



GEMEENTE

Stadskanaal



int 1806

Raadsvergadering : 18 december 2017  
Voorstelnr. : Z-17-037461/D/17/099507  
Onderwerp : **verklaring van geen bedenkingen, 3e Oomsberg 7**

Stadskanaal, 1 december 2017

---

### Beslispunten

1. Een ontwerpverklaring van geen bedenkingen afgeven als bedoeld in artikel 6.5 van het Besluit omgevingsrecht voor het afwijken van het bestemmingsplan "Landelijk Gebied" ten behoeve van het legaliseren van een bedrijf op de locatie 3e Oomsberg 7 in Vledderveen, conform de ingediende aanvraag omgevingsvergunning.
2. Bepalen dat dit besluit kan worden beschouwd als de definitieve verlening van de verklaring van geen bedenkingen indien er geen gebruik wordt gemaakt van de mogelijkheid een zienswijze in te dienen tegen de ontwerpverklaring als bedoeld onder 1.
3. De ontwerp-omgevingsvergunning "Landelijk Gebied, 3e Oomsberg 7" (als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0037.OV1703-on01 met de ondergrond o\_NL.IMRO.0037.OV1703-.dxf) met de bijbehorende bestanden en de ontwerpverklaring van geen bedenkingen ter inzage leggen, teneinde de legalisering en uitbreiding van een bedrijf mogelijk te maken.

---

Aan de raad

### Inleiding

Aan de 3e Oomsberg 7 in Vledderveen bevindt zich een voormalige boerderij. Deze locatie wordt sinds 2005 gebruikt door Leka Trading, een handelsonderneming in emballagematerialen en een groothandel in bloemen en planten. Het bedrijf heeft in 2015 geïnformeerd bij onze gemeente naar de mogelijkheden voor een uitbreiding door een bestaande loods te vervangen. Tijdens dat overleg werd geconstateerd dat het bestaande bedrijfsmatige gebruik en de bouw van een nieuwe loods in strijd zijn met het bestemmingsplan. Voor het projectgebied geldt het bestemmingsplan "Landelijk Gebied" (vastgesteld op 23 maart 2009). Het projectgebied heeft daarin de bestemming "Wonen" en "Agrarisch".

Omdat het bedrijf sinds 2005 zonder klachten aan de 3e Oomsberg 7 gevestigd is geweest, zijn de mogelijkheden voor legalisatie onderzocht. Onze gemeente stelt verschillende doelen qua ontwikkeling van economie, werken en leren. Dit betreft onder meer het stimuleren van (startend) ondernemerschap in de hele gemeente en het scheppen van ruimte voor bedrijvigheid. Vanwege de ligging in het buitengebied is ook gesproken met de provincie Groningen. Met de Provinciale Omgevingsverordening uit 2016 bestaat de mogelijkheid om voormalige agrarische bebouwing te gebruiken voor bedrijvigheid, mits dit goed wordt onderbouwd en ingepast.

Leka Trading heeft om die reden een omgevingsvergunning voor het handelen in strijd met de regels van ruimtelijke ordening aangevraagd (bijlage 1). Hiervoor is door een adviesbureau een ruimtelijke onderbouwing opgesteld (bijlage 2). In de ruimtelijke onderbouwing wordt met behulp van onderzoeken aangetoond dat bij dit initiatief sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Met een landschappelijk inpassingsplan (bijlage 3) wordt de nieuwe loods op een zorgvuldige wijze op het perceel gesitueerd en voorzien van omliggende beplanting om het geheel voldoende ruimtelijke kwaliteit te geven.

## **Beoogd effect**

De legalisatie en uitbreiding van een bedrijf mogelijk maken.

## **Argumenten**

### *Legalisering en uitbreiding*

Het bedrijf Leka Trading is sinds 2005 gevestigd op de locatie 3e Oomsberg 7. Vanwege de bestemming Wonen en Agrarisch is dit in strijd met het bestemmingsplan. De gemeente heeft nooit handhavend opgetreden tegen het bedrijf, mede omdat er geen klachten of meldingen gedaan zijn door de omgeving. Met de aangevraagde omgevingsvergunning kan het bedrijf gelegaliseerd worden zodat een einde komt aan een gedoogsituatie. Het initiatief betreft een passende vervolgfunctie van voormalige agrarische bedrijfsbebouwing in het buitengebied. Daarnaast wordt een bestaande schuur vervangen door een nieuwe bedrijfsloods en wordt de woning uitgebreid. Door de uitbreiding kunnen de activiteiten beter ingericht worden op het perceel. Uit de ruimtelijke onderbouwing en verrichte onderzoeken blijkt dat het initiatief voldoet aan een goede ruimtelijke ordening.

