



Johan Modestraat 6
postbus 175 . 9670 AD Winschoten
T(0597)48 20 00 . info@gemeente-oldambt.nl
www.gemeente-oldambt.nl



Besluit Omgevingsvergunning

Burgemeester en wethouders hebben besloten omgevingsvergunning te verlenen voor het realiseren van een parkeerterrein en het plaatsen van een winkelwagenstalling en hekwerk op het perceel Zuiderveen 81, 9674 TB Winschoten.

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 26 oktober 2016 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het realiseren van een parkeerterrein en het plaatsen van een winkelwagenstalling en hekwerk.

De aanvraag is ingediend door Meinardi Tuinbouwbedrijf vof, Zuiderveen 83, 9674 TB Winschoten.

De aanvraag heeft betrekking op het perceel Zuiderveen 81, 9674 TB Winschoten, kadastraal bekend gemeente Winschoten, sectie K, nummer 170.

De aanvraag is geregistreerd onder dossiernummer V2016.1098.

Dit ontwerp besluit is geregistreerd onder documentnummer Corsa 17.0006657.

De aanvrager vraagt vergunning voor 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 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.

Gelet op paragraaf 2.3 van de Wabo zijn er geen gronden om de omgevingsvergunning te weigeren.

Het ontwerpbesluit is samen met de bijbehorende stukken op 5 april 2017 in de Staatscourant en in het elektronisch gemeenteblad gepubliceerd en met ingang van 6 april 2017 gedurende zes weken ter visie gelegd. Gedurende de termijn zijn geen zienswijzen ingebracht.

Procedure

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.10 lid 1, onder a van de Wabo (de procedure als bedoeld in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht).

De aanvraag is beoordeeld op het bouwen van een bouwwerk, als bedoeld in artikel 2.1 eerste lid, onder a, conform artikel 2.10 van de Wabo, het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, conform artikel 2.12 eerste lid, onder a, onder 3° van de Wabo. Tevens is de aanvraag getoetst aan het Besluit omgevingsrecht en de Ministeriele regeling omgevingsrecht. Gebleken is dat de aanvraag voldoet en op basis daarvan is deze omgevingsvergunning vastgesteld.

Termijnen

Wij hebben op 26 oktober 2016 de aanvraag om omgevingsvergunning ontvangen. Conform artikel 3.10, eerste lid, van de Wabo, (Afdeling 3.4 Awb), moet binnen zes maanden na datum van ontvangst op deze aanvraag worden beslist.

Op 15 december 2016 is op grond van het bepaalde in artikel 4:15 van de Algemene wet bestuursrecht de wettelijke beslistermijn onderbroken omdat de aanvraag niet compleet was. Op 16 januari 2017 zijn de (laatste) ontbrekende gegevens aangeleverd.

Winschoten, 13 juni 2017.

namens burgemeester en wethouders van de gemeente Oldambt,



dhr. D. Rump
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: Consolidatieplan Buitengebied
(Buitengebied Oldambt & Buitengebied, Partiële herziening 2014)
- In strijd met de bestemmingsomschrijving, artikel 29.1.
- Ontheffing niet mogelijk volgens de bepalingen van het bestemmingsplan.

Toelichting:

Bestemming: Wonen (*artikel 29*)
Aanduiding: Karakteristiek
Aanduiding: Overige zone - Wegdorpenlandschap (*artikel 46, algemene aanduidingsregels*)

De gronden zijn onder meer bestemd voor wonen, tuinen en erven, en parkeervoorzieningen ten dienste van de bestemming (*artikel 29.1*).

De instandhouding van de bestaande karakteristieke hoofdvorm wordt nagestreefd ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek'. (*artikel 29.1, sub i*)

Ter plaatse van de aanduiding 'Overige zone - wegdorpenlandschap' gelden de kenmerken, zoals die zijn vastgelegd in artikel 4.1, sub j, onder 2 (Agrarisch met waarden). (*artikel 46.13*)

Voor zover de gronden ter plaatse nader zijn aangeduid met 'wegdorpenlandschap' het bepaalde onder j door middel van behoud en herstel van de volgende kenmerken wordt (onder andere) nagestreefd:

- grootschalig open gebied, begrensd door lintbebouwing;
- voornamelijk lijnvormige verdichtingen;
- hoofdstructuur van vlakke zandruggen met wegdorpen, overgaand in grootschalige akkerbouwgebieden;
- landschappelijk waardevolle wegen met zware wegbeplantingen;
- waardevolle dorpssilhouetten;
- vestingen, (villa)boerderijen en waardevolle erfbeplanting;
- duisternis;
- afwisselingen tussen open en besloten gebieden;
- cultuurhistorisch en architectonisch waardevolle bebouwing in de vorm van Oldambtster boerderijen, arbeidershuisjes, bruggen, sluizen en gemalen;
- groot contrast tussen openheid en verdichting;

(*artikel 4.1, sub j, onder 2*)

Het aangevraagde parkeerterrein met winkelwagenstalling is ten dienste van het naastgelegen bedrijf van Meinardi aan Zuiderveen 83.

