

Omgevingsvergunning

Burgemeester en wethouders hebben besloten omgevingsvergunning te verlenen voor het bouwen van een tweede bedrijfswoning op het perceel Emergoweg 1 te Westerlee.

De omgevingsvergunning wordt verleend onder de bepaling dat de gewaarmerkte stukken en bijlagen deel uitmaken van de vergunning.

Aan dit besluit ligt het volgende ten grondslag.

Aanvraaggegevens

Burgemeester en wethouders van de gemeente Oldambt hebben op 17 februari 2016 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het bouwen van een tweede bedrijfswoning.

De aanvraag is ingediend door Agroservice Tuentor V.O.F, Emergoweg 1, 9678 TJ te Westerlee.

De aanvraag heeft betrekking op het perceel Emergoweg 1 te Westerlee, kadastraal bekend gemeente Scheemda, sectie L, nummer 530.

De aanvraag is geregistreerd onder nummer V2016.0094. Dit besluit is geregistreerd onder nummer 16.0005358.

De aanvrager vraagt vergunning voor het bouwen van een bouwwerk, als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

Activiteiten die vallen onder deze omgevingsvergunning

Het bouwen van een bouwwerk, als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder a en het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingplan, als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c van de Wabo.

Procedure

Er is sprake van de uitgebreide voorbereidingsprocedure als bedoeld in de Wabo. Conform deze procedure (als bedoeld in paragraaf 3.3 van de Wabo) hebben de aanvraag, het ontwerpbesluit en de bijbehorende stukken met ingang van 9 juni 2016 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn bestond er de mogelijkheid zienswijzen tegen het ontwerp besluit in te brengen.

Hiervan is geen gebruik gemaakt.

Winschoten, 2 augustus 2016.

namens burgemeester en wethouders van de gemeente Oldambt,



dhr. H. Dieterman
medewerker cluster Ruimtelijke Zaken,
team Vergunningen, Toezicht en Handhaving

A. Overwegingen

Bij het nemen van het besluit is het volgende overwogen.

1. Ruimtelijke ordening

- Bestemmingsplan: 'Buitengebied Oldambt' en 'Partiële herziening 2014'
- In strijd met artikel 4.1 – 'Agrarisch met waarden';
- Ontheffing (volgens het bestemmingsplan) niet mogelijk.

Motivering:

De aanvraag omvat het bouwen van een tweede bedrijfswoning. Deze woning is gepland op gronden met de bestemming 'Agrarisch met waarden'. Tevens zijn de gronden aangeduid (dubbelbestemming) als 'Waarde – archeologie 3' en de gebiedsaanduidingen 'Wegdorplandschap' en 'Bomenteelt'.

Artikel 4.1 – 'Agrarisch met waarden':

De gronden met de aanduiding 'agrarisch met waarden' zijn ondermeer bestemd voor de uitoefening van het agrarisch bedrijf, cultuurgronden, het behoud van cultuurhistorische, landschappelijke en natuurlijke waarden.

De bouw van een woning is in strijd met de planvoorschriften.

Ontheffing strijdig planologisch gebruik:

Met toepassing van het bepaalde in artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht kan ontheffing worden verleend voor het gebruik van bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan.

Bij de aanvraag is een ruimtelijke onderbouwing gevoegd en een bedrijfsontwikkelingsplan. Uit het bedrijfsontwikkelingsplan blijkt dat het bedrijf wordt gerund door vier personen (vader en drie zoons). Op de locatie staat één bedrijfswoning. Deze wordt bewoond door vader. Geen van de zoons woont bij het bedrijf, wat tijdens aflammerperioden en storingen een grote belasting geeft voor een ieder.

Uit het bedrijfsontwikkelingsplan blijkt verder dat er behoefte is aan 2,5 volwaardige arbeidskrachten op het bedrijf. Voor een normale bedrijfsvoering (niet biologisch) moeten tot na het melken 's avonds zeker twee personen aanwezig zijn om werkzaamheden vlot te laten verlopen. Tijdens de aflammerperiode moeten dit er zeker drie zijn. De noodzaak voor een extra bedrijfswoning is aanwezig.

