Omgevingsvergunning - O n t w e r p

Burgemeester en Wethouders van de gemeente Oldambt hebben op 8 april 2014 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het verbouwen van een voormalige boerderij tot een woonzorggebouw (ten behoeve van 24-uurs zorg).

De aanvraag is ingediend door J. Oosterwijk, Niesoordlaan 137, 9681 CV te Midwolda.
De aanvraag heeft betrekking op het perceel Rijslaan 4 te Midwolda,
kadastraal bekend gemeente Midwolda, sectie M, nummer 714 en 2192.
De aanvraag is geregistreerd onder nummer V2014.0186,

Toestemmingen die vallen onder de Omgevingsvergunning
De aanvrager vraagt toestemming voor het bouwen van een bouwwerk, als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, onder a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

Conform artikel 2.10 lid 2 van de wet algemene bepalingen omgevingsrecht is de aanvraag mede aangemerkt als een aanvraag om vergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c.

Termijnen
Op 8 april 2014 hebben wij uw aanvraag om omgevingsvergunning ontvangen. Conform artikel 3.10 van de Wabo beslist het bevoegd gezag, binnen zes maanden na de datum van ontvangst, op deze aanvraag.

Op 27 mei 2014 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. De (laatste) ontbrekende gegevens zijn op 24 november 2014 aangevuld.

Er is sprake van de uitgebreide voorbereidingsprocedure als bedoeld in de Wabo. Conform deze procedure (als bedoeld in paragraaf 3.3 van de Wabo) heeft de aanvraag, het ontwerpbesluit en de bijbehorende stukken met ingang van 18 december 2014 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn bestond er de mogelijkheid zienswijzen tegen het ontwerp besluit in te brengen.

Hiervan is wel/geen gebruik gemaakt.

Besluit
Burgemeester en wethouders besluiten om, gelet op artikel 2.1, 2.10 en 2.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, de omgevingsvergunning te verlenen.

De omgevingsvergunning wordt verleend onder de bepaling dat de gewaarmerkte stukken en bijlagen deel uitmaken van de vergunning.
De omgevingsvergunning wordt verleend voor het bouwen van een bouwwerk, als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, onder a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

Winschoten, 18 december 2014.
Namens burgemeester en wethouders van de gemeente Oldambt,



Namens deze, H. Dieterman
cluster Ruimtelijke Zaken team Vergunningen, Toezicht en Handhaving

Bouwkosten	€ 104.298,90	
Leges omgevingsvergunning		€ 3.081,60
Kosten welstandszorg (advies nr. OLD14-0032)		€ 300,30
Beoordeling bodemrapport		€ 114,50
Procedure artikel 2.12 lid 1, onder a, onder 3° Wabo		€ 1.021,00
Totaal van de leges		€ 4.517,40

Voor de verschuldigde leges zal u een aparte nota worden toegezonden.

Procedure
De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. De aanvraag voor *het verbouwen van een voormalige boerderij tot een woonzorggebouw (ten behoeve van 24-uurs zorg)* is beoordeeld aan artikel 2.1 lid 1 onder a en c alsmede artikel 2.10 en 2.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Voorts is de aanvraag getoetst aan het Besluit omgevingsrecht en de Ministeriele regeling omgevingsrecht.

Overige bijgevoegde 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. 8 april 2014

tek. nr.:	**omschrijving**	**datum:**
Blad 1	Bestektekening, plattegronden bestaand	d.d. 8 april 2014
Blad 2	Bestektekening, gevels en doorsneden - bestaand	d.d. 8 april 2014
Blad 3	Bestektekening, plattegrond – nieuw	d.d. 20 oktober 2014
Blad 4	Bestektekening, gevels en doorsneden - nieuw	d.d. 20 oktober 2014
14-0448 – 1	Constructieberekening	d.d. 8 april 2014
14-0448 – 2	Ventilatie-, en daglichtberekening	d.d. 8 april 2014
----	Onderbouwing bouwsom	d.d. 20 oktober 2014
----	Ruimtelijke onderbouwing	d.d. 25 september 2014
14KL262	Verkennend bodemonderzoek	d.d. 11 september 2014
14KL262	aanvullend bodemonderzoek	d.d. 24 november 2014