### *Verklaring van geen bedenkingen (VVGB)*

Op 30 mei 2016 heeft u een lijst van categorieën vastgesteld voor ontwikkelingen waarvoor geen VVGB noodzakelijk is. Voor die gevallen mag ons college de omgevingsvergunning in procedure brengen en verlenen. Voor projecten van bedrijven heeft u besloten dat een VVGB niet noodzakelijk is bij bestaande bedrijven en uitbreidingen op bedrijventerreinen. Omdat Leka Trading planologisch geen bestaand bedrijf is en niet op een bedrijventerrein ligt, is een VVGB van uw raad noodzakelijk.

De verklaring van geen bedenkingen heeft uitsluitend betrekking op de activiteit "strijdigheid met het bestemmingsplan". De verklaring kan daarom slechts worden geweigerd in het belang van een goede ruimtelijke ordening.

### *Ontwerp-omgevingsvergunning ter inzage leggen*

De bouw van een nieuwe opslagloods is een ontwikkeling met een beperkte ruimtelijke impact waarvoor inspraak niet noodzakelijk is. Een concept ruimtelijke onderbouwing is als vooroverleg naar de provincie Groningen en Waterschap Hunze en Aa's gestuurd. De provincie heeft als reactie bevestigd dat het plan binnen de regels van de Omgevingsverordening past. Met het waterschap zijn vooraf afspraken gemaakt over het aanleggen van een waterberging als compensatie voor de uitbreiding van het bedrijf. Deze compensatie is in de ontwerpbeschikking opgenomen als voorwaarde.

Direct omwonenden worden per brief op de hoogte gesteld van de terinzagelegging van de ontwerp-omgevingsvergunning en kunnen gedurende zes weken een zienswijze indienen.

## **Aanpak/uitvoering/voortgang**

De volgende stap in de ruimtelijke procedure is de terinzagelegging van de ontwerp-omgevingsvergunning en ontwerpverklaring van geen bedenkingen.

## **Communicatie**

De ontwerp-omgevingsvergunning en ontwerpverklaring van geen bedenkingen worden gepubliceerd op de Gemeenschappelijke Voorziening voor Overheidspublicaties (GVOP) en de Staatscourant. Direct omwonenden worden per brief op de hoogte gesteld van de terinzagelegging van de ontwerp-omgevingsvergunning.

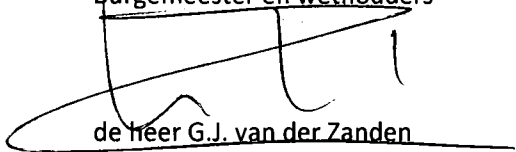
## **Juridische consequenties**

Het ontwerpbesluit omgevingsvergunning en de ontwerpverklaring van geen bedenkingen worden gedurende zes weken ter inzage gelegd. Belanghebbenden kunnen hiertegen zienswijzen naar voren brengen. Vervolgens vindt definitieve besluitvorming plaats. Tegen dit besluit kan beroep worden ingesteld bij de rechtbank en vervolgens bestaat de mogelijkheid van hoger beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

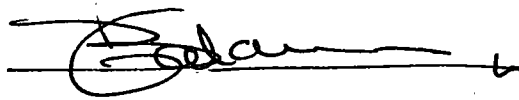
**Kosten, baten, dekking en subsidies**

Het gaat om een particulier initiatief. De kosten voor de uitvoering van het plan worden door de initiatiefnemer gedragen. De initiatiefnemer heeft zich bereid verklaard om middels een planschadeovereenkomst de eventueel voor vergoeding in aanmerking komende planschade volledig aan de gemeente te compenseren.

Burgemeester en wethouders



de heer G.J. van der Zanden  
secretaris



mevrouw B.A.H. Galama  
burgemeester



GEMEENTE

Stadskanaal



De raad van de gemeente Stadskanaal;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 1 december 2017, nr. Z-17-037461/D/17/099507;

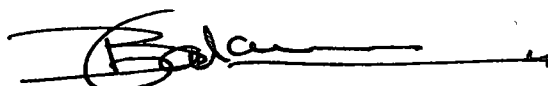
besluit:

1. een ontwerpverklaring van geen bedenkingen af te geven als bedoeld in artikel 6.5 van het Besluit omgevingsrecht voor het afwijken van het bestemmingsplan "Landelijk Gebied" ten behoeve van het legaliseren van een bedrijf op de locatie 3e Oomsberg 7 in Vledderveen, conform de ingediende aanvraag omgevingsvergunning;
2. te bepalen dat dit besluit kan worden beschouwd als de definitieve verlening van de verklaring van geen bedenkingen indien er geen gebruik wordt gemaakt van de mogelijkheid een zienswijze in te dienen tegen de ontwerpverklaring als bedoeld onder 1;
3. de ontwerp-omgevingsvergunning "Landelijk Gebied, 3e Oomsberg 7" (als vevat in het GML-bestand NL.IMRO.0037.OV1703-on01 met de ondergrond o\_NL.IMRO.0037.OV1703-.dxf) met de bijbehorende bestanden en de ontwerpverklaring van geen bedenkingen ter inzage te leggen, teneinde de legalisering en uitbreiding van een bedrijf mogelijk te maken.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 18 december 2017.