De aangevraagde activiteit is in strijd met het bestemmingsplan.

Aanvrager heeft bij de aanvraag om omgevingsvergunning een ruimtelijke onderbouwing gevoegd waarin aangegeven wordt waarom zij van mening is dat er een ontheffingsprocedure gevoerd kan worden.

Beoordeling:

Meinardi Tuinbouwbedrijf, gevestigd aan Zuiderveen 83 in Winschoten, heeft een aanvraag omgeving vergunning ingediend voor het realiseren van een parkeerterrein en het plaatsen van een winkelwagenstalling en hekwerk.

De gronden zijn onder meer bestemd voor wonen, tuinen en erven, en parkeervoorzieningen ten dienste van de bestemming. Verder geldt dat 'de instandhouding van de bestaande karakteristieke hoofdvorm wordt nagestreefd ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek'.

De aangevraagde activiteiten zijn in strijd met het bestemmingsplan.

Om te kunnen voldoen aan de toenemende vraag naar parkeerplaatsen van de bezoekers van de winkel, geldt dat er parkeerruimte is gevonden door aankoop van de naastgelegen woning en een gedeelte van de tuin in te richten als parkeerplaats voor de 'boerderijwinkel'.

Door de toename van het aantal bezoekers aan de winkel werd er eerder geparkeerd aan de doorlopende openbare weg en dit veroorzaakt(e) verkeersoverlast en zorgt/zorgde voor een onveilige situatie.

Vanuit stedenbouwkundig oogpunt geldt dat er parkeerruimte is gevonden door aankoop van de naastgelegen woning en een gedeelte van de tuin in te richten als parkeerplaats voor de 'boerderijwinkel'. Met de aanleg van de parkeerplaatsen die landschappelijk zorgvuldig worden ingepast, worden de parkeerplaatsen aan het zicht onttrokken van de belendende percelen.

Verder is er sprake van een directe relatie tussen de nieuwe parkeerplaatsen en het bedrijf, doordat er sprake is van korte looplijnen.

Het realiseren van een winkelwagenstalling is een bouwwerk van ondergeschikte belang en heeft dan ook een geringe impact op de gronden van en rondom het bedrijf.

In de voor dit project opgestelde ruimtelijke onderbouwing worden alle relevante aspecten voldoende verwoord.

Vanuit stedenbouwkundig oogpunt en planologie zijn er dan ook geen bezwaren aanwezig om medewerking te verlenen en ook vanuit verkeerskundig oogpunt is er sprake van een prima oplossing en wordt parkeren langs de openbare weg hiermee voorkomen.

Conclusie:

De aangevraagde omgevingsvergunning kan worden verleend.

Verklaring van geen bedenkingen:

Het college van burgemeester en wethouders is het bevoegde orgaan om op een aanvraag om een omgevingsvergunning te beschikken. Echter, op basis van artikel 6.5 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) moet de gemeenteraad een verklaring van geen bedenkingen afgeven, voordat het college een besluit kan nemen op de hiervoor genoemde aanvraag. In artikel 6.5 van de Bor is verder bepaald dat de gemeenteraad gevallen kan aanwijzen waarin een verklaring niet is vereist.

Door de gemeenteraad is op 20 april 2011 besloten onder meer de volgende gevallen aan te wijzen waarin geen verklaring van geen bedenkingen als bedoeld in artikel 6.5, derde lid, van het Besluit omgevingsrecht is vereist. Het besluit is bij Raadsbesluit van 19 december 2012 gewijzigd.

Het project valt binnen de categorie activiteiten buiten de bebouwde kom, onder h: activiteiten voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

2. Archeologie

In het geldend bestemmingsplan zijn bepalingen opgenomen omtrent archeologische monumentenzorg. De gronden hebben de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3' (artikel 36).

Hieruit blijkt dat:

36.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

- a. Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
1. het ontgronden, afgraven, egaliseren van gronden over een oppervlakte groter dan 200 m²;
 2. het mengen, diepploegen, ontginnen van gronden over een oppervlakte groter dan 200 m² en dieper dan 45 cm;
 3. het graven of dempen van watergangen;
 4. [...]