A. Overwegingen
Bij het nemen van het besluit hebben burgemeester en wethouders het volgende overwogen.

Ruimtelijke ordening bepalingen:
- Bestemmingsplan: “Blauwestad 2012”
- In strijd met artikel 3.1. – “Agrarisch”
- Ontheffing (volgens bestemmingsplan) niet mogelijk

Toelichting:
De aanvraag omvat het verbouwen van een voormalige boerderij tot een woonzorggebouw (24-uurs zorg). In de bestaande boerderij wordt een opvanghuis voor “jonge gezinnen” met kinderen alsmede een dienstwoning gerealiseerd. Om deze functie mogelijk te maken dient de bestaande schuur intern te worden verbouwd.

De bestaande bedrijfswoning aan de voorkant van de boerderij zal worden gehandhaafd. In de aangebouwde schuur zullen op de begane grond drie appartementen worden gerealiseerd voor de “jonge gezinnen”. Elk appartement zal worden voorzien van een woonkamer, slaapkamer, keuken en badkamer. Op de eerste verdieping worden geen kamers gerealiseerd.

Voor het goed kunnen functioneren van de opvang is het van noodzakelijk belang dat op het perceel een dienstwoning aanwezig is. Deze dienstwoning is noodzakelijk voor het creëren van een gezinssituatie waarin stabiliteit wordt gegeven. De bestaande bedrijfswoning is hiervoor geschikt. Aangezien de dienstwoning gerealiseerd kan worden in het bestaande boerderij, is extra bebouwing op het perceel niet nodig. Voor de drie appartementen zijn op het eigen terrein voldoende parkeerplaatsen aanwezig.

Het pand is gelegen op gronden met de bestemming “Agrarisch”. Deze gronden zijn ondermeer bestemd voor agrarische bedrijven met een grondgebonden agrarische bedrijfsvoering en bedrijfswoningen.

Het gebruik van de woningen ten behoeve van de woon- zorgfunctie is hiermee in strijd.

Strijdig planologisch gebruik;
Indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat dan kan er met toepassing van het bepaalde in artikel 2.12 lid 1 onder a onder 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht vergunning worden verleend voor het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan.

De geplande ontwikkeling is getoetst aan beleid-, planologische- en milieuaspecten. Uit de toetsing aan beleid-, planologische- en milieuaspecten blijkt dat er geen belemmeringen zijn voor de beoogde ontwikkeling. Doordat de drie appartementen binnen de bestaande bebouwing wordt gerealiseerd heeft het project geen nadelige gevolgen voor de beeldkwaliteit van de omgeving.

Conclusie:
In de ruimtelijke onderbouwing zijn alle aspecten opgenomen waaraan een ruimtelijke onderbouwing moet voldoen. Er bestaan geen ruimtelijke bezwaren tegen de nieuwe functie en de verbouw van het pand.

Archeologie:
Er vinden geen bodemverstorende werkzaamheden plaats, er hoeft geen archeologisch onderzoek plaats te vinden.

Woningwet:
De gemeenteraad van de gemeente Oldambt heeft in haar vergadering van 21 maart 2013 de “Welstandsnota Gemeente Oldambt” vastgesteld. De nota is op 4 april 2013 in werking getreden.

Advies Welstandszorg Groningen d.d. 12 november 2014. Door Welstandszorg Groningen is aangegeven, dat het bouwplan voldoet aan redelijke eisen van welstand.

