

Uw brief van	Uw kenmerk	Zaaknr. HZ_WABO-2021-1206	Datum 28 september 2023
Onderwerp Omgevingsvergunning HZ_WABO-2021-1206	Bijlagen geen	Inlichtingen E. Ruis, (0527) 63 34 05	

Beste heer,

Op 28 juni 2021 vroeg u een omgevingsvergunning bij de gemeente aan. Dit betreft het legaliseren en actualiseren van bepaalde onderdelen (zie onderstaand) van de Orchideeën Hoeve aan de Oosterringweg 34 te Luttelgeest. U vraagt de vergunning aan voor de activiteit: bouwen en handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening.

Waar ziet deze (ontwerp)omgevingsvergunning op?

In 2017 zijn er drie tijdelijke omgevingsvergunning verleend voor de Orchideeën Hoeve. Deze omgevingsvergunningen zijn qua termijn geëindigd en niet verlengd en/of permanent vergund. Zodoende zijn de bouwwerken illegaal. U kiest ervoor om deze bouwwerken met deze omgevingsvergunning permanent te vergunnen en zodoende te legaliseren. Het gaat om de volgende aanvragen:

- Omgevingsvergunning HZ_WABO 2017-0409; het bouwen van een netconstructie, volière en een kas.
- Omgevingsvergunning HZ_WABO 2017-0455; het aanleggen van een brug, een parkeerterrein en een op- en overslagterrein.
- Omgevingsvergunning HZ_WABO 2017-0516; het aanleggen van een tijdelijke inrit.

In 2022 heeft de provincie Flevoland de N715 Oosterringweg gereconstrueerd en groot onderhoud uitgevoerd. Onderdeel van dit project is het realiseren van een nieuwe in- en uitrit voor de Orchideeën Hoeve. Dit plan is inmiddels uitgevoerd. Er is daardoor geen behoefte aan een tweede in- en uitrit.

U ontvangt een omgevingsvergunning

Uw aanvraag voldoet aan de eisen om de omgevingsvergunning te verlenen. Daarom verleen ik u een omgevingsvergunning voor het legaliseren en actualiseren van de Orchideeën Hoeve.

Locatie

Het gaat in deze omgevingsvergunning om de percelen kadastraal bekend gemeente Noordoostpolder, sectie G, nummers 1003, 2766, 2768 en 2769. De panden/verblijfsobjecten waarvoor ik u een (ontwerp)omgevingsvergunning verleen, heeft het volgende adres: Oosterringweg 34 te Luttelgeest.

Voorschriften

In de bijlage bij de vergunning leest u wat de voorschriften zijn. Deze voorschriften maken deel uit van de vergunning. Leest u deze goed door, dit kan veel misverstanden voorkomen.

U ontvangt voor de legeskosten een aparte nota van ons. Bij deze nota leest u ook hoe u eventueel bezwaar kunt maken tegen de hoogte van de leges en de grondslagen die hiervoor gelden.

Ingangsdatum besluit

Dit besluit gaat pas in nadat de termijn van bezwaar of beroep is verstreken (volgens artikel 6:7 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb)). Dat is na 6 weken na datum van deze brief.

Ik kreeg geen zienswijzen op ons ontwerpbesluit

Voordat ik deze beslissing nam, heb ik het ontwerpbesluit met bijbehorende stukken ter inzage gelegd. Dat deed ik van 24 mei 2023 tot 6 juli 2023 (volgens de Awb). Op het ontwerpbesluit kregen wij geen zienswijzen.

Ik volgde de uitgebreide procedure

Ik heb de besluitvormingsprocedure uitgevoerd volgens artikel 3.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) uitgebreide procedure. Ik heb de aanvraag getoetst aan:

- de Wabo;
- de beheersverordening "Landelijk gebied";
- het Bouwbesluit 2012;
- redelijke eisen van welstand;
- de bouwverordening;
- het Besluit omgevingsrecht (Bor);
- de Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor).

