviteit art 2.12.1a onder 3°	€ 1.454,20
	Totaal:	€ 4.180,00

Voor betaling van dit bedrag is een factuur bijgevoegd.

Procedureel

Bevoegd gezag

Gelet op bovenstaande projectbeschrijving, alsmede op het bepaalde in hoofdstuk 3 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) en de daarbij horende bijlage zijn wij het bevoegd gezag om de integrale omgevingsvergunning te verlenen. Daarbij zijn wij er procedureel en inhoudelijk voor verantwoordelijk dat in ons besluit alle relevante aspecten aan de orde komen met betrekking tot de fysieke leefomgeving, zoals ruimte, milieu, natuur en aspecten met betrekking tot bouwen, monumenten en brandveiligheid. Verder dienen wij ervoor zorg te dragen dat de aan de omgevingsvergunning verbonden voorschriften op elkaar zijn afgestemd.

Ontvankelijkheid

Artikel 2.8 van de Wabo biedt de grondslag voor een geharmoniseerde regeling van de indieningsvereisten. Dit betreft de gegevens en bescheiden die bij een aanvraag om een omgevingsvergunning moeten worden gesteld om tot een ontvankelijke aanvraag te komen. De regeling is uitgewerkt in paragraaf 4.2 van het Bor, met een nadere uitwerking in de Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor).

Na ontvangst van de aanvraag hebben wij deze aan de hand van de Mor getoetst op ontvankelijkheid. Wij zijn van oordeel dat de aanvraag alsmede de latere aanvullingen daarop 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.

Procedure (uitgebreid)

Dit besluit is voorbereid met de uitgebreide voorbereidingsprocedure als beschreven in paragraaf 3.3 van de Wabo.

Verklaring van geen bedenkingen

Voor het doorlopen van deze procedure is van de gemeenteraad een verklaring van geen bedenkingen nodig. De gemeenteraad heeft op 25 februari 2009 besloten de bevoegdheid tot het nemen van projectbesluiten te delegeren aan ons college. Een verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad is daarom niet nodig. De gemeenteraad wordt op de hoogte gehouden van de procedure.

Ter inzage leggen ontwerp beschikking

Vanaf 21 september 2018 heeft het ontwerp van deze beschikking zes weken ter inzage gelegen en is een ieder in de gelegenheid gesteld om zienswijzen naar voren te brengen over het ontwerp van de omgevingsvergunning. Van de terinzagelegging is vooraf mededeling gedaan in het huis-aan-huisblad AchtDorpenNieuws en de Staatscourant van 20 september 2018.

Zienswijzen

Er zijn gedurende bovengenoemde termijn geen zienswijzen naar voren gebracht. De definitieve omgevingsvergunning is daarom ongewijzigd vastgesteld.

Ter inzagelegging definitieve beschikking

De omgevingsvergunning met bijbehorende stukken wordt gedurende een termijn van zes weken voor een ieder ter inzage gelegd in het gemeentehuis van Marum (bezoekadres: Molenstraat 45) tijdens kantooruren van maandag tot en met vrijdag van 09.00 – 12.00 uur en op woensdagmiddag van 14.00 – 16.00 uur (kamer C.005). Van de terinzagelegging wordt vooraf mededeling gedaan in het huis-aan-huisblad AchtDorpenNieuws en de Staatscourant.

Beroep/verzoek om voorlopige voorziening

De aanvrager en belanghebbenden die kunnen aantonen dat zij redelijkerwijs niet in staat zijn geweest tijdig een zienswijze in te dienen kunnen in beroep gaan tegen de definitieve omgevingsvergunning (artikel 6:13 Awb). Een beroepschrift moet voldoende concreet en gemotiveerd zijn. Het indienen van een beroepschrift schorst de werking van het besluit niet.

Indien onverwijld de spoed, gelet op de betrokken belangen dat vereist kan voorafgaand aan het instellen van beroep, met een voorlopige voorziening worden voorkomen dat een beschikking in werking treedt. De rechter kan dan het omstreden besluit schorsen tot een uitspraak wordt gedaan in de beroepsprocedure. Een voorlopige voorziening kan worden gevraagd bij de Voorzieningenrechter van de Rechtbank Noord-Nederland, locatie Groningen. Wanneer een beroepschrift wordt ingediend en/of een voorlopige voorziening wordt aangevraagd treedt de beschikking in werking nadat de rechtbank hierover een beslissing heeft genomen.

