

VOORSTEL AAN B EN W		GEMEENTE LOPPERSUM		DATUM	29 januari 2020
Betreft brief ingekomen:			Van:	Adviesnr	D.056688
Onderwerp: Aanvraag planologisch toestaan van particuliere paardenbak en gebruik van een stuk agrarisch grond voor Woondoeleinden aan Stationsweg 44, Stedum				Zaaknr	Z/20/076092
Ontwerp van: Glas, Willemke			OR/GO(J/N):N	Datum:	
Afdeling: MRO			MT (J/N): N	Datum:	
Openbaar (J/N): J	Pers (J/N): N Indien J: voeg persbericht toe		Raad (J/N):N	Datum:	
Voor akkoord	Naam/initialen	datum	BESLUIT: <i>Conferen</i> Datum besluit: <i>4-2-2020</i> Paraaf secretaris: <i>[Handwritten Signature]</i>		
Prins, P.	PP	30-01-20			
Afdelingshoofd	K. Bosker	2020-01-30			
Afdeling/team					
KCC			 * Z 0 0 3 C D 4 1 5 B 3 *		
FIN					
POJ					
FAZ					
MRO	T. Blokzijl	29-1-2020			
Gaswinning en aardbevingen					
Communicatie					
Staf					
Jurist					
Controller	E. Gaastra	30-1-2020			
Inkoop					

Voorstel	Het college besluit: Planologisch medewerking te verlenen aan een uitgebreide procedure op basis van artikel 2.12 lid 1 onder a onder 3° Wabo voor het afwijken van het bestemmingsplan Buitengebied voor: - het ruimtelijk toestaan van een paardenbak met omheining voor particulier gebruik op perceel B2059, en; - het gebruik van een deel van het perceel B2059, gelegen tussen de woning tot en met het bestaande pad, met de bestemming 'Agrarisch' voor woondoeleinden voor het realiseren van de bouw van een vergunningsvrije schuur aan de Stationsweg 44 in Stedum; mits: - de paardrijbak alleen voor hobbymatig en particulier gebruik wordt gebruik (maximaal 3 paarden voor eigen gebruik); - de ruimtelijk relevante kenmerken van de paardrijbak past in het aanwezige bebouwingsbeeld; - bestaande bijgebouwen (achter paardrijbak) worden gesloopt; - er dient zorg te worden gedragen voor een goede landschappelijke inpassing van de paardenbak met omheining, hetgeen inhoudt dat: - o de paardrijbak wordt gesitueerd conform de aanvraag (tekening 'Ontwerp situatie nieuwe toestand'); - o een beukhaag aan de voorkant van het erf wordt aangeplant; - o de al aanwezige weide in de tussenruimte tussen haag en paardenbak behouden blijft;
-----------------	--

	○ de paardrijbak op voldoende afstand van de zijdelingse perceelgrens wordt geplaatst en een groene erfafscheiding door middel van een inheemse haag geplaatst wordt om de paardrijbak af te schermen; ○ de paardenbak her en der wordt omkadert met inheemse struiken; ○ de beplanting dient binnen twee jaar na verlening van de vergunning te worden aangelegd en in stand te worden gehouden conform de bovenstaande voorwaarden;. - een planschadeovereenkomst wordt gesloten.
Samenvatting: Kern uit Aanleiding, Probleemstelling en Onderbouwing advies. LET OP: dit wordt gepubliceerd!	Een aanvraag is ingediend voor afwijkend gebruik van de bestemming 'Agrarisch' aan de Stationsweg 44 in Stedum voor het stuk grond tussen de woning tot en met het bestaande pad achter de woning om dit stuk grond te kunnen gebruiken voor woondoeleinden. Daarbij wordt tevens verzocht een particuliere paardrijbak met omheining ruimtelijk te legaliseren en de mogelijkheid een nieuwe schuur vergunningsvrij te kunnen bouwen. In het plan is eveneens opgenomen om de bestaande schuren te slopen. Het plan is in strijd met de geldende bestemmingsplannen t.a.v. de gebruik- en bouwregels. Op grond van artikel 2.12 lid 1 onder a onder 3° Wabo is het mogelijk om af te wijken van de geldende bestemmingsplannen, mits de aanvraag niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en ruimtelijk goed is onderbouwd. In een ruimtelijke onderbouwing wordt ingegaan op ruimtelijke kwaliteit (landschap, bebouwingsbeeld), veiligheid, waterhuishouding, ecologie, cultureel erfgoed, milieu (geluid, licht, luchtkwaliteit, gezondheid) om de kleinschaligheid en ruimtelijke uitstraling te waarborgen.
Aanleiding/probleemstelling voor het voorstel: Waarom dit voorstel? - Coalitieakkoord ja/nee - Raadsbesluit - Anders, nl:	Het ingediende plan voldoet niet aan de regels van het bestemmingsplan Buitengebied.
Inhoudelijke onderbouwing: Wat houdt het voorstel in en welke argumenten zijn er bij dit voorstel?	Inleiding Een aanvraag is nu ingediend voor: 1. het gebruik van een deel van het perceel B2059, gelegen tussen de woning t/m het bestaande pad, met de bestemming 'Agrarisch' voor woondoeleinden voor het realiseren van de bouw van een vergunningsvrije schuur aan de Stationsweg 44 in Stedum; 2. het ruimtelijk legaliseren en wat verplaatsen van de bestaande paardrijbak. Ad 1. Het huidige gebruik van een deel van het perceel B2059 is niet overeenkomstig de bestemming Agrarisch. Deels wordt de grond gebruikt als terras, tuin/speeltuin en toegangspad naar het achtererf. In de toekomst wenst de aanvrager een vergunningsvrije schuur te bouwen (nader toegelicht in de e-mail d.d. 23-1-2019). Vandaar dat de indiener van het vooroverleg verzoekt om de bestemming te wijzigen voor woondoeleinden. Ad 2. Ook is een paardenbak aanwezig voor particulier gebruik. Dit gebruik is in strijd met de bestemming 'Agrarisch' in het bestemmingsplan.