U leverde gegevens aan

Voor deze vergunning diende u de gegevens bij mij in volgens artikel 2.8 Wabo. Deze gegevens heb ik nodig om uw aanvraag in behandeling te kunnen nemen (ontvankelijkheid). U leest deze regeling in paragraaf 4.2 van het Bor. De regeling is verder uitgewerkt in de Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor).

Uw aanvraag is ontvankelijk na aanvulling

Ik heb aan de hand van de Bor en Mor gekeken of uw aanvraag ontvankelijk is. Helaas ontbraken een aantal gegevens. Ik heb u daarom de gelegenheid gegeven om aanvullende gegevens aan te leveren. Deze gegevens kreeg ik op 19 april 2022. Daarmee heb ik genoeg informatie van u gekregen om uw aanvraag goed te kunnen beoordelen. Dit betekent dat uw aanvraag ontvankelijk is. Ik heb uw aanvraag in behandeling genomen.

Het college is het bevoegd gezag

Het college van burgemeester en wethouders mag deze vergunning verlenen. Dat baseer ik op:

- de omschrijving van het project;
- artikel 2.4 van de Wabo;
- hoofdstuk 3 van het Bor met bijlage.

Wij vroegen advies

Ik heb de aanvraag ter advies aan de gemeenteraad van de gemeente Noordoostpolder gestuurd. Dat deed ik volgens artikel 2.27 van de Wabo en artikel 6.1 tot en met 6.5 van het Bor. Bestuursorganen kunnen door hun specifieke deskundigheid of betrokkenheid worden aangewezen als adviseur. Dat staat in deze artikelen.

Dit zijn de overwegingen

Projectomschrijving

De aanvraag heeft betrekking op het legaliseren en actualiseren van de Orchideeën Hoeve.

Voor de activiteit bouwen

U heeft een vergunning nodig voor het bouwen van een bouwwerk. Dit leest u in artikel 2.1, eerste lid onder a van de Wabo.

Wij hebben uw aanvraag getoetst aan het Bouwbesluit 2012, de bouwverordening, de beheersverordening "Landelijk gebied" en de redelijke eisen van welstand. Dat deed ik volgens artikel 2.10 van de Wabo.

Bouwbesluit 2012

Het is aannemelijk dat het bouwplan voldoet aan de bepalingen in het Bouwbesluit 2012.

Bouwverordening

Het is aannemelijk dat het bouwplan voldoet aan de bepalingen in de gemeentelijke bouwverordening.

Beheersverordening "Landelijk gebied"

Ik heb de aanvraag getoetst aan de geldende beheersverordening "Landelijk gebied" die voor de planregels verwijst naar het bestemmingsplan "Landelijk gebied 2004". Op grond van dit bestemmingsplan hebben de gronden waar het bouwplan op van toepassing is de bestemming "Agrarisch gebied" in combinatie met de aanduiding "staand glas toegestaan", de bestemming "Water" en de bestemming "Recreatieve voorzieningen" in combinatie met de aanduiding "R11 (kwekerij en expositie van orchideeën en aanverwante artikelen met bijbehorende verkoopruimte en daarbij behorende horecavoorzieningen (als onderdeel van de kwekerij en exposities)).

De aanvraag is in strijd met de beheersverordening "Landelijk gebied" op de volgende onderdelen:

- De netconstructie, volière en de kas zijn niet ten dienste van de bestemming "Recreatieve voorziening";
- De hoogte van de netconstructie voldoet niet aan de maximale toegestane hoogte voor gebouwen;
- De brug is niet ten dienste van de bestemming "Agrarisch gebied" en de bestemming "Recreatieve voorzieningen";
- De parkeerplaats is niet ten dienste van de bestemming "Agrarisch gebied";
- De vlaggenmasten zijn niet ten dienste van de bestemming "Agrarisch gebied";
- De lantaarnpalen zijn niet ten dienste van de bestemming "Agrarisch gebied";
- De hoogte van de vlaggenmasten en lantaarnpalen zijn hoger dan de maximale hoogte die in de beheersverordening "Landelijk gebied" zijn aangegeven voor dit soort bouwwerken.