Overwegingen onderdeel Ruimtelijke Ordening (afwijken van de bestemming)

Projectgebied

Aan de Oosterweg 65 in het buitengebied van de gemeente Marum, ten oosten van de kern De Wilp, is Van Breden Veevoeder- en Kunstmesthandel gevestigd. Initiatiefnemer is voornemens de bedrijfsvoering uit te breiden door middel van het realiseren van een opslagloods. De opslagloods krijgt een bouwoppervlakte van circa 576 m² (18x32) met een bouwhoogte van 8 meter.

Toets bestemmingsplan

Het perceel Oosterweg 65 is gelegen binnen de plangrenzen van het bestemmingsplan 'Buitengebied Marum' en heeft hierin de bestemming 'Bedrijf'. De bedrijfskavel is voorzien van een bouwvlak, waarbinnen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming mogen worden gebouwd.

Het beoogde bouwplan is buiten dit bouwvlak voorzien. De gronden waar de beoogde opslagloods op geprojecteerd is heeft de bestemming 'Agrarisch'. Binnen deze bestemming is de bouw van een opslagloods niet toegestaan. Op basis van het geldende bestemmingsplan kan geen vergunning worden verleend. Het bestemmingsplan bevat geen ontheffingsmogelijkheid dan wel een wijzigingsbevoegdheid om de omvang van het bouwvlak te wijzigen en het project te realiseren.

Provinciaal beleid

In de Provinciale Omgevingsverordening Groningen 2016 is in artikel 2.13.5 *Uitbreiding van niet-agrarische bedrijven en maatschappelijke voorzieningen in het buitengebied, die niet zijn gevestigd in voormalige agrarische bedrijfsbebouwing*, in lid 2 opgenomen dat in afwijking van artikel 2.13.1, eerste lid een plan kan voorzien in de mogelijkheid tot:

- a. uitbreiding van bebouwing van niet-agrarische bedrijven en maatschappelijke voorzieningen in het buitengebied tot een percentage dat meer mag bedragen dan 20% van de totale oppervlakte van de op het bouwperceel aanwezige bebouwing; en
- b. uitbreiding van het bouwperceel tot een percentage dat meer mag bedragen dan 20% van de oppervlakte van het bouwperceel, als in de plantoelichting verantwoord wordt dat:
 1. redelijkerwijs niet op een andere locatie dan waar het bedrijf of de maatschappelijke voorziening is gevestigd in de ruimtebehoefte kan worden voorzien, en;
 2. aan het plan een erfinrichtingsplan ten grondslag ligt dat met toepassing van de maatwerkmethode is opgesteld onder begeleiding van een onafhankelijke of een door het college van burgemeester en wethouders aangestelde deskundige op het gebied van stedenbouw en landschapsarchitectuur, indien de omvang van het bouwperceel niet groter wordt dan 0,5 hectare of een door Gedeputeerde Staten aangewezen deskundige op het gebied van stedenbouw en landschapsarchitectuur, indien de omvang van het bouwperceel groter wordt dan 0,5 hectare; en,
 3. rekening is gehouden met:
 - de historisch gegroeide landschaps- en bebouwingsstructuur;
 - de ruimtelijk relevante kenmerken van de bestaande bebouwing;
 - een evenwichtige ordening en in de omgeving passende maatvoering en vormgeving van de bedrijfsgebouwen;
 - het woon- en leefklimaat van direct omwonenden, en;
 - het aspect nachtelijke lichtuitstraling.

Omgevingsvergunning

In artikel 2.1, lid 1, onder c, van de Wabo, staat dat het verboden is zonder omgevingsvergunning een project uit te voeren, voor zover dat geheel of gedeeltelijk bestaat uit het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan.