De raad

  
de heer K. Willems  
raadsgriffier

  
mevrouw B.A.H. Galama  
voorzitter

VERGADERING RAAD  
d.d. 18 DEC. 2017 nr.12  
Besl. Unaniem aangenomen

## ONTWERPBESLUIT OMGEVINGSVERGUNNING

voor het project:	het verbouwen van de woning, het bouwen van een schuur en legalisering van de bedrijfsvoering en het realiseren van een waterberging.
locatie:	3 <sup>e</sup> Oomsberg 7, 9585 PG in Vledderveen
activiteiten:	<ul style="list-style-type: none"><li>- bouwen van een bouwwerk</li><li>- het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden</li><li>- gebruiken van gronden en bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan</li></ul>
verleend aan:	Leka Trading
Olo-nummer:	2810194
kenmerk ODG	Z2017-00004644
bevoegd gezag:	gemeente Stadskanaal

## Inhoudsopgave

1	Ontwerpbesluit.....	3
1.1	Aanvraag.....	3
1.2	Beslissing .....	3
1.3	Kennisgeving en terinzagelegging .....	4
1.4	Zienswijzen .....	4
1.5	Ondertekening.....	4
1.6	Verzending.....	5
2	Procedure .....	6
2.1	Procedure en beslistermijn .....	6
2.2	Bevoegd gezag.....	6
2.3	Volledigheid.....	6
2.4	Adviezen .....	6
2.5	Verklaring van geen bedenkingen.....	7
2.6	Overwegingen ten aanzien van adviezen en documenten. ....	7
2.7	Vooroverleg.....	7
2.8	Publicatie ontwerpbesluit .....	7
3	Inhoudelijke overwegingen .....	8
3.1	(Ver)bouwen van een bouwwerk en het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden .....	8
3.2	Overwegingen ten aanzien van het uitvoeren van een werk, geen gebouw zijnde of van werkzaamheden, ingevallen waarin dat bij een bestemmingsplan, beheersverordening, exploitatieplan of voorbereidingsbesluit is bepaald. ....	9
3.3	Gebruiken van gronden en bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan .....	10
4	Voorschriften.....	12

# 1 Ontwerpbesluit

## 1.1 Aanvraag

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Stadskanaal heeft op 16 februari 2017 een aanvraag om een omgevingsvergunning als bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) ontvangen voor het project "verbouw woning/bouw schuur 3e Oomsberg 7 in Vledderveen".

De aanvraag is ingediend door Leka Trading, vertegenwoordigd door de heer L. Wolthuis en heeft betrekking op de locatie 3e Oomsberg 7, 9585 PG in Vledderveen.

De volgende activiteiten zijn aangevraagd:

- Bouwen van een bouwwerk;
- Het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
- Gebruiken van gronden en bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan.

Het project bestaat uit het verbouwen van de woning, het bouwen van een schuur en legalisering van de bedrijfsvoering, het realiseren van een waterberging en het aanbrengen van lijnvormige beplanting.

## 1.2 Beslissing

Het college van Burgemeester en wethouders is voornemens:

1. gelet op hoofdstuk 3 van dit besluit alsmede 2.1 Wabo, de gevraagde omgevingsvergunning te verlenen overeenkomstig de aanvraag en de bij de aanvraag behorende bescheiden;
2. de vergunning te verlenen voor de volgende activiteiten:
  - Bouwen van een bouwwerk (art. 2.1 lid 1 onder a Wabo);
  - Het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden (art. 2.1 lid 1 onder b Wabo);
  - Gebruiken van gronden en bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan (art. 2.1 lid 1 onder c Wabo);
3. voorschriften aan de vergunning te verbinden;
4. de volgende stukken deel uit te laten maken van de vergunning:
  - aanvraagformulier omgevingsvergunning van 16-02-2017;
  - aanvraagformulier voor de activiteit "het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden";
  - pdf-document met 8 fotobladen;
  - 3d-aanzicht door bouwkundig ontwerp bureau Wilzing;
  - Illustratie van BügelHajema met projectnummer 244.21.50.00.00, d.d. 13-12-2016;
  - landschappelijk inpassingsplan Leka Trading van BügelHajema, d.d. 9 januari 2017;
  - onderzoek geluidsuitstraling van Noordelijk Akoestisch Adviesbureau BV, met kenmerk 5394/NAA/hw/fw/3, versie 4 oktober 2017;
  - ontwerp ruimtelijke onderbouwing Landelijk gebied, 3e Oomsberg 7 Vledderveen, van BügelHajema, met projectnummer 244.22.50.00.00, d.d. 6 februari 2017;
  - bijlagen bij ontwerp ruimtelijke onderbouwing Landelijk gebied, 3e Oomsberg 7 Vledderveen, van BügelHajema;
  - bestektekening (gevels, plattegrond en doorsnede) van bouwkundig ontwerp bureau Wilzing, met projectnummer 16-129, tekeningnummer BA-02/1, d.d. 16-02-2017;
  - overzicht waterberging van bouwkundig ontwerp bureau Wilzing, met projectnummer 16-129, tekeningnummer BA-02/3, d.d. 16-02-2017;

