

GEMEENTE SLOCHTEREN
BESLUIT OMGEVINGSVERGUNNING (UITGEBREID)

Kenmerk: 2015004152
Brondocumentnummer: 2016/05/000308
IMRO-nummer: NL.IMRO.0040.ov00010-41vg
Verzenddatum: 10 mei 2016

Op 23 juli 2015 hebben wij uw aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen. De aanvraag betreft het adres Eemskanaal Zz 19 te Lageland en ziet op de activiteiten Bouwen en Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening. Het perceel is kadastraal bekend gemeente Slochteren, sectie O, nummers 1658 en 1659.

OVERWEGINGEN

- Bij de ingediende stukken bevonden zich onder meer een (bij ons reeds bekend) bedrijfsplan gedateerd 18 mei 2014, waarin het initiatief wordt uiteengezet, en een concept van een ruimtelijke onderbouwing, gedateerd 5 juli 2015, waarin de beleidsmatige aspecten en de ruimtelijke aspecten van het initiatief behandeld worden.
- Op 6 oktober 2015 is de aanvraag aangevuld met een gewijzigde versie van de ruimtelijke onderbouwing, gedateerd 5 oktober 2015, met als bijlagen een document Landschappelijke inpassing herbestemming Eemskanaal zuidzijde 19, Lageland, van de hand van Libau, en een Verkennend bodemonderzoek ter plaatse van Eemskanaal Zz 19 te Lageland, van de hand van AsmA Ingenieursbureau, gedateerd 23 september 2015.
- Op deze aanvraag is de uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing. Dit is gebaseerd op artikel 3.10 van de Wabo en afdeling 3:4 van de Awb.
- De gemeenteraad van Slochteren heeft op 26 april een verklaring van geen bedenkingen afgegeven.
- Het ontwerpbesluit, met alle bijbehorende stukken, heeft met ingang van 10 april 2016 zes weken ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

BESLUIT

Wij besluiten een omgevingsvergunning te verlenen voor de activiteiten:

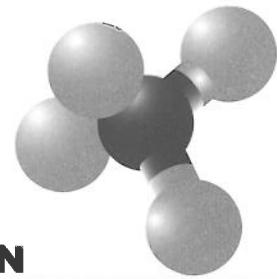
- A. Het bouwen van de op tekening vermelde bouwwerken.
- B. Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met bestemmingsplan Buitengebied (herziening 1997) voor:
 - i. Voortgezet huidig gebruik voor bewoning en voor een aan-huis-verbonden beroep.
 - ii. Accommodatie voor werk-, ontspannings- en overnachtingsmogelijkheden.
 - iii. Horeca in de gedaanten van een conferentiecentrum met ondersteunende horeca, beide als bedoeld in de Beleidsregels (ho)reca en ondersteunende (ho)reca (vastgesteld 7 april 2009), en horeca-activiteiten die deels of in hoofdzaak zijn gericht op het tegen vergoeding verstrekken van logies.
 - iv. kleinschalige dagrecreatieve voorzieningen, analoog aan de Beleidsregel theetuinen en verbreding agrarische bedrijven (vastgesteld 7 april 2009).

Op pagina 2 tot en met 9 staan nadere overwegingen en voorwaarden. Deze maken deel uit van dit besluit. Voor, tijdens en na de werkzaamheden dient u zich te houden aan deze bepalingen.

Besloten op 10 mei 2016,

namens het college van burgemeester en wethouders,

Ralph Eggink
Manager backoffice Bouwen, Wonen en Bedrijven



GEMEENTE SLOCHTEREN

De volgende stukken maken deel uit van de verleende vergunning:

