

ONTWERPBESLUIT OMGEVINGSVERGUNNING

voor het project:	Het bouwen van een schuur
locatie:	Graauwedijk 75, 9625 PB Overschild
activiteiten:	Het bouwen van een bouwwerk Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan
verleend aan:	TracService
olo-nummer:	8324153
bevoegd gezag:	Gemeente Midden-Groningen
zaaknummer:	19521402761

Inhoudsopgave

1	Ontwerpbesluit	3
1.1	Aanvraag.....	3
1.2	Voorgenomen besluit	3
1.3	Kennisgeving en terinzagelegging.....	3
1.4	Zienswijzen	3
1.5	Ondertekening	4
1.6	Verzending	4
2	Procedure	5
2.1	Procedure en beslistermijn	5
2.2	Bevoegd gezag	5
2.3	Volledigheid.....	5
2.4	Adviezen	6
2.5	Verklaring van geen bedenkingen.....	6
2.7	Wet Natuurbescherming.....	6
3	Inhoudelijke overwegingen	9
3.1	(Ver)bouwen van een bouwwerk	9
3.2	Gebruiken van gronden en bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan.....	10
4	Voorschriften	13

1 Ontwerpbesluit

1.1 Aanvraag

Het college van Burgemeester en wethouders van de gemeente Midden-Groningen heeft op 30 december 2023 een aanvraag om een omgevingsvergunning als bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) ontvangen voor het bouwen van een schuur. De aanvraag is ingediend door Karla Ubels Architecten, namens TracService.

De aanvraag heeft betrekking op de volgende locatie, Graauwedijk 75 in Overschild.

De volgende activiteiten zijn aangevraagd:

- Het bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1 lid 1 onder a Wabo);
- Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan (artikel 2.1 lid 1 onder c Wabo).

1.2 Voorgenomen besluit

Het college van Burgemeester en wethouders van de gemeente Midden-Groningen is voornemens:

1. gelet op artikel 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:
 - het bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1 lid 1 onder a Wabo);
 - het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan (artikel 2.1 lid 1 onder c Wabo).
3. aan de vergunning voorschriften te verbinden;
4. de volgende stukken deel uit laten maken van de vergunning:
 - aanvraagformulier olo-nummer 8324153, d.d. 30 december 2023;
 - Melding activiteitenbesluit, kenmerk Aj37ggaq95K, d.d. 9-10-2024;
 - AERIUS- extra beoordeling, 20241105142939, Rcw4KRin5i94, Situatie1;
 - AERIUS- extra beoordeling, 20241105143727, Rcw4KRin5i94, Situatie1;
 - AERIUS- projectberekening, bouwfase situatie 1, kenmerk Rcw4KRin5i94, d.d. 5-11-2024;
 - AERIUS- projectberekening, gebruiksfase situatie 1, kenmerk RsrWscYmwMf6, d.d. 5-11-2024;
 - Karla Ubels architecten, bestektekening D.01 t-m D.06, werknr. 2340, d.d. 3-10-2024;
 - LAOS landschapsarchitectuur, advies en verslag DBM, projectnr. 23-065, d.d. 3-10-2024;
 - Welstandsadvies Graauwedijk 75 Overschild, kenmerk 24090075, d.d. 8-10-2024;
 - (Concept) RHO Adviseurs, ruimtelijke onderbouwing nieuwbouw schuur, projectnr. 20241152, d.d. 15-11-2024;
 - Sigma Geo- & Milieutechniek, sonderonderzoek, projectnr. 24-B7872, d.d. 28-10-2024;
 - Van der Molen, constructie-brief V2, d.d. 8-11-2024;
 - Veenstra & Riemersma, bijlage toelichting invoer stikstofberekening Graauwedijk 75 Overschild, d.d. 5-11-2024.
5. de vergunning te verlenen voor onbepaalde tijd.