- tekeningenset bestaande uit 13 pdf's aangaande verbouw woning/bouw schuur van bouwkundig ontwerp bureau Wilzing, met projectnummer 16-129, tekeningnummers BA-01b/0 t/m BA-01b/12, d.d. 16-02-2017;
- verkennend bodemonderzoek door Klijn Bodemonderzoek B.V. met projectnummer 17KL010, d.d. 27 februari 2017;
- brandveiligheidsplan van Munnik Brandadvies BV met projectnummer 170157, versie 1.1, d.d. 23-2-2017;
- constructie-overzichten Bovenbouw door goudstikker – de vries, werknummer 20164366, tekeningnummer CO-02, d.d. 30-3-2017;
- constructie-overzichten van goudstikker – de vries, werknummer 20164366, tekeningnummer CO-01, d.d. 30-3-2017;
- statische berekening van de woning van goudstikker – de vries, werknummer 20164366, berekeningsnr. – 164366 – 1, d.d. 16-02-2017;
- statische berekening van goudstikker – de vries, werknummer 20164366, document GDV – 164366– 2, d.d. 30-3-2017;
- tekening doorsnede van bouwkundig ontwerp bureau Wilzing, met projectnummer 16-129, tekeningnummer BA-14, d.d. 04-04-2017;
- tekening gevels en plattegrond van bouwkundig ontwerp bureau Wilzing, met projectnummer 16-129, tekeningnummer BA-13, d.d. 04-04-2017;
- constructie-overzichten Fundatie door goudstikker – de vries, werknummer 20164366, tekeningnummer CO-02, d.d. 30-3-2017;

~~een verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad van de gemeente Stadskanaal;~~

5. de vergunning te verlenen voor onbepaalde tijd.

### 1.3 Kennisgeving en terinzagelegging

Van dit ontwerp en de ter inzage legging hiervan wordt mededeling gedaan door publicatie op de gemeentelijke website, op de website [www.overheid.nl](http://www.overheid.nl), op de website [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) en door publicatie in de Staatscourant.

Het ontwerpbesluit met de daarbij behorende stukken liggen in het gemeentehuis van de gemeente Stadskanaal gedurende zes weken ter inzage.

De stukken zullen met ingang van ter inzage worden gelegd. Tevens zijn alle stukken in elektronische vorm te raadplegen op de website [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) (NL.IMRO.0037.OV1703-on01).

### 1.4 Zienswijzen

Gedurende de periode dat het ontwerpbesluit met de daarbij behorende stukken ter inzage ligt, heeft eenieder de mogelijkheid om zienswijzen over het ontwerpbesluit naar voren te brengen. Het naar voren brengen van zienswijzen kan zowel mondeling als schriftelijk.

Schriftelijke zienswijzen kunnen worden gericht aan het college van burgemeester en wethouders.

Voor het indienen van een mondelinge zienswijze dient u een afspraak te maken met de heer Bloem, telefoonnummer (06-46944939).

### 1.5 Ondertekening

Dit document is nog geen definitief besluit en is daarom niet ondertekend.



## 1.6 Verzending

Een afschrift van dit (ontwerp)besluit is verzonden aan:

- De aanvrager;
- De gemachtigde;
- Gedeputeerde Staten van Groningen, Postbus 610, 9700 AP, Groningen;
- Waterschap Hunze en Aa's, Postbus 195, 9640 AD, Veendam;
- De inspecteur (Inspectie Leefomgeving en Transport).

## 2 Procedure

### 2.1 Procedure en beslistermijn

Dit besluit is voorbereid met de uitgebreide voorbereidingsprocedure als beschreven in paragraaf 3.3 van de Wabo. Overeenkomstig artikel 3.10, lid 1, sub a Wabo dient een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c Wabo, voor zover er strijd is met het bestemmingsplan en slechts vergunning kan worden verleend met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3° te worden voorbereid middels een uitgebreide voorbereidingsprocedure.