- Aanvraagformulier ingediend en publiceerbaar ontvangen 23 juli 2015.
- Tekening B-01 Plattegrond en situatie bestaand get. 14 juli 2015, ontvangen 23 juli 2015.
- Tekening B-02 Gevels bestaand get. 14 juli 2015, ontvangen 23 juli 2015.
- Tekening B-03 Plattegrond en Situatie gewijzigd & principe fundering get. 14 juli 2015, ontvangen 23 juli 2015.
- Tekening B-03 Plattegrond en Situatie gewijzigd en principe fundering gewijzigd 23 maart 2016, ontvangen 30 maart 2016.
- Tekening B-04 Plattegrond 1^e verdieping gewijzigd en principe balklaag, kap gewijzigd 23 maart 2016, ontvangen 30 maart 2016.
- Tekening B-05 Gevels gewijzigd get. 14 juli 2015, ontvangen 23 juli 2015.
- Tekening B-06 Doorsneden A en B get. 14 juli 2015, ontvangen 23 juli 2015.
- Tekening B-07 Principedetails get. 14 juli 2015, ontvangen 23 juli 2015.
- Ruimtelijke onderbouwing bij aanvraag omgevingsvergunning voor "Eemskanaal zuidzijde 19 - Lageland" gedateerd 5 oktober 2015, ontvangen 16 oktober 2015.
- Bedrijfsplan BRUG 5 gedateerd 18 mei 2014, gevoegd als bijlage bij aanvraag 23 juli 2015.
- Beleidsregels aan-huis-verbonden beroepen en bedrijven vastgesteld 7 april 2009.
- Beleidsregels (ho)reca en ondersteunende (ho)reca vastgesteld 7 april 2009.
- Beleidsregel theetuinen en verbreding agrarische bedrijven vastgesteld 7 april 2009.
- Planschadeovereenkomst.



GEMEENTE SLOCHTEREN

A. ACTIVITEIT HET BOUWEN VAN EEN BOUWWERK

1. *Toetsingscriteria*

Op grond van artikel 2.10 van de Wabo wordt de omgevingsvergunning geweigerd als naar het oordeel van het bevoegd gezag niet aannemelijk is dat de activiteit het bouwen van een bouwwerk voldoet aan het Bouwbesluit, de bouwverordening, de redelijke eisen van welstand en het vigerende bestemmingsplan.

2. *Overwegingen*

De aanvraag is getoetst aan de beoordelingscriteria opgesomd in artikel 2.10 van de Wabo. Daaruit blijkt dat:

- het bouwplan in strijd is met het vigerende bestemmingsplan Buitengebied (herziening 1997).
- het aannemelijk is dat het bouwplan voldoet aan de Gemeentelijke bouwverordening, incl. 14^e wijziging van de gemeente Slochteren.
- De welstandscommissie Libau op 18 augustus 2015 geoordeeld heeft dat het bouwplan voldoet aan de redelijke eisen van welstand, zoals opgenomen in de Welstandsnota 2015.
- het aannemelijk is dat het bouwplan voldoet aan de regels gesteld krachtens of bij het Bouwbesluit 2012.

Uit het advies van de Brandweer bleek dat voor het voldoen aan het Bouwbesluit 2012 nog enkele aanpassingen noodzakelijk zijn op de aanvraag voor de activiteit bouwen:

- Volgens artikel 6.26 Bouwbesluit 2012 moet een beweegbaar constructieonderdeel in een inwendige scheidingsconstructie waarvoor een eis aan de wdbdo geldt, zelfsluitend zijn. Op tekening zijn de deuren tussen de woon- en bijeenkomstfunctie en de deuren van de logiesfunctie richting de hal nu niet zelfsluitend.
- Op de verdieping kan slechts in één richting worden gevlucht. Aangezien het aantal verblijfsruimten gelegen aan deze enkele vluchtroute meer dan 2 is, moeten de ruimten worden voorzien van een brandmeldinstallatie met ruimtewaking als bedoeld in NEN 2535.
- Een gebruiksfunctie met een brandmeldinstallatie heeft een ontruimingsinstallatie als bedoeld in NEN 2575. Aangezien er in de bijeenkomstfunctie een brandmeldinstallatie noodzakelijk is, moet er ook een ontruimingsinstallatie worden aangebracht.

De tekeningen van de aanvraag zijn op deze punten aangepast en ontvangen op 30 maart 2016.

