

OMGEVINGSVERGUNNING

voor: het gebruiken van een perceel met een bedrijfsbestemming voor alleen wonen

activiteit: afwijken van regels in het omgevingsplan

verleend aan:

locatie: Groenedijk 9, 9619 TE Froombosch

vth-nummer: 19521510407

bevoegd gezag: Burgemeester en wethouders gemeente Midden-Groningen

dso-nummer: 2024120700091

Inhoudsopgave

1	Beschikking	3
1.1	Aanvraag.....	3
1.2	Beslissing	3
1.3	Wanneer is deze vergunning geldig?.....	3
1.4	Waar staat het in de wet?	3
1.5	Bezwaar	3
1.6	Ondertekening.....	4
1.7	Verzending.....	4
2	Inhoudelijke overwegingen.....	5
2.1	Afwijken van regels in het omgevingsplan	5
3	Procedure	9

1 Beschikking

1.1 Aanvraag

Op 7 december 2024 hebben wij een verzoek om een omgevingsvergunning ontvangen.

De aanvrager heeft de volgende activiteit aangevraagd:

- Afwijken van regels in het omgevingsplan

Het verzoek gaat het gebruiken van een perceel met een bedrijfsbestemming voor alleen wonen aan de Groenedijk 9 in Froombosch.

1.2 Beslissing

Wij hebben besloten:

1. de vergunning te verlenen voor de volgende activiteit:
 - afwijken van regels in het omgevingsplan.
2. voorschriften aan de vergunning te verbinden;
3. dat de volgende stukken deel uitmaken van de vergunning:
 - Aanvraagformulier (publiceerbaar) met DSO-nummer 2024120700091, d.d. 7 december 2024;
 - Onderbouwing afwijken regels omgevingsplan, d.d. 02 december 2024;
 - Verkennend aanvullend bodemonderzoek, Groenedijk 9 Froombosch, d.d. 1 april 2004;
 - Actualisatie bodemonderzoek Groenedijk 9 Froombosch, d.d. 14 november 2024.
4. de vergunning te verlenen voor onbepaalde tijd.

1.3 Wanneer is deze vergunning geldig?

Deze vergunning geldt vanaf de dag na bekendmaking. Bekendmaking gebeurt door opsturen naar de aanvrager.

1.4 Waar staat het in de wet?

Wij baseren ons besluit voor deze vergunning op artikel 5.1 lid 2 Omgevingswet (Ow).

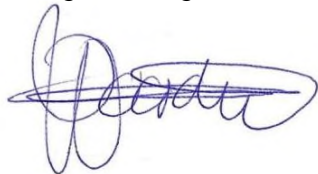
1.5 Bezwaar

Belanghebbenden kunnen bezwaar maken tegen ons besluit. Het is belangrijk dat wij dit binnen zes weken na de dag waarop dit besluit is verzonden ontvangen. Alleen dan kunnen wij het bezwaarschrift behandelen. Belanghebbenden kunnen hun bezwaar opsturen naar:

Gemeente Midden-Groningen
Postbus 75
9600AB Hoogezand

1.6 Ondertekening

het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Midden-Groningen, namens deze,



Jessica Noordman

Teamleider Vergunningverlening, toezicht en handhaving

Gemeente Midden-Groningen

1.7 Verzending

Verzonden op: 12 februari 2024

2 Inhoudelijke overwegingen

2.1 Afwijken van regels in het omgevingsplan

Wij hebben het project getoetst aan de regels van het omgevingsplan van de Gemeente Midden-Groningen.

Omschrijving initiatief

Er is een aanvraag ingediend om het perceel te gebruiken als woonperceel. Hierbij is ook een ruimtelijke onderbouwing gevoegd. Het perceel was in gebruik als bedrijf (studio) met bedrijfswoning. Het plan is in strijd met de volgende regels van het bestemmingsplan uit het (tijdelijke) omgevingsplan:

Artikel 7.1. Het perceel heeft een bedrijfsbestemming, waarbij een bestaande bedrijfswoning is toegestaan.

In het (tijdelijk) omgevingsplan is een wijzigingsbevoegdheid (artikel 7.6.2.) opgenomen voor het wijzigen van de bestemming naar wonen. Hierbij gelden een aantal voorwaarden. Met de invoering van de Omgevingswet bestaat de wijzigingsbevoegdheid niet meer. Wel kunnen de regels van de wijzigingsbevoegdheid worden gebruikt als toetsingskader bij Buitenplanse omgevingsplan afwijkingen (Bopa's).

Wanneer een project niet voldoet aan het omgevingsplan, toetsen wij het project aan (landelijke) regels om af te wijken van het omgevingsplan.

Afweging

Afwijkingsmogelijkheden

Op grond van artikel 5.1, lid 1, onder a van de Omgevingswet (Ow) is het verboden zonder omgevingsvergunning een omgevingsplanactiviteit te verrichten.

Omgevingsplanactiviteit

Als de aangevraagde activiteit, waarvoor in het omgevingsplan is bepaald dat het verboden is deze zonder omgevingsvergunning te verrichten, niet in strijd is met de regels die in het (tijdelijke) omgevingsplan zijn gesteld, moet op grond van artikel 5.21, lid 2, onder a van de Ow een omgevingsvergunning worden verleend. Op grond van artikel 22.281 van het omgevingsplan geldt dat als de regels in het tijdelijk deel van het omgevingsplan de verplichting bevatten om een omgevingsvergunning te verlenen om af te wijken van de regels, deze verplichting moet worden gelezen als een bevoegdheid.

Deze omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit kan echter alleen verleend worden als de activiteit niet in strijd is met de regels die in het omgevingsplan zijn gesteld over het verlenen van de omgevingsvergunning (artikel 8.0a, lid 1 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl)).

Met artikel 7.6.2 van het bestemmingsplan als toetsingskader kan met een Bopa afgeweken worden voor het gevraagde. In dit artikel (met inachtneming van artikel 49.2) staan de voorwaarden. Bij de aanvraag gaat het om het woongebruik:

7.6.2 Wijzigen ten behoeve van functieverandering

Het bevoegd gezag kan, met inachtneming van 49.2, de bestemming wijzigen in 'Gemengd' of 'Wonen' onder voorwaarden dat:

- a. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid respectievelijk de regels uit Artikel 17 en Artikel 29 van overeenkomstige toepassing zijn;
- b. aangrenzende (agrarische) bedrijven niet in ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
- c. de functie ondergebracht wordt in de bestaande gebouwen;
- d. gestreefd wordt om niet meer in gebruik zijnde opstallen te saneren;
- e. voor het wijzigen naar Wonen de bedrijfsfunctie ter plaatse is beëindigd;
- f. ten hoogste 1 bestaande bedrijfswoning omgezet wordt in 1 reguliere woning;

49.2 Voorwaarden aan de wijziging

Bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheden in dit plan vindt een evenredige belangenafweging plaats waarbij in ieder geval betrokken worden:

- a. de mate waarin de belangen van gebruikers en/of eigenaren van de aanliggende gronden kunnen worden geschaad;
- b. de mate waarin de uitvoerbaarheid is aangetoond, waaronder begrepen de toelaatbaarheid op het gebied van milieu, externe veiligheid, waterhuishouding, ecologie en archeologie;
- c. de mate waarin de landschappelijke inpasbaarheid is aangetoond;
- d. de mate waarin de verkeerssituatie wordