



ZAAKNUMMER:
Z/23/177474/D-556529

ONTWERP OMGEVINGSVERGUNNING 1^e FASE

voor: Het bouwen van een woning

activiteiten: Het (ver)bouwen van een bouwwerk
Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan

verleend aan: 5.1.2e

locatie: Lutjeloosterweg tussen 10 en 14 in Blijham,
kadastraal perceel gemeente Wedde, sectie I, nummer 2030

registratienummer: Z/23/177474

IMRO-code: NL.IMRO.1950.OV2403-on01

Inhoudsopgave

1	Ontwerpbesluit.....	3
1.1	Aanvraag.....	3
1.2	Ontwerpbesluit.....	3
1.3	Kennisgeving en terinzagelegging.....	3
1.4	Zienswijzen.....	3
1.5	Inwerkingtreding.....	4
1.6	Ondertekening.....	4
2	Procedure.....	5
2.1	Uitgebreide procedure en beslistermijn.....	5
2.2	Bevoegd gezag.....	5
2.3	Volledigheid aanvraag.....	5
2.4	Adviezen.....	5
2.5	Wet natuurbescherming.....	5
2.6	Verklaring van geen bedenkingen.....	6
2.8	Kennisgeving en terinzagelegging.....	7
3	Inhoudelijke overwegingen.....	8
3.1	(Ver)bouwen van een bouwwerk.....	8
3.2	Gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan.....	9
4	Voorschriften.....	10



1 Ontwerpbesluit

1.1 Aanvraag

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Westerwolde heeft op 28 september 2023 een aanvraag omgevingsvergunning 1^e fase als bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) ontvangen voor het bouw van een woning. De aanvraag is ingediend door 5.1.2e.

De aanvraag heeft betrekking op de locatie Lutjeloosterweg tussen 10 en 14 in Blijham, kadastraal bekend als gemeente Wedde, sectie I en 2030.

De volgende activiteit is aangevraagd:

- Het bouwen van een bouwwerk.

In de aanvraag is aangegeven dat het een gefaseerde aanvraag betreft waarbij in de 1^e fase het ruimtelijk en welstandelijk deel wordt aangevraagd.

1.2 Ontwerpbesluit

Het college van burgemeester en wethouders besluit:

1. gelet op de artikelen 2.1 en 2.5 Wabo, de gevraagde omgevingsvergunning 1^e fase te verlenen overeenkomstig de aanvraag en de bij de aanvraag behorende bescheiden;
2. dat de vergunning wordt verleend voor de volgende activiteiten:
 - bouwen van een bouwwerk (art. 2.1 lid 1 onder a Wabo);
 - uitsluitend voor het ruimtelijk en welstandelijk deel.
 - gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan (art. 2.1 lid 1 onder c Wabo);
3. deze laatstgenoemde activiteit het gevolg is van het feit dat op grond van art. 2.10 lid 2 Wabo de aanvraag mede wordt aangemerkt als een aanvraag voor het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan;
4. dat er voorschriften aan de vergunning worden verbonden;
5. dat de volgende stukken deel uitmaken van de vergunning:
 - aanvraagformulier;
 - A3 situatietekening 1a200;
 - 3D ontwerp 5.1.2e 130324;
 - 150571_Ancona_HV_WF_Waalformaat_Halfsteensverband_2773_Grijs_10mm_10mm;
 - Begeleidend schrijven steenmonster;
 - Ruimtelijke onderbouwing perceel aan de Lutjeloosterweg versie 3, d.d. 15-7-2024;
 - Bijlage 1 Uitkomst verkennend bodemonderzoek, d.d. 5-2-2024;
 - Bijlage 2 Quickscan wet Natuurbescherming, d.d. 10-1-2024;
 - Bijlage 3 Stikstofonderzoek Bouwfase, d.d. 25-1-2024;
 - Bijlage 3 Stikstofonderzoek Gebruiksfase, d.d. 25-1-2024;
 - AERIUS_projectberekening_20240125124406_CumulatiefRVE697KbVmjpg, d.d. 25-1-2024;
 - Verzoekformulier, d.d. 23-5-2024;
6. dat de vergunning wordt verleend voor onbepaalde tijd.

1.3 Kennisgeving en terinzagelegging

Van dit ontwerpbesluit wordt kennisgegeven in de Ter Apeler Courant, Het Streekblad en op Overheid.nl. Het ontwerpbesluit met de daarbij behorende stukken liggen in het gemeentehuis van de gemeente Westerwolde, in Sellingen gedurende zes weken ter inzage.