Op grond van artikel 2.10 lid 2 van de Wabo wordt een aanvraag omgevingsvergunning, die strijdig is met het bestemmingsplan tevens aangemerkt als aanvraag om vergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, onder c van de Wabo. De aanvraag wordt slechts geweigerd indien vergunningverlening met toepassing van artikel 2.12 van de Wabo niet mogelijk is. Onder de activiteit 'het gebruiken van gronden en bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, wordt nader ingegaan op de overwegingen om af te wijken van de planregels.

3. *Voorschriften*

Het bouwplan moet worden uitgevoerd in overleg met de backoffice Bouwen, Wonen en Bedrijven (BWB). De meegestuurd start- en gereedmeldingsformulieren graag invullen en opsturen. De overige meldingen kunt u doen via telefoonnummer 0598 42 55 55 of per email naar algemeen@slochteren.nl.

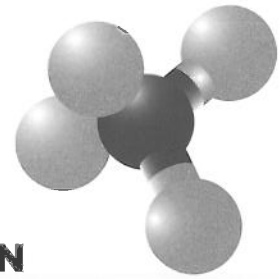
Contactmomenten met de backoffice BWB:

- | |
|---|
| <ul style="list-style-type: none">• Drie weken voor de start van de bouwwerkzaamheden moeten de berekeningen met tekeningen van de dragende constructiedelen door BWB zijn ontvangen. Als u deze al heeft ingediend eventueel herziene berekeningen of aanvullingen nasturen. |
| <ul style="list-style-type: none">• Het formulier waarmee u de start van de bouwwerkzaamheden meldt, moet tenminste zeven dagen voor de start van de bouwwerkzaamheden door BWB zijn ontvangen. |
| <ul style="list-style-type: none">• Het inbrengen van funderingspalen (daaronder valt ook het slaan van proefpalen) moet twee dagen van tevoren gemeld worden bij BWB. |
| <ul style="list-style-type: none">• Eén werkdag voordat het beton wordt gestort moet u contact opnemen met BWB. De wapening zal dan worden gecontroleerd. Per stortgang wordt één keer op afroep controle gehouden. Als door uw toedoen de bouwplaats meer dan één keer (per stortgang) bezocht |



GEMEENTE SLOCHTEREN

| |
|--|
| <p>moet worden, kunnen wij de door ons gemaakte extra kosten bij u in rekening brengen.</p> |
| <ul style="list-style-type: none">• Twee dagen voordat u begint met grondverbeteringswerkzaamheden moet u contact opnemen met BWB. Indien tijdens deze werkzaamheden grond vrijkomt en deze niet op het perceel kan worden verwerkt, zal die moeten worden afgevoerd. Neem contact op met de backoffice BWB voor informatie over, en melding van, afvoer van grond en mogelijke toepassingen. Aan deze melding zijn geen kosten verbonden. |
| <ul style="list-style-type: none">• Het formulier waarmee u het einde van de bouwwerkzaamheden meldt moet binnen veertien dagen na afloop van de bouwwerkzaamheden door BWB zijn ontvangen. |
| <ul style="list-style-type: none">• Als de formulieren start- en gereedmelding op tijd door de backoffice BWB zijn ontvangen, ontvangt u € 50,- van de betaalde leges terug. |
| <ul style="list-style-type: none">• Het meegestuurde bouwveiligheidsplan moet minimaal drie weken voor de start van de bouw ingevuld door BWB ontvangen zijn. Het bouwveiligheidsplan wordt beoordeeld door BWB. Een goedgekeurd bouwveiligheidsplan moet tijdens de bouwwerkzaamheden op de bouwplaats aanwezig zijn. |



GEMEENTE SLOCHTEREN

B. ACTIVITEIT HET GEBRUIKEN VAN GRONDEN EN BOUWWERKEN IN STRIJD MET REGELS RUIMTELIJKE ORDENING

1. *Toetsingscriteria*

De aanvraag is in strijd met het vigerende bestemmingsplan Buitengebied (herziening 1997) omdat het voorgenomen gebruik als niet-agrarische-bedrijfswooning, en de accommodatie voor werk-, ontspannings- en overnachtingsmogelijkheden, niet passen binnen de geldende bestemming "Agrarisch gebied".