1.3 Kennisgeving en terinzagelegging

Van de ter inzagelegging van dit ontwerpbesluit wordt kennisgegeven door publicatie in “De Regiokrant” en op www.overheid.nl.

Het ontwerpbesluit met de daarbij behorende stukken liggen in het gemeentehuis van de gemeente Midden-Groningen gedurende zes weken ter inzage. De stukken zullen met ingang van 13 maart 2025 ter inzage worden gelegd.

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 vragen wij u om minimaal een week voor het einde van de terinzagelegging een afspraak te maken via telefoonnummer (0598) 37 37 37.

1.5 Ondertekening

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

1.6 Verzending

Verzonden op: 7 maart 2025

Een afschrift van dit ontwerpbesluit is verzonden aan:

- TracService, Graauwedijk 75, 9625 PB Overschild;
- Karla Ubels Architecten, mevrouw K. Ubels, Hoofdweg 10, 9616 TD Scharmer;
- Gedeputeerde Staten van Groningen, Postbus 610, 9700 AP, Groningen;
- Waterschap Hunze en Aa's, Postbus 195, 9640 AD, Veendam;
- Veiligheidsregio Groningen, De heer P. van Leeuwen of M. Velema, Sontweg 10, 9723 AT Groningen.

2 Procedure

2.1 Procedure en beslistermijn

Uitgebreide procedure

Op 30 december 2023 hebben wij de aanvraag ontvangen. Dat betekent dat in dit geval de Wabo, zoals die gold vóór 1 januari 2024, van toepassing blijft tot het besluit op deze aanvraag onherroepelijk wordt. Overeenkomstig artikel 3.10 lid 1 sub a Wabo dient het besluit op een aanvraag als bedoeld in artikel 2.12 lid 1 onder a onder 3 Wabo te worden voorbereid middels een uitgebreide voorbereidingsprocedure.

Beslistermijn

Binnen 6 maanden na ontvangst van de aanvraag dient op de aanvraag te worden beslist. Dit hebben wij op 21 maart 2024 bevestigd aan de aanvrager.

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. Daarbij zijn wij 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.

Aanvraag onvolledig

Op 21 maart 2024 is de aanvrager in de gelegenheid gesteld om de aanvraag binnen 8 weken aan te vullen. De ontvangen gegevens waren incompleet en voldeden niet aan de indieningsvereisten.

Verlenging

Art. 3.12 lid 8 Wabo biedt de mogelijkheid om binnen acht weken na ontvangst van de aanvraag, de beslistermijn eenmaal met ten hoogste zes weken te verlengen. In onderhavig geval is de beslistermijn verlengd met zes weken. Van de verlenging is mededeling gedaan op de gemeentelijke website en op www.overheid.nl.

Opschorting

Op 12 juli 2024 is door de aanvrager verzocht om de beslistermijn met 20 weken op te schorten omdat er meer tijd nodig was voor het aanleveren van de door ons gevraagde gegevens. Hierop hebben wij op 15 juli 2024 bevestigend gereageerd.

Op 16 mei 2024 is nogmaals door de aanvrager verzocht om de beslistermijn met 8 weken op te schorten omdat er meer tijd nodig was voor het aanleveren van de door ons gevraagde gegevens. Hierop hebben wij op 17 mei 2024 bevestigend gereageerd.

Aanvraag volledig

De volledige termijn hebben wij gebruikt.

De aanvraag bevatte voldoende gegevens voor een goede beoordeling van de gevolgen van het project voor de fysieke leefomgeving. De aanvraag is volledig en is in behandeling genomen.

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 en artikel 6.2 van het Bor, hebben wij de aanvraag ter advisering verzonden aan:

- De Adviescommissie voor Omgevingskwaliteit (Libau) Groningen.
- Gedeputeerde Staten van Groningen.
- Omgevingsdienst Groningen.

