



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 wijzigen van de bestemming c.q. het gebruik naar park (groen) op het perceel St. Vitusstraat (voorheen 81), 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 3 oktober 2017 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het wijzigen van de bestemming.

De aanvraag is ingediend door Gemeente Oldambt, Postbus 175, 9670 AD Winschoten.

De aanvraag heeft betrekking op het perceel St. Vitusstraat (voorheen 81), Winschoten, kadastraal bekend gemeente Winschoten, sectie F, nummer 9648.

De aanvraag is geregistreerd onder OLO-nummer 3232003 en dossiernummer V2017.1098.

Dit besluit is geregistreerd onder documentnummer Corsa 18.0021819.

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.

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

Het ontwerpbesluit is op 4 april 2018 in de Staatscourant en de gemeentelijke website gepubliceerd en met ingang van 5 april 2018 gedurende zes weken ter visie gelegd, samen met de bijbehorende stukken. Gedurende de termijn zijn geen zienswijzen ingebracht.

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 ontwerpomgevingsvergunning vastgesteld.

Termijnen

Burgemeester en wethouders hebben op 3 oktober 2017 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 10 oktober 2017 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 20 december 2017 zijn de (laatste) ontbrekende gegevens aangeleverd.

Winschoten, 25 juni 2018.
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: 'Winschoten - Zuid'.
- In strijd met de bestemmingsomschrijving (artikel 3.1).
- Ontheffing niet mogelijk volgens de bepalingen van het bestemmingsplan

Inleiding:

De gemeente Oldambt vraagt een omgevingsvergunning aan voor het gebruik van het perceel aan de Sint Vitusstraat (voorheen 81) ten behoeve van een park. Het projectgebied betreft een voormalig bedrijventerrein. De bedrijfspanden zijn inmiddels gesloopt en de vervuilde grond is gesaneerd. Het plan is om de omgeving om te vormen tot een extensief park, met grondreliëf. Hierbij krijgt de natuur meer vrijheid; de nadruk zal liggen op natuur en ecologie. Het gebied wordt verbonden aan de naastgelegen gebieden (Maintebos en speeltuin).

Deze aanvraag heeft enkel betrekking op het gebruik van de gronden in strijd met de bestemming uit het bestemmingsplan. Voor de sloop van de opstallen, het uitvoeren van graafwerkzaamheden en voor het realiseren van een tijdelijke grondopslag zijn de volgende separate toestemmingen afgegeven:

- *slopen van de opstallen (omgevingsvergunning V2011.0497, sloopmelding V2014.0420);*
- *uitvoeren van graafwerkzaamheden onder andere in het kader van de sloop van de fundering , op basis van archeologische waarden (omgevingsvergunning V2017.1096);*
- *het realiseren van een tijdelijke grondopslag (omgevingsvergunning V2017.1189).*

Bestemmingsplanbepalingen:

Het perceel is gelegen binnen het bestemmingsplan "Winschoten - Zuid". De gronden hebben de bestemming "Bedrijf" (artikel 3) en zijn o.a. bestemd voor gebouwen ten behoeve van bedrijven, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, alsmede tuinen, erven en terreinen en groenvoorzieningen en waterlopen.

Daarnaast hebben de gronden de dubbelbestemming "Waarde - Archeologie" (artikel 11). Hierop wordt onder punt 2 nader ingegaan.

Strijdigheden:

Bij de inrichting van het terrein als park is er sprake van een ander type groenvoorziening/gebruik als bedoeld in de bestemmingsomschrijving. De aangevraagde activiteit is daarmee in strijd met het bestemmingsplan.

Overwegingen:

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.

Uit de ruimtelijke onderbouwing blijkt dat het project past binnen de beleidskaders van het Rijk, de provincie Groningen en de gemeente Oldambt. De ruimtelijke impact van het project op de omgeving is beperkt en resulteert niet in een nadelige situatie voor de omgeving. Er is onderbouwd dat er geen archeologische

resten verwacht worden. De relevante milieu aspecten leveren geen beperking op ten aanzien van het project. Andersom levert de ontwikkeling van het park ook geen milieubeperkingen op voor de omgeving.

