

OMGEVINGSVERGUNNING

voor: het veranderen van een agrarische bestemming in een woonbestemming

activiteit: het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan
[2.1, lid 1, onder a Wabo]

verleend aan:

locatie: Unikenstraat 60 te Stadskanaal

vth-nummer: Z2018-00008347

olo-nummer: 3821211

bevoegd gezag: gemeente Stadskanaal

archiefnummer: Z-18-045721



Inhoudsopgave

1	Besluit	3
1.1	Aanvraag.....	3
1.2	Besluit.....	3
1.3	Inwerkingtreding.....	3
1.4	Bezwaar	3
1.5	Ondertekening	4
1.6	Verzending	4
2	Procedure	5
2.1	Publicatie aanvraag	5
3	Inhoudelijke overwegingen.....	6
3.1	Gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan	6



1 Besluit

1.1 Aanvraag

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Stadskanaal heeft op 26 juli 2018 een aanvraag om een omgevingsvergunning als bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) ontvangen voor het veranderen van een agrarische bestemming in een woonbestemming. De aanvraag is ingediend door de heer.

De aanvraag heeft betrekking op de locatie: Oosterstraat 72 in Stadskanaal.

De volgende activiteit is aangevraagd:

- Het gebruik van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan [2.1, lid 1, onder a Wabo]

Het project bestaat uit het veranderen van een agrarische bestemming in een woonbestemming.

1.2 Besluit

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Stadskanaal besluit:

1. gelet op art. 2.1 Wabo, de gevraagde omgevingsvergunning te verlenen overeenkomstig de aanvraag en de bij de aanvraag behorende bescheiden;
2. dat de vergunning wordt verleend voor de volgende activiteit:
 - het gebruik van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan [2.1, lid 1, onder a Wabo];
3. dat er voorschriften aan de vergunning worden verbonden;
4. dat de aanvraag met bijbehorende stukken deel uitmaken van de vergunning:
 - aanvraagformulier, aanvraagnummer: 3821211, d.d. 26 juli 2018;
 - twee kadastrale tekeningen van het perceel;
 - activiteitenbesluit Internetmodule (AIM);
 - twee tekeningen van de huidige en nieuwe situatie.
5. dat de vergunning wordt verleend voor onbepaalde tijd.

1.3 Inwerkingtreding

Deze vergunning treedt in werking op de dag na bekendmaking. Bekendmaking gebeurt door toezending (=verzenddatum).

1.4 Bezwaar

Tegen dit besluit kunnen belanghebbenden bij burgemeester en wethouders van de gemeente Stadskanaal binnen zes weken na de dag van bekendmaking bezwaar maken door het indienen van een gemotiveerd bezwaarschrift.

Als onverwijld spoed dit vereist, kan ook een verzoek om voorlopige voorziening worden gedaan bij de voorzieningenrechter van de Rechtbank Noord-Nederland (Postbus 150, 9700 AD Groningen).



1.5 Ondertekening

het college van burgemeester en wethouders van gemeente Stadskanaal,
namens deze,

Directeur Omgevingsdienst Groningen

1.6 Verzending

Verzonden op: 1 november 2018



2 Procedure

2.1 Publicatie aanvraag

Van de aanvraag is kennis gegeven door publicatie op www.overheid.nl. en op de gemeentelijke website.

2.2 Reguliere procedure en beslistermijn

De beslissing op de aanvraag is voorbereid met de reguliere voorbereidingsprocedure als bedoeld in paragraaf 3.2 Wabo. Binnen 8 weken na ontvangst van de aanvraag dient op de aanvraag te worden beslist.

2.3 Verlenging

Er is gebruikgemaakt van de mogelijkheid om de beslistermijn eenmaal met 6 weken te verlengen. Van de verlenging is mededeling gedaan op de gemeentelijke website en op www.overheid.nl.

Door de beslistermijn te verlengen proberen wij de kans te vergroten dat een positief besluit op uw aanvraag wordt genomen. Gemeente Stadskanaal

2.4 Volledigheid

De aanvraag is aan de hand van de Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor) getoetst op volledigheid.

De aanvraag bevatte voldoende gegevens voor een goede beoordeling van de gevolgen van het project voor de fysieke leefomgeving.

2.5 Bevoegd gezag

Gelet op de projectbeschrijving en op het bepaalde in hoofdstuk 3 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) en de daarbij horende bijlage, zijn wij bevoegd om de omgevingsvergunning te verlenen of te weigeren. Daarbij zijn wij er procedureel en inhoudelijk voor verantwoordelijk dat in ons besluit alle aspecten aan de orde komen met betrekking tot de fysieke leefomgeving. Verder moeten wij ervoor zorgen dat de aan de omgevingsvergunning verbonden voorschriften op elkaar zijn afgestemd.