In het voorliggend plan wordt de paardrijbak wat verlengt en smaller gemaakt. Het plan van de initiatiefnemer is om de bouw van de paardrijbak later aan te vragen en met deze aanvraag het alvast ruimtelijk te regelen (nader toegelicht in de e-mail d.d. 23-1-2019).

Eerder is een soortgelijk plan in een vooroverleg behandeld voor een bestemmingsplanwijziging. De aanvraag betreft nu een afwijking van het bestemmingsplan, waarbij het onderdeel bouwen op een later moment wordt aangevraagd.

Bestemmingsplan Buitengebied

Het voorliggend plan valt deels onder het bestemmingsplan Buitengebied (het perceel B2059 ten noordwesten van de woning) en deels onder het bestemmingsplan Woondorpen (de grond achter de woning, perceel B1455).

Gebruik voor woondoeleinden

In het bestemmingsplan Buitengebied is het gebruik van gronden voor woondoeleinden in strijd met de bestemming 'Agrarisch'. Het gebruik van de grond voor woondoeleinden (tuin) komt niet overeen met het bestemmingsplan (art. 3.1).

Gebruik deel perceel B2059 voor paardrijbak

Het perceel B2059 valt onder het bestemmingsplan Buitengebied. In dit bestemmingsplan heeft het perceel de bestemming 'Agrarisch'. Een paardrijbak voor hobbymatig gebruik is alleen mogelijk bij een agrarisch bedrijf, mits de oppervlakte ten hoogste 1.200 m² bedraagt en de paardrijbak landschappelijk wordt ingepast (art. 3.1). In het voorliggend plan is hiervan geen sprake.

Bestemmingsplan Cultureel Erfgoed

In het bestemmingsplan Cultureel Erfgoed heeft het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 4' en de dubbelbestemming 'Waarde - Ruimtelijke Kwaliteit' met de functieaanduiding 'Karakteristiek Gebied'.

Archeologie

De voor 'Waarde – Archeologie 4' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud van archeologische waarden.

In artikel 6.4.1. is geregeld dat het verboden is zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, of de volgende werkzaamheden uit te voeren:

- het ontgronden, afgraven, egaliseren van gronden over een oppervlakte groter dan 200 m²;

De nieuwe paardenbak bedraagt ca. 560 m² in het voorliggend plan. De bestaande niet vergunde paardenbak bedraagt ca. 552,5 m². De grond is reeds geroerd. Bij de *aanvraag voor het bouwen* van de paardenbak dient uit een archeologisch onderzoek te blijken of nader onderzoek nodig is op grond van artikel 6.4.2 bestemmingsplan Cultureel Erfgoed.

Waarde – Ruimtelijke Kwaliteit

In het bestemmingsplan 'Cultureel Erfgoed' is de voorliggende locatie binnen de enkelbestemming 'Waarde – Ruimtelijke Kwaliteit' nader aangeduid als 'Karakteristiek Gebied'. Op basis van artikel 8.4.1 onder a bestemmingsplan 'Cultureel Erfgoed' mogen in een karakteristiek gebied geen gebouwen zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning worden gesloopt.

Op deze manier wordt gezorgd dat bestaande ruimtelijke kwaliteiten, waaronder het straat-, bebouwings- en/of landschapsbeeld ter plaatse door sloop niet verdwijnen.

In artikel 8.4.3 onder a bestemmingsplan Cultureel Erfgoed is geregeld dat een omgevingsvergunning voor sloop niet van toepassing is op sloop van vrijstaande bijbehorende bouwwerken bij woningen en bij bedrijfsgebouwen die gebouwd zijn na 1 januari 1950 of die niet behoren tot de oorspronkelijke bebouwing. In dit vooroverleg betreft het sloop van drie bijgebouwen die later zijn gebouwd dan de oorspronkelijke bebouwing met een bouwvergunning van 1938 en 1974 en onvergunde bijgebouwen van latere datum.

De sloop van de verschillende bijgebouwen die vervangen worden door één schuur achter de woning kan worden opgevat als een kwaliteitsverbetering voor het gebied.

Conclusie: Het plan is op meerdere punten in strijd met de geldende bestemmingsplannen voor dit gebied.

Buitenplanse afwijking

Als gemeente willen we graag meewerken aan plannen van onze inwoners. Wij hebben visies, kaders en plannen vastgesteld waaraan we de aanvraag toetsen. Ons uitgangspunt is om goede en kansrijke initiatieven mogelijk te maken. Ook vinden we het belangrijk dat de plannen goed worden ontvangen door de omgeving en betrokken partijen.

Aangezien deze ontwikkeling niet past binnen het bestemmingsplan 'Buitengebied' dient een uitgebreide procedure te worden gevoerd. In artikel 2.12 lid 1 onder a onder Wabo is de mogelijkheid opgenomen om af te wijken van het vigerende bestemmingsplan, mits de aanvraag niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en ruimtelijk goed is onderbouwd.

In een ruimtelijke onderbouwing wordt ingegaan op ruimtelijke kwaliteit (landschap, bebouwingsbeeld), veiligheid, waterhuishouding, ecologie, cultureel erfgoed, milieu (geluid, licht, luchtkwaliteit, gezondheid) om de kleinschaligheid en ruimtelijke uitstraling te waarborgen.