Omgevingsvergunning (afwijken van de bestemming)

Artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3 van de Wabo regelt, dat voorzover de aanvraag betrekking heeft op een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, de omgevingsvergunning slechts kan worden verleend indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

Ruimtelijke onderbouwing

De ruimtelijke onderbouwing (ROB) ten behoeve van dit project is opgesteld door Pietersma & Spoelstra uit Drogeham. De ROB omschrijft de huidige en toekomstige situatie, het rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid, een weergave van de diverse omgevingsaspecten en de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid.

Huidige bedrijfssituatie/bebouwingsbeeld

Op het perceel Oosterweg 65 te De Wilp is Van Breden Veevoeder- en Kunstmesthandel gevestigd. Initiatiefnemer exploiteert ter plaatse een groothandel in landbouwproducten. Het verstrekken van veevoer (brok), strooisel, landbouwplastic, stro, hooi, kunstmest etc. is de corebusiness van initiatiefnemer. Ten behoeve daarvan beschikt initiatiefnemer onder meer over 5 vrachtwagens, hefstrucks en 2 tractoren en hooibaalmachines. Het bouwvlak dat ten behoeve van deze bedrijfsvoering in het vigerende bestemmingsplan is toegekend wordt thans voor de omschreven activiteiten geheel benut.

Initiatiefnemer verstrekt aan agrariërs zoals gezegd ook het nodige ruwvoer. Deels afkomstig van derden, maar ook deels afkomstig van eigen agrarische grond die daartoe door initiatiefnemer zelf wordt bewerkt. De heer Van Breden beschikt thans over 7 hectare agrarische grond en is voornemens dit grondareaal door koop en/of huur uit te breiden. Voor de opslag van het eigen ruwvoer en de stalling van de daartoe benodigde landbouwwerktuigen is echter geen ruimte. Ter voorkoming van verlies van dit ruwvoer door weersinvloeden en ter voorkoming van kapitaalvernietiging doordat de landbouwwerktuigen buiten worden gestald, wenst initiatiefnemer een schuur te bouwen met een oppervlakte van circa 567 m² (18x32) met een bouwhoogte van 8 meter. Daarvoor heeft initiatiefnemer ruimte gezocht binnen het bouwvlak, maar heeft deze niet kunnen vinden. Met de bouw van de opslagloods binnen het bouwvlak zou alle manoeuvreer ruimte worden opgeslokt en de bedrijfsvoering in logistieke zin ernstig belemmeren. Een locatie elders op afstand van het bedrijf is niet wenselijk. Dit vanwege het feit dat de betreffende agrarische gronden aansluiten aan het bedrijf van initiatiefnemer en de distributie vanuit de bedrijfsvestiging plaatsvindt. Bovendien zal een locatie elders veel onnodige verkeersbewegingen met zich meebrengen.

De Oosterweg De Wilp is een uitloper c.a. toegangsweg naar De Wilp. De bedrijfslocatie ligt op ca. 100 meter van de bebouwde kom. De bebouwing langs deze weg bestaat hoofdzakelijk uit verspreide woonbebouwing. De bebouwing op het perceel bestaat uit een bedrijfswoning, een kantine en een drietal aaneen gebouwde schuren. De nokrichting van de schuren loopt parallel aan de kavelinrichting. Aan weerszijden van het bedrijf zijn open ruimten.

De dichtstbijzijnde woning is gelegen tegenover het bedrijf op een afstand van ongeveer 25 meter van het bestemmingsvlak. Tot de bebouwing van het fouragebedrijf bedraagt de afstand 40 meter. Aan de westzijde van het bedrijf is een agrarisch bedrijf op een afstand van circa 70 meter aanwezig. Ten oosten van het bedrijf is een woning aanwezig op een afstand van circa 120 meter.

Gewenste situatie/landschappelijke inpassing

Het project betreft de bouw van een nieuwe opslagloods ten oosten van de huidige inrit/afrit van het huidige bedrijf. Met de bouw van de loods wordt de afstand van het bedrijfsperceel tot de oostelijk gelegen woning verkleind en komt op circa 90 meter te liggen. De afstand tot de tegenoverliggende woning wijzigt niet.

De oppervlakte van de bestaande bebouwing bedraagt circa 1.450 m². Deze bebouwing neemt toe met de oppervlakte van de nieuwe opslagloods (circa 576 m²). Na realisatie bedraagt dit 2.026 m², een toename van 39%.

