

De Orchideeënhoeve B.V.
Oosterringweg 34
8315 PV LUTTELGEEST

Uw brief van	Uw kenmerk	Zaaknr. Z2023-00001059	Datum 9 november 2023
Onderwerp omgevingsvergunning Z2023- 00001059	Bijlagen geen	Inlichtingen E. Ruis, (0527) 63 34 05	

Beste heer,

Op 17 mei 2023 vroeg u een omgevingsvergunning bij de gemeente aan. U wilt het plaatsen van een WKK en een staande WOT aan de Oosterringweg 34, 8315 PV te Luttelgeest. U vraagt de vergunning aan voor de activiteiten:

- bouwen
- handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

U ontvangt een omgevingsvergunning

Uw aanvraag voldoet aan de eisen om de omgevingsvergunning te verlenen. Daarom verleen ik u een omgevingsvergunning voor het plaatsen van een WKK en een staande WOT.

Locatie

Het gaat in deze ontwerp-vergunning om het perceel kadastraal bekend gemeente Noordoostpolder, sectie G, nr. 2766. Het pand/verblijfsobject waarvoor ik u een vergunning verleen, heeft het volgende adres Oosterringweg 34, 8315 PV 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.

Leges

Dit zijn de kosten die u betaalt om uw aanvraag voor een omgevingsvergunning in behandeling te nemen.

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.

Iedereen kon binnen deze 6 weken een zienswijze tegen de ontwerpvergunning indienen. Tijdens deze periode zijn er geen zienswijzen ingediend.

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 Mor.

Uw aanvraag is ontvankelijk

Ik heb 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.

Verklaring van geen bedenkingen

De gemeenteraad mag een lijst van categorieën vaststellen waarbij een verklaring van geen bedenkingen niet nodig is (artikel 6.5 lid 3 Bor). Op 16 december 2010 stelde de raad zo'n lijst vast. In die gevallen mag ik beoordelen of een activiteit in overeenstemming of in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Dit is van toepassing bij afwijkingen RO waarbij de aanvraag valt onder lijst van de gemeenteraad. De aanvraag valt onder deze lijst.

Dit zijn de overwegingen

Projectomschrijving

De aanvraag heeft betrekking op het plaatsen van een WKK en een staande WOT.

Voor de activiteit het bouwen van een bouwwerk

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

Ik heb de aanvraag getoetst aan de geldende beheersverordening beheersverordening "Landelijk gebied". Dit plan verwijst voor de bestemmingen en regels naar het bestemmingsplan "Landelijk gebied 2004". Op grond van dit bestemmingsplan hebben de gronden waar het bouwplan op van toepassing is de bestemming Recreatieve voorzieningen.

Gebruiksregels

Het bouwplan beoogt het gebruik van het perceel als recreatief. Binnen de gebruiksdoeleinden van deze bestemming is het wel toegestaan deze gebruiksfunctie uit te oefenen.

Bouwregels

Volgens artikel 17, lid 3 onder m mag de maximale bouwhoogte niet meer bedragen dan 4,0 meter. Het bouwplan heeft een bouwhoogte van respectievelijk 11,35 en 12,0 meter. Daarmee past het plan binnen de bepalingen van dit artikel van het bestemmingsplan.

Welstand

Ik heb de aanvraag niet getoetst aan de redelijke eisen van welstand. De reden is dat er voor dit gebied geen welstandscriteria gelden.

Voor de activiteit handelen in strijd met de ruimtelijke regels

Bestemmingsplan of Beheersverordening

Het perceel Oosterringweg 34, 8315 PV te Luttelgeest valt binnen de geldende beheersverordening beheersverordening "Landelijk gebied". Binnen dit plan heeft het perceel de bestemming "recreatief". Het bouwen van een warmteopslagtank is niet mogelijk op basis van artikel 17, lid 3 onder m van het bestemmingsplan. Daarom is de aanvraag strijdig met het bestemmingsplan.

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 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 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 het bestemmingsplan een goede ruimtelijke onderbouwing bevatten.

Overwegingen

De aanvraag bevat een goede ruimtelijke onderbouwing met het document "Ruimtelijke onderbouwing Orchideeënhoeve". Het verlenen van de omgevingsvergunning voor het project is niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening.