Welstand

Ik heb de aanvraag niet getoetst aan de redelijke eisen van welstand. De reden is dat het glastuinbouwgebied welstandsvrij gebied is.

Voor de activiteit handelen in strijd met de ruimtelijke regels

Beheersverordening "Landelijk gebied"

Wij hebben geconstateerd dat de aanvraag in strijd is met de regels uit de beheersverordening. Een aanvraag omgevingsvergunning die niet voldoet aan de beheersverordening wordt op grond van artikel 2.10, lid 2, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht tevens opgevat als een aanvraag om omgevingsvergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, sub c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

Vergunningsplicht

In artikel 2.1, eerste lid onder c van de Wabo is bepaald dat een vergunning nodig is voor het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan.

Bevoegdheid

Voor zover de aanvraag betrekking heeft op een activiteit als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder c Wabo en er sprake is van strijdigheid met het bestemmingsplan of de beheersverordening kan de omgevingsvergunning slechts worden verleend met:

- toepassing van de in het bestemmingsplan of de beheersverordening opgenomen regels inzake afwijking (binnenplanse afwijking);

- in de bij algemene maatregel van bestuur aangewezen gevallen (buitenplanse afwijking – kruimel);
- indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat (grote planologische afwijking)

Het college is niet bevoegd met een binnenplanse afwijkmogelijkheid volgens artikel 2.12 lid 1 onder a sub 1 Wabo mee te werken aan de aanvraag. De reden is dat er geen afwijkmogelijkheid is opgenomen in de beheersverordening “Landelijk gebied”.

Het college is niet bevoegd met een buitenplanse afwijkmogelijkheid (kruimel) volgens artikel 2.12 lid 1 onder a sub 2 Wabo mee te werken aan de aanvraag. De reden is dat de totale aanvraag niet valt onder de categorieën in artikel 4 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor).

Ik kan alleen aan de aanvraag meewerken volgens de laatste categorie (grote planologische afwijking). Hierdoor moet het besluit om af te wijken van de beheersverordening een goede ruimtelijke onderbouwing bevatten.

Overwegingen

De aanvraag bevat een ruimtelijke onderbouwing met het document “imtelijke onderbouwing_dd_07-11-2022_pdf”. Het verlenen van een omgevingsvergunning voor het project is niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening.

Verklaring van geen bedenkingen

In de Wabo en het Bor worden bestuursorganen vanwege hun specifieke deskundigheid of betrokkenheid aangewezen als adviseur. Gelet op het bepaalde in artikel 2.27 Wabo, alsmede artikel 6.5 lid 1 Bor, wordt de aanvraag met betrekking tot de activiteit als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder c Wabo, waarbij toepassing wordt gegeven aan artikel 2.12 lid 1 onder a sub 3 Wabo, niet verleend dan nadat de gemeenteraad heeft verklaard dat hij daartegen geen bedenkingen heeft.

Op grond van artikel 6.5 lid 3 Bor is de mogelijkheid geboden aan de gemeenteraad om een lijst met categorieën vast te stellen waarbij een dergelijke verklaring van geen bedenkingen (VvGB) niet vereist is. De raad heeft op 16 december 2010 een dergelijke lijst vastgesteld. Deze lijst is hierna verschillende keren aangevuld.

Het project valt naar het oordeel van het college niet onder deze lijst. Hierdoor is er een VvGB vereist van de gemeenteraad.

De gemeenteraad heeft op 8 mei 2023 een (ontwerp) VvGB afgegeven.

Vooroverleg adviespartners

In het kader van het wettelijk vooroverleg is het plan uitgezet bij provincie en waterschap. De opmerkingen van provincie Flevoland en het waterschap Zuiderzeeland zijn verwerkt in de ruimtelijke onderbouwing.