2.6 Publicatie besluit

Van dit besluit wordt mededeling gedaan door publicatie op www.overheid.nl. en op de gemeentelijke website.



3 Inhoudelijke overwegingen

3.1 Gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan

Toetsing aan het bestemmingsplan

Het bouwplan is gelegen in een gebied waarvoor het bestemmingsplan "Cereswijk en Dideldom" geldt. De gronden hebben de bestemmingen 'Agrarisch' en 'geluidzone – industrie'. Hierop zijn artikel 3 en 24 lid 1 van toepassing. De aangewezen gronden zijn conform artikel 3.1 onder andere bestemd voor:

1. agrarische bedrijven met een grondgebonden agrarische bedrijfsvoering;
2. bestaande bedrijfswoningen, al dan niet in combinatie met de volgende bij het wonen toegestane functies:
 - bed en breakfast, voor maximaal 4 personen;
 - mantelzorg;
 - aan-huis-verbonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten, zoals genoemd in Bijlage 1 van het bestemmingsplan;
 - kamerverhuur voor maximaal 4 personen in binnen bestaande bebouwing.

Volgens artikel 24 lid 1 geldt voor gebouwen dat ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'geluidzone – industrie' een op grond van de bestemming toelaatbaar geluidsgevoelig gebouw niet mag worden gebouwd, met uitzondering van geluidsgevoelige gebouwen wanneer de geluidbelasting niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, verkregen hogere grenswaarde of vastgestelde maximaal toegestane geluidbelasting.

Strijdigheid gebruiksvoorschriften

Volgens artikel 3.1 mogen de gronden en gebouwen niet gebruikt worden voor woondoeleinden. Volgens artikel 24.1.2 mogen gebouwen niet worden gebruikt als geluidsgevoelig object (wonen). Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 24.1.2, mits de geluidbelasting vanwege het industrieterrein van de gevels van deze geluidsgevoelige gebouwen niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde of een verkregen hogere grenswaarde.

Afwijkingsmogelijkheid

Er is een buitenplanse afwijkingsmogelijkheid (art. 2.12 lid 1 sub a onder 2 Wabo). Het betreft een geval als bedoeld in bijlage II van het Bor, artikel 4 lid 9, het gebruiken van bouwwerken, eventueel in samenhang met bouwactiviteiten die de bebouwde oppervlakte of het bouwvolume niet vergroten, en van bij die bouwwerken aansluitend terrein.

Motivering

Oosterstraat 72 heeft op dit moment de bestemming 'Agrarisch' in bestemmingsplan "Cereswijk en Dideldom". De aanvrager heeft aangegeven het pand te willen aankopen en gebruiken als normale woning. De gemeente Stadskanaal wil medewerking verlenen aan een bestemmingswijziging naar de bestemming wonen. Op deze manier kan een passende invulling gegeven worden aan de bestaande gebouwen. De bestemmingswijziging voorkomt daarmee potentiële leegstand en verpaupering van de boerderij. In het bestemmingsplan is als voorwaarde genoemd dat het wijzigen van een agrarische bestemming is toegestaan, mits dit geen belemmering oplevert voor de bedrijfsvoering van de bedrijven op omliggende percelen. Het pand aan de Oosterstraat 72 is al een woning en nummer 73 is een voormalig slachthuis en heeft een gemengde bestemming, maar het pand staat al jaren leeg. Via de kruimellijst (artikel 4 onderdeel 9 bijlage II Bor) kan een strijdig gebruik van een bestaand gebouw vergund worden. Vanwege de ligging naast het bedrijventerrein Stadskanaal moet naast de



afwijking van het bestemmingsplan ook een hogere waarde geluid worden vastgesteld door het college van B&W. Op 16 oktober 2018 heeft het college van burgemeester en wethouders van het gemeente Stadskanaal een hogere waarde geluid vastgesteld.