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 van de gemeente Westerwolde. Voor het mondeling indienen van een zienswijze dient een afspraak te worden gemaakt.



1.5 Inwerkingtreding

Deze vergunning treedt in werking op de dag na afloop van de beroepstermijn. Als er een verzoek om voorlopige voorziening wordt gedaan, treedt deze vergunning niet in werking voordat op dat verzoek is beslist.

1.6 Ondertekening

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



2 Procedure

2.1 Uitgebreide procedure en beslistermijn

De beslissing op de aanvraag is voorbereid met de uitgebreide voorbereidingsprocedure als bedoeld in paragraaf 3.3 Wabo.

Vanaf donderdag 15 augustus 2024 tot en met woensdag 25 september 2024 zal het ontwerpbesluit ter inzage liggen in het gemeentehuis van de gemeente Westerwolde te Sellinger. Gedurende deze periode zal een ieder in de gelegenheid worden gesteld om zienswijzen naar voren te brengen.

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 moeten wij ervoor zorgen dat de aan de omgevingsvergunning verbonden voorschriften op elkaar zijn afgestemd.

2.3 Volledigheid aanvraag

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 30 oktober 2023 is de aanvrager in de gelegenheid gesteld om de aanvraag aan te vullen. De gevraagde gegevens zijn 23 mei 2024 ontvangen, waardoor de beslistermijn met 29 weken en 3 dagen is opgeschort.

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 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 de welstandscommissie Libau. In de inhoudelijke overwegingen is aangegeven hoe wij dit advies bij onze besluitvorming hebben betrokken.

2.5 Wet natuurbescherming

Om de gewenste woning te bouwen kan het mogelijk zijn dat bepaalde aanwezige diersoorten en hun leefomgeving hierin worden verstoord. Door de aanvrager is daarom een rapport Quickscan natuurbescherming Omgevingswet d.d. 10 januari 2024 opgemaakt. Hieruit is naar voren gekomen dat er inzake de nieuwbouw van de woning geen belemmeringen zijn in het kader van de vigerende natuurwetgeving en geen nader onderzoek nodig is voordat de werkzaamheden kunnen beginnen.

Wel gelden de volgende adviezen:

- *Om wezenlijke verstoring als gevolg van de werkzaamheden op de mogelijke aanwezige broedvogels te voorkomen, wordt geadviseerd om buiten het broedseizoen te werken (buiten de periode half maart t/m half juli). Bij het werken tijdens het broedseizoen moet voorafgaand en/of tijdens de werkzaamheden worden gekeken (eventueel door een deskundig ecoloog) naar de aanwezigheid van eventuele nesten.*

In de voorwaarden behorende bij de omgevingsvergunning zal dit worden opgenomen alsook dat er vanuit de Wet natuurbescherming een zorgplicht is dat voldoende zorg in acht genomen moet worden voor de in het wild levende dieren en planten, zoveel als redelijkerwijs mogelijk is alsmede voor hun directe leefomgeving. Bij de uitvoering van deze omgevingsvergunning moeten negatieve gevolgen zoveel mogelijk voorkomen dan wel beperkt of ongedaan gemaakt worden.

Zo nodig zal de vergunninghouder een vergunning dan wel ontheffing moeten aanvragen bij de provincie Groningen mocht dit gelden op basis van de Wet natuurbescherming dan wel de Provinciale Omgevingsverordening.



2.6 Verklaring van geen bedenkingen

Op grond van artikel 2.27 van de Wabo wijst het Bor, 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.

Deze aanvraag heeft betrekking op een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, onder c van de Wabo, waarbij met toepassing van artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 3° van de Wabo, kan worden afgeweken van het ter plaatse geldende bestemmingsplan.

Op grond van artikel 6.5, lid 1 van het Bor moet, ingeval met toepassing van artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 3° van de Wabo wordt afgeweken van het bestemmingsplan, de gemeenteraad hiervoor een verklaring van geen bedenkingen afgeven.

Door de gemeenteraad van Westerwolde zijn categorieën vastgesteld waarvoor, bij afwijking van een bestemmingsplan, een verklaring van geen bedenkingen dient te worden gevraagd.

Deze aanvraag valt niet onder een van die categorieën benoemd op de desbetreffende categorieënlijst. Een verklaring van geen bedenkingen hoeft daarom niet door de gemeenteraad afgegeven te worden.