Op grond van artikel 2.12 lid 1 onder a onder 3° van de Wabo verlenen wij medewerking aan de aanvraag.

2. *Overwegingen*

Bij de aanvraag zijn een ruimtelijke onderbouwing en een bedrijfsplan gevoegd. Het bedrijfsplan is opgesteld in een eerder stadium ten behoeve van het eerste overleg over het initiatief, en is niet meer op alle punten actueel. Daarom zitten er ook inhoudelijk ondergeschikte verschillen tussen beide documenten. Die worden hieronder behandeld, met het oog op het vaststellen van de reikwijdte van de aanvraag en van de vergunning. Ook komen enkele aanvullingen en correcties op de ruimtelijke onderbouwing aan de orde.

a. *Aantal personen*

In het bedrijfsplan en in de ruimtelijke onderbouwing wordt gesproken over groepen van maximaal 20 personen. Op het aanvraagformulier daarentegen is sprake van 50 personen. De nu aangevraagde accommodatie leent zich qua capaciteit niet voor grote aantallen, maar kan, los van de huidige intentie van de initiatiefnemers, objectief gesproken wel meer dan 20 mensen herbergen. Structureel gebruik voor 50 mensen is gelet op de beschikbare ruimte en het beoogde bedrijfsconcept niet aannemelijk.

Op zich hebben wij er vanuit ruimtelijk oogpunt geen bezwaar tegen als er in de accommodatie meer dan 20 mensen aanwezig zouden zijn. Het perceel is uitstekend bereikbaar en eventueel extra verkeer gaat op in het normale verkeer. Wel dient de volledige parkeerbehoefte op eigen terrein opgelost te worden. Daarvoor hebben wij een voorschrift opgenomen.

b. *Logiesverblijven*

De aanvraag voorziet in twee logiesverblijven. Blijkens tekeningen B-03 en B-04 zullen daarin een slaapgelegenheid en een badkamer met toilet worden gerealiseerd. Op de tekening is ook een mogelijke inrichting aangegeven, met een volledig geoutilleerd aanrecht. Daarmee beschikken deze verblijven dan over alle essentiële woonvoorzieningen en worden zij in principe aangemerkt als woning.

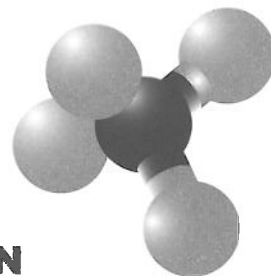
De keuze alle voorzieningen aan te brengen kunnen wij gelet op het bedrijfsconcept wel begrijpen, nu de initiatiefnemers niet op structurele basis een maaltijdvoorziening bieden. In zoverre onderscheiden de logiesruimten zich niet van de meeste recreatiewoningen of -appartementen.

Wij willen echter voorkomen dat deze ruimten anders gebruikt worden dan waarvoor ze bedoeld zijn: kortdurend verblijf in het kader van in het bedrijf georganiseerde bijeenkomsten, trainingen en dergelijke. Wij nemen daarom een voorwaardelijke bepaling op om ongewenst gebruik, zoals tijdelijke of permanente bewoning, tegen te gaan. In verband met de handhaafbaarheid van dat voorschrift kan het bevoegd gezag vragen om een sluitende nachtregistratie bij te houden. Om onnodige administratieve lasten te voorkomen, zullen wij daar alleen om verzoeken bij een redelijk vermoeden van gebruik dat niet is toegestaan.

c. *Voortzetting huidige bedrijfjes*

Blijkens het bedrijfsplan hebben de initiatiefnemers beide al een eigen bedrijf, namelijk een montagebedrijf voor interieur en exterieur en een bedrijfje in coaching en consultancy met name gericht op het onderwijs. De initiatiefnemers zijn voornemens deze bedrijfjes voornamelijk voort te zetten naast het nieuwe bedrijf.

