

OMGEVINGSVERGUNNING 2023003613

Burgemeester en wethouders van de gemeente Westerkwartier hebben op 11 oktober 2023 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het herbouwen van bestaande bedrijfsgebouwen op het perceel Dorpsterweg 4, 9866 TG Lutjegast, kadastraal bekend als gemeente Grootegast sectie N nummer 442, geregistreerd onder nummer 2023003613.

Van:

Besluit

Burgemeester en wethouders hebben besloten, gelet op artikel 2.1, 2.10 en artikel 2.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht de omgevingsvergunning te verlenen voor het herbouwen van bestaande bedrijfsgebouwen. Deze omgevingsvergunning wordt verleend onder de bepaling dat de bij dit besluit behorende bijlagen, voorschriften en gewaarmerkte stukken deel uitmaken van deze vergunning.

De omgevingsvergunning wordt verleend voor de volgende activiteit(-en):

- ◇ Bouwen
- ◇ Handelen in strijd met regels Ruimtelijke Ordening.

Procedure

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. De aanvraag is beoordeeld in het kader van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht voor:

- ◇ de activiteit bouwen aan artikel 2.1, lid 1, onder a.
- ◇ de activiteit Handelen in strijd met regels Ruimtelijke Ordening aan artikel 2.1, lid 1, onder c.

Verder is de aanvraag getoetst aan het Besluit omgevingsrecht en de Regeling omgevingsrecht.

Zuidhorn, 17 december 2024

namens burgemeester en wethouders van de gemeente Westerkwartier,
vergunningverlener team Buitengebied,

Ter inzage

De aanvraag en de ontwerpbeschikking met bijbehorende stukken hebben op grond van de Algemene wet bestuursrecht met ingang van 30 oktober 2024 ter inzage gelegen. Er zijn in deze periode geen zienswijzen ingediend tegen het plan.

Beroep

Als u het niet eens bent met dit besluit, kun u daartegen binnen zes weken na bekendmaking een beroepschrift indienen bij de rechtbank Noord-Nederland, locatie Groningen (postbus 150, 9700 AD Groningen). Een beroepschrift dient te worden ondertekend en ten minste de volgende gegevens te bevatten:

- ◇ de naam en het adres van de indiener;
- ◇ de dagtekening;
- ◇ een omschrijving van het besluit waartegen het beroep is gericht;
- ◇ de gronden van het beroep.

U kunt ook digitaal beroep instellen bij genoemde rechtbank via loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht. Daarvoor moet uw wel beschikken over een elektronische handtekening (DigiD). Kijk op de genoemde website voor de precieze voorwaarden.

Leges

Voor het in behandeling nemen van de aanvraag om een omgevingsvergunning zijn leges verschuldigd. De legesfactuur, namens de heffingsambtenaar, vindt u als bijlage bij deze omgevingsvergunning.

Verzonden op: 17 december 2024

Afschrift van dit besluit verzonden aan:

- ◇ Gemachtigde

Documenten bij besluit

De documenten die als bijlage bij dit besluit zijn gevoegd maken deel uit van deze Omgevingsvergunning. De gewaarmerkte (gestempelde) documenten zijn ook opgenomen in het gemeentearchief.

Overwegingen

Bij het nemen van dit besluit hebben wij het volgende overwogen voor de volgende onderdelen:

- Bouwen
- Handelen in strijd met regels Ruimtelijke Ordening

Onderdeel Bouw

Bestemmingsplan

Op het perceel Dorpsterweg 4, 9866 TG Lutjegast zijn de bestemmingsplannen "Buitengebied Grootegast", "Buitengebied Grootegast 2010 - Gedeeltelijke herziening 2014", "Geitenhouderijen" en "Parapluplan parkeren Westerkwartier" van toepassing. Op grond van de bijbehorende verbeelding heeft het perceel de volgende bestemmingen:

Enkelbestemming

Wonen

Dubbelbestemming

Waarde – Archeologie 5

Het onderhavige plan is in strijd met de planregels van het bestemmingsplan.