Gezien de informatie in het bedrijfsontwikkelingsplan (de nodige arbeidsbehoefte) en de ruimtelijke onderbouwing is een tweede bedrijfswoning bij dit bedrijf acceptabel.

Uit de ruimtelijke onderbouwing is gebleken dat vanuit het oogpunt ruimtelijke ordening de bouw van een tweede bedrijfswoning acceptabel is. Ten behoeve van de ruimtelijke landschappelijke inpassing is met het bedrijf een overeenkomst afgesloten.

Conclusie: De plannen zijn voldoende onderbouwd, er kan medewerking worden verleend aan de realisatie van het plan.

Toelichting: De aanvraag gaat uit van de activiteiten, bouwen, handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening en het aanleggen of veranderen van een uitrit. De toestemming voor het aanleggen van de uitrit wordt separaat behandeld en maakt geen onderdeel uit van deze aanvraag en beschikking. Het plan geeft geen informatie over een aan te leggen route van de woning naar de geplande uitrit. Op 4 mei 2016 is er voor hetzelfde perceel (hetzelfde bedrijf) een aanvraag omgevingsvergunning gedaan voor het bouwen van een geitenstal en het vergroten van een mestopslag. Bij dit plan is een situatietekening gevoegd waar een pad/oprijlaan is gesitueerd, deze bevindt zich tussen de woning en de openbare weg. Er dient ten behoeve van deze aanvraag nog een archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd. De bodemverstorende ingrepen op het terrein dienen nog te worden onderzocht. De activiteit 'het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden (aanleggen)' dient nog te worden toegevoegd aan deze aanvraag.

2. Archeologie

In het geldend bestemmingsplan zijn bepalingen opgenomen omtrent archeologische monumentenzorg. Hieruit blijkt dat de gronden zijn aangeduid met de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3'.

Voor bouwwerken groter dan 200 m² moet alvorens een omgevingsvergunning voor bouwen wordt verleend, door de aanvrager een rapport worden overgelegd waarin, naar het oordeel van burgemeester en wethouders:

1. de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag kunnen worden verstoord in voldoende mate zijn vastgesteld; en
2. in voldoende mate is aangegeven op welke wijze de archeologische waarden worden bewaard en/of gedocumenteerd.

De voorgenomen bedrijfswoning is kleiner dan 200 m². *Het uitvoeren van een archeologisch onderzoek wordt niet noodzakelijk geacht.*

3. Woningwet

Het bouwplan is gelegen in het gebied categorie 1 - 'Zeer verspreide bebouwing'.

Het plan is d.d. 2 maart 2016 getoetst aan deze nota door Libau Welstandszorg Groningen. Geoordeeld is dat het bouwplan voldoet aan redelijke eisen van welstand mits de tympaan in een donkergroene kleur wordt uitgevoerd..

4. Bouwbesluit 2012

De aanvraag is getoetst aan het 'Bouwbesluit 2012'. Uit deze toetsing blijkt dat voldoende aannemelijk is gemaakt dat het plan hieraan voldoet.

Getoetst is aan het volgende.

Gebruiksfunctie - 'Woonfunctie' -, niveau 'nieuwbouw'.

Brandveiligheid:

Het plan is beoordeeld en akkoord bevonden (Z/a6/008894, d.d. 13 april 2016).

Constructief:

Het plan is beoordeeld en akkoord bevonden (160011/HB9697, d.d. 21 april 2016), hierbij zijn nog 2 opmerkingen gemaakt (zie voorschrift 2b en 2c). .

5. Bouwverordening Oldambt 2013

- Akkoord

Bodemonderzoek

Conform artikel 8, tweede lid, van de Woningwet dient de gemeenteraad een bouwverordening vast te stellen die o.a. voorschriften bevat omtrent het tegengaan van het bouwen van een bouwwerk op verontreinigde grond. Deze voorschriften hebben in elk geval betrekking op:

- a. het verrichten van onderzoek naar aard en mate van verontreiniging van de bodem;
- b. aard en omvang van het onderzoek, en
- c. inrichting van het op te stellen onderzoeksrapport.