Geconcludeerd wordt dat de ingediende ruimtelijke onderbouwing alle relevante aspecten naar behoren verwoord. Er wordt geoordeeld dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Er zijn voldoende redenen om planologische medewerking te verlenen aan de gebruikswijziging.

Voortraject

Tijdens een informatiemarkt op 16 maart 2015 zijn omwonenden geïnformeerd over de plannen voor het gebied. Hierbij zijn de plannen voor de transformatie van bedrijf naar park positief ontvangen. Via de 'Nieuwsbrief Deganed-terrein' zijn de omwonenden vervolgens met enige regelmaat over de ontwikkelingen bijgepraat. Tevens is de transformatie aangehaald in diverse brieven van de gemeente en Arcadis in de periode september 2015 tot en met september 2017 in het kader van de sanering.

Motivering:

Geoordeeld is dat de gevraagde bestemmings-/gebruikswijziging niet kan worden aangemerkt als 'het gebruiken van gronden voor een niet ingrijpende inrichting van het openbaar gebied' als bedoeld in het Besluit omgevingsrecht, bijlage II, artikel 4 categorie 8. Daarmee komt de aanvraag niet in aanmerking voor toepassing van artikel 2.12 lid 1 onder a onder 2^o Wabo.

Advies:

Medewerking te verlenen aan de afgifte van een omgevingsvergunning voor het gebruik van het perceel aan de Sint Vitusstraat (voorheen 81) als park, met toepassing van artikel 2.12 lid 1 onder a, onder 3^o Wabo.

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 binnen de bebouwde kom, onder:

- f. activiteiten voor infrastructurele werken, waaronder die voor verkeer en vervoer, water en parkeren, groen en natuur;*
- b. activiteiten voor recreatieve doeleinden, maatschappelijke doeleinden, culturele doeleinden, sport, mits niet gesitueerd op bedrijventerreinen;*
- g. activiteiten voor evenementen;*
- h. bouwwerken geen gebouw zijnde;*
- i. combinaties van de onder a tot en met g genoemde functies en de onder h genoemde bouwwerken.*

Het gebruik als park valt binnen de bovenstaande categorieën. Er is daarom geen verklaring van geen bedenkingen vereist.

2. Archeologie

In het geldend bestemmingsplan zijn bepalingen opgenomen omtrent archeologische monumentenzorg. De gronden hebben de dubbelbestemming "Waarde - Archeologie" (artikel 11).

Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning onder andere de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

Het ontgronden, afgraven, egaliseren, mengen, diep ploegen of ontginnen van gronden [...].

Deze aanvraag heeft enkel betrekking op het strijdig gebruik, voor de graafwerkzaamheden is op 21 november 2017 een omgevingsvergunning afgegeven (V2017.1096).

3. Bouwverordening Oldambt 2013

- Akkoord

Bodemonderzoek

De gemeenteraad heeft, conform artikel 8, tweede lid, van de Woningwet, de 'Bouwverordening Oldambt 2013' vastgesteld. Deze verordening bevat onder meer voorschriften omtrent het tegengaan van het bouwen van een bouwwerk op verontreinigde grond. De voorschriften hebben in elk geval betrekking op:

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

Met het oog op het beoogde gebruik zijn de aanwezige opstallen gesloopt, is het terrein gesaneerd en, is en wordt er grond opgebracht. In dit kader heeft bodemonderzoek plaatsgevonden en is een saneringsplan opgesteld om het terrein geschikt te maken voor een park (extensief openbaar groen). Het saneringsplan is goedgekeurd door de Provincie Groningen. Het saneringsplan is erop gericht om de aanwezige verontreinigingen te saneren en het terrein te voorzien van een leeflaag en voldoende grondvolumes ten behoeve van de nieuwe bestemming. De actieve sanering (het ontgraven van de sterke verontreinigingen) heeft plaatsgevonden en is geëvalueerd. Het aanbrengen van de leeflaag en grondvolumes is nog in uitvoering. Nadat de benodigde grond is geleverd vindt daarvan een evaluatie plaats. Deze resultaten worden ter goedkeuring naar de Provincie Groningen gestuurd ten behoeve van een besluit op het evaluatieverslag ingevolge de Wet bodembescherming.