Gelet hierop zijn wij niet verplicht om van de aanvraag kennis te geven, tenzij bij de voorbereiding van de beslissing op de aanvraag een milieueffectrapport (MER) moet worden gemaakt. Aangezien bij de voorbereiding van de beslissing op de aanvraag geen MER moet worden gemaakt hebben wij geen kennis gegeven van de aanvraag.

Binnen 6 maanden na ontvangst van de aanvraag dient op de aanvraag te worden beslist.

### 2.2 Bevoegd gezag

Gelet op de projectbeschrijving en op het bepaalde in hoofdstuk 3 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) en de daarbij horende bijlage, zijn wij bevoegd om de omgevingsvergunning te verlenen of te weigeren. Wij zijn er procedureel en inhoudelijk voor verantwoordelijk dat in ons besluit alle aspecten aan de orde komen met betrekking tot de fysieke leefomgeving. Verder dienen wij ervoor zorg te dragen dat de aan de omgevingsvergunning verbonden voorschriften op elkaar zijn afgestemd.

### 2.3 Volledigheid

De aanvraag is aan de hand van de Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor) getoetst op volledigheid.

De aanvraag bevatte onvoldoende gegevens voor een goede beoordeling van de gevolgen van het project voor de fysieke leefomgeving. Op 27 september 2017 is de aanvrager in de gelegenheid gesteld om de aanvraag aan te vullen. De gevraagde gegevens zijn op 6 oktober 2017 ontvangen. Na ontvangst van deze gegevens was de aanvraag volledig. De beslistermijn is opgeschort met de termijn die gebruikt is voor de aanvulling van de gegevens, namelijk met 9 dagen.

Voor de verandering van de inrichting is een volledige melding als bedoeld in artikel 1.10 melding Activiteitenbesluit ingediend. Hiermee is voldaan aan het vereiste van artikel 8.41a Wet milieubeheer om gelijktijdig met de aanvraag om omgevingsvergunning een melding in te dienen.

### 2.4 Adviezen

In de Wabo en het Bor worden bestuursorganen vanwege hun specifieke deskundigheid of betrokkenheid aangewezen als adviseur. Gelet op het bepaalde in artikel 2.26 Wabo, alsmede de artikelen 6.1 tot en met 6.4 van het Bor, hebben wij de aanvraag ter advisering verzonden aan:

- de welstandscommissie Libau.

Naar aanleiding hiervan hebben wij advies ontvangen van Libau. In de inhoudelijke overwegingen is aangegeven hoe wij dit advies bij onze besluitvorming hebben betrokken.

## **2.5 Verklaring van geen bedenkingen**

Op grond van artikel 2.27 van de Wabo in samenhang met artikel 6.5 van het Besluit omgevingsrecht (hierna: Bor) kan de omgevingsvergunning niet worden verleend voordat de gemeenteraad heeft verklaard dat het daartegen geen bedenkingen heeft.

De gemeenteraad heeft in zijn vergadering van 30 mei 2016, besloten categorieën van gevallen aan te wijzen waarvoor geen verklaring van geen bedenkingen nodig is. Het onderhavige geval valt niet onder de aangewezen categorieën. Hierdoor is een verklaring van geen bedenkingen vereist van de gemeenteraad.

Een exemplaar van de verklaring van geen bedenkingen is als bijlage aan dit ontwerpbesluit toegevoegd, dient ter motivering van dit besluit en maakt gelet hierop onderdeel uit van dit besluit.

## **2.6 Overwegingen ten aanzien van adviezen en documenten.**

De adviezen zijn niet op een onzorgvuldige manier tot stand gekomen en geven geen aanleiding tot twijfel over de juistheid van de conclusies, zodat de adviezen kunnen worden gevolgd.

## **2.7 Vooroverleg**

Op 23 mei 2017 is het project op grond van het bepaalde in artikel 6.18 Bor juncto artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening voorgelegd aan het Waterschap Hunze en Aa's.

Het Waterschap heeft middels een schrijven van 29 juni 2017 gereageerd dat zij geen opmerkingen heeft over het plan en hiermee kan instemmen.

Op 23 mei 2017 is het project op grond van het bepaalde in artikel 6.18 Bor juncto artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening voorgelegd aan Gedeputeerde Staten van Groningen.

Gedeputeerde Staten hebben middels een schrijven van 9 augustus 2017 gereageerd dat zij geen opmerkingen hebben over het plan en hiermee kan instemmen.

## **2.8 Publicatie ontwerpbesluit**

Van dit ontwerpbesluit en de ter inzage legging hiervan wordt mededeling gedaan door publicatie op de gemeentelijke website, de website [www.overheid.nl](http://www.overheid.nl), op de website [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) (NL.IMRO.0037.OV1703-on01) en door publicatie in de Staatscourant.