Welstand

De gemeente Loppersum beschikt over een welstandsnota ter bevordering van de ruimtelijke kwaliteit. In de welstandsnota staan de criteria voor het uiterlijk en de plaatsing van bouwwerken. Een (bouw)plan voldoet aan 'redelijke eisen van welstand' als het past binnen deze criteria. De welstandstoets wordt voor de gemeente Loppersum uitgevoerd door Libau, als onafhankelijke deskundige op het gebied van stedenbouw, landschapsarchitectuur en cultuurhistorie.

Over de legalisering van de bestaande paardenbak heeft de welstandscommissie eerst negatief geadviseerd. Na aanpassingen heeft de welstandscommissie op 16-10-2019 positief geadviseerd over de paardrijbak.

Landschap

Stedum is van oorsprong een wierdendorp met een langgerekte, min of meer rechthoekige verkavelingsstructuur. Door verplaatsing van boerderijen naar het gebied buiten de wierde trad gaandeweg een verdere vermindering van het agrarische karakter van het dorp op. Gedurende de negentiende en twintigste eeuw trad vooral langs de uitvalswegen een gestage verdichting op van de bebouwing als aanvulling op de wierdenstructuur.

Het adres Stationsweg 44 maakt onderdeel uit van de structuur van de uitvalsweg aan de noordkant van Stedum richting het station. Met het voorliggend plan zal geen verbreding van de dorpsrand plaatsvinden. De randen en silhouetten van de kleinere dorpen in het buitengebied van de gemeente vervullen een essentiële rol als het gaat om de ruimtelijke kwaliteit en karakteristiek van het gebied.

Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen is het daarom belangrijk dat er een bij het dorp passende overgang van bebouwing naar het buitengebied wordt gecreëerd.

Hierbij moet ook aandacht worden besteed aan de zichtlijnen. Waar zichtlijnen aanwezig zijn in het meer bebouwde gebied, zijn ze waardevol, omdat op die punten het contact tussen dorp en landschap het meest zichtbaar en tastbaar is.

In het voorliggend plan worden de bestaande zichtlijnen gehandhaafd en verbeterd omdat de bestaande schuren worden gesloopt. Wel wordt de paardrijbak als 'ruimtevuullend' bouwwerk aangemerkt dat landschappelijk dient te worden ingepast. Het erf is ook zichtbaar vanuit het station.

Daarom worden aan de landschappelijke inpassing de volgende voorwaarden gesteld:

- het plaatsen van een beukhaag aan de voorkant van het erf, waardoor de aandacht hierop en niet op de paardenbak wordt gevestigd;
- de al aanwezige weide in de tussenruimte tussen haag en paardenbak moet behouden blijven ;
- het omkaderen van de paardenbak met elementen die in het landschap passen; denk aan inheemse struiken en/ of houten hekken in donkere kleuren;
- de paardenbak moet voldoende afstand tot de zijlingse noordwestelijk perceelgrens hebben zodat er een groene erfafscheiding door middel van een inheemse haag geplaatst kan worden.

Milieu

Een voorwaarde aan vergunning is dat de paardrijbak alleen voor hobbymatig en particulier gebruik is. Ook vanuit milieu geldt een zorgplicht om hinder voor de omgeving zoveel mogelijk te voorkomen.

Provincie

Een deel van de plannen aan de Stationsweg 44 is gelegen in het door de provincie aangewezen 'buitengebied' op grond van artikel 2.12 Omgevingsverordening. Uit de onderstaande uitsnede van de kaart van het buitengebied blijkt dat de paardenbak en een deel het gebruik van de grond voor woondoeleinden in het 'buitengebied' valt.

Provinciaal 'buitengebied'

In artikel 2.13.1 Omgevingsverordening zijn regels opgenomen over de nieuwvestiging of uitbreiding van niet-functioneel aan het buitengebied gebonden functies. In lid één is geregeld dat in het door de provincie aangewezen buitengebied 'geen nieuwe stedelijke ontwikkelingen' zijn toegestaan. In artikel 2.13.1 lid 2 onder b Omgevingsverordening is geregeld dat een paardenbak voor hobbymatig gebruik niet aangemerkt wordt als een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'.

Voor de grond met een oppervlakte van ca. 600 m² westelijk gelegen van de woning Stationsweg 44 t/m het toegangspand naar achter de deze woning is eveneens een bestemmingswijziging naar Woongebied gevraagd omdat deze reeds als zodanig in gebruik is.

Een tuin met toegangspad zoals in deze specifieke vorm (als strook aangrenzend aan de woning met schuur), waarvan de behoefte afhankelijk is van de aanwezigheid van een bestaande woning is evenmin aan te merken als een stedelijke ontwikkeling.

Op 15-5-2019 heeft de Provincie ambtelijk gereageerd met de volgende reactie dat samengevat:

- De paardenbak kan op grond van de regeling in artikel 2.13.1, lid 2, onder b van de omgevingsverordening worden gelegaliseerd. Daarbij dient te worden gewerkt met een voorwaarde dat de particuliere paardenbak is toegestaan voor *die specifieke locatie*. Het geven van een woonbestemming aan deze gronden is voor legalisatie van de paardenbak niet noodzakelijk en staat op gespannen voet met artikel 2.13.1 van de omgevingsverordening. De gronden van de paardenbak liggen immers in het in de omgevings-verordening aangewezen buitengebied.
- Het gebruik van de grond tussen de woning t/m het achtererfpad voor woondoeleinden in het buitengebied kan worden gemotiveerd met gebruikmaking van het bepaalde in artikel 2.13.1, lid 2, onder a van de omgevingsverordening.