2.5 Verklaring van geen bedenkingen

Op grond van artikel 2.27 van de Wabo wijst het Besluit omgevingsrecht of een bijzondere wet categorieën van gevallen aan waarvoor geldt dat een omgevingsvergunning niet wordt verleend dan nadat een daarbij aangewezen bestuursorgaan heeft verklaard dat het daartegen geen bedenkingen heeft.

Op 6 maart 2025 heeft de gemeenteraad verklaard geen bedenkingen te hebben. Een exemplaar van de verklaring van geen bedenkingen is bijgevoegd.

2.7 Wet Natuurbescherming

Op 1 januari 2017 zijn de Wet natuurbescherming (Wnb), het Besluit natuurbescherming en de Regeling natuurbescherming in werking getreden. De Wnb vervangt onder andere de Natuurbeschermingswet 1998 en de Flora- en Faunawet. In samenhang met de inwerkingtreding van de Wnb is ook het Bor gewijzigd.

Natura 2000-gebied Natura 2000 is een samenhangend netwerk van natuurgebieden in Europa. Natura 2000 bestaat uit gebieden die zijn aangewezen in het kader van de Europese Vogelrichtlijn (79/409/EEG) en gebieden die zijn aangemeld op grond van de Europese Habitatrichtlijn (92/43/EEG). Deze gebieden worden in Nederland op grond van de Wet natuurbescherming beschermd. 30/171 Het projectgebied ligt niet binnen een Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied bevindt zich op respectievelijk tien kilometer afstand van het projectgebied.

Ondanks dat de voorgenomen locatie voor nieuwbouw buiten de grenzen van de Natura 2000-gebieden ligt, kan de ontwikkeling van het projectgebied leiden tot een toename van stikstofdepositie in de Natura 2000-gebieden in de omgeving. In het kader van de Wet natuurbescherming (Wnb) moet beoordeeld worden of het project leidt tot een verslechtering van de kwaliteit van de beschermde Habitats en de Habitats van soorten binnen de Natura 2000-gebieden. Het is daarom noodzakelijk om een AERIUS-berekening uit voeren om te bepalen of stikstofdepositie een knelpunt vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

Voortoets: stikstofberekening

Aanlegfase

Uit de AERIUS-berekening met betrekking tot de aanlegfase (kenmerk Rcw4Rin5i94, d.d. 5 november 2024), blijkt dat in de aanlegfase van de voorgenomen ontwikkeling sprake is van rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j. Er is daarmee geen sprake van een stikstofdepositie met significant negatief effect op Natura 2000-gebieden. De onderdelen en resultaten van de AERIUS-berekening zijn in bijlage bijgevoegd.

Gebruiksfase

Uit de AERIUS-berekening met betrekking tot de gebruiksfase (kenmerk Rcw4Rin5i94, d.d. 5 november 2024) blijkt dat in de gebruiksfase van de voorgenomen ontwikkeling geen sprake is van rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j. Er is daarmee geen sprake van een stikstofdepositie met significant negatief effect op Natura 2000-gebieden. De onderdelen en resultaten van de AERIUS-berekening zijn in bijlage bijgevoegd.

Conclusie

Uit de Voortoets (AERIUS-berekeningen) blijkt dat er op dit moment geen significante gevolgen optreden en er geen omgevingsvergunning voor een Natura-2000 activiteit nodig is voor het aspect stikstof.

De Voortoets is gebaseerd op grond van de huidige plannen, het huidige recht (de huidige wet- en regelgeving en jurisprudentie) en het huidige beleid. Indien de plannen in vorm of omvang veranderen of het recht, het beleid of de berekeningsmethodiek wijzigen, kan dat tot gevolg hebben dat aan de Voortoets geen rechten meer kunnen worden ontleend. Een nieuwe Voortoets zal dan moeten uitwijzen of een omgevingsvergunning voor een Natura-2000 activiteit nodig is.

2.9 Vooroverleg

Het Rijk

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) zijn de nationale belangen die juridische borging vereisen opgenomen. Het Barro is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen. Geoordeeld wordt dat voorliggend initiatief geen nationale belangen schaadt. Daarom is afgezien van het voeren van vooroverleg met het Rijk.