Er is in opdracht van dhr. H. Tuenten een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd door Wiertsema & Partners B.V. Dit onderzoek is gedaan conform de NEN 5740 en voldoet aan de geldende Kwalibo erkenningen die voor het uitvoeren van een bodemonderzoek verplicht worden gesteld volgens het Besluit bodemkwaliteit.

De onderzoeksresultaten zijn vastgelegd in het 'Rapport 'verkennend bodemonderzoek verricht voor de nieuwbouw van een woning aan de Emergoweg 1 te Westerlee' (kenmerk VN-64779-1, d.d. 22 maart 2016). Het onderzoek betreft een perceel kadastraal bekend gemeente Scheemda, sectie L nr. 35.

Resultaten van het onderzoek

Bovengrond (0.0 – 50 cm-mv)

Licht verhoogd gehalte kwik, betreft overschrijding achtergrondwaarde.

Ondergrond (50 – 200 cm-mv)

Geen verhoogde gehalten aangetroffen.

Grondwater (1.5–2.5 m-mv)

Licht verhoogde concentraties barium, koper en xylenen, matig verhoogde concentratie nikkel. Het betreft overschrijdingen van de streefwaarden, voor nikkel is het een overschrijding van de tussenwaarde. Het betreft van nature verhoogde concentraties.

Conclusies

De bodemkwaliteit is geschikt voor het gebruik zoals genoemd in de aanvraag omgevingsvergunning. Bij toetsing aan de Wet bodembescherming blijkt dat in de bovengrond een lichte verontreiniging is aangetroffen. De ondergrond is niet verontreinigd. Bij indicatieve toetsing aan het Besluit bodemkwaliteit blijkt dat de onderzochte stoffen van de bovengrond niet voldoen aan de samenstellingswaarden voor schone grond (AW2000), kwaliteitsklasse achtergrondwaarden volgens de risicotoolboxbodem¹. De bovengrond is indicatief toepasbaar als kwaliteitsklasse 'Wonen'. De ondergrond is indicatief toepasbaar als kwaliteitsklasse 'AW2000'.

6. Melding Activiteitenbesluit, Wet milieubeheer

Niet van toepassing.

7. Wet geluidhinder

Niet van toepassing.

B. Voorschriften

De volgende voorschriften maken onderdeel uit van deze omgevingsvergunning.

1. Algemeen

- a. De omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen wordt verleend behoudens rechten van derden.
- b. Alle wettelijke (veiligheids)voorschriften moeten in acht worden genomen.
- c. Indien er tijdens de werkzaamheden onverhoopt toch archeologische sporen of vondsten worden aangetroffen dan geldt krachtens de Monumentenwet 1988, artikel 53, een meldingsplicht. De melding dient zo spoedig mogelijk te worden gedaan bij Libau (050 – 312 65 45) en bij de gemeente Oldambt (mevrouw E. Flooren 0597 – 482 000).

2. Nog in te dienen gegevens (Bouwbesluit)

- a. Uiterlijk drie weken voordat met de werkzaamheden wordt gestart moeten (voor zover nog niet ingediend) de constructietekeningen en –berekeningen (funderingen, vloeren en dak) ter beoordeling in tweevoud bij het team Vergunningverlening Toezicht en Handhaving (VTH) worden ingediend. Dit kan via de post: Gemeente Oldambt, Postbus 175, 9670 AD Winschoten of via de mail: info@gemeente-oldambt.nl.
- b. De woning wordt gefundeerd op een plaat met een vorstrand vanuit het vaste. Het vaste dient gecontroleerd te worden d.m.v. (hand)sonderingen. De gemeten waarden dienen met een goedkeurings- stempel van de hoofdconstructeur ingediend te worden.
- c. Alle berekeningen en tekeningen van de leveranciers van de (prefab)betonconstructies dienen ingediend te worden met een goedkeuringsstempel van de hoofdconstructeur.
- d. Met de werkzaamheden mag worden gestart als de nog in te dienen stukken door de gemeente zijn goedgekeurd.