Overweging

In dit geval gaat het om een verzoek om de naastgelegen strook grond van de woning van Stationsweg 44 in Stedum t/m het bestaande pad naar het achtererf te gebruiken voor woondoeleinden. Daarbij wordt tevens verzocht een paardrijbak in aangepaste vorm ruimtelijk te legaliseren. In het plan is eveneens opgenomen om de bestaande schuren te slopen.

De aanvrager heeft het perceel B2059 in eigendom met een oppervlakte van 4296 m², waarop de paarden kunnen grazen. De paardrijbak en de uitbreiding van de tuin in dit plan is op het zuidoostelijke deel hiervan gesitueerd.

Het beoogd gebruik van de paardrijbak is hobbymatig en niet bedrijfsmatig. Gelet op het karakter van de omgeving hoeft dit hobbymatig gebruik niet bezwaarlijk te zijn. De ruimtelijke uitstraling die het hobbymatige gebruik van de paardenbak gezien zijn aard, omvang en intensiteit (maximaal 3 paarden voor particulier gebruik) heeft, is passend in een overgangsgebied van het dorp naar het buitengebied.

Voor de paardrijbak heeft de welstandscommissie na aanvulling van de gegevens positief geadviseerd op 16-10-2019 t.a.v. de ordening, maatvoering en vormgeving.

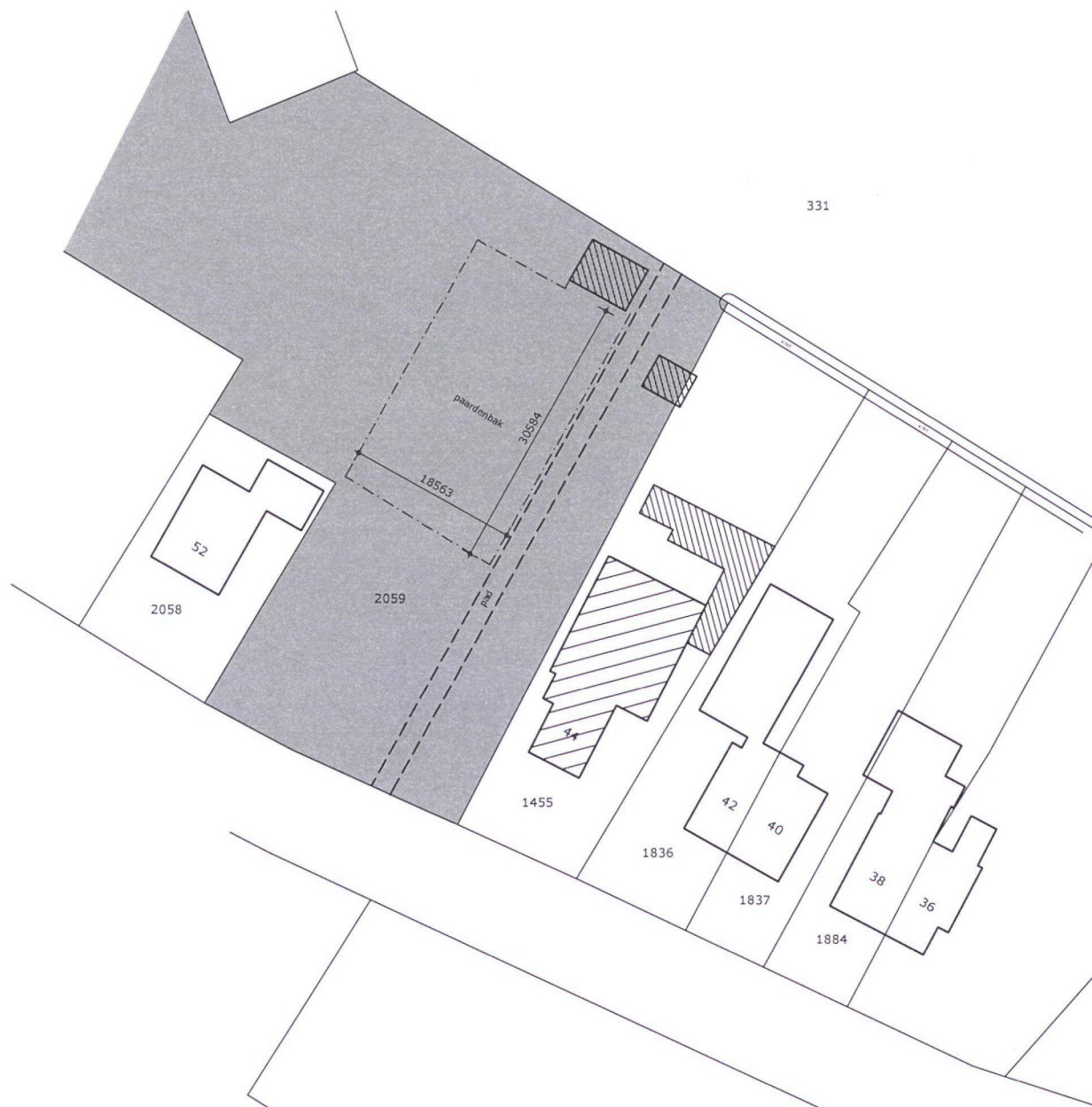
Vanuit landschappelijk perspectief bestaan er geen principiële bezwaren tegen de locatie. De beoogde locatie sluit goed aan bij bestaand stedelijk gebied. Het gebruik van de grond als tuin behoeft geen grote nadelige invloed te hebben voor omwonenden.

