



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



Ontwerpbesluit Omgevingsvergunning

Burgemeester en wethouders zijn voornemens omgevingsvergunning te verlenen voor het gebruiken van een agrarische bedrijfswoning als reguliere woning (gebruikswijziging) op de locatie Gereweg 8, 9681 TN Midwolda.

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

Aan dit voorgenomen besluit ligt het volgende ten grondslag.

Aanvraaggegevens

Burgemeester en wethouders van de gemeente Oldambt hebben op 3 juni 2019 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het gebruiken van een agrarische bedrijfswoning als reguliere woning (gebruikswijziging).

De aanvraag is ingediend door mevrouw C.S. Boelens, De Nova Cura 9, 9207 BN Drachten.

De aanvraag heeft betrekking op het perceel Gereweg 8, 9681 TN Midwolda, kadastraal bekend gemeente Midwolda, sectie L, nummer 171.

De aanvraag is geregistreerd onder OLO-nummer 4454999 en dossiernummer V2019.0648.

Dit ontwerp besluit is geregistreerd onder documentnummer Corsa 19.0011960.

De aanvrager vraagt vergunning voor 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 gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingplan, als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c van de Wabo.

Ontwerpbesluit

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

Procedure

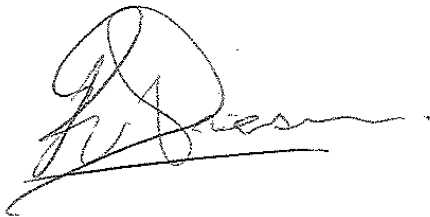
De besluitvormingsprocedure wordt uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.10 lid 1, onder a van de Wabo (de procedure als bedoeld in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht).

De aanvraag is beoordeeld op het 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 ontwerp-omgevingsvergunning vastgesteld.

Termijnen

Burgemeester en wethouders hebben op 3 juni 2019 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.

Winschoten, 11 juni 2019.
namens burgemeester en wethouders van de gemeente Oldambt,



dhr. R. van Driesum
medewerker cluster Ruimtelijke Zaken,
team Vergunningen, Toezicht en Handhaving

A. Overwegingen

Bij het nemen van het ontwerp besluit is het volgende overwogen.

1. Ruimtelijke ordening

- Bestemmingsplan: 'Consolidatieplan Buitengebied Oldambt' (bp 'Buitengebied Oldambt' en bp 'Partiële herziening 2014')
- In strijd met artikel 5.1, 'Agrarisch – Bedrijf'.
- Ontheffing niet mogelijk volgens de bepalingen van het bestemmingsplan

Toelichting:

De gebruikswijziging is gepland op gronden met de bestemming 'Agrarisch - Bedrijf' (artikel 5). De gronden zijn onder meer bestemd voor de uitoefening van het agrarisch bedrijf, bedrijfswoningen, cultuurgrond, bedrijfsgebouwen en tuinen, erven, terreinen, parkeervoorzieningen, openbare nutsvoorzieningen, voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, groenvoorzieningen, straten en paden en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

De aangevraagde activiteit is in strijd met het bestemmingsplan.

Motivering:

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. In de ingediende ruimtelijke onderbouwing worden alle relevante aspecten naar behoren verwoord. Er zijn voldoende redenen om planologische medewerking te verlenen aan de aanvraag.

Aanvragers hebben een verzoek tot ontheffing van het bestemmingsplan ingediend. Ze willen het perceel Gereweg 8 in Midwolda gebruiken als woonperceel. In het geldende bestemmingsplan ('Buitengebied Oldambt' en 'Buitengebied Oldambt, partiële herziening 2014' heeft het perceel de bestemming 'agrarisch bedrijf'. Aanvragers hebben gevraagd ontheffing van deze bestemming te verlenen op grond van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3° van de Wabo ten behoeve van een woonbestemming. Deze aanvraag hebben ze onderbouwd door middel van een ruimtelijke onderbouwing. De conclusies in deze ruimtelijke onderbouwing onderschrijven wij. De plannen passen binnen het beleid van rijk, provincie en gemeente. Gelet op het bovenstaande achten wij het aangevraagde gebruik passend in de omgeving en binnen het ruimtelijke beleid van de gemeente. Geadviseerd wordt medewerking te verlenen voor het gebruik ten behoeve van de woonfunctie.

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 (categorieën) 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 b: activiteiten voor niet-agrarische functies in bestaande gebouwen met voorheen een agrarische functie.

Er is geen verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad vereist.

2. Archeologie

Niet van toepassing.

3. Woningwet

Niet van toepassing.

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 de heer B. Waalkens een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd door Klijn Bodemonderzoek. Dit onderzoek is uitgevoerd 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 Rapport 'Verkennend Bodemonderzoek Gereweg 8 te Midwolda' met kenmerk 18KL130 d.d. 12 april 2018. Het onderzoek betreft kadastrale gemeente Midwolda, sectie L nummer 171 (ged.).

Opmerkingen n.a.v. het onderzoeksrapport

Het hele erf rondom de opstallen op de kavel is voor het onderzoek beschouwd.

Resultaten van het onderzoek

Bovengrond (0.0 – 50 cm-mv)

In een mengmonster (MM1) zijn licht verhoogde gehalten lood en PAK aangetroffen.

Ter plaatse van de werkplaats met bestrijdingsmiddelenopslag en brandstoftank zijn ook verhoogde gehalten lood en stoffen uit bestrijdingsmiddelen (aldrin, dieldrin, endrin) aangetroffen. De verhoogde gehalten van beide mengmonsters gaven geen aanleiding voor nader onderzoek.