3. Start- en gereedmelding

- a. De aanvang van de werkzaamheden moet tenminste één week voor de start van deze werkzaamheden worden meegedeeld aan het team Vergunningen, Toezicht en Handhaving (VTH), via telefoon 0597-482000 of via startmelding@gemeente-oldambt.nl. Deze melding moet worden voorzien van naam en adres, e-mail adres en het telefoonnummer van de vergunninghouder of diens gemachtigde, het bouwadres en het registratienummer van de vergunning.

In overleg kunnen nadere afspraken worden gemaakt over bijvoorbeeld (en mits van toepassing) het uitzetten, de peilhoogte, goedkeuring wapening, het storten van beton, het indienen van nadere bescheiden en dergelijke.

- b. Van het gereed zijn voor ingebruikgeving of ingebruikneming van het bouwwerk, of een gedeelte daarvan, moet na de voltooiing kennis worden gegeven aan het team VTH, middels bijgesloten gereedmeldingsformulier of via gereedmelding@gemeente-oldambt.nl.

4. Bodem

- a. De bij de bouwwerkzaamheden vrijkomende grond moet zoveel mogelijk op hetzelfde terrein worden verwerkt (een gesloten grondbalans). Indien vrijkomende grond niet op hetzelfde terrein wordt verwerkt maar afgevoerd moet worden, dan dient u contact op te nemen met de gemeente, waar de grond naar toe wordt gebracht. Die gemeente beoordeelt of aanvullend onderzoek op grond van het Besluit Bodemkwaliteit noodzakelijk is of dat de reeds bekende voldoende zijn.
- b. Indien meer dan 50 m³ grond elders wordt toegepast¹ dan moet degene die de grond wil toepassen dit grondverzet tenminste 5 werkdagen van tevoren melden via <https://meldpuntbodemkwaliteit.agent.schapnl.nl/Voorportaal.aspx>.
- c. Voor het afvoeren van de grond moeten de door de gemeente gestelde voorwaarden worden opgevolgd².
- d. Zintuiglijke afwijkingen in de bodem (bijvoorbeeld geur, olievlekken, verkleuring bodemprofiel, tanks, afvalstoffen of puinverhardingen) zijn indicaties voor bodemverontreiniging en moeten, dezelfde dag als ze worden aangetroffen, worden gemeld bij de gemeente Oldambt.
- e. Geadviseerd wordt om facturen of gegevens van de aangeleverde of afgevoerde grond te bewaren om deze desgevraagd aan een toezichthouder te kunnen verstrekken.
- f. Partijen grond kunnen ook met behulp van de gemeentelijke bodemkwaliteitskaart worden gemeld en verplaatst³.

Informatie over grondverzet binnen de gemeente Oldambt is verkrijgbaar bij de heer P. de Jonge van het team Vergunningen, Toezicht en Handhaving (VTH), (0597-482000 of via info@gemeente-oldambt.nl).

¹ Zie www.risicotoolboxbodem.nl

² Afvoeren naar een erkende be-/verwerker is niet meldingsplichtig, afvoerbewijzen moeten worden bewaard.

³ Schone grond (AW2000) en grond tot klasse Industrie is toepasbaar in daarvoor geschikte deelgebieden. Aan meldingen zijn geen leges verbonden. Informeer bij de betreffende gemeente naar de bodemkwaliteitskaart en meldingsformulieren voor grondverzet.

5. Overig

- a. Als tijdens de bouwwerkzaamheden wijzigingen in het bouwproces optreden moet hiervan terstond schriftelijk melding worden gemaakt bij het team VTH, eventueel met toevoeging van tekeningen waarop de wijzigingen zijn verwerkt.
- b. De tympan van de dakkapel dient in een donkergroene kleur te worden uitgevoerd.