De oppervlakte van het bestaande bouwvlak bedraagt circa 3.570 m².

Het gebied waar het bedrijfsperceel is gelegen is een zgn. houtsingellandschap. Dit gebied wordt beschermd door middel van een dubbelbestemming 'Waarde-Besloten Gebied'. De voor 'Waarde-Besloten Gebied' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud, de bescherming en/of het herstel van de landschappelijke en cultuurhistorische waarden, zoals deze tot uitdrukking komen in de vorm van besloten gebied met houtsingelstructuur, de pingo ruïnes en de daarbij behorende (opstreckende) verkaveling.

Landschapsarchitect Ir. M.J. Oosterhagen heeft in opdracht van initiatiefnemer een landschappelijke inpassing gemaakt. Tegelijk met deze landschappelijke inpassing is ruimte gereserveerd voor de extra wateropvang.

Het erfinrichtingsplan is aan Libau als onafhankelijke deskundige op het gebied van stedenbouw en landschapsarchitectuur voor advies voorgelegd. Libau komt tot de beoordeling dat de loods op de voorgestane locatie landschappelijk moeilijk is in te passen. Het advies is om de loods verder naar achteren op de kavel te schuiven, waarbij tevens de huidige overgang van het voorterrein met de Oosterweg moet worden heringericht.

Naar aanleiding van het door Libau uitgebrachte advies is door initiatiefnemer een aangepaste landsschappelijke inpassing ingediend. In deze landschappelijke inpassing blijkt dat het advies van Libau ten dele wordt overgenomen.

Overwegende de verschillende belangen; bedrijfseconomisch-, logistiek- en landschappelijk belang, is door de gemeente een tussenvoorstel gedaan. Door de te bouwen loods ten opzichte van de bestaande rooilijn terug te schuiven met 7 meter ontstaat een vrije ruimte aan de voorkant. Deze ruimte wordt versterkt met groen en singelbeplanting. De loods komt op de voorgestelde wijze minder nadrukkelijk in het voorerfgebied van de reeds aanwezige bedrijfsbebouwing. Met de integrale beoordeling van dit project wordt recht gedaan aan de landschappelijke inpassing als ook de bedrijfseconomische belangen van initiatiefnemer.

Het tussenvoorstel is ter beoordeling aan de provincie/het Provinciaal Bouwweerschap voorgelegd. De provincie heeft aangegeven dat de aanpassing van het landschappelijke inpassingsplan hen geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen. Het gemeentelijk standpunt wordt gedeeld.

Initiatiefnemer heeft aangegeven in te kunnen stemmen met het tussenvoorstel. De ruimtelijke onderbouwing, de bijlage landschappelijke inpassing en de illustratie zijn hierop afgestemd, waarbij de omvang van het bouwperceel niet groter wordt dan 0,5 hectare.

Voorwaardelijke verplichting/borging landschappelijke inpassing

De omgevingsvergunning wordt verleend onder de voorwaarde dat het project uitsluitend is toegestaan als ook de landschappelijke inpassing zoals opgenomen in de ROB als bijlage 1 wordt gerealiseerd. Het beplantingsplan dient binnen een termijn van zes maanden na de opleveringscontrole van de opslagloods, of zoveel eerder, geheel te worden uitgevoerd en in stand te worden gehouden.

Waterhuishouding

De voorgenomen bouw heeft qua toename van de verharde oppervlakte geen gevolgen voor de waterhuishouding (= < 750 m²). Initiatiefnemer heeft besloten toch een extra waterpartij aan te leggen ten zuiden van de verharding aansluitend op het bestaande slotensysteem middels duikers en overlopen. De buffercapaciteit van de gehele kavel wordt daarmee in lijn gebracht met de eisen die samenhangen met de klimaatsverandering en de extra neerslagpieken die hierdoor ontstaan. Het hemelwater wat van de opslagloods komt, dient te worden geloosd op het oppervlaktewater.

Milieu

Initiatiefnemer heeft een melding Activiteitenbesluit milieubeheer ingediend en deze is akkoord bevonden.

Afweging en conclusie

Het project is in overeenstemming is met de relevante beleidsuitgangspunten op rijks-, provinciaal en gemeentelijk niveau en veroorzaakt geen conflicten met de sectorale wet- en regelgeving.