De coachings- en consultancypraktijk zien wij als vrij beroep, dat aan huis mag worden uitgeoefend, zo lang wordt voldaan aan de bepalingen uit paragraaf 2.2 van de Beleidsregels



GEMEENTE SLOCHTEREN

aan-huis-verbonden-beroepen en bedrijven of aan beleidsregels die daarvoor in de plaats mochten treden, als deze laatste ruimere mogelijkheden bieden. Dit bedrijfje zal overigens zelf ook een regelmatig gebruiker zijn van de vergader- en workshopaccommodatie.

Het montagebedrijf zien wij als een lichte vorm van ambachtelijke bedrijvigheid, vergelijkbaar met een klussenbedrijf. Deze vorm van bedrijvigheid is zonder nadere planologische regeling in beginsel niet toegelaten. Wij hebben echter geen bezwaar tegen voortzetting en formalisering van dit gebruik. Daarom maakt deze afwijking niet alleen het in de aanvraag omschreven gebruik mogelijk, maar ook het voortgezette gebruik voor het montagebedrijf, zolang wordt voldaan aan paragraaf 2.3 van de Beleidsregels aan-huis-verbonden beroepen en bedrijven. Buitenopslag ten behoeve van het montagebedrijf is, conform de Omgevingsverordening provincie Groningen (2013), niet toegestaan. Daartoe hebben wij een voorschrift opgenomen.

d. Alternatieve gebruiksmogelijkheden bij tegenvallende markt

In het bedrijfsplan geven initiatiefnemers aan dat zij zich richten op de zakelijke doelgroep. Mocht daarvoor onvoldoende markt blijken te zijn, dan willen de ondernemers zich ook "richten op particulieren die ruimtes van BRUG 5 kunnen huren voor familieweekenden, feesten of andersoortige kleinschalige activiteiten". In de Ruimtelijke Onderbouwing wordt hier niet over gerept. Desgevraagd hebben initiatiefnemers bevestigd dat een dergelijk gebruik overwogen zal worden mocht de noodzaak zich voordoen, maar nu geen onderdeel uit maakt van de aanvraag.

Hoewel enige uitbreiding van de doelgroep niet op voorhand onaanvaardbaar is, is bijvoorbeeld een partyboerderij op deze plaats niet gewenst. Even verderop aan de weg is een in zekere zin vergelijkbare accommodatie gevestigd (Eemskanaal zuidzijde 3, locatie "Buiten Westen"). Wij sluiten daar bij aan en verlenen deze afwijking daarom mede voor gebruik van de gronden en gebouwen ten behoeve van:

- een conferentiecentrum met ondersteunende horeca, beide als bedoeld in de Beleidsregels (ho)reca en ondersteunende (ho)reca (vastgesteld 7 april 2009).
- horeca-activiteiten die deels of in hoofdzaak zijn gericht op het tegen vergoeding verstrekken van logies; hiermee is ook reguliere bed & breakfast mogelijk.
- kleinschalige dagrecreatieve voorzieningen, analoog aan de Beleidsregel theetuin en verbreding agrarische bedrijven (vastgesteld 7 april 2009), waarbij de daarin beschreven voorwaarden van overeenkomstige toepassing zijn.

e. Detailhandel

In het bedrijfsplan staat dat men ook pakketten met streekproducten zou willen verkopen. Men denkt daarbij in eerste instantie aan regionale en biologische producten die door koks ter plaatse bereid worden, maar ook gekocht kunnen worden. Dit is mogelijk binnen de marges van de kleine dagrecreatieve voorzieningen zoals hierboven genoemd. In de toepasselijke Beleidsregel theetuin en verbreding agrarische bedrijven wordt de verkoop nadere geregeld.

f. Gebruik kadastraal perceel 1659

Initiatiefnemers gebruiken dit voormalige agrarische perceel momenteel als sparrenplantage. Dat gebruik is in het geldende bestemmingsplan niet toegestaan en ruimtelijk ook ongewenst. Initiatiefnemers willen het perceel bij het perceel 1658 trekken als onderdeel van het erf en op een andere wijze inrichten, met onder meer een natuurlijke zwembijver, waar ook de gasten gebruik van kunnen maken. Wij hebben daartegen geen bezwaar, mits beide percelen in samenhang en op passende wijze worden ingericht, zodat zij zich als één samenhangend geheel in het landschap manifesteren. Met het oog op de landschappelijke inpassing heeft Libau een document opgesteld: Landschappelijke inpassing herbestemming Eemskanaal zuidzijde 19, Lageland. Aan de toestemming voor het beoogde gebruik van dit perceel verbinden wij de voorwaarde dat het perceel wordt ingericht op de wijze zoals beschreven in bedoeld document, en dat de inrichting ook als zodanig in stand wordt gehouden.