Hogere waarde geluid

De Omgevingsdienst Groningen heeft in hun advies van 10 augustus 2018 berekend wat de geluidsbelasting van industrie- en wegverkeerslawaai is. Als gevolg van het geluid afkomstig van het voor geluid gezoneerde industrieterrein "Bedrijvenpark Stadskanaal" is de geluidbelasting met 57 dB(A) op de achtergevel hoger dan de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A). Als gevolg van het geluid afkomstig van de Oosterstraat is de geluidbelasting met 61 dB hoger dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Het bevoegd gezag kan besluiten een hogere waarde geluid vast te stellen. Hierbij dient tenminste gemotiveerd te worden meegenomen waarom geen gebruik gemaakt kan worden van de maatregelen zoals:

1. Verlaging verkeersintensiteiten;
2. Verlaging maximale snelheid;
3. Stiller wegdek;
4. Aanleg wal of scherm;
5. Vergroten van de afstand van de woning tot de weg/wegen;
6. Combinatie van maatregelen;
7. Afzien van medewerking aan de functiewijziging.

Ad 1: De Oosterstraat is een hoofdonthoudingsweg voor doorgaand verkeer langs de kanaalbebouwing tussen de kernen Stadskanaal en Musselkanaal. Er zijn geen alternatieven voorhanden om de verkeersintensiteit te verlagen door het verkeer om te leiden.

Ad 2: De Oosterstraat is een hoofdonthoudingsweg voor doorgaand verkeer tussen de kernen Stadskanaal en Musselkanaal. De maximale snelheid is met 50 kilometer per uur geschikt voor de functie en de ligging binnen de bebouwde kom.

Ad 3: Voor de functiewijziging van een enkele bestaande agrarische woning kan het wegdek niet veranderd worden. In het nieuw op te stellen Gemeentelijk Verkeer- en Vervoer Plan zal een keuze gemaakt worden welke uitgangspunten voor materiaalkeuze van een wegdek de komende jaren de voorkeur krijgen.

Ad 4: Uit het onderzoek van de Omgevingsdienst Groningen blijkt dat de voorgevel een geluidbelasting van 61 dB ontvangt van het wegverkeer op de Oosterstraat. Het bouwen van een scherm hoger dan 1 meter voor de voorgevel is binnen de regels van het bestemmingsplan "Cereswijk en Dideldom" niet toegestaan. Vanwege de geringe voortuin (ca. 5 meter) is het niet mogelijk een wal aan te leggen. Dit zou de leefbaarheid van de woning ook aantasten door verminderde lichttoetreding.

De achtergevel van de boerderij ontvangt 57 dB vanwege industrielawaai. De regels van het bestemmingsplan "Cereswijk en Dideldom" staat een erfafscheiding van ten hoogste 2 meter toe. Een scherm dat niet als erfafscheiding gebruikt wordt mag als bouwwerk, geen gebouw zijn maximaal 3 meter hoog zijn. Complicerende factor is dat de Oosterstraat 72 een ontsluiting aan de achterzijde heeft. Deze maakt het niet mogelijk een permanente wal of scherm te plaatsen die de hele achtergevel afdekt. Uit de berekening van de Omgevingsdienst Groningen blijkt dat de hoogste geluidniveau's bereikt worden op 5 meter hoogte, de toegestane (erf)afscheidingen kunnen dit niet verhelpen.

Ad 5: Het gaat in het voorliggende geval om een functiewijziging van een bestaande boerderij. Er is dus géén sprake van (nieuw)bouw.

Ad 6: Uit de voorgaande punten blijkt dat elk aspect afzonderlijk niet mogelijk is. Een combinatie daarvan zal dat niet veranderen



Ad 7: De Oosterstraat 72 is een voormalig agrarisch bedrijf in de kanaalbebouwing van Stadskanaal. Door beëindiging van de bedrijfsvoering ligt het verzoek voor om het gebouw te gebruiken als woning. De huidige agrarische bestemming maakt alleen de vestiging van een nieuw agrarisch bedrijf mogelijk. Gezien de landelijke trend van schaalvergroting in de landbouw is de locatie in het bebouwingslint geen toekomstbestendige agrarische bedrijfslocatie. Als er geen nieuwe invulling wordt gegeven aan het gebouw ligt verpaupering en leegstand op de loer, herbestemming is daarom de beste manier om het gebouw in stand te houden.

Bezwaren van ruimtelijke, stedenbouwkundige of milieutechnische aard die zich tegen het plan verzetten zijn er niet. Het belang dat is gediend met de realisering van het plan kan opwegen tegen belangen van derden, te denken valt aan het ontnemen van zonlicht en het beperken van privacy en gebruiksmogelijkheden van aangrenzende percelen.

Conclusie

Na afweging van de betrokken belangen en omdat de aangevraagde activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening kan van het bestemmingsplan worden afgeweken. Vanuit het toetsingskader dat betrekking heeft op het gebruiken van gronden en bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan zijn er geen redenen om de omgevingsvergunning te weigeren.