De particuliere paardrijbak in zijn bestaande omvang (ca. 420 m²) is van een kleinschalige aard. Op de tekening is de paardrijbak met een oppervlakte van ca. 560 m² ingetekend met enige afstand van de zijdelingse perceelgrens en met een inpassing van beukenhagen. Op deze manier wordt rekening gehouden van de privacy en gebruiksmogelijkheden van de gronden van de burens.

Aan de vergunning zal de voorwaarde verbonden dat het gebruik van de particuliere paardenbak alleen mogelijk is op de locatie van de bijgevoegde tekening met bijbehorende beplantingsvoorwaarden.

	Het kleinschalige karakter van het woongebied dient te worden gewaarborgd. Met het toestaan van afwijkend gebruik voor woondoeleinden voor de grond direct naast de woning wordt voldoende tegemoet gekomen aan het verzoek om over meer tuingrond te kunnen beschikken. Een nog verdere toename van het woongebied zal de overgang naar het Buitengebied onnodig vergroten en tot meer verrommeling en verstening kunnen leiden aan de dorpsrand van Stedum. Planschade Uit deze afwijking van het bestemmingsplan kan mogelijke planschade voortvloeien. Daarom dient een planschadeovereenkomst te worden ondertekend door de aanvrager waarmee mogelijke planschade voor de rekening van de aanvrager komt op basis van artikel 6.4a lid 1 Wro. Advies Planologisch medewerking te verlenen een uitgebreide procedure op basis van artikel 2.12 lid 1 onder a onder 3° Wabo voor het afwijken van het bestemmingsplan Buitengebied voor: - het ruimtelijk toestaan van een paardenbak met omheining voor particulier gebruik op perceel B2059, en; - het gebruik van een deel van het perceel B2059, gelegen tussen de woning tot en met het bestaande pad, met de bestemming 'Agrarisch' voor woondoeleinden voor het realiseren van de bouw van een vergunningsvrije schuur aan de Stationsweg 44 in Stedum; mits: - de paardrijbak alleen voor hobbymatig en particulier gebruik wordt gebruikt (maximaal 3 paarden voor eigen gebruik); - de ruimtelijk relevante kenmerken van de paardrijbak past in het aanwezige bebouwingsbeeld; - de bestaande bijgebouwen (achter de paardrijbak) worden gesloopt; - er dient zorg te worden gedragen voor een goede landschappelijke inpassing van de paardenbak met omheining, hetgeen inhoudt dat: - o de paardrijbak wordt gesitueerd conform de aanvraag (tekening 'Ontwerp situatie nieuwe toestand'); - o een beukhaag aan de voorkant van het erf wordt aangeplant; - o de al aanwezige weide in de tussenruimte tussen haag en paardenbak behouden blijft; - o de paardrijbak op voldoende afstand van de zijlingse perceelgrens wordt geplaatst en een groene erfafscheiding door middel van een inheemse haag geplaatst wordt om de paardrijbak af te schermen; - o de paardenbak her en der wordt omkadert met inheemse struiken; - o de beplanting dient binnen twee jaar na verlening van de vergunning te worden aangelegd en in stand te worden gehouden conform de bovenstaande voorwaarden;. - een planschadeovereenkomst wordt gesloten.
Communicatie: Extern: (hoe treden we naar buiten) Woordvoeringslijn: Communicatiemiddelen: Intern: (hoe informeren we organisatie) Communicatiemiddelen: Wanneer?	WO- DEAL bericht aanvrager over dit besluit.

Inwonersparticipatie: Geef aan of en op welke manier onze inwoners worden betrokken. Dit kan met behulp van de participatieladder: informeren, raadplegen, adviseren, coproduceren of meebeslissen	Het ontwerpbesluit zal gedurende 6 weken ter inzage worden gelegd. Eenieder kan een zienswijze indienen (art. 3.12 lid 5 Wabo). Hierover zullen inwoners worden geïnformeerd via de Ommelander Courant.
Risico's: Benoem de risico's die de gemeente loopt als dit besluit wordt genomen (financieel, politiek etc). Geef aan hoe hoog je de kans inschat dat het risico zich voordoet wat het financiële gevolg is als het risico zich voordoet en welke beheersmaatregelen we nemen om het risico te beperken of helemaal af te wenden.	N.v.t.
Financiën: Dekking? Incidentele of structurele lasten/baten? Ingangsdatum? Begrotingspost benoemen.	De aanvrager zal bij een aanvraag een planschadeovereenkomst tekenen.
Juridische zaken: Wettelijke basis? Bezwaar/beroep? Handhaving? Zienswijze? Hoorzitting? Dwangsom?	Het recht om in beroep te gaan komt in beginsel slechts toe aan een belanghebbende die een zienswijze heeft ingediend (art. 6:13 Awb).
Personeel & Organisatie: Benodigde en beschikbare tijd (afgestemd met afd. hoofd). Externe inhuur? Facilitaire zaken? Moet de OR of het GO betrokken worden?	n.v.t.
Herindelingstoets: Heeft afstemming plaatsgevonden in DAL verband? Is sprake van een effect voor de nieuw te vormen gemeente?	n.v.t.
Mede Advies: Afwijkend advies adviserende afdeling. Motivering afwijking.	n.v.t.
Bijlagen: Zoals: Ontvangen brief van, Ontwerp uitgaande brief, Persbericht, Formele publicatie, Commissie- of Raadsvoorstel	De volgende bijlagen zijn bij dit advies gevoegd: • aanvraagformulier • Tekening nieuwe situatie • Tekening oude situatie • E-mail d.d. 23-1-2020