Voor de beoordeling en opgelegde voorschriften wordt daarom naar de onderstaande vergunningen c.q. toestemmingen verwezen.

- Beschikking Provincie Groningen instemming saneringsplan Sint Vitusstraat 81 te Winschoten, GR005200048, d.d. 14-01-2015, zaaknummer 555208, Corr.nr: 2015-01082
- Melding wijziging saneringsplan Sint Vitusstraat 81 te Winschoten GR005200048, d.d. 7-10-2015 Provincie Groningen briefnummer 2015-44317/a, zaaknummer 597610.
- slopen van de opstallen (omgevingsvergunning V2011.0497, sloopmelding V2014.0420);
- uitvoeren van graafwerkzaamheden onder andere in het kader van de sloop van de fundering, op basis van archeologische waarden (omgevingsvergunning V2017.1096);
- het realiseren van een tijdelijke grondopslag (omgevingsvergunning V2017.1189).

4. Melding Activiteitenbesluit, Wet milieubeheer

Niet van toepassing.

B. Voorschriften

De volgende voorschriften maken onderdeel uit van deze omgevingsvergunning.

1. Algemeen

De omgevingsvergunning wordt verleend behoudens rechten van derden.

2. Bodem

Het gebruik van de bodem en de handelingen met de grond is gehouden aan de voorschriften die voortvloeien uit de beschikkingen Wet bodembescherming die de provincie Groningen heeft verleend voor deze locatie, alsmede het besluit bodemkwaliteit.

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. 3 oktober 2017
Nummer tekening/ berekening	Omschrijving	Datum tekening/ berekening (stempel)	Datum ontvangst
20171539	Ruimtelijke onderbouwing	21 november 2017	20 december 2017
	Projectplan Deganed Park (concept)	14 september 2016	3 oktober 2017
	Wijzigen bestemming (situatie)		3 oktober 2017

E. Leges

Voor het in behandeling nemen van een aanvraag omgevingsvergunning worden kosten in rekening gebracht als bedoeld in de "Legesverordening gemeente Oldambt 2017".

Legesnr.	Naam van de leges	Bedrag
2.3.27	Strijdig gebruik RO, art.2.12.1a 3°	€ 1.102,00
2.3.85	Publicatie Staatscourant	€ 175,00
Totaal van de leges		----- € 1.277,00 =====

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

F. Beroepsclausule

Tegen dit besluit kan beroep worden aangetekend.

De beroepstermijn is zes weken en start de dag na bekendmaking (verzending) van het besluit.

Belanghebbenden kunnen binnen vermelde zes weken schriftelijk een beroepschrift indienen. Er kan slechts beroep tegen het uiteindelijke besluit worden ingediend als ook een zienswijze is ingebracht tegen het ontwerpbesluit. Hiervoor is griffierecht verschuldigd.

Een beroepschrift moet worden gericht aan:

de Rechtspraak

Rechtbank Noord-Nederland

Afdeling Bestuursrecht

Postbus 150

9700 AD Groningen

Het beroepschrift 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 wordt ingesteld, verdient het aanbeveling een afschrift van het besluit op het bezwaarschrift (inclusief bijlagen) bij te voegen. 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. Het beroep en het verzoek om een voorlopige voorziening te treffen kan ook digitaal worden ingediend bij genoemde rechtbank via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. Daarvoor moet men wel beschikken over een elektronische handtekening (DigiD). Kijk op genoemde website voor de 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.