C. Aandachtspunten

1. Voor het tijdelijk gebruik van gemeentegrond voor bijvoorbeeld het plaatsen van een bouwkeet, of container, het opslaan van materiaal of voor overige bouwwerkzaamheden is Precario-belasting verschuldigd. Tevens heeft u voor de plaatsing van goederen op de openbare weg op grond van de APV een vergunning nodig. Inlichtingen hieromtrent worden verstrekt door het team VTH, telefoon 0597-482000.
2. Eventuele schade, die tijdens de bouw wordt veroorzaakt aan de openbare bestrating, paden, riolering, beplanting, etc. zal voor rekening van de aanvrager/vergunninghouder door de gemeente worden hersteld.
3. Ter voorkoming van schade aan kabels en leidingen verdient het aanbeveling voordat met de grondwerkzaamheden wordt begonnen contact op te nemen met het KLIC (Kabels- en Leidingen informatiecentrum), per telefoon 0800-0080, per fax 088-1832050 of per email klic@kadaster.nl. Het KLIC kan aangeven waar zich ondergronds kabels en leidingen bevinden. Voor nadere informatie bezoek www.kadaster.nl/klic.

D. Documenten

De volgende documenten worden meegezonden met het besluit en zijn als gewaarmerkt stuk bijgevoegd. Deze stukken maken onderdeel uit van de omgevingsvergunning.

Aanvraag omgevingsvergunning			d.d. 17 februari 2016
Nummer tekening/ berekening	Omschrijving	Datum tekening/ berekening (stempel)	Datum ontvangst
Blad 1	Bestektekening (gevels, plattegronden en situatie)	d.d. 14 januari 2016	d.d. 17 februari 2016
Blad 2	Technisch blad	d.d. 14 januari 2016	d.d. 17 februari 2016
201601	Berekening daglicht en ventilatie + EPN berekening	d.d. 5 februari 2016	d.d. 17 februari 2016
V2	Ruimtelijke onderbouwing	d.d. 17 februari 2016	d.d. 17 februari 2016
----	Bedrijfsontwikkelingsplan	d.d. 15 december 2014	d.d. 17 februari 2016
VN-64779-1	Verkennd bodemonderzoek	d.d. 22 maart 2016	d.d. 17 februari 2016
----	Statische berekening	d.d. 4 april 2016	d.d. 17 februari 2016
S1	Fundering, begane grondvloer, maatvoering, wapening en details	d.d. 4 april 2016	d.d. 17 februari 2016
S2	Begane grond, verdiepingsvloer maatvoering, wapening, details	d.d. 4 april 2016	d.d. 17 februari 2016
S3	Verdieping, kapplan, doorsnede, maatvoering, wapening, details	d.d. 4 april 2016	d.d. 17 februari 2016

E. Leges

Voor het in behandeling nemen van een aanvraag omgevingsvergunning worden kosten in rekening gebracht als bedoeld de "Legesverordening gemeente Oldambt 2016".

Bouwsom € 165.000,00

Legesnr.	Naam van de leges	Bedrag
2.3.05	Bouwen > € 100.000, minimaal	€ 3.200,00
2.3.06	Bouwen > € 100.000, per € 500	€ 1.430,00
2.3.10	Welstandstoets, advies	€ 425,00
2.3.11	Welstandstoets, administratie kosten 10%	€ 42,50
2.3.12	Beoordeling bodemrapport	€ 123,50
2.3.27	Afwijking bestemmingsplan conform artikel 2.12 lid 1 onder a 3°	€ 1.102,00
2.3.85	Publicatie Staatscourant	€ 162,00
Totaal van de leges		€ 6.485,00
		=====

Er zal een aparte nota worden gezonden met het verschuldigde legesbedrag.

Toelichting;

Definitie bouwkosten als bedoeld in Titel 2, Hoofdstuk 1 van de Tarieventabel 2016 behorende bij de "Legesverordening gemeente Oldambt 2016":

De aannemingssom exclusief omzetbelasting, bedoeld in paragraaf 1, eerste lid, van de Uniforme administratieve voorwaarden voor de uitvoering van werken en van technische installatiewerken 2012 (UAV 2012), voor het uit te voeren werk, of voor zover deze ontbreekt een raming van de kosten die voortvloeien uit aangelegane verplichtingen ten behoeve van de fysieke realisatie (het bouwen) van de bouwwerken, exclusief omzetbelasting. Indien het bouwen geheel of gedeeltelijk door zelfwerkzaamheid geschiedt wordt in deze titel onder bouwkosten verstaan: de prijs die aan een derde in het economisch verkeer zou moeten worden betaald voor het tot stand brengen van het bouwwerk waarop de aanvraag betrekking heeft.