### 3 Inhoudelijke overwegingen

#### 3.1 (Ver)bouwen van een bouwwerk en het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

Als er sprake is van de activiteit als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder a Wabo moet de omgevingsvergunning worden geweigerd indien één van de in artikel 2.10 lid 1 Wabo genoemde weigeringsgronden aan de orde is. Een toetsing of deze weigeringsgronden aanwezig zijn heeft plaatsgevonden:

##### *Toetsing aan het bestemmingsplan*

De aanvraag heeft betrekking op een gebied waarvoor het bestemmingsplan "Landelijk Gebied" geldt. De gronden hebben de bestemming "Wonen" (artikel 24) en "Agrarisch", (artikel 3).

Volgens artikel 24.1 sub a en b van de regels van het bestemmingsplan zijn gronden met de bestemming "Wonen" o.a. bestemd voor:

- a. woningen, al dan niet in combinatie met daaraan ondergeschikte beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten aan huis;
- b. woningen in combinatie met een daaraan ondergeschikte bed and breakfast-accommodatie.

Volgens artikel 3.1 van de regels van het bestemmingsplan zijn gronden met de bestemming "Agrarisch" o.a. bestemd voor:

- a. uitoefening van een agrarisch bedrijf;
- b. behoud en herstel van de landschappelijke waarden;
- c. behoud van de natuurlijke waarden;

De aanvraag is in strijd met de bouw en gebruiksregels van het bestemmingsplan.

In de paragraaf "Gebruiken van gronden en bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan" staan de nadere overwegingen met betrekking tot deze activiteit.

##### *Toetsing aan redelijke eisen van welstand*

De welstandscommissie Libau is gevraagd te adviseren met betrekking tot de redelijke eisen van welstand. Het bouwplan is getoetst aan de voor dit gebied geldende welstandscriteria. Op 12 april 2017 heeft Libau positief geadviseerd.

Wij hebben geen redenen om te twijfelen aan de zorgvuldigheid van de totstandkoming van dit advies. Het advies hebben wij gevolgd.

##### *Toetsing aan het Bouwbesluit 2012*

Het is aannemelijk dat het bouwplan voldoet aan de bepalingen van het Bouwbesluit 2012.

##### *Toetsing aan de bouwverordening*

Het is aannemelijk dat het bouwplan voldoet aan de bepalingen van de gemeentelijke bouwverordening.

### *Conclusie*

Vanuit het toetsingskader dat betrekking heeft op het (ver)bouwen van een bouwwerk zijn er, behalve voor het gebruik van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan, geen redenen om de omgevingsvergunning te weigeren. In dit besluit zijn de voor deze activiteit relevante voorschriften opgenomen.

### **3.2 Overwegingen ten aanzien van het uitvoeren van een werk, geen gebouw zijnde of van werkzaamheden, ingevallen waarin dat bij een bestemmingsplan, beheersverordening, exploitatieplan of voorbereidingsbesluit is bepaald.**

Als er sprake is van de activiteit als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder b Wabo, moet de omgevingsvergunning worden geweigerd indien één van de in de bestemmingsplanregels genoemde weigeringsgronden aan de orde is. Een toetsing of deze weigeringsgronden aanwezig zijn heeft plaatsgevonden.

Het perceel is gelegen in een gebied waarvoor het bestemmingsplan "Landelijk Gebied" geldt. De gronden hebben de bestemming "Wonen" (artikel 24) en "Agrarisch", (artikel 3).

De aanvraag voorziet o.a. in het verplaatsen van de sloot aan de noordzijde, het realiseren van een waterberging en het aanbrengen van lijnvormige beplanting op gronden met de bestemming "agrarisch".

Gelet op de aanvraag en de bestemmingsplankaart zijn ingevolge artikel 3.1 van de bestemmingsplanregels de gronden met de bestemming "Agrarisch" o.a. bestemd voor:

- a. uitoefening van een agrarisch bedrijf;
- b. behoud en herstel van de landschappelijke waarden;
- c. behoud van de natuurlijke waarden;

alsmede voor:

- f. dagrecreatie;
- g. verkeer, uitsluitend voorzover het de bestaande wegen betreft,

met dien verstande dat:

- h. de doeleinden ten aanzien van natuurlijke en landschappelijke waarden worden nagestreefd door middel van behoud, herstel en/of ontwikkeling van de volgende essentiële ruimtelijke kenmerken:
  1. een zeer grote mate van openheid en grootschaligheid;
  2. verdichting in de vorm van bebouwing (boerderijen en woningen) die veelal lintvormig geordend is;

Ingevolge artikel 3.7 sub a van de bestemmingsplanregels is het verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning (aanlegvergunning) van Burgemeester en wethouders de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

1. het aanleggen van dagrecreatieve voorzieningen;
2. het aanleggen of verwijderen van ondergrondse leidingen;
3. het aanbrengen van lijnvormige beplantingen;

4. het aanbrengen van landschapselementen groter dan 0,5 ha;
5. het graven en dempen van sloten;
6. het ontgronden, ophogen en egaliseren van gronden.