Conclusie

Het college onderschrijft de goede ruimtelijke onderbouwing die is ingediend door de aanvrager. Het college is van oordeel dat met deze aanvraag, gelet op de aard en omvang van de locatie, de ontwikkeling als geheel en alle ruimtelijke onderdelen afgewogen te hebben, derden niet of althans niet onevenredig in hun belangen worden geschaad bij het verlenen van deze omgevingsvergunning.

Er kan aan de aanvraag meegewerkt worden middels een afwijking van het bestemmingsplan op grond van artikel 2.12 lid 1 onder a sub 3° Wabo.

Besluit

Gelet op artikel 2.1 lid 1 sub a en artikel 2.1 lid 1 sub c van de Wabo juncto artikel 2.12 lid 1 onder a sub 3° van de Wabo zijn wij voornemens de omgevingsvergunning te verlenen.

Documenten

Stukken behorende bij de aanvraag ingediend op 28 juni 2021

1. Aanvraagdocument publiceerbaar (ontvangen d.d. 28 juni 2021)
2. Aanvraagformulier bouw, brug (OLO-formulier_Bouwen_01_-_Brug_pdf) (ontvangen d.d. 23 november 2022)
3. Aanvraagformulier bouw, voliere (OLO-formulier_Bouwen_02_-_Voliere__pdf) (ontvangen d.d. 23 november 2022)
4. Aanvraagformulier bouw, kassen (OLO-formulier_Bouwen_03_-_Kassen_pdf) (ontvangen d.d. 23 november 2022)
5. Aanvraagformulier bouw, licht- en vlaggenmasten (_Bouwen_04_-_Licht-_en_Vlaggenmasten_pdf) (ontvangen d.d. 23 november 2022)
6. RO (imtelijke_onderbouwing_dd_07-11-2022_pdf) (ontvangen d.d. 7 november 2022)
7. Akoestisch onderzoek (2022_Akoestisch_onderzoek_v4_pdf) (ontvangen d.d. 7 november 2022)
8. Rapport Stikstofdepositie (Rapport_Stikstofdepositie_v6_pdf) (ontvangen d.d. 10 februari 2023)
9. Bijlage behorende bij stikstofrapport (359_aangevraagdesituatieRZZovezZ9bNo_pdf) (ontvangen d.d. 10 februari 2023))
10. Bijlage behorende bij stikstofrapport (849_aangevraagdesituatieRzMZmhizYU72_pdf) (ontvangen d.d. 10 februari 2023))
11. M.e.r. beoordeling (M_e_r_-beoordeling_dd_07-11-2022_pdf) (ontvangen d.d. 7 november 2022)
12. Toelichting op bouwactiviteiten (Formulier_Bouwen_pdf) (ontvangen d.d. 7 november 2022)
13. Nieuwe locatie vlaggenmasten (nde_en_nieuwe_situatie_vlaggenmasten_pdf) (ontvangen d.d. 7 november 2022)
14. A Advies OD (1okt2021 Z2021-012457) (ontvangen d.d. 1 oktober 2021)
15. Advies m.e.r.-beoordelingsrapport, Oosterringweg 34 in Luttelgeest (ontvangen d.d. 15 juni 2022)
16. Advies m.e.r.-rapportage Orchideeënhoeve, Oosterringweg 34 in Luttelgeest (ontvangen d.d. 16 december 2022)
17. RB (Ontwerp) verklaring van geen bedenkingen Orchideeën Hoeve (ontvangen d.d. 8 mei 2023)

Stukken uit het archief behorende bij de aanvraag HZ_WABO 2017-0409

18. 2017-0409 - Statische berekening Bestaande kas
19. 2017-0409 - Gevelaanzicht en details v2
20. 2017-0409 - Bijlage Volière en Extra kassen
21. 2017-0409 - Bijlage 1 Sondering
22. 2017-0409 - Akoestisch Rapport
23. 2017-0409 - Gevelaanzichten en doorsnede v2
24. 2017-0409 - Bouwen kassen en volière en tijdelijke afwijking
25. 2017-0409 - Plattegrond en situatietekening v2
26. 2017-0409 - Gevelaanzicht en details v3
27. 2017-0409 - Stat. berekening Betonconstructie
28. 2017-0409 - Specs van het net
29. 2017-0409 - Statische_berekening_Extra_kassen_v4
30. 2017-0409 - Besluit NOP - Volière, kassen en Tijdelijke afwijking (14-12)
31. 2017-0409 - Statische berekening Mastfundatie v2
32. 2017-0409 - Plattegrond inzake veiligheid