Door de aanvrager is een bouwsom opgegeven van € 165.000,00

De woning heeft een inhoud van 738 m3. Op basis van de normeringen als opgenomen in het normenboek "Basisbedragen gebouwen 2013" van het Nederlands Bouwkosten Instituut (NBI) kan een normbedrag van € 221,00 worden toegepast (zie blz. 68). Hieruit volgt dat de bouwsom kan worden vastgesteld op een bedrag van € 163.098,00. *De opgegeven bouwsom is beoordeeld als aannemelijk.*

Statiegeldregeling

In de gemeente Oldambt geldt een zogenaamde statiegeldregeling. Dit houdt in dat u, onder voorwaarden, recht heeft op een teruggaaf van € 100,00 van de door u betaalde legeskosten voor een aan u verleende omgevingsvergunning met de activiteit 'bouwen van een bouwwerk'. De teruggaaf wordt aan u uitgekeerd als u zowel binnen vijf dagen voorafgaand aan de start, als ook binnen vijf dagen na de voltooiing van uw bouwproject, een melding aan de gemeente doet.

U kunt dit doen middels het bij de vergunning gevoegde formulier. De melding kan ook digitaal worden gedaan via www.gemeente-oldambt.nl/meldingbouw.

F. Zienswijzen

Gedurende de termijn van ter inzage ligging van het ontwerpbesluit kan een ieder schriftelijk zijn zienswijze over het desbetreffende ontwerpbesluit kenbaar maken en wel bij burgemeester en wethouders van Oldambt, Johan Modastraat 6, 9671 CD Winschoten. Er kunnen ook mondeling zienswijzen worden ingediend. Voor het maken van een afspraak daarvoor en voor nadere informatie kunt u bellen 0597 482 000. Er kan slechts beroep tegen het uiteindelijke besluit worden ingediend als ook een zienswijze is ingebracht tegen het ontwerpbesluit, men dient dan tevens belanghebbende te zijn.

Beroep

Tegen het besluit kan gedurende de termijn van ter inzage ligging beroep worden ingesteld door:

- a. degenen die zienswijzen hebben ingebracht tegen het ontwerpbesluit.
- b. de adviseurs die gebruik hebben gemaakt van de mogelijkheid advies uit te brengen over het ontwerpbesluit.
- c. belanghebbenden aan wie redelijkerwijs niet kan worden verweten geen zienswijzen te hebben ingebracht tegen het ontwerpbesluit.

Het beroepsschrift moet worden ingediend bij de Rechtbank Noord-Nederland, Afdeling bestuursrecht, Postbus 150, 9700 AD Groningen. Wel is hiervoor griffierecht verschuldigd.

Het beroepsschrift moet worden ondertekend en moet ten minste bevatten:

- a. de naam en het adres van de indiener;
- b. de dagtekening;
- c. een omschrijving van het besluit waartegen het beroep is gericht;
- d. de gronden van het beroep.

Op grond van artikel 6.8 van de Algemene wet bestuursrecht begint de termijn voor het indienen van een beroepsschrift met ingang van de dag waarop het besluit ter inzage is gelegd. Het besluit treedt in werking nadat de termijn voor het indienen van een beroepsschrift is verstreken.

Het indienen van een beroepsschrift schorst de werking van het besluit niet. In dit kader kunnen belanghebbenden die een beroepsschrift hebben ingediend de voorzieningenrechter van de Rechtbank Noord-Nederland, Afdeling bestuursrecht, Postbus 150, 9700 AD Groningen, verzoeken een voorlopige voorziening te treffen indien onverwijlde spoed gelet op de betrokken belangen dat vereist. Voorwaarde is wel dat dan ook een beroepsschrift is ingediend. Het verzoek kan ook digitaal worden ingediend bij genoemde rechtbank via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. Daarvoor moet u wel beschikken over een elektronische handtekening (DigiD). Kijk op genoemde site voor de precieze voorwaarden.