Op het adres Dorpsterweg 4 in Lutjegast zijn een aantal (vervallen) gebouwen aanwezig die worden gebruikt voor een kleinschalig agrarisch-, loon- en mechanisatiebedrijf. Een bestaande mestlo, een kleine schuur (180 m²) en twee vrijstaande schuren (560 m²) zullen worden afgebroken. Ter plaatse zal een bedrijfsruimte van 700 m² worden teruggebouwd. Daarnaast zal een overkapping van 400 m² (bouwwerk geen gebouw zijnde) worden opgericht.

Het huidige kleinschalig agrarisch-, loon- en mechanisatiebedrijf is strijdig met wat op basis van de huidige planregels is toegestaan binnen een woonbestemming. Het bedrijf was echter al voor de vaststelling van de woonbestemming in 2010 op de locatie aan de Dorpsterweg 4 in Lutjegast gevestigd. De bestaande bedrijfsactiviteiten mogen daarom op basis van het overgangsrecht in huidige vorm en omvang worden voortgezet. Daarnaast kan er ten behoeve van deze activiteiten vervangende nieuwbouw plaatsvinden. De herbouw van de vervallen gebouwen voldoet niet aan de regels die worden gesteld aan vervangende nieuwbouw.

Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

Voor het plaatsen van de nieuwe bebouwing is een ruimtelijke onderbouwing opgesteld. Deze ruimtelijke onderbouwing maakt onderdeel uit van deze beschikking. Wij verwijzen dan ook onverkort naar deze onderbouwing voor wat betreft de motivatie van deze beschikking. Uit de ruimtelijke onderbouwing is niet gebleken dat er belemmeringen zijn voor het verlenen van de vergunning.

Bouwverordening

Er is voldoende aannemelijk gemaakt dat het bouwplan voldoet aan de voorschriften van de bouwverordening gemeente Westerkwartier.

Bouwbesluit 2012

Er is voldoende aannemelijk gemaakt dat het bouwplan voldoet aan de voorschriften van het Bouwbesluit 2012, mits de voorschriften voldoende in acht worden genomen. De panden moeten nog wel worden voorzien van voldoende mobiele blusmiddelen.

Constructie

Ten minste drie weken voor aanvang van de bouw dienen de sonderingen ter toetsing te worden aangeboden

Welstand

De aanvraag is door Libau, Welstands- en monumentenzorg Groningen, getoetst aan het Welstandnota Grootegast 2012. Het perceel valt binnen het welstandsgebied Buitengebied. Op 8 april 2024 is beoordeeld dat het bouwplan voldoet aan redelijke eisen van welstand.

Milieu

De milieumeldingen zijn niet geaccepteerd voor het houden van schapen en ook niet voor de mestopslag. Voor de realisatie van de loods en overkapping is de milieumelding geaccepteerd. De aeriusberekening voor de bouwfase is daarmee akkoord. Voor de mestopslag en het houden van dieren zal een separate vergunning moeten worden aangevraagd. Deze beschikking voorziet dan ook niet in het houden van dieren in de nieuw op te richten bebouwing.

Voorschriften

Algemeen

1. De vergunninghouder moet er voor zorgdragen dat de omgevingsvergunning altijd aanwezig is op de locatie waarvoor de omgevingsvergunning geldt en moet op verzoek aan de toezichthouder ter inzage worden gegeven.
2. De startdatum van de werkzaamheden dient minimaal 1 week voor aanvang van de werkzaamheden via het emailadres tch@westerkwartier.nl bij het team Toezicht, Controle en Handhaving te worden gemeld.
3. Wanneer de werkzaamheden zijn afgerond dient u dit uiterlijk 1 week na afronding van de werkzaamheden via het mailadres tch@westerkwartier.nl bij het team Toezicht, Controle en Handhaving te melden.

Onderdeel Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

1. De erfbepanting en de instandhouding daarvan dient conform het erfinrichtingsplan uitgevoerd te worden. Binnen een jaar na afronding van de bouw dient te zijn gestart met de uitvoering van het erfinrichtingsplan. Binnen een jaar na het starten van de erfinrichting moet het in zijn geheel zijn uitgevoerd.
2. In verband met de sloop van de bestaande bebouwing heeft er ecologisch onderzoek plaatsgevonden. Daaruit is gebleken dat het slopen akkoord is mits gewerkt wordt volgens de werkwijze als beschreven in de paragrafen 5.1 t/m 5.3 van de QuickScan 23-11-2022 en het Activiteitenplan 03-07-2023. Er moet nog wel een sloopmelding worden gedaan.
3. Binnen drie maanden nadat de bouw van de is afgerond dienen de bestaande meststalo, een kleine schuur (180 m2) en twee vrijstaande schuren (560 m2) te zijn gesloopt.
4. Nadat de nieuwbouw is afgerond mag er geen buitenopslag meer op het perceel plaatsvinden. Alle opslag dient inpandig plaats te vinden.