Provincie Groningen

De Provincie Groningen is benaderd met het verzoek of er medewerking wordt verleend aan de gewenste uitbreiding qua oppervlakte onder verwijzing naar artikel 3.24 lid 1, sub a van de Omgevingsverordening. Daarbij is ook aangegeven dat het bouwperceel er niet voor uitgebreid hoeft te worden.

De Provincie Groningen heeft aangegeven dat onder artikel 3.24 lid 1 sub a van de omgevingsverordening deze ontwikkeling mogelijk maakt als het bouwperceel niet wordt vergroot.

Gelet op de aard en omvang en omdat het project in overeenstemming is met het provinciaal beleid hoeft er verder geen advies ingewonnen te worden.

Waterschap Hunze en Aa's

Het waterschap Hunze en Aa's is niet geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets en is niet gevraagd om vooroverleg te voeren.

In het onderdeel 'Water' dat is opgenomen in de "*Ruimtelijke onderbouwing Graauwedijk 75 te Overschild, projectnummer 20241152 van d.d. 15 november 2024*) aangeleverd door RHO adviesbureau, wordt het belang van de Waterschap Hunze en Aa's meegenomen.

Het waterschap wordt in de gelegenheid gesteld om tijdens de termijn van de ter inzagelegging haar zienswijzen kenbaar te maken ten aanzien van de voorliggende ontwikkeling.

Veiligheidsregio Groningen

Op 10 december 2024 hebben wij de Veiligheidsregio Groningen om advies gevraagd. Zij hebben op 19 december het volgende geadviseerd:

Veiligheidsregio Groningen heeft een beoordeling gedaan op de planontwikkeling in relatie tot omgevingsveiligheid. Daarbij zijn we tot de volgende conclusie(s) en aanbeveling(en) gekomen:

- Op de planontwikkeling zijn omgevingsveiligheidsrisico's van invloed, te weten;
 - a. Nam buisleidingstelsel EV-activiteit V1

Nam buisleidingstelsel EV-activiteit V1

het plangebied ligt de contour van Nam buisleidingstelsel EV activiteit V1. Deze risicobron is van invloed op het beoogde plangebied, over het terrein ligt het brandaandachtsgebied. Binnen deze contour is het aan de gemeente een afweging te maken (de acceptatie van) het risico te wegen tegen andere maatschappelijke belangen en daarbij veiligheid verhogende maatregelen te overwegen.

De Veiligheidsregio Groningen adviseert u het volgende:

- *Bouwkundige maatregelen aan de gevel en het de ramen (verzwaring van de schil) voor de brandwerendheid achten wij gezien het kostenverhogende aspect niet opwegen tegen de veiligheidswinst op voorwaarde dat *verminderd zelfredzame personen worden uitgesloten. Mocht u het gebruik door groepen verminderd zelfredzame personen niet uitsluiten, adviseren we wél bouwkundige brandwerende maatregelen aan de gevel en ramen te nemen. Realiseren bluswater en een goede bereikbaarheid in het plangebied*

*De volgende gebruiksfuncties worden als gebruiksfuncties gezien voor verminderd zelfredzame personen (definitie: Besluit Kwaliteit leefomgeving, bijlage 6):

- a. een woonfunctie voor 24-uurszorg;
- b. een bijeenkomstfunctie:
 - 1°. voor kinderopvang; of
 - 2°. voor dagverblijf van personen met een lichamelijke of geestelijke beperking;
- c. een celfunctie (gebruiksfunctie voor dwangverblijf van personen);
- d. een gezondheidszorgfunctie met een bedgebied;
- e. een onderwijsfunctie:
 - 1°. voor basisschoolonderwijs; of
 - 2°. voor onderwijs aan minderjarigen met een lichamelijke of geestelijke beperking.