Bouwbesluit:
Getoetst is aan de volgende gebruiksfuncties:
- “*woonfunctie – (nieuwbouw en verbouw)*” – Akkoord

- Advies brandweer: Akkoord d.d. 18 november 2014

Toelichting:
Volgens het aanvraagformulier zal de boerderij aan de Rijslaan 4 te Midwolda, worden voorzien van 3 zelfstandige woonfuncties, waarbij 24-uurs zorg zal worden verleend. In een telefonisch overleg, d.d. 30-04-2014, met dhr. Van Leeuwen van de veiligheidsregio heeft mevr. J. Oosterwijk aangegeven dat het een vrij zelfstandige woonvorm betreft, waarbij 24 uurs begeleiding aanwezig is in het gebouw. De cliënten gaan overdag naar het werk, dagbesteding e.d. De appartementen zijn voorzien van een speciaal intercom-systeem. De appartementen beschikken niet over eigen huisnummers. Dit wordt, evenals de toegang tot de appartementen, centraal geregeld. Ook zullen cliënten niet worden opgesloten in de woningen. Hierop is besloten de aanvraag te toetsen aan de volgende uitgangspunten:
- De appartementen zullen worden beschouwd als zogenaamde zorgclusterwoningen. Dit zijn in principe zelfstandige woningen. Ondanks dat in dit geval de woningen geen eigen huisnummer krijgen, is hiervoor gekozen i.v.m. het gewenste gebruik van de woningen. Overigens zijn de eisen voor een zorgclusterwoning niet van toepassing, omdat het aantal zorgclusterwoningen hiervoor ten minste 5 dient te zijn.
- De mate van zorg betreft zorg op afroep (voor de definitie, zie toelichting Bouwbesluit artikel 6.20). Dit is afwijkend van de aanvraag.

De veiligheidsregio adviseert om de rookmelders volgens de tekening uit te breiden met rookmelders in de nabijheid van de ruimte waar de begeleiders overnachten. Zo zullen de begeleiders snel kunnen

optreden in geval van een melding van een rookmelders (mits de rookmelders onderling gekoppeld zijn).

Op de tekening staan geen blusmiddelen aangegeven. Overeenkomstig het Bouwbesluit, afdeling 6.7, is de aanwezigheid van blusmiddelen ook geen vereiste. De veiligheidsregio adviseert om het gebouw wel te voorzien van een aantal blusmiddelen, gezien de gebruiksfunctie wonen en zorg.

Brandveilig gebruik
Gelet op het aantal cliënten (3 appartementen) is er geen sprake van een omgevingsvergunning voor brandveilig gebruik of een melding brandveilig gebruik. Voor het gebruik van het gebouw gelden wel brandveiligheidsvoorschriften. Deze staan vermeld in afdeling 7.1 en 7.2 van het Bouwbesluit.

Bouwverordening:
- Akkoord

Bodemonderzoek

Beoordeling aanvullend onderzoek Rijslaan 4 te Midwolda
Rapport Klijn bodemonderzoek B.V.
Nr. 14KL366 d.d. 24 november 2014

Naar aanleiding van de beoordeling van het voorgaande verkennend bodemonderzoek (rapport-nummer 14 KL262/ d.d. 11 september 2014) is een aanvullend onderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is verricht in de ruimte tussen de voormalige ondergrondse tank en de ruimte waar een functie-verandering zal worden doorgevoerd.

Aanleiding voor het verzoek om een “aanvullend onderzoek” is om te kunnen bepalen of tussen de plek van ondergrondse tank en de betreffende ruimte ook sprake is van bodemverontreiniging vanuit de ondergrondse tanks. Het aanvullend onderzoek is mede bedoeld voor een afperking van de verhoogde gehalten rondom de tank. In het aanvullend onderzoek is echter alleen een afperking gedaan richting de schuur, niet naar de overige zijden.

Uit het aanvullend onderzoek blijkt dat er geen sprake is van verhoogde gehalten in de schuur. Daarmee is zijn er geen beperkingen ten aanzien van de bodemkwaliteit voor het verlenen van deze omgevingsvergunning inzake de functieverandering van de westzijde van de schuur.