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

Documenten

Bij de aanvraag verstrekte u ons de volgende documenten:

- Aanvraagdocument (ontvangen d.d. 17 mei 2023)
- Bijlage_Strijdig_gebruik_pdf (ontvangen d.d. 17 mei 2023)
- Melding_AB_dd_17-05-2023_pdf (ontvangen d.d. 17 mei 2023)
- Toelichting_WKKs_en_WOT_pdf (ontvangen d.d. 17 mei 2023)

- Tekening_3_-_WOT_v1_3_pdf (ontvangen d.d. 17 mei 2023)
- Situatie_-_Beoogd_v1_3_pdf (ontvangen d.d. 17 mei 2023)
- Tekening_2_-_WKK_v1_3_pdf (ontvangen d.d. 17 mei 2023)
- Situatie_-_Bestaand_v1_3_pdf (ontvangen d.d. 17 mei 2023)
- Tekening_4_-_Gevelaanzichten_v1_2_pdf (ontvangen d.d. 17 mei 2023)
- Constructieberekening_pdf (ontvangen d.d. 22 juni 2023)
- Tekening_2_-_WKK_v1_4_pdf (ontvangen d.d. 31 juli 2023)
- intellijke_onderbouwing_dd_04-08-2023_pdf (ontvangen d.d. 4 augustus 2023)

Deze stukken maken deel uit van de vergunning.

Informeren belanghebbenden

Ik ga ervan uit dat u uw buren 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:

- uw naam en adres;
- de datum van uw beroepschrift;
- een omschrijving of het nummer van het besluit waar u beroep tegen instelt;
- waarom u het niet eens bent met ons besluit;
- 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 plaatsen van een WKK en een staande WOT/Z2023-00001059

Voor de activiteit bouwen

1. U meldt de start van het werk bij ons. Dat doet u minimaal 2 werkdagen voordat u met het werk begint. Dit geldt ook voor ontgravingswerkzaamheden. Hiervoor stuurt u een e-mail naar: handhaving@noordoostpolder.nl.
2. U meldt de start van heiwerk bij ons. Dat doet u minimaal 1 dag voordat u met het heiwerk begint. Uiterlijk 2 werkdagen nadat het heiwerk klaar is, overlegt u ons een kalenderstaat.
3. Minimaal 2 dagen van tevoren krijgen wij gelegenheid om:
 1. de wapening te controleren voordat beton wordt gestort;
 2. uit het zicht komende (staal-)constructies te controleren;
 3. uit het zicht komende riolering te controleren.
4. Uiterlijk op de dag waarop het gebouw klaar is, meldt u dit aan ons.
5. Als u gebruik maakt van de openbare ruimte (bouwplaats situering), of als u (tijdelijk) gebruik maakt van de openbare weg, moet u 4 weken van tevoren contact op nemen met de gemeentewerf. Dit kan via gemeentewerf@noordoostpolder.nl, hierbij moet ook een schets aangeleverd worden van de bouwplaats.
6. **Bij hoge uitzondering wordt er in dit geval afgeweken van de 3 weken termijn en mag er gestart worden met werkzaamheden. De onderstaande stukken dienen zo spoedig mogelijk ingediend te worden via het Omgevingsloket (OLO).**
 - Het funderingsadvies inclusief het sonderingsrapport.
 - Definitieve tekening en berekening van de fundering (betonplaat op staal), inclusief funderingsdetails en overige relevante informatie ten behoeve van de silo. (Houd rekening met de optredende krachten uit de bovenbouw).

De bovengenoemde stukken moeten gezien, gecontroleerd en geaccordeerd zijn door de coördinerend constructeur (middels een akkoordstempel). Wij verwijzen u naar het document: Compendium Aanpak Constructieve Veiligheid EN het Kennisportaal Constructieve Veiligheid (KPCV). Nadat de constructeur van de gemeente de stukken heeft goedgekeurd, mogen de betreffende werkzaamheden uitgevoerd worden. U ontvangt per mail bericht wanneer/of de stukken goedgekeurd zijn, eerder mag u nog niet beginnen met het betreffende onderdeel.

Extra opmerking: Indien het beton op een niet vlakke en harde ondergrond wordt gestort (zoals folie of noppenfolie), dient er een extra dekking van 50 mm aan de onderzijde toegepast te worden volgens NEN-EN 1992-1-1 + Nationale Bijlage hoofdstuk 4.

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 plaatsen van een WKK en een staande WOT/Z2023-00001059

Voor de omgevingsvergunning betaalt u € 16.065,99 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. Zuidema
Spijksterriet 24
9746 PJ GRONINGEN