3 Inhoudelijke overwegingen

3.1 (Ver)bouwen van een bouwwerk

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

Het project is gelegen in een gebied waarvoor het bestemmingsplan "Buitengebied" geldt en het facetbestemmingsplan "Parkeren". De gronden hebben de bestemming "Gemengd" en is er ook sprake van een dubbelbestemming 'Waarde - Landschap' en deels de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 4'. Ook is de functieaanduiding 'Specifieke vorm van gemengd - agrarische dienstverlening' van toepassing. Daarnaast mag het perceel maximaal 50% bebouwd worden. Volgens artikel 17.1 van het bestemmingsplan zijn de gronden onder andere bestemd voor wonen, al dan niet in combinatie met de volgende functies zoals; bedrijven onder milieucategorie 1 en 2 en voor zakelijke dienstverlening.

Strijdsigheden met het bestemmingsplan

Het project is op grond van artikel 17.2.1 in strijd met de bouwregels van het bestemmingsplan "Buitengebied", namelijk;

- Bebouwen en overkappingen zijn op grond van artikel 17.2.1 onder a enkel toegestaan binnen het bouwvlak. De schuur staat deels buiten het bouwvlak gesitueerd.
- De totale gezamenlijke oppervlakte van gebouwen inclusief woning, bijbehorende bouwwerken en overkappingen mogen op grond van artikel 17.2.1 onder c niet meer bedragen dan het weergegeven bebouwingspercentage van 50%. Er is in dit geval een overschrijving van ca. 633.5 m² waar 1612.5 m² is toegestaan.
- De maatvoering van het gebouw of overkapping mag op grond van artikel 17.2.1 onder h, de goothoogte niet hoger zijn dan 4.5 meter en de bouwhoogte niet meer dan 10 meter zijn. De dakhelling dient minimaal tussen de 30 en de 60 graden liggen. De gewenste goothoogte is 5.06 meter en de dakhelling 16.60 graden en daarom strijdig met de genoemde bepaling.

Aan de overige bouw- en gebruiksregels wordt voldaan.

Toetsing aan redelijke eisen van welstand

De Adviescommissie voor Omgevingskwaliteit is gevraagd te adviseren met betrekking tot de redelijke eisen van welstand. Het bouwplan is getoetst aan de voor dit gebied geldende welstandscriteria. Op 19 november 2024 heeft de Adviescommissie voor Omgevingskwaliteit 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 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 Gebruiken van gronden en bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan

Op grond van art. 2.10 lid 2 wordt de aanvraag mede aangemerkt als een aanvraag voor het gebruiken van gronden of 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.

Voor het afwijken van het bestemmingsplan heeft de aanvrager een ruimtelijke onderbouwing ingediend, genaamd "Ruimtelijke onderbouwing Graauwedijk 75 te Overschild, projectnummer 20241152 van d.d. 15 november 2024) ingediend. Deze onderbouwing maakt deel uit van dit (ontwerp)besluit en als bijlage aan dit (ontwerp)besluit toegevoegd.

Toetsing aan het bestemmingsplan

Het project is gelegen in een gebied waarvoor het bestemmingsplan "Buitengebied" geldt en het facetbestemmingsplan "Parkeren". De gronden hebben de bestemming "Gemengd" en is er ook sprake van een dubbelbestemming 'Waarde - Landschap' en deels de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 4'. Ook is de functieaanduiding 'Specifieke vorm van gemengd - agrarische dienstverlening' van toepassing. Daarnaast mag het perceel maximaal 50% bebouwd worden. Volgens artikel 17.1 van het bestemmingsplan zijn de gronden onder andere bestemd voor wonen, al dan niet in combinatie met de volgende functies zoals; bedrijven onder milieucategorie 1 en 2 en voor zakelijke dienstverlening.