331

-  - bestemming agrarisch
-  - paardenbak
-  - bebouwing bergingen te slopen
-  - bebouwing woning

0 5m 10m 15m 20m 25m

blad; **DO-03**
 betreft; Schuur Stationsweg 44, Stedum
 eigenaar; B. Ausema
 onderdeel; Ontwerp situatie bestaande toestand

schaal; 1 : 500
 gewijzigd; 17 september 2019
 datum; 8 februari 2019
 plaats; Stedum

Formuliertersie
2019.01

Aanvraaggegevens

Ingediende aanvraag/melding

Aanvraagnummer	4863927
Aanvraagnaam	Aanvraag afwijken best.plan Stationsweg 44 Stedum
Uw referentiecode	Ausema312020

Ingediend op	03-01-2020
--------------	------------

Soort procedure	Onbekend
-----------------	----------

Projectomschrijving	Afwijken van het bestemmingsplan Buitengebied, wijzigen (deel van) agrarische bestemming naar woondoeleinden. E.e.a. na uitvoerig vooroverleg
---------------------	---

Opmerking	De aanvraag (het afwijken van het bestemmingsplan Buitengebied) is na intensief en langdurig vooroverleg met de gemeente Loppersum (o.a. mevr. W. Glas en mevr. S. Klootsema) tot stand gekomen.
-----------	--

Gefaseerd	Nee
-----------	-----

Blokkerende onderdelen weglaten	Nee
---------------------------------	-----

Persoonsgegevens openbaar maken	Ja
---------------------------------	----

Kosten openbaar maken	Ja
-----------------------	----

Bijlagen die later komen	-
--------------------------	---

Bijlagen n.v.t. of al bekend	-
------------------------------	---

Bevoegd gezag

Naam:	Gemeente Loppersum
Bezoekadres:	Molenweg 12 te Loppersum
Postadres:	Postbus 25 9919 ZG Loppersum
Telefoonnummer:	0596-548200
Faxnummer:	0596-548201
E-mailadres:	gemeente@loppersum.nl
Website:	www.loppersum.nl

Overzicht bijgevoegde modulebladen

Aanvraaggegevens

Aanvragergegevens

Locatie van de werkzaamheden

Werkzaamheden en onderdelen

Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

- Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

Bijlagen

Kosten

Formulierversie
2019.01

Aanvrager

1 Persoonsgegevens aanvrager/melder

Geslacht	☒ Man ☐ Vrouw ☐ Niet bekend
Voorletters	B
Voorvoegsels	-
Achternaam	Ausema

2 Verblijfsadres

Postcode	9921PW
Huisnummer	44
Huisletter	-
Huisnummertoevoeging	-
Straatnaam	Stationsweg
Woonplaats	Stedum

3 Correspondentieadres

Adres	Stationsweg 44 9921PW Stedum
-------	---------------------------------

4 Contactgegevens

Telefoonnummer	0641557363
E-mailadres	info@ausema.nl

Formuliertersie
2019.01

Gemachtigde bedrijf

1 Bedrijf

KvK-nummer	54536227
Vestigingsnummer	000024290726
Statutaire naam	Advies & Realisatie Koenes
Handelsnaam	-

2 Contactpersoon

Geslacht	☒ Man ☐ Vrouw
Voorletters	A.H.
Voorvoegsels	-
Achternaam	Koenes
Functie	directeur

3 Vestigingsadres bedrijf

Postcode	9921PV
Huisnummer	2
Huisletter	-
Huisnummertoevoeging	-
Straatnaam	Stationsweg
Woonplaats	Stedum

4 Correspondentieadres

Adres	Stationsweg 2 9921PV Stedum
-------	--------------------------------

5 Contactgegevens

Telefoonnummer	06-30021407
Faxnummer	-
E-mailadres	contact@ark-steem.nl

6 Akkoordverklaring

Akkoordverklaring

- ☒ Hierbij verklaar ik dat ik de aanvraag/melding naar waarheid heb ingevuld, dat ik correspondentie over mijn aanvraag/melding wil ontvangen op het door mij opgegeven e-mailadres of op het door mij opgegeven adres van de berichtenbox en dat ik weet dat er kosten verbonden kunnen zijn aan het indienen van een aanvraag.

Locatie

1 Kadastraal perceelnummer

Burgerlijke gemeente	Loppersum
Kadastrale gemeente	Stedum
Kadastrale sectie	B
Kadastraal perceelnummer	2059
Bouwplannaam	-
Bouwnummer	-
Gelden de werkzaamheden in deze aanvraag/melding voor meerdere adressen of percelen?	☐ Ja ☒ Nee

2 Eigendomssituatie

Eigendomssituatie van het perceel	☒ U bent eigenaar van het perceel ☐ U bent erfpachter van het perceel ☐ U bent huurder van het perceel ☐ Anders
-----------------------------------	---

3 Toelichting

Eventuele toelichting op locatie	Perceel ligt (vanaf wegzijde bekeken) links van Stationsweg 44 Stedum
----------------------------------	--

Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

1 Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

Met welke regels voor ruimtelijke ordening zijn de voorgenomen werkzaamheden in strijd?

- ☒ Bestemmingsplan
- ☐ Beheersverordening
- ☐ Exploitatieplan
- ☐ Regels op grond van de provinciale verordening
- ☐ Regels op grond van een AMvB
- ☐ Regels van het voorbereidingsbesluit

Beschrijf hoe en in welke mate de voorgenomen werkzaamheden in strijd zijn met de regels voor ruimtelijke ordening.