Uit het voorgaande onderzoek is wel duidelijk geworden dat nabij de ondergrondse tank sprake is van een sterke verontreiniging met minerale olie. *Ter plaatse van de tank zal richting de noord-, oost- en zuidzijde een verdere afperking gedaan moeten worden om de omvang van de sterke verontreiniging te bepalen. Het afperken van de verontreiniging zal los van deze omgevingsvergunning gereguleerd worden.*

Voor het gebruik van het terrein moet rekening worden gehouden met de verontreiniging rondom de voormalige ondergrondse tank. Het graven in de verontreinigde zone moet vooraf aan de gemeente Oldambt kenbaar worden gemaakt. Dit in verband met het werken in een potentiele ernstige verontreiniging.

Daarnaast mag niet zonder toestemming grondwater op en nabij de verontreinigde zone worden opgepompt. Zowel graafwerkzaamheden als grondwateronttrekking hebben zonder plan en veiligheidsmaatregelen ongewenste risico’s op contact met, en verspreiding van, verontreiniging.

Gelet op de resultaten van het voorgaande onderzoek is er sprake van een potentieel ernstige verontreiniging. Dat komt vanwege de sterk verhoogde gehalten minerale olie in grond en concentraties in het grondwater, wanneer de omvang groter is dan 25 m^3 grond (of 100 m^3 grondwater) is sprake van een ernstige verontreiniging. Afperkend nader bodemonderzoek is nodig om hier uitsluitsel over te geven.

Gelet op artikel 41 van de Wet bodembescherming zijn wij verplicht om dergelijke gevallen te melden bij het bevoegd gezag voor de Wet bodembescherming, in dit geval de provincie Groningen.

Melding Activiteitenbesluit, Wet Milieubeheer
N.v.t.

Wet Geluidhinder
N.v.t.

B. Voorschriften

1. De aanvang van de werkzaamheden moet 5 dagen van tevoren schriftelijk worden medegedeeld aan het team TVH (tel. 0597 - 482 000) (zie bijgesloten formulier start bouwwerkzaamheden). Van vermeld team krijgt u nader bericht over zaken als bijvoorbeeld (en mits van toepassing) het uitzetten, de peilhoogte, goedkeuring wapening en het indienen van nadere bescheiden;

2. Tenminste drie weken voordat met de werkzaamheden wordt gestart, moeten (voorzover nog niet ingediend) de constructietekeningen en -berekeningen (fundering, vloeren en dak) ter beoordeling in tweevoud bij het team TVH worden ingediend;

3. Van het gereed zijn voor ingebruikgeving of ingebruikneming van het bouwwerk, of een gedeelte daarvan, moet onmiddellijk na de voltooiing schriftelijk kennis worden gegeven aan burgemeester en wethouders van de gemeente Oldambt (zie bijgesloten gereedmeldingsformulier);

4. Bodem:
   a. De bij de bouwwerkzaamheden vrijkomende grond moet zoveel mogelijk op hetzelfde terrein worden verwerkt (een gesloten grondbalans), met uitzondering ter plaatse van de voormalige ondergrondse tank.
   b. 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.
   c. Partijen grond vanaf 50 m^3 dienen via https://meldpuntbodemkwaliteit.agentschapnl.nl/Voorportaal.aspx tenminste 5 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 verplaatst[3].
   d. Voor het afvoeren van de grond moeten de door de gemeente gestelde voorwaarden worden opgevolgd.
   e. Zintuiglijke afwijkingen in de bodem (geur, olievlekken, verkleuring bodemprofiel, tanks, afvalstoffen of puinverhardingen) zijn indicaties voor bodemverontreiniging en moeten dezelfde dag als het wordt aangetroffen worden gemeld bij de Gemeente Oldambt.

   f. Voor het gebruik van het terrein moet rekening worden gehouden met de verontreiniging rondom de voormalige ondergrondse tank. Het graven in de verontreinigde zone moet vooraf aan de gemeente Oldambt kenbaar worden gemaakt. Dit in verband met het werken in een potentiele ernstige verontreiniging.

   g. Er mag zonder toestemming geen grondwater op en nabij de verontreinigde zone worden opgepompt. Zowel graafwerkzaamheden als grondwateronttrekking hebben zonder plan en veiligheidsmaatregelen ongewenste risico's op contact met, en verspreiding van, verontreiniging.