Strijdtigheden met het bestemmingsplan

Het project is op grond van artikel 17.2.1 in strijd met de bouwregels van het bestemmingsplan "Buitengebied", namelijk;

- Bebouwen en overkappingen zijn op grond van artikel 17.2.1 onder a enkel toegestaan binnen het bouwvlak. De schuur staat deels buiten het bouwvlak gesitueerd.
- De totale gezamenlijke oppervlakte van gebouwen inclusief woning, bijbehorende bouwwerken en overkappingen mogen op grond van artikel 17.2.1 onder c niet meer bedragen dan het weergegeven bebouwingspercentage van 50%. Er is in dit geval een overschrijving van ca. 633.5 m² waar 1612.5 m² is toegestaan.
- De maatvoering van het gebouw of overkapping mag op grond van artikel 17.2.1 onder h, de goothoogte niet hoger zijn dan 4.5 meter en de bouwhoogte niet meer dan 10 meter zijn. De dakhelling dient minimaal tussen de 30 en de 60 graden liggen. De gewenste goothoogte is 5.06 meter en de dakhelling 16.60 graden en daarom strijdig met de genoemde bepaling.

Aan de overige bouw- en gebruiksregels wordt voldaan.

Afwijkingsmogelijkheid

Krachtens artikel 2.1, eerste lid sub c van de Wabo is het verboden zonder omgevingsvergunning een project uit te voeren voor zover dat geheel of gedeeltelijk bestaat uit het gebruik van gronden in strijd met een bestemmingsplan.

Artikel 2.12, eerste lid, sub a onder 3 van de Wabo bepaalt dat de omgevingsvergunning kan worden verleend indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en indien de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

Voor het afwijken van het bestemmingsplan heeft de aanvrager een ruimtelijke onderbouwing ingediend, genaamd "Ruimtelijke onderbouwing Graauwedijk 75 te Overschild, projectnummer 20241152 van d.d. 15 november 2024) ingediend. Deze onderbouwing maakt deel uit van dit (ontwerp)besluit en als bijlage aan dit (ontwerp)besluit toegevoegd.

Stedenbouw

Voor het ontwerp van de nieuwe schuur is advies ingewonnen bij de Dorpsbouwmeester Overschild. Op 3 oktober heeft de Dorpsbouwmeester Overschild een positief advies uitgebracht.

Welstand

De Adviescommissie voor Omgevingskwaliteit is gevraagd te adviseren met betrekking tot de redelijke eisen van welstand. Het bouwplan is getoetst aan de voor dit gebied geldende welstandscriteria. Op 19 november 2024 heeft de Adviescommissie voor Omgevingskwaliteit positief geadviseerd.

Archeologie

Geconcludeerd wordt dat er geen archeologisch onderzoek benodigd is en er geen sprake is van negatieve effecten op de cultuurhistorische waarden aangezien het bouwwerk geplaatst kan worden zonder graafwerkzaamheden dieper dan 40 cm uit te voeren. Derhalve is het uitgezonderd van de vergunningsplicht.

Bodem

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling omdat de loods bedoeld is voor stalling van voertuigen en machines.

Motivering

- De uitbreiding wordt gerealiseerd binnen de gemengde bestemming maar wel voor het grootste deel buiten het bouwvlak. De bestaande schuur is ongeveer 25,5 meter lang, de beoogde schuur is 40,2 meter lang, iets minder dan 15 meter langer in oostelijke richting. De nieuwe schuur komt daarmee meer in het blikveld van de naastgelegen woning Graauwedijk 75-I. Daar staat tegenover dat deze woning zelf in het kader van de versterkingsoperatie op de bestaande plek gesloopt wordt en ongeveer 13 meter verder in oostelijke richting herbouwd wordt. Hoewel volgens vaste jurisprudentie geen blijvend recht op een vrij uitzicht bestaat, maakt dit de impact op het uitzicht wel kleiner. Temeer ook omdat de nieuwe schuur hoger wordt dan de bestaande. Uiteraard wordt de nieuwe schuur ook goed landschappelijk ingepast.
- De functie (agrarische dienstverlening) is op het perceel al toegestaan. De uitbreiding is een specifieke wens ter voorkoming van weersinvloeden en van diefstal van onderdelen en machines waarvoor momenteel geen plek is achter slot en grendel. Het toevoegen van deze extra schuur ter vervanging van de bestaande kleinere schuur is ruimtelijk goed gemotiveerd in de aangeleverde ruimtelijke onderbouwing.
- Voor het project is een ruimtelijke onderbouwing opgesteld die onderdeel uitmaakt van de aanvraag en vergunning. Uit deze onderbouwing volgt dat er geen belemmeringen zijn om het project uit te voeren.
- Het project vindt plaats binnen het bestaande bouwperceel. Om die reden heeft de provincie aangegeven akkoord te zijn.