Stukken uit het archief behorende bij de aanvraag HZ_WABO 2017-0455

33. 2017-0455 - Toestemming eigenaren en goedkeuring
34. 2017-0455 - Tekening brug v2
35. 2017-0455 - Lantaarnpalen en Vlaggenmasten
36. 2017-0455 - Partijkeuring asfaltgranulaat
37. 2017-0455 - Watertoets Orchideeënhoeve
38. 2017-0455 - Doorsnede grondlagen
39. 2017-0455 - Detailberekening hekwerk
40. 2017-0455 - Gecombineerde opgave 2017

41. 2017-0455 - Situatietekening met maten v5
42. 2017-0455 - BRL 2506 Kwaliteitsverklaring
43. 2017-0455 - Bouw Licht- en vlaggenmasten
44. 2017-0455 - Prestatieverklaring menggranulaat
45. 2017-0455 - Bijlage Strijdig gebruik
46. 2017-0455 - Bijlage Bouw burg v3
47. 2017-0455 - Besluit NOP - Brug en Parkeerterrein (01-12)
48. 2017-0455 - Geotextiel
49. 2017-0455 - Constructieberekening
50. 2017-0455 - Brug,parkeerterrein en afwijking
51. 2017-0455 - BRL 2506 productcertificaat
52. 2017-0455 - Bijlage Parkeerterrein v2

Stukken uit het archief behorende bij de aanvraag HZ_WABO 2017-0516

53. 2017-0516 - Toestemming eigenaren en goedkeuring
54. 2017-0516 - Situatietekening
55. 2017-0516 - Besluit NOP - Tijdelijke dam (23-11)
56. 2017-0516 - Foto situatie
57. 2017-0516 - Detailtekeningen
58. 2017-0516 - Tijdelijke inrit voor nieuw parkeerterrein

Deze stukken maken deel uit van de vergunning.

Informeren belanghebbenden

Ik ga ervan uit dat u uw burens en/of andere belanghebbenden heeft geïnformeerd over uw aanvraag. Hier hebben wij u bij de ontvangst van uw aanvraag ook op geattendeerd.

Een kopie van deze brief is ook naar uw adviseur/gemachtigde gestuurd.

Heeft u nog vragen? Neem dan contact met ons op

Voor nadere informatie kunt u contact opnemen met de heer E. Ruis van cluster Vergunningen, toezicht en handhaving. Het telefoonnummer is (0527) 63 34 05. Of stuur een e-mail naar: e.ruis@noordoostpolder.nl.

Met vriendelijke groet,
namens het college van burgemeester en wethouders,



mevrouw M.E. Wierstra
manager Vergunningen, toezicht en handhaving

Beroep instellen

Bent u het niet eens met dit besluit? Dan kunt u daartegen beroep instellen. Zorg ervoor dat u het beroepschrift indient binnen zes weken na de datum van deze brief. Daarmee voorkomt u dat het beroepschrift niet meer behandeld kan worden.

Zet in uw beroepschrift ten minste:

1. uw naam en adres;

2. de datum van uw beroepschrift;
3. een omschrijving of het nummer van het besluit waar u beroep tegen instelt;
4. waarom u het niet eens bent met ons besluit;
5. uw handtekening.

U stuurt het beroepschrift naar de Rechtbank Midden-Nederland, sector Bestuursrecht. Het adres is: Postbus 16005, 3500 DA Utrecht.

Heeft u spoed bij de beoordeling van uw beroep?