Er geldt voor betreffende kadastraal perceel bestemming Agrarisch. Deels dient dit woondoeleinden te krijgen en hiernaast dient paardenbak gelegaliseerd te worden

Beschrijf het huidige gebruik van de gronden of het bouwwerk.

Agrarisch

Beschrijf het beoogde gebruik van de gronden of het bouwwerk.

Deel van kadastraal perceel (zie tekening) dient woondoeleinden te krijgen en paardenbak dient gelegaliseerd te worden.

Beschrijf de gevolgen van het beoogde gebruik voor de ruimtelijke ordening.

De gevolgen van gewijzigd gebruik zijn niet ingrijpend. Door middel van uitvoerig vooroverleg is tot huidige aanvraag gekomen, waarbij landschappelijke inpasbaarheid grote rol heeft gespeeld

Is het beoogde gebruik tijdelijk van aard?

- ☐ Ja
- ☒ Nee

Hebt u een rapport nodig waarin de archeologische waarde van het terrein dat zal worden verstoord in voldoende mate is vastgelegd?

- ☐ Ja
- ☒ Nee

Wordt er afgeweken van het exploitatieplan?

- ☐ Ja
- ☒ Nee



Formuliertersie
2019.01

Bijlagen

Formele bijlagen

Naam bijlage	Bestandsnaam	Type	Datum ingediend	Status document
20191218_Ausema_DO--04_def_dec_2019_pdf	20191218_Ausema_DO-04 def dec 2019.pdf	Gegevens Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening	2020-01-03	In behandeling
20190917_Ausema_DO--03_september_2019_pdf	20190917_Ausema_DO-03 september 2019.pdf	Gegevens Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening	2020-01-03	In behandeling



Formuliertext
2019.01

Kosten



Formuliertext
 2019.01

Kosten

Buikema, A.

Van: Arend Koenes <arendkoenes@hetnet.nl>
Verzonden: donderdag 23 januari 2020 20:21
Aan: Klootsema, S.; 'a.koenes'
CC: Glas, W.
Onderwerp: RE: Stationsweg 44 Stedum

Urgentie: Hoog

Hallo Sanne (cc Willemke),

Het klopt dat we gaan voor afwijken bestemmingsplan en niet nieuw/gewijzigd bestemmingsplan (dit komt met name door verschil in de kosten ca. 2500 vs ruim 6000 euro).

Met het afwijken van het bestemmingsplan willen we ruimtelijk de paardenbak mogelijk maken en het gebied t.b.v. woondoeleinden (tot en met het toegangspad) vergroten.

Met Willemke hebben we deze discussie reeds eerder gevoerd en zijn toen tot deze oplossing (dus geen nieuw bestemmingsplan maar afwijken van het huidig bestemmingsplan).

Wijzigen van het bestemmingsplan moet in kader van vorenstaande gelezen worden als het afwijken van het bestemmingsplan waarbij het voor deel van het agrarische bestemming mogelijk wordt dit voor woondoeleinden te gebruiken en (ruimtelijk) mogelijk maken van de paardenbak (met omheining). Als eea ruimtelijk is geregeld zal tzt een omgevingsvergunning bouwen (voor de omheining van de paardenbak = bouwwerk, worden aangevraagd). Het is dus van belang om het afwijken dusdanig te redigeren dat omgevingsvergunning bouwen hier later binnen past.

Ik hoop dat eea hiermee duidelijk is, zodat de wens van de fam. Ausema (ruimtelijke legaliseren van de paardenbak en vergroten van het bestemming woondoeleinden) gerealiseerd kan worden.

Mocht eea nog onduidelijk zijn dan graag even opnieuw contact (even bellen svp).

vr.gr.,

Arend Koenes
06-30021407

P.s. de kosten van de ruimtelijke onderbouwing zitten in de legesverordening als zodanig, zie art. 2.3.3.3. van de legesverordening!

Van: Klootsema, S. [mailto:s.klootsema@werkorganisatieideal.nl]
Verzonden: woensdag 22 januari 2020 12:36
Aan: a.koenes (a.koenes@hetnet.nl)
CC: Glas, W.
Onderwerp: Stationsweg 44 Stedum

Dag Arend,

Ik heb het aanvraag formulier voor de aanvraag omgevingsvergunning voor de Stationsweg 44 te Stedum even goed bekeken.

Het valt me op dat je een omgevingsvergunning met de activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' aanvraagt. Dit houdt in dat er middels een afwijkingsprocedure artikel 2.12 Wabo gronden/gebouwen in strijd met het bestemmingsplan gebruikt mogen worden. Hiermee wordt het bestemmingsplan niet gewijzigd. De afwijkingsprocedure die hiervoor gebruikt moet worden is een buitenplanse afwijkingsprocedure artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3. En dit betreft een uitgebreide procedure.

In de projectomschrijving wordt er gesproken over het wijzigen van een deel 'agrarische bestemming' naar 'woondoeleinden'. Bij het wijzigen van een bestemmingsplan moet er een andere (uitgebreide) procedure gevoerd worden, middels een wijzigingsbevoegdheid artikel 3.6 Wro. Deze kan niet aangevraagd worden middels een aanvraag omgevingsvergunning maar middels een verzoek aan het college.

Omdat er een aanvraag omgevingsvergunning, activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' is aangevraagd, starten wij de buitenplanse afwijkingsprocedure, artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3 op.
Wij willen graag een schriftelijke bevestiging dat u akkoord gaat met deze afwijkingsprocedure.

Voor het in behandeling nemen van een buitenplanse afwijkingsprocedure moet er een goede ruimtelijke onderbouwing worden aangeleverd. Het opstellen van de ruimtelijke onderbouwing wordt door de gemeente geregeld. Hiervoor kunt u contact met Willemke Glas opnemen.