Naast deze argumenten betrekken wij nog de volgende afwegingskaders. Hierbij wordt telkens uitgegaan van hetgeen bij recht mogelijk is:

- De beoogde bebouwing heeft geen onevenredige impact op uitzicht, althans niet in zoverre dat het belang dat aan uitzicht van derden mag worden toegekend, zwaarder moet wegen dan het belang bij de bouw van een nieuwe schuur.
- Er treedt als gevolg van het plan geen verslechtering op van de privacy van woongebouwen. De afstand van de beoogde schuur tot de meest nabijgelegen woning bedraagt ongeveer 60 meter.
- Parkeervoorzieningen zijn aanwezig op het eigen terrein. Bovendien is de nieuwe schuur juist bedoeld om onderdak te kunnen bieden aan allerlei (landbouw)machines, die daarmee niet langer buiten op het erf hoeven te staan.
- Er zijn geen redenen om aan te nemen dat er een verslechtering optreedt in termen van sociaal onwenselijke situaties.
- Er is geen sprake van verslechtering van de milieusituatie. Het pand ligt op ruime afstand van Natura 2000-gebieden (bijna 10km). Uit de aangeleverde Aeriusberekening volgt dat er ten aanzien van het aspect stikstofdepositie geen belemmeringen zijn voor de realisering van de nieuwe schuur.

- Als gevolg van de ontwikkeling is geen sprake is van een onevenredige beperking van de gebruiksmogelijkheden van de omliggende percelen.
- De beoogde bouw heeft geen nadelige uitwerking op (de samenhang van) het huidige straat- en bebouwingsbeeld.

In het algemeen geldt dat er van het bestemmingsplan kan worden afgeweken omdat er geen zwaarwegende bezwaren van ruimtelijke, stedenbouwkundige of milieutechnische aard zijn die zich tegen het plan verzetten. Het belang dat is gediend met de realisering van het plan kan opwegen tegen mogelijke belangen van derden, te denken valt aan impact op de directe omgeving, hinder voor omwonenden, het ontnemen van zonlicht en het beperken van privacy en gebruiksmogelijkheden van aangrenzende percelen.

Tot slot

In het algemeen geldt dat er van het bestemmingsplan kan worden afgeweken omdat er geen zwaarwegende bezwaren van ruimtelijke, stedenbouwkundige of milieutechnische aard zijn die zich tegen het plan verzetten. Het belang dat is gediend met de realisering van het plan kan opwegen tegen mogelijke belangen van derden, te denken valt aan impact op de directe omgeving, hinder voor omwonenden, het ontnemen van zonlicht en het beperken van privacy en gebruiksmogelijkheden van aangrenzende percelen.

Krachtens artikel 2.1, eerste lid sub c van de Wabo is het verboden zonder omgevingsvergunning een project uit te voeren voor zover dat geheel of gedeeltelijk bestaat uit het gebruik van gronden in strijd met een bestemmingsplan. Artikel 2.12, eerste lid, sub a onder 3 van de Wabo bepaalt dat de omgevingsvergunning kan worden verleend indien de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat. Gelet daarop en gelet op de hierboven genoemde afwegingen zijn wij bereid mee te werken aan deze ontwikkeling.