Onderdeel Bouw

1. Ten minste 3 weken voor aanvang van de bouw dienen de sonderingen via het emailadres tch@westerkwartier.nl bij de gemeente Westerkwartier ter controle ingediend te worden.
2. Met de bouwactiviteiten mag niet worden begonnen voordat het bouwwerk in overleg met de toezichthouder is uitgezet. De bouw dient te geschieden in overeenstemming zoals die worden vastgelegd in het formulier 'Startbespreking'.
3. Aan het team Toezicht, Controle en Handhaving moet via het emailadres tch@westerkwartier.nl kennis worden gegeven van:
 - a. verandering van het adres van de vergunninghouder;
 - b. de aanvang van grond- en ontgravingwerkzaamheden, tenminste drie dagen van tevoren;
 - c. de aanvang van heilwerkzaamheden, het vervaardigen van boor-, of in de grond gevormde funderingspalen en het slaan van buispalen, tenminste drie dagen van tevoren;
 - d. de aanvang van de grondverbetering ten behoeve van de draagkracht van de ondergrond, tenminste drie dagen van tevoren;
 - e. de aanvang van het storten van beton ter controle van de wapening, tenminste drie dagen van tevoren;
 - f. de oplevering van grondleidingen en afvoerputten onmiddellijk na voltooiing, vóór het dichtten van de sleuven.

4. Tijdens eventuele heiwerkzaamheden dienen trillingen en zettingen gemonitord te worden. De heiwerkzaamheden dienen te worden aangepast zodra de grenswaarden worden overschreden. Het meetrapport dient na afloop van de heiwerkzaamheden te worden gezonden aan tch@westerkwartier.nl. De aannemer blijft verantwoordelijk voor schade aan de omgeving als gevolg van de sloop- of bouwwerkzaamheden.
5. Het pand moet worden voorzien van mobiele blusmiddelen.
6. Om zwerfvuil te voorkomen moet het bouwafval in een gesloten container worden opgeslagen.
7. Het is verboden een bouwwerk in gebruik te geven of te nemen indien het bouwwerk niet via het e-mailadres tch@westerkwartier.nl gereed is gemeld bij het team Toezicht, Controle en Handhaving en er niet gebouwd is overeenkomstig de verleende omgevingsvergunning.

Algemene informatie

1. Het project dient uitgevoerd te worden conform de documenten die als bijlage bij dit besluit zijn gevoegd.
2. Het project dient uitgevoerd te worden conform de bepalingen van het Bouwbesluit 2012.
3. Indien tijdens de uitvoering blijkt dat een constructiedeel verbeterd moet worden of dat er nadere voorzieningen noodzakelijk zijn, dient contact opgenomen te worden met het team Toezicht, Controle en Handhaving.
4. De bij de bouw vrijkomende afgegraven grond moet hergebruikt worden op het bouwterrein, indien wordt afgeweken van dit voorschrift dient contact te worden opgenomen met het team Duurzaamheid.
5. Voor het wijzigen of aanbrengen van een inrit/uitweg dient u contact op te nemen met de vergunningverlener APV.
6. Voor het stallen van bouwmaterialen en keten op gemeentelijke eigendommen, bijvoorbeeld plantsoen, trottoir en wegen, moet vooraf contact worden opgenomen met team Buitendienst. Eventuele schade ontstaan door het gebruik van gemeentelijke eigendommen zal op uw kosten worden hersteld.
7. Voor nieuwe aansluitingen op het rioolstelsel kunt u nadere informatie vinden op <https://www.westerkwartier.nl/rioolaansluiting-aanvragen>. Bij nadere vragen kunt u contact opnemen met team Water.
8. U dient rekening te houden met uw zorgplicht in het kader van de Wet t uw zorgplicht in het kader van de Wet natuurbescherming.