Participatie

Initiatiefnemer heeft de naaste burens en de overburens van zijn voornemen op de hoogte gebracht. Hieruit zijn op voorhand geen bezwaren naar voren gekomen.

Economische uitvoerbaarheid

Ten behoeve van de uitvoerbaarheid van het project is het van belang af te wegen of de plannen economisch uitvoerbaar zijn. Het betreft een particulier initiatief. De aanvrager draagt de kosten voor de procedure en de uitvoering. Met initiatiefnemer is een planschadeverhaalsovereenkomst afgesloten ter compensatie van eventuele planschade uit te keren aan derden.

Overwegingen onderdeel Bouw

Bouwverordening:

Er is voldoende aannemelijk gemaakt dat het bouwplan voldoet aan de voorschriften van de bouwverordening.

Bouwbesluit:

Er is voldoende aannemelijk gemaakt dat het bouwplan voldoet aan de voorschriften van het Bouwbesluit.

Monument:

Het onderhavige pand is niet aangewezen als Monument.

Welstand:

Het bouwplan bevindt zich in het gebied welke is vrijgesteld van welstand.

Bouwgrondverklaring:

Voor het projectgebied is een 'historisch bodemonderzoek' uitgevoerd.

Voorschriften

Algemeen

De vergunninghouder moet ervoor zorgen dat de omgevingsvergunning altijd op het werk aanwezig is en op aanvraag van de toezichthouders getoond kan worden.

Intrekking vergunning

De Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) artikel 2.33 bepaalt de gevallen waarin de gemeente de omgevingsvergunning mag en kan intrekken.

Onderdeel Bouw

1. Het bouwwerk moet worden uitgevoerd conform de bijgevoegde gewaarmerkte tekeningen/bijlagen. Er moet worden gebouwd volgens de bepalingen van het Bouwbesluit.

Aanvang werkzaamheden

NB. In overleg met het taakveld Bouw- en woningtoezicht dient een afspraak te worden gemaakt om het nieuwe verblijfsobject overeenkomstig de situatietekening uit te zetten. Bij het uitzetten wordt de peilhoogte van het bouwwerk aangegeven.

Schriftelijke kennisgevingen

Aan het taakveld Bouw- en woningtoezicht moet schriftelijk kennis worden gegeven van;

1. verandering van het adres van degene onder wiens leiding het werk wordt uitgevoerd;
2. de aanvang van grond- en ontgravingwerkzaamheden, tenminste twee dagen van tevoren;
3. de aanvang van het storten van beton ter controle van de wapening, tenminste één dag van tevoren;
4. het gereed zijn of in gebruik nemen van het bouwwerk of een gedeelte daarvan. Hiervoor dient u bijgevoegd 'formulier gereedmelding activiteit bouw' in te dienen.

Verbod voor ingebruikneming

Het is verboden een bouwwerk, waarvoor omgevingsvergunning is verleend in gebruik te geven of te nemen indien:

1. het bouwwerk niet gereed is gemeld bij het taakveld Bouw- en woningtoezicht;
2. er niet gebouwd overeenkomstig de verleende omgevingsvergunning.

Mededelingen

Algemeen

Deze vergunning impliceert niet dat er voor de uitvoering van de werkzaamheden geen vergunning / melding moet worden gedaan bij andere instanties dan de gemeente.

Wet natuurbescherming (Wnb)

In het kader van de Wet natuurbescherming wijzen wij u op het volgende. Als blijkt dat er voor of tijdens de werkzaamheden beschermde planten of dieren in hun bestaan worden geschaad, dan dient u de werkzaamheden te staken en op basis van een ecologisch onderzoek passende maatregelen te treffen. Bij de uitvoering van de werkzaamheden dient u rekening te houden met nestelende, verblijvende broedende vogels of andere dieren. Vrijwel alle vogels zijn beschermd conform de Wet natuurbescherming.

Wet Basisadministratie Adressen en Gebouwen (BAG)

Met deze definitieve beschikking wordt in het kader van de Wet BAG een nieuw pand opgevoerd in de Landelijke Voorziening van de BAG.