Planschade

Eventuele planschade als gevolg van dit project zal voor rekening van de initiatiefnemer zijn. Hiervoor is met de initiatiefnemer een planschadeovereenkomst gesloten. Voor verzoeken waarbij de gemeente niet zelf de initiatiefnemer is, worden planschadeovereenkomsten aangegaan om te waarborgen dat eventuele planschade als gevolg van de planologische maatregel niet ten koste gaat van gemeenschapsgeld.

Conclusie

De aangevraagde activiteit is niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening. Naar ons oordeel heeft het bouwplan geen onevenredige nadelige gevolgen voor de omgeving. Het plan is ruimtelijk voorstelbaar en aanvaardbaar. Met inachtneming van het eerdergenoemde en na afweging van de betrokken belangen, is de gemeente dan ook bereid om medewerking te verlenen aan het gevraagde bouwplan. Dit kan met een uitgebreide buitenplanse afwijking (Wabo artikel 2.12, lid 1 onder a, sub 3).

4 Voorschriften

Constructieve gegevens

Om de hoofdlijnen van de bouwconstructies te kunnen toetsen aan de eisen van de constructieve veiligheid, voor het besluit c.q. de vergunningverlening, zijn er hierbij voldoende stukken ingediend.

De inhoudelijke toetsing

De beoordeelde stukken geven geen aanleiding tot opmerkingen of vragen.

De benodigde aanvulling voor de uitvoering

Ruim voor de uitvoering dienen de volgende stukken aan ons te worden toegezonden.

- Een funderingsadvies.
- De definitieve hoofdberekening en detailberekeningen van de beton- en staalconstructies.
- De uitvoeringstekeningen van de betonconstructies in overzicht met afmetingen, details en wapening.
- De uitvoeringstekeningen van de staalconstructies in overzicht met afmetingen en details.

Deze gegevens dienen minimaal drie weken voor de uitvoering van de onderdelen digitaal bij het bevoegd gezag te worden ingediend, onder vermelding van het bouwadres en het nummer van de vergunning.

Stedenbouwkundige voorwaarde

Er is besproken waar en of er mogelijkheden zijn om enkele bomen toe te passen om het ensemble beter in te kleden. Geconcludeerd is dat vanwege de beperkte ruimte en de noodzaak om voldoende werk - en keerruimte tussen en naast de schuren te hebben er geen mogelijkheden zijn voor bomen in de hoek van de kavel waar de schuren bij elkaar komen. In de bestektekening zijn enkele bomen (van de 1e orde) in het verlengde van de kapschuur tegen de erfgrens toegevoegd. Aangeraden wordt om dit te verwezenlijken.

Algemene bodemvoorwaarden

Grond, baggerspecie en bouwstoffen aan- en afvoer:

- Bij graven in de grond, de aan- of afvoer van (herbruikbare) grond en/of bouwstoffen gelden de nieuwe regels voor graven in de bodem en saneren van de bodem van het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal).
Verder kunnen in het omgevingsplan en in de omgevingsverordening van de gemeente nog aanvullende regels staan. Voor veel van de bodemactiviteiten gelden meld- of informatieplichten voorafgaand of soms ook na afloop van de activiteit. Dit melden gaat via het nieuwe Omgevingsloket van het DSO. Voor meer informatie hierover verwijzen we u korthedshalve naar de internetsite <https://iplo.nl/digitaalstelsel/omgevingsloket/>
- Eenieder die op of in de bodem handelingen verricht en die weet of redelijkerwijs had kunnen vermoeden dat door die handelingen de bodem kan worden verontreinigd of aangetast, is verplicht alle maatregelen te nemen die redelijkerwijs van hem kunnen worden gevergd, teneinde die verontreiniging of aantasting te voorkomen, dan wel zoveel mogelijk ongedaan te maken.