In het Bedrijfsplan staat vermeld (pagina 5) dat op dit perceel ook een kleine houten sauna gebouwd wordt. Dat voornemen is inmiddels van de baan. Wij hebben aanvragers te kennen gegeven dat bebouwing op dit perceelsgedeelte in beginsel niet wenselijk is. Een saunagebouw



GEMEENTE SLOCHTEREN

maakt dan ook geen onderdeel uit van de aanvraag voor de activiteit bouwen en is ook niet opgenomen in het hierboven besproken plan voor de landschappelijke inpassing.

g. Reclamebord en andere bouwwerken

Op pagina 6 van het bedrijfsplan staat vermeld dat op het perceel 1659 een reclamebord geplaatst zal worden. De aanvraag voor de activiteit bouwen voorziet echter niet in een reclamebord.

Een vergunningvrij reclamebord op dit perceel behoort nu niet tot de mogelijkheden, nu het perceel ingevolge artikel 1, eerste lid, van bijlage II van het besluit omgevingsrecht niet als "erf" kan worden aangemerkt. Met deze afwijking wordt immers het bestemmingsplan niet aangepast, waardoor het bestemmingsplan de inrichting als erf nog verbiedt.

Wij hebben initiatiefnemers in overweging gegeven eventueel gewenste reclameborden nog toe te voegen aan de aanvraag voor de activiteit bouwen. Datzelfde geldt voor andere bouwwerken die normaal gesproken vergunningvrij kunnen worden opgericht. Van die mogelijkheid hebben zij geen gebruik gemaakt.

h. Archeologie

In paragraaf 4.2 van de Ruimtelijke Onderbouwing is vermeld dat volgens onze Beleidskaart archeologie 2014 aan het perceel geen bijzondere waarden zijn toegekend. Dat klopt voor het perceelsgedeelte waarop de huidige bebouwing staat. Op het perceel 1659 geeft de archeologische beleidskaart echter een hoge verwachtingswaarde, terwijl op het noordelijkste deel van perceel 1658 een voormalige boerderijplaats is aangegeven.

Ter plaats van de oude boerderijplaats zijn in de aanvraag geen ingrepen voorzien.

Op het perceel 1659 echter zal het de terreininrichting van het inpassingplan worden gerealiseerd, met diverse grondwerken en een zwemvijver tot bijna drie meter onder het huidige maaiveld. Met het oog hierop nemen wij een voorwaardelijke bepaling op ter bescherming van mogelijke archeologische waarden. Alvorens de werkzaamheden uit te voeren, moeten de archeologische waarden worden onderzocht en indien nodig veiliggesteld.

i. Meerstad

Het gebied waarin het perceel ligt maakt onderdeel uit van het ontwikkelgebied van Meerstad. Ook in dit gebied ten noorden van het Slochterdiep zijn, anders dan soms wordt gedacht, nog ontwikkelingen voorzien.

In de Samenwerkingsovereenkomst tussen de gemeenten Groningen en Slochteren is afgesproken dat de gemeente Groningen de regie voert over de gebiedsontwikkeling en de gemeente Slochteren daarbij zo veel mogelijk publiekrechtelijk faciliteert. Over deze aanvraag is overleg gevoerd met Bureau Meerstad, die momenteel namens de gemeente Groningen de regie voert over de gebiedsontwikkeling in Meerstad. Bureau Meerstad heeft ingestemd met het plan.