   [3] Schone grond en grond tot klasse Industrie is toepasbaar, aan meldingen zijn geen leges verbonden. Informeer bij de betreffende gemeente naar de bodemkwaliteitskaart en meldingsformulieren.

5. Indien tijdens de bouwwerkzaamheden wijzigingen optreden moet hiervan terstond schriftelijk melding worden gemaakt eventueel met toevoeging van tekeningen waarop de wijzigingen zijn verwerkt.

6. De omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen wordt verleend behoudens rechten van derden.

7. Alle bij de bouw voorkomende veiligheidsvoorschriften moeten in acht worden genomen.

Advies:

- De veiligheidsregio adviseert om de rookmelders volgens de tekening uit te breiden met rookmelders in de nabijheid van de ruimte waar de begeleiders overnachten. Zo zullen de begeleiders snel kunnen optreden in geval van een melding van een rookmelders (mits de rookmelders onderling gekoppeld zijn).

- Op de tekening staan geen blusmiddelen aangegeven. Overeenkomstig het Bouwbesluit, afdeling 6.7, is de aanwezigheid van blusmiddelen ook geen vereiste. De veiligheidsregio adviseert om het gebouw wel te voorzien van een aantal blusmiddelen, gezien de gebruiksfunctie wonen en zorg.

- Brandveilig gebruik: Gelet op het aantal cliënten (3 appartementen) is er geen sprake van een omgevingsvergunning voor brandveilig gebruik of een melding brandveilig gebruik. Voor het gebruik van het gebouw gelden wel brandveiligheidsvoorschriften. Deze staan vermeld in afdeling 7.1 en 7.2 van het Bouwbesluit.

C. Voorts wijzen wij u erop dat;

1. Voor het tijdelijk gebruik van gemeentegrond ten behoeve van enig bouwwerk, plaatsing materiaal of bouwwerkzaamheden Precario-belasting is 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 TVH (tel. 0597 – 482 000).

2. Eventuele schade, die tijdens de bouw wordt veroorzaakt aan de openbare bestrating, paden, riolering, beplanting, etc. voor rekening van de aanvrager door de gemeente zal worden hersteld.

Bezwaarclausule
Ingevolge artikel 6.1 van de Wabo treedt een besluit krachtens die wet in werking met ingang van de dag na bekendmaking. Wij wijzen er op dat belanghebbenden (waaronder ook de vergunninghouder) op grond van artikel 6:7 en volgende van de Algemene wet bestuursrecht binnen zes weken na de dag van bekendmaking van deze omgevingsvergunning daartegen bij ons een bezwaarschrift in kunnen dienen. Dit bezwaarschrift schorst de werking van het besluit niet. De omgevingsvergunning zal in het elektronisch gemeenteblad van de gemeente Oldambt bekend worden gemaakt.

Op grond van artikel 8:81 van de Algemene wet bestuursrecht kunnen belanghebbenden wel de voorzieningenrechter van de Arrondissementsrechtbank te Groningen, sector 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 bezwaarschrift is ingediend. Het verzoek 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 site voor de precieze voorwaarden.
Het bezwaarschrift 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 bezwaar is gericht;
d. de gronden van het bezwaar.

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 bezwaar of 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.

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 beroepschrift 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 beroepschrift schorst de werking van het besluit niet.
In dit kader kunnen belanghebbenden die een beroepschrift 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 beroepschrift 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.