Bij de aanleg van het parkeerterrein worden de gronden niet geroerd. Het terrein wordt gerealiseerd zonder graafwerkzaamheden, maar ligt op het maaiveld (het opbrengen van zand en aanbrengen bestrating).

Op grond van bovenstaande geldt geen aanvullende vergunnings- en/of onderzoeksplicht.

3. Woningwet

De aanvraag is getoetst aan de Welstandsnota Gemeente Oldambt 'Beeldkwaliteit Bebouwde Omgeving'.

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

Het plan is op 29 maart 2017 getoetst aan deze nota door Libau Welstandszorg Groningen. Geoordeeld is dat het bouwplan voldoet aan redelijke eisen van welstand.

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 de gebruiksfunctie - overige gebruiksfunctie -, niveau - nieuwbouw.

5. Bouwverordening Oldambt 2013

- Akkoord

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.

- a. De omgevingsvergunning wordt verleend behoudens rechten van derden.
- b. Alle wettelijke (veiligheids)voorschriften moeten in acht worden genomen.
- c. Het parkeerterrein dient te worden uitgevoerd in waterdoorlatende (open) verharding.

C. Aandachtspunten

Geen.

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 (aanvraagformulier)			d.d. 26 oktober 2016
Nummer tekening/	Omschrijving	Datum tekening/	Datum ontvangst

berekening		berekening (stempel)	
-	Aanvulling aanvraagformulier	-	20 december 2016
Januari 2017	Ruimtelijke onderbouwing	-	16 januari 2017
-	Kadastrale gegevens	-	26 oktober 2016
-	Situatieschets / -tekening	-	26 oktober 2016
-	Foto's winkelwagenstalling en hekwerk	-	20 december 2016

E. Leges

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

Legesnr.	Naam van de leges	Bedrag
2.3.02	Bouwen < € 100.000, minimaal	€ 175,00
2.3.15	Bouwen, aanvraag achteraf ingediend	€ 175,00
2.3.10	Welstandstoets, advies	€ 50,00
2.3.11	Welstandstoets, adm.kosten 10%	€ 5,00
2.3.27	Strijdig gebruik RO, art.2.12.1a 3°	€ 1.102,00
2.3.40	Strijdig RO, aanvraag achteraf	€ 175,00
2.3.85	Publicatie Staatscourant	€ 175,00
Totaal van de leges		€ 1.857,00
		=====

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 aangegane 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 geen bouwsom opgegeven.

De bouwsom voor de winkelwagenstalling en het hekwerk zal naar ons oordeel minder bedragen dan € 5.500,00. Tot dit bedrag bedragen de leges het minimale bedrag.

F. Beroepsclausule

Tegen het besluit kan binnen zes weken na bekendmaking beroep worden aangetekend door:

- Degenen die zienswijzen hebben ingebracht tegen het ontwerpbesluit.
- De adviseurs die gebruik hebben gemaakt van de mogelijkheid advies uit te brengen over het ontwerpbesluit.
- Belanghebbenden aan wie redelijkerwijs niet kan worden verweten geen zienswijzen te hebben ingebracht tegen het ontwerpbesluit.

Het beroepsschrift moet worden ingediend bij de Rechtbank te Groningen, Sector bestuursrecht, Postbus 150, 9700 AD Groningen. 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.

Het beroepsschrift moet worden ondertekend en moet tenminste 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.

Indien beroep is ingesteld is het eveneens mogelijk een voorlopige voorziening te vragen bij de voorzieningenrechter van genoemde rechtbank, als (gelet op de betrokken belangen) onverwijlde spoed dat vereist. U kunt ook digitaal beroep instellen 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.

Na de beroepstermijn van zes weken wordt, indien er geen beroep is aangetekend en er geen voorlopige voorziening is gevraagd, de omgevingsvergunning onherroepelijk en mag met de werkzaamheden worden gestart.

De omgevingsvergunning wordt verleend behoudens rechten van derden.

Indien reeds gebruik wordt gemaakt van deze omgevingsvergunning, voordat definitief is komen vast te staan dat de vergunning niet meer kan worden vernietigd op grondslag van een door een belanghebbende krachtens de Wet tegen de verlening van deze omgevingsvergunning ingesteld beroep, wordt daarmee op eigen risico gehandeld en kan bij daadwerkelijke vernietiging achteraf van de omgevingsvergunning, de gemeente in geen enkel opzicht aansprakelijk worden gehouden.