Deze vergunning beperkt de ontwikkelmogelijkheden van de omliggende gronden niet. Anderzijds zijn aanvragers zich er nadrukkelijk van bewust dat de omgeving ontwikkelgebied is, en dat zich daar ontwikkelingen kunnen voordoen die invloed kunnen hebben op de omgeving van het te stichten bedrijf.

Per 1 januari 2017 zal het gebied waarin de locatie ligt als gevolg van een grenscorrectie overgaan van de gemeente Slochteren naar de gemeente Groningen. Vanaf dat moment zal de gemeente Groningen bevoegd gezag zijn voor de naleving van de voorschriften bij deze vergunning.

j. Actualisatie ruimtelijke onderbouwing

Sinds het opstellen van de ruimtelijke onderbouwing is er een aantal zaken veranderd. Deze worden hieronder kort benoemd.

- Inmiddels is een Aanvulling op het Woonplan vastgesteld. Die is niet van invloed op deze aanvraag.
- Inmiddels geldt niet meer de Welstandsnota 2010, maar de Welstandsnota 2015. De toepasselijke welstandscriteria zijn nagenoeg gelijk gebleven. Het plan is getoetst aan de nieuwe Welstandsnota. In het bouwkundig ontwerp is daarbij nadrukkelijk rekening gehouden met de status die het complex heeft in de Beleidsnotitie Vrijkomende Agrarische



GEMEENTE SLOCHTEREN

Bebouwing. Met name de bouwkundige uitwerking van de te herbouwen schapenschuur is daar de resultante van.

- Inmiddels heeft een nieuw ontwerp voor de Omgevingsverordening provincie Groningen ter inzage gelegen. Het initiatief is niet in strijd met het ontwerp.

k. Exploitatie

Er is geen sprake van een bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening, zodat geen exploitatieplan hoeft te worden vastgesteld.

Aanvragers hebben met ons een overeenkomst afgesloten waarin zij eventuele planschade voor hun rekening nemen.

l. Conclusie

De ruimtelijke onderbouwing, aangevuld met de overwegingen hierboven, toont aan dat het project voldoet aan de verschillende eisen op het gebied van RO, milieu, externe veiligheid, landschap, luchtkwaliteit, water, archeologie en ecologie. Uit de ruimtelijke onderbouwing blijkt dat de aangevraagde activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

3. Procedure

Op grond van artikel 6.18 van het Bor heeft vooroverleg plaatsgevonden met de provincie Groningen en het waterschap Hunze en Aa's.

De provincie Groningen heeft gereageerd. Het project voldoet aan de in de Omgevingsverordening opgenomen regels voor hergebruik van vrijkomende agrarische bebouwing in het buitengebied.

Wel mist de provincie in de ruimtelijke onderbouwing aandacht voor de duurzaamheidsaspecten van duisternis en stilte. Uit het bedrijfsplan blijkt dat voor de ondernemers duurzaamheid onderdeel is van hun bedrijfsconcept en dat zij de rust en de natuur willen bewaren. Voor wat betreft de lichtuitstraling hebben zij aangegeven te overwegen voor de terreinverlichting armaturen te zoeken met aangepaste kappen die de verlichting naar beneden richten.

Ook het waterschap heeft gereageerd. Als de verharding toeneemt met meer dan 1500 m², zou op basis van de keur aanvullende waterberging nodig zijn. Het parkeren zal voornamelijk plaatsvinden op bestaande verharding. Voor zover er verharding wordt toegevoegd, zal dat zeker niet meer zijn dan 1500 m². Ook omdat dit aspect al geregeld is in de keur, is er geen aanleiding bij deze omgevingsvergunning een regeling te treffen.

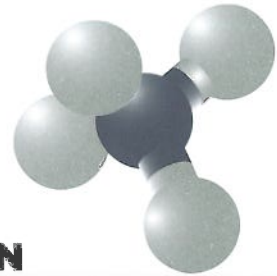
Ook het waterschap heeft gereageerd. Als de verharding toeneemt met meer dan 1500 m², zou op basis van de keur aanvullende waterberging nodig zijn. Het parkeren zal voornamelijk plaatsvinden op bestaande verharding. Voor zover er verharding wordt toegevoegd, zal dat zeker niet meer zijn dan 1500 m². Ook omdat dit aspect al geregeld is in de keur, is er geen aanleiding bij deze omgevingsvergunning een regeling te treffen.