Het besluit geldt ook tijdens de beroepsprocedure. U kunt als u een beroepschrift heeft ingediend, gelijk ook een voorlopige voorziening vragen. Daarvoor is nodig dat u spoedeisend belang heeft. Dat is het geval wanneer de uitvoering van het besluit gevolgen heeft die niet ongedaan gemaakt kunnen worden. Een voorlopige voorziening vraagt u bij de Voorzieningenrechter van de Rechtbank Midden Nederland.

Zijn er kosten aan verbonden?

Aan het indienen van een beroepschrift en het vragen van een voorlopige voorziening zijn kosten verbonden. Op www.rechtspraak.nl vindt u meer informatie over de hoogte van de bedragen.

Voorschriften bij vergunning voor het legaliseren en actualiseren van de Orchideeën Hoeve/HZ_WABO-2021-1206

Algemene informatie

1. U zorgt dat op de bouwlocatie altijd aanwezig zijn:

- de omgevingsvergunning;
- andere vergunningen en ontheffingen;
- het bouwveiligheidsplan;
- eventuele aanschrijvingen volgens de Wabo.

Deze gegevens stelt u ook ter beschikking aan de ambtenaren van het cluster Vergunningen, toezicht en handhaving.

2. Wij kunnen de omgevingsvergunning intrekken. Dat kan onder andere in de volgende gevallen voor de activiteit bouwen:

- U bent binnen 26 weken nadat de vergunning onherroepelijk is geworden, nog niet met het werk begonnen.
- U heeft binnen 26 weken nadat de vergunning onherroepelijk is geworden alleen nog maar loopings- en grondwerken uitgevoerd. Of u heeft alleen voorbereidend werk uitgevoerd.
- U heeft het werk 26 weken lang gestaakt. En u bent het werk niet opnieuw begonnen.
- U heeft de vergunning gekregen op basis van onjuiste of onvolledige gegevens.

Let op:

Voor de andere Wabo-activiteiten geldt een termijn van 3 jaar in plaats van 26 weken. Heeft een Wabo-vergunning betrekking op bouwen en een andere activiteit? Dan is de termijn voor alle activiteiten 3 jaar. Dit leest u in artikel 2.33 lid 2 onder a. van de Wabo.

3. U kunt een (deel van een) nieuw of helemaal vernieuwd gebouw alléén in gebruik nemen of geven als:
 - u het bouwwerk schriftelijk gereed heeft gemeld bij ons;
 - u heeft gebouwd volgens de omgevingsvergunning.
4. Meldingen van de start van de bouw, heiwerkzaamheden en het afronden van de bouwwerkzaamheden kan via handhaving@noordoostpolder.nl.

Overige informatie bij vergunning voor het legaliseren en actualiseren van de Orchideeën Hoeve/HZ_WABO-2021-1206

Voor de omgevingsvergunning betaalt u € 9.135,79 aan leges

U ontvangt voor de legeskosten een aparte nota van ons. Bij deze nota leest u ook hoe u eventueel bezwaar kunt maken tegen de hoogte van de leges en de grondslagen die hiervoor gelden.

Anderen kunnen bezwaar maken tegen uw vergunning

Wij publiceren ons besluit in 'De Noordoostpolder'. Maakt iemand bezwaar? Dan kan dit betekenen dat u uw vergunning misschien nog niet kunt gebruiken. Zorg daarom dat u deze vergunning pas gebruikt nadat deze definitief is.

In het Burgerlijk Wetboek staan rechten en plichten van burgers

Deze kunnen ervoor zorgen dat u uw vergunning niet kunt gebruiken. Ook kunnen er naast deze vergunning nog andere toestemmingen en/of voorzieningen nodig zijn waarover wij u niet hebben kunnen informeren, maar die er wel voor kunnen zorgen dat u geen gebruik kunt maken van deze vergunning.

D.R. Zuidema Beheer B.V.
t.a.v. de heer D.R. Zuidema
Spijksterriet 24
9746 PJ GRONINGEN