De analyses van de overige mengmonsters bevatten geen verhoogde gehalten.

Ondergrond (50 – 200 cm-mv)

Geen verhoogde gehalten aangetroffen.

Grondwater (2.3–3.3 m-mv)

In de analyses van de twee geplaatste peilbuizen zijn licht verontreinigingen met barium en zink aangetroffen. Deze concentraties gaven geen aanleiding voor nader onderzoek. Het betreft zeer geringe overschrijdingen van de streefwaarde die zeer waarschijnlijk van natuurlijke oorsprong zijn.

Conclusies

De bodemkwaliteit is geschikt voor het gebruik zoals genoemd in de omgevingsvergunningaanvraag.

Bij toetsing aan de Wet bodembescherming blijkt dat er ten hoogste lichte verontreiniging zijn aangetroffen.

Bij indicatieve toetsing aan het Besluit bodemkwaliteit blijkt dat de overige onderzochte stoffen niet allemaal voldoen aan de samenstellingswaarden voor schone grond (AW2000), kwaliteitsklasse achtergrondwaarden volgens de risicotoolboxbodem1. De gehalten zijn echter licht verhoogd, er is geen nader onderzoek nodig voor deze aangetroffen gehalten.

De bovengrond is indicatief toepasbaar als kwaliteitsklasse Wonen.
De ondergrond is indicatief toepasbaar als kwaliteitsklasse Achtergrondwaarde (AW2000).
Op basis van de bodemkwaliteitskaart (O1A) is het gebied ingedeeld in bodemkwaliteitsklasse AW2000.

Opgemerkt moet worden dat de toetsing van het verkennend bodemonderzoek indicatief is. Bij eventuele partijkuring van overtollige grond is er een aannemelijke kans dat de kwaliteit gunstiger uitvalt door uitgebreidere monsternamen en analyse. De vrijkomende grond is zonder beperkingen herbruikbaar op het eigen terrein.

6. Melding Activiteitenbesluit, Wet milieubeheer

Niet van toepassing.

7. Wet geluidhinder

Er is sprake van een bestaande woning. De woning is gelegen binnen de wettelijke geluidzone van de Gereweg, Zijdwende en Oude Rijksweg.

Artikel 76 van de Wet geluidhinder bepaalt dat de geluidbelasting van een aanwezige weg op bestaande woningen niet getoetst hoeft te worden aan de voorkeursgrenswaarden. Hieronder valt ook het in gebruik nemen van een voormalige agrarische bedrijfswoning als reguliere woning.

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.

2. 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 wordt afgevoerd moet met de gemeente, waar de grond naar toe wordt gebracht of verwerkt, worden overlegd of aanvullend onderzoek op grond van het Besluit Bodemkwaliteit noodzakelijk is. Indien meer dan 50 m³ grond wordt afgevoerd en elders wordt toegepast¹ dan moet de opdrachtgever of de ontvanger van de grond, naast het melden aan de gemeente waar de grond naar toe wordt gebracht of verwerkt, dit ook melden op <https://meldpuntbodemkwaliteit.nl>.
- b. Voor het afvoeren van de grond moeten de door de gemeente gestelde voorwaarden worden opgevolgd².
- c. Zintuiglijke afwijkingen in de bodem (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, het team VTH (0597-482000 of via info@gemeente-oldambt.nl).
- d. Partijen grond vanaf 50 m³ dienen via <https://meldpuntbodemkwaliteit.nl> ten minste vijf werkdagen van tevoren te worden gemeld. De gebruiker dient tot een jaar na het aanbrengen van de grond desgevraagd aan het bevoegd gezag gegevens te verstrekken over de samenstelling van de grond. Kleinere partijen kunnen met behulp van de gemeentelijke bodemkwaliteitskaart worden gemeld en verplaatst³.

Informatie over grondverzet binnen de gemeente Oldambt is verkrijgbaar bij het team 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.

C. 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. 3 juni 2019
Nummer tekening/ berekening	Omschrijving	Datum tekening/ berekening (stempel)	Datum ontvangst
-	Ruimtelijke onderbouwing Gereweg 8, Midwolda	Mei 2019	24 mei 2019
18KL130	Verkennd bodemonderzoek Gereweg 8 te Midwolda	12 april 2018	24 mei 2019
20190506-33-20513	Standaard waterparagraaf - wateradvies	06-05-2019	24 mei 2019

D. Leges

Voor het in behandeling nemen van een aanvraag omgevingsvergunning worden kosten in rekening gebracht als bedoeld in de "Legesverordening gemeente Oldambt 2019".

Legesnr.	Naam van de leges	Bedrag
2.3.27	Strijdig gebruik RO, art.2.12.1a 3°	€ 1.124,00
2.3.85	Publicatie Staatscourant	€ 173,00
2.3.12	Beoordeling bodemrapport	€ 126,00

Totaal van de leges		€ 1.423,00
		=====

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

E. Zienswijzen en adviezen

De aanvraag en het ontwerpbesluit met bijbehorende stukken worden op grond van de Algemene wet bestuursrecht met ingang van 14 juni 2019 ter inzage gelegd. Een ieder kan binnen zes weken na start van de ter inzage termijn zienswijzen tegen of adviezen over het ontwerpbesluit indienen bij het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Oldambt, Postbus 175, 9670 AD Winschoten.

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.