4. Voorwaardelijke bepalingen

- I. Het perceel kadastraal bekend gemeente Slochteren, sectie O, nummer 1659, mag worden gebruikt als uitbreiding van het erf bij de bebouwing op het perceel kadastraal bekend gemeente Slochteren, sectie O, nummer 1658, als beide percelen zijn ingericht in overeenstemming met het inrichtingsplan Landschappelijke inpassing herbesteding Eemskanaal zuidzijde 19, Lageland en zolang die inrichting duurzaam in stand wordt gehouden. Onder de inrichting wordt ook de natte landschapsstructuur begrepen.

Bij de realisatie van het inrichtingsplan, voor zover die plaatsvindt op het perceel 1659, mogen ontgronden, afgraven, egaliseren en ophogen van gronden over een oppervlakte groter dan 200 m² en het graven of dempen van watergangen alleen plaatsvinden nadat, ten genoegen van het bevoegd gezag,

- o op basis van een archeologisch onderzoek door een daartoe bevoegde instantie is aangetoond dat er geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn, of
- o op basis van een archeologisch onderzoek door een daartoe bevoegde instantie is aangetoond dat aanwezige archeologische waarden door de werken en/of werkzaamheden niet onevenredig worden geschaad, of
- o in overleg met en ten genoegen van het bevoegd gezag:
 - technische maatregelen zijn getroffen waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden.
 - opgravingen zijn gedaan.
 - de werken of werkzaamheden die leiden tot bodemverstoring worden begeleid door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag te stellen kwalificaties.



GEMEENTE SLOCHTEREN

- II. Het ingericht hebben van de logiesverblijven op zodanige wijze dat alle essentiële woonvoorzieningen, zijnde een privé woon- en/of slaapvertrek, een keuken of kookhoek, een toilet en een bad- en/of douchegelegenheid, binnen het verblijf aanwezig zijn; is toegestaan onder de voorwaarde dat:
- die ruimten alleen worden gebruikt voor kortdurend verblijf in het kader van in de inrichting plaatsvindende activiteiten.
 - de exploitant meewerkt aan het toezicht daarop door desgevraagd voor het bevoegd gezag een sluitende nachtregistratie bij te houden. Het bevoegd gezag kan daarom verzoeken bij een redelijk vermoeden van gebruik dat niet is toegestaan.
- III. De uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep is toegestaan zolang en voor zover het voldoet aan paragraaf 2.3 van de Beleidsregels aan-huis-verbonden-beroepen en bedrijven, vastgesteld op 7 april 2009 of aan beleidsregels die daarvoor in de plaats mochten treden, als deze laatste ruimere mogelijkheden bieden.

5. Voorschriften

- I. De exploitant treft zodanige maatregelen en houdt zodanig toezicht dat alle bezoekers van de inrichting op het eigen terrein parkeren en niet langs de openbare weg. De exploitant zorgt er daarbij voor dat op eigen terrein steeds voldoende parkeerplaatsen beschikbaar zijn.
- II. Gebruik van de logiesruimten voor verblijf anders dan kortdurend verblijf in het kader van in de inrichting toegelaten activiteiten is niet toegestaan. Tijdelijke en permanente bewoning van de logiesruimten is daarmee ook niet toegestaan.
- III. Opslag van materialen en goederen op het erf is niet toegestaan, behalve als dat gebeurt voor de verwezenlijking van het toegelaten gebruik. Buitenopslag ten behoeve van een overig aan-huis-verbonden beroep is in het geheel niet toegestaan.
- IV. Voor de toegelaten kleinschalige dagrecreatieve voorzieningen zijn de in de Beleidsregel theetuinen en verbreding agrarische bedrijven (vastgesteld 7 april 2009) beschreven voorwaarden van overeenkomstige toepassing als voorschriften bij deze vergunning.