Een vergunning mag op grond van regel 3.7 onder d van het bestemmingsplan, geen onevenredige afbreuk doen aan de in regel 3.1 van het bestemmingsplan genoemde waarden, waaronder: het behoud en herstel van de landschappelijke waarden en het behoud van de natuurlijke waarden. De overige criteria zijn voor deze beoordeling niet relevant.

De aanvraag voorziet in het verplaatsen van de sloot aan de noordzijde van het perceel, het realiseren van een waterberging en het aanbrengen van lijnvormige beplanting. Voor deze werkzaamheden is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld. Na beoordeling van de aanvraag en de bijbehorende stukken, waaronder het landschappelijk inpassingsplan, is de conclusie dat door de beoogde werkzaamheden geen sprake is van een onevenredige afbreuk van de in lid 3.1 omschreven waarden, te weten behoud en herstel van de landschappelijke waarden en behoud van de natuurlijke waarden.

#### *Conclusie*

Vanuit het toetsingskader dat betrekking heeft op het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden, in gevallen waarin dat bij een bestemmingsplan, beheers verordening, exploitatieplan of voorbereidingsbesluit is bepaald zijn er geen redenen om de omgevingsvergunning te weigeren. In dit besluit zijn de voor deze activiteit relevante voorschriften opgenomen.

### **3.3 Gebruiken van gronden en bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan**

De omgevingsvergunning voor deze activiteit moet worden geweigerd indien de activiteit als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder c Wabo niet voldoet aan de in artikel 2.12 Wabo gestelde toetsingsaspecten. Een toetsing aan deze aspecten heeft plaatsgevonden.

Het perceel is gelegen in een gebied waarvoor het bestemmingsplan "Landelijk Gebied" geldt. De gronden hebben de bestemming "Wonen" (artikel 24) en "Agrarisch", (artikel 3).

#### *Strijdigheden*

Het bouwplan is op de volgende punten in strijd met de regels van het vigerend bestemmingsplan:

- De aanbouw aan de woning moet op grond van artikel 24.2 sub b onder 7 minimaal 3 meter achter de voorgevel worden gerealiseerd. Deze afstand bedraagt slechts 0,86 meter;
- De nieuw te bouwen loods is gesitueerd op gronden met de bestemming "agrarisch", artikel 3 van de bestemmingsplanregels. Gronden met deze bestemming zijn op grond van artikel 3.1 bedoeld voor agrarisch gebruik. Ter plaatse is geen bouwvlak opgenomen, waardoor er op grond van artikel 3.2 van het bestemmingsplan geen bouwmogelijkheden voor gebouwen zijn;
- Het bedrijfsmatige gebruik (een handelsonderneming in emballagematerialen, een groothandel in bloemen en planten en een veehandel) is in strijd met de gebruiksregels van de bestemming "Wonen" en "Agrarisch".

#### *Afwijkingsmogelijkheid*

Het bestemmingsplan biedt binnenplannen geen afwijkingsmogelijkheden (als bedoeld in artikel 2.12 lid 1 onder a onder 1 Wabo).

Er is geen buitenplanse afwijkingsmogelijkheid als bedoeld in artikel 2.12 lid 1 onder a onder 2 van de Wabo, juncto artikel 4 van Bor Bijlage II.

Van het bestemmingsplan kan worden afgeweken als de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat (artikel 2.12 lid 1 onder a onder 3 Wabo).

#### *Motivering*

Voor het afwijken van het bestemmingsplan heeft de aanvrager een ruimtelijke onderbouwing overlegd, opgesteld door BügelHajema Adviseurs bv, versie 6 februari 2017. Deze onderbouwing maakt deel uit van dit (ontwerp)besluit en is als gewaarmerkte bijlage aan dit (ontwerp)besluit toegevoegd. Na beoordeling van de aanvraag en de bijbehorende stukken, waaronder de ruimtelijke onderbouwing, blijkt dat er geen bezwaren van ruimtelijke, stedenbouwkundige of milieutechnische aard zijn die zich tegen het project verzetten. Geconcludeerd kan worden dat de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

#### *Belangenafweging*

Het belang dat is gediend met de realisering van het plan kan opwegen tegen belangen van derden, te denken valt aan het ontnemen van zonlicht en het beperken van privacy en gebruiksmogelijkheden van aangrenzende percelen.