2.7 Vooroverleg

In het kader van een bestemmingsplanprocedure is het voorontwerp en de daarbij behorende stukken op 27 mei 2024 op grond van het bepaalde in artikel 6.18 Bor juncto artikel 3.1.1 Bro voorgelegd aan:

- Provincie Groningen;
- Waterschap Hunze en Aa's.

Provincie Groningen

Op 12 juni 2024 hebben wij een reactie ontvangen van de provincie, waarin ze de volgende twee opmerkingen maken:

1. Toetsing aan provinciaal beleid

"In paragraaf 3.2 van de ruimtelijke onderbouwing wordt de omgevingsverordening van juni 2022 aangehaald als de meest recente geconsolideerde versie. De meest recente geconsolideerde versie is echter van november 2022. Ik verzoek u om deze versie in de ruimtelijke ordening te benoemen als toetsingskader aan het provinciaal beleid."

2. Bodem

"In de ruimtelijke onderbouwing wordt meerdere keren verwezen naar het asbestonderzoek dat samen met het bodemonderzoek als bijlage 1 is toegevoegd aan de ruimtelijke onderbouwing. Dit asbestonderzoek is echter niet uitgevoerd door de initiatiefnemer met als reden dat er zintuigelijk geen waarnemingen zijn gedaan van asbest op de onderzoekslocatie. In het bodemonderzoek wordt echter wel geadviseerd om een asbest onderzoek te doen op de locatie van meetpunt 3 en op de locatie van de oude woning. In hoeverre daadwerkelijk wel/geen sprake is van de aanwezigheid van een verontreiniging met asbest kan alleen worden bepaald met het uitvoeren van een verkennend asbestonderzoek conform de norm NEN 5707".

Ten aanzien van het genoemde onder punt 1 is de aanvrager verzocht om de ruimtelijke onderbouwing op dit punt aan te passen. Op 15 juli 2024 is het aangepaste document 'ruimtelijke onderbouwing perceel aan de Lutjeloosterweg versie 3' aangeleverd waarin de meest recente versie van de geconsolideerde omgevingsverordening is benoemd.

Voor het genoemde onder punt 2 is een voorwaarde opgenomen in deze vergunning om voor uitvoering van de werkzaamheden een verkennend asbestonderzoek conform NEN5707 uit te voeren.

Waterschap Hunze en Aa's

Vanuit het Waterschap Hunze en Aa's is geen directe reactie op het plan ontvangen. Uit de Watertoets blijkt dat het hier de normale procedure betreft, waarvoor het Waterschap op 2 juli 2024 een uitgangspuntennotitie heeft geleverd. Dit is verwerkt in de ruimtelijke onderbouwing en de uitgangspuntennotitie is hieraan als bijlage toegevoegd.



2.8 Kennisgeving en terinzagelegging

Van dit besluit wordt kennisgegeven in de Ter Apeler Courant, Het Streekblad en op Overheid.nl. Het besluit met de daarbij behorende stukken liggen in het gemeentehuis van de gemeente Westerwolde te Sellingen gedurende zes weken ter inzage.



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 als één van de in artikel 2.10 lid 1 genoemde weigeringsgronden aan de orde is. Een toetsing of deze weigeringsgronden aanwezig zijn heeft plaatsgevonden.

Toetsing aan het bestemmingsplan

Het bouwplan is gelegen in een gebied waarvoor het bestemmingsplan “Blijham” geldt. De gronden hebben de enkelbestemming ‘Agrarisch gebied met een gesloten landschap’. Volgens artikel 16 van het bestemmingsplan zijn deze gronden bestemd voor de uitoefening van een agrarisch bedrijf met een in hoofdzaak grondgebonden agrarische bedrijfsvoering.

Het bouwplan voor het bouwen van een woning is in strijd met de in artikel 16, lid A genoemde bestemmingsomschrijving van het geldende bestemmingsplan.

Op grond van art. 2.10 lid 2 Wabo wordt de aanvraag mede aangemerkt als een aanvraag voor het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met 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 4 juni 2024 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.

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 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.

Strijdigheid

Er is strijdigheid met de aan de gronden toegekende bestemming ‘Agrarisch gebied met een gesloten landschap’ waarbij de gronden enkel gebruikt mogen worden ten behoeve van de uitoefening van een agrarisch bedrijf met een in hoofdzaak grondgebonden agrarische bedrijfsvoering.

Afwijkingsmogelijkheid

Er is een buitenplanse afwijkingsmogelijkheid (art. 2.12 lid 1 sub a onder 3 Wabo). Het aangevraagde mag niet in strijd zijn met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit zal een goede ruimtelijke onderbouwing moeten bevatten.