Graag ontvang ik reactie van u.

Met vriendelijke groet,
Sanne Klootsema

Klootsema, S.

Werkorganisatie DEAL-gemeenten
Gevelsteen 12
9934 LN Delfzijl
Nederland

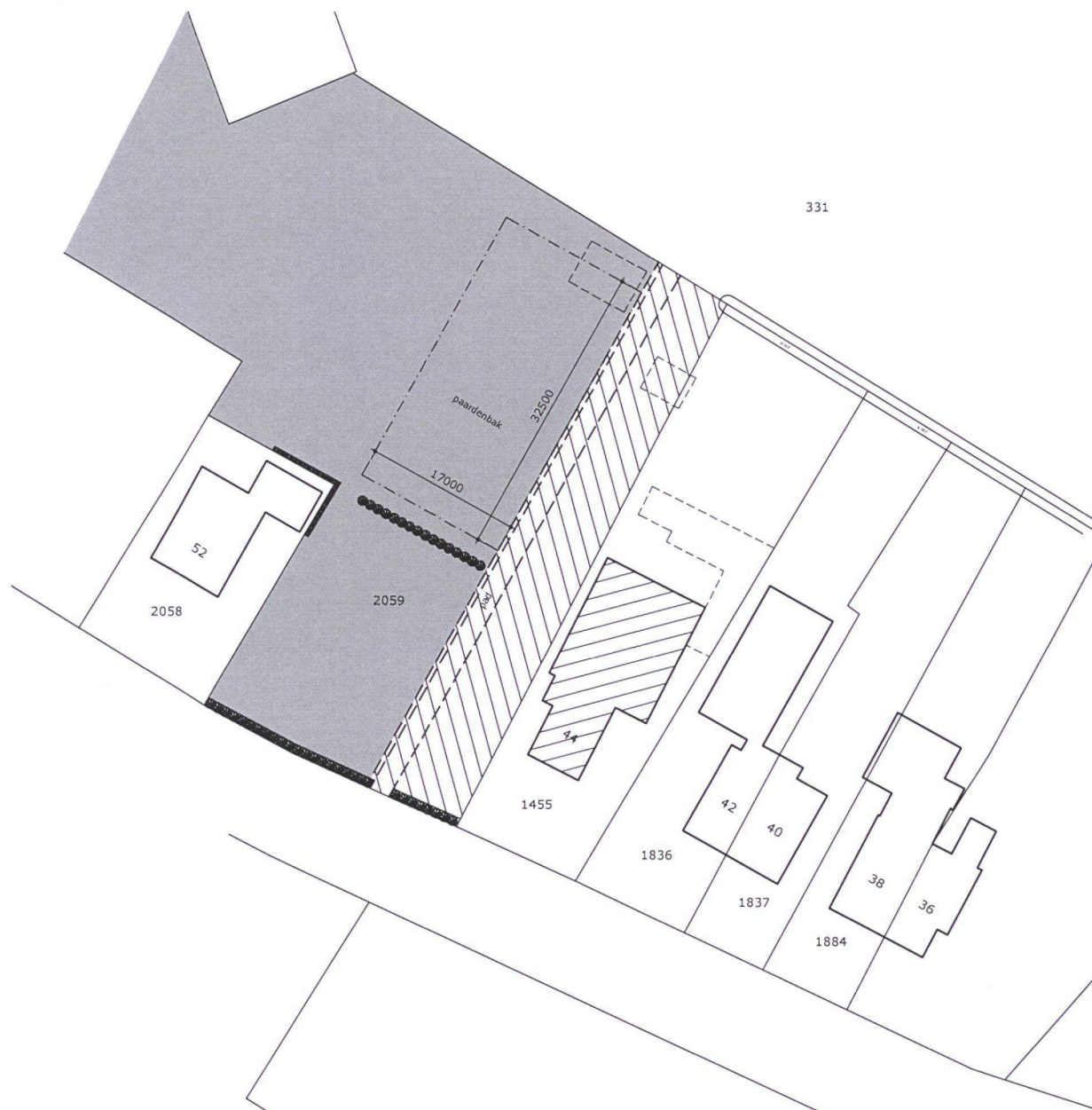
Tel: 0596-639700

e-mail: s.klootsema@werkorganisatiedeel.nl

DISCLAIMER

De verzonden informatie is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde natuurlijke persoon of rechtspersoon en bevat mogelijk vertrouwelijke en/of geprivilegieerde gegevens. Met uitzondering van de geadresseerde persoon is het niet toegestaan de informatie openbaar te maken, te kopiëren, te verspreiden of anderszins actie te ondernemen op basis van de informatie. Indien u de informatie abusievelijk heeft ontvangen, neem dan contact op met de afzender en verwijder de informatie uit alle computers. De afzender staat niet in voor de juiste en complete verzending van de informatie, noch is zij aansprakelijk voor de vertraagde ontvangst hiervan.

The message transmitted is intended exclusively for the person or entity to which it is addressed and may contain confidential and/or privileged information. Any disclosure, copying, distribution or other action based upon the information by persons or entities other than the intended recipient is prohibited. If you receive this message in error, please contact the sender and delete the information from any and all computers. Sender does not warrant a proper and complete transmission of this information, nor does it accept liability for any delays.



blad;

DO-04

betreft;

Schuur Stationsweg 44, Stedum

eigenaar;

B. Ausema

onderdeel;

Ontwerp situatie nieuwe toestand

schaal; 1 : 500

gewijzigd; 18 december 2019

datum; 8 februari 2019

plaats; Stedum