Om toekomstige "overlastsituaties" te voorkomen is in de belangenafweging meegenomen dat Leka Trading geluidsreducerende maatregelen dient te treffen indien er in de schuur aan de 3e Oomsberg 9 een woonfunctie wordt gerealiseerd. E.e.a. conform het akoestisch onderzoek van Noordelijk Akoestisch Adviesburo BV, met kenmerk 5394/NAA/hw/fw/3, versie 4 oktober 2017 en door het stellen van een voorschrift.

#### *Conclusie*

Na afweging van de betrokken belangen en omdat de aangevraagde activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening kan van het bestemmingsplan worden afgeweken. Vanuit het toetsingskader dat betrekking heeft op het gebruiken van gronden en bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan zijn er geen redenen om de omgevingsvergunning te weigeren.

## 4 Voorschriften

### 1. Bouwen van een bouwwerk

- 1.1. Indien er in de schuur aan de 3e Oomsberg 9 een woonfunctie wordt gerealiseerd, dient Leka Trading op de grens van de inrichting een scherm te plaatsen met een hoogte van 2 meter en een lengte van 60 meter. E.e.a. conform het akoestisch onderzoek van Noordelijk Akoestisch Adviesburo BV, met kenmerk 5394/NAA/hw/fw/3, versie 4 oktober 2017. Het te plaatsen scherm dient over een soortelijke massa te beschikken van tenminste 10 kg/m<sup>2</sup>;
- 1.2. Met het bouwen van het bouwwerk mag niet worden begonnen voordat door of namens het bevoegd gezag de rooilijnen of bebouwingsgrenzen op het bouwterrein zijn uitgezet;
- 1.3. Van aanvang en voltooiing van de werkzaamheden dient ten minste twee werkdagen voor die tijd melding te worden gedaan bij de Omgevingsdienst Groningen via [bedrijfsbureau@od-groningen.nl](mailto:bedrijfsbureau@od-groningen.nl);
- 1.4. Minimaal 3 weken voor aanvang van de bouwwerkzaamheden dienen, ter goedkeuring, de volgende gegevens aan het bevoegd gezag te worden overlegd:
  - Resultaten grondonderzoek.
  - Met betrekking tot de woning:
    - controleberekeningen van bestaande constructie-onderdelen die in de nieuwe situatie zwaarder worden belast (m.n. fundering linker zijgevel);
    - berekening noodoverstorten.
  - Met betrekking tot de schuur:
    - uitvoeringstekeningen van de staalconstructie van de schuur.
- 1.5. Ten minste één dag van tevoren dient u het storten van beton te melden via [bedrijfsbureau@od-groningen.nl](mailto:bedrijfsbureau@od-groningen.nl);
- 1.6. Indien bij temperaturen beneden 2 graden Celsius beton-, metsel- of buitenpleister-werk wordt uitgevoerd, moet het bevoegd gezag ten minste twee werkdagen vóór het begin van het desbetreffende werk in kennis worden gesteld van de te treffen maatregelen ten behoeve van:
  - het niet verwerken van bevroren materialen;
  - het verkrijgen van een goede binding en verharding;
  - de bescherming van het desbetreffende werk na de voltooiing tegen vorstschade, zolang het nog onvoldoende is verhard of de temperatuur nog beneden 2 graden Celsius is;
- 1.7. Bij de bouw vrijkomende grond dient zoveel mogelijk op de locatie hergebruikt te worden. Indien hergebruik op het terrein niet mogelijk is, dan moet er officieel depotbemonstering gedaan worden om de hergebruikmogelijkheden te bepalen. Dit dient in overleg met het bevoegd gezag te gebeuren om het hergebruik en de afvoermogelijkheden van de grond vast te stellen;
- 1.8. Op het bouwterrein moeten alle voor zover van toepassing op het bouwwerk zijnde vergunningen, ontheffingen, aanschrijving(en) en/of een bouwveiligheidsplan aanwezig zijn. Op verzoek moeten de bescheiden ter inzage worden gegeven.
- 1.9. Indien voorafgaande aan dan wel tijdens de bouw wijzigingen optreden in de geregistreerde gegevens bij de gewaarmerkte omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen en bijbehorende bescheiden, documenten, constructieberekeningen en tekeningen, isolatievoorzieningen met bijbehorende berekening, moeten deze wijzigingen schriftelijk aan het bevoegde gezag worden doorgegeven;



- 1.10. Alle technische installaties, een voorziening van gas en elektriciteit, en voorzieningen voor water toe- en/of afvoeren dienen te voldoen aan de bij ministeriële regeling aangewezen voorschriften;
- 1.11. De aannemer dient er voor te zorgen dat er geen bouwafval op de openbare weg of naast liggende percelen komt. Ook mag geen zwerfvuil afkomstig van het te bouwen object in de omgeving terechtkomen.