Motivering

Gemeentelijk beleid

Het gemeentelijk beleid ten aanzien van de bouw van woningen is verwerkt in de door de raad vastgestelde ‘Woonvisie Westerwolde 2019-2024’. In deze visie is een kader opgenomen waaraan het toevoegen van wooneenheden wordt getoetst. Het vastgestelde kader is tevens gebruikt voor het beoordelen van deze aanvraag omgevingsvergunning. Het bouwen van een nieuwe woning aan de Lutjeloosterweg tussen 10 en 14 in Blijham past binnen dit beleid.

Provinciaal beleid

De provincie Groningen heeft regels over de mogelijkheid tot het realiseren van woningen opgenomen in de Omgevingsverordening provincie Groningen. In de Omgevingsverordening provincie Groningen worden de mogelijkheden voor de realisatie van nieuwe woningen beschreven. Het bouwen van een nieuwe woning aan de Lutjeloosterweg tussen 10 en 14 in Blijham voldoet aan de desbetreffende mogelijkheden.

Voor het afwijken van het bestemmingsplan heeft de aanvrager op 15 juli 2024 een ruimtelijke onderbouwing (Ruimtelijke onderbouwing perceel aan de Lutjeloosterweg versie 3) aangeleverd. Uit de ruimtelijke onderbouwing blijkt in voldoende mate dat er geen bezwaren van ruimtelijke, landschappelijke of milieutechnische aard zijn die zich tegen het project verzetten. Op basis van de overlegde stukken wordt geconcludeerd dat de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

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. In dit besluit zijn de voor deze activiteit relevante voorschriften opgenomen.



4 Voorschriften

Het uitvoeren van een werk geen bouwwerk zijnde

- 1.1. Indien bij de uitvoering van de geplande graafwerkzaamheden onverhoopt archeologische vondsten worden gedaan of sporen worden ontdekt, dient hiervan direct melding te worden gemaakt bij de gemeente Westerwolde conform Erfgoedwet 2015, artikel 5.10, 5.11 en 9.6.
- 1.2. Vanuit de Wet natuurbescherming geldt een zorgplicht dat voldoende zorg in acht genomen moet worden voor de in het wild levende dieren en planten, alsmede voor hun directe leefomgeving. Bij verlening van deze omgevingsvergunning is er daarom van uit gegaan dat de vergunninghouder zich voorafgaand op de hoogte stelt van de aanwezige natuurwaarden, de kwetsbaarheid ervan en de mogelijke gevolgen daarvoor van het handelen. Om de gewenste woningen te realiseren kan het mogelijk zijn dat bepaalde aanwezige diersoorten en hun leefomgeving hierin worden verstoord. Door de aanvrager is daarom een rapport Quicksan natuurbescherming Omgevingswet d.d. 10 januari 2024 opgemaakt. Hieruit is naar voren gekomen dat het planvoornemen zonder bezwaren doorgang kan vinden binnen de kaders van de vigerende natuurwetgeving. Wel wordt de volgende voorwaarde gesteld:
 - *Om wezenlijke verstoring als gevolg van de werkzaamheden op de mogelijke aanwezige broedvogels te voorkomen, wordt geadviseerd om buiten het broedseizoen te werken (buiten de periode half maart t/m half juli). Bij het werken tijdens het broedseizoen moet voorafgaand en/of tijdens de werkzaamheden worden gekeken (eventueel door een deskundig ecoloog) naar de aanwezigheid van eventuele nesten.*

Bij de uitvoering van die handeling(en) moeten negatieve gevolgen zoveel mogelijk voorkomen dan wel beperkt of ongedaan gemaakt worden. Zo nodig zal de vergunninghouder een vergunning dan wel ontheffing aanvragen bij de provincie Groningen mocht dit gelden op basis van de Wet natuurbescherming dan wel de Provinciale Omgevingsverordening.

Verkennend asbestonderzoek

- 1.3. Zoals beschreven in de conclusie en aanbevelingen uit het verkennend bodemonderzoek van Eco Reest d.d. 5 februari 2024 dient voor uitvoering van de werkzaamheden een verkennend asbestonderzoek volgens NEN5707 te worden uitgevoerd. Dit zowel ter plaatse van en rondom de voormalige locatie van de woning, als het metselpuin houdende meetpunt 3.



Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Beschrijving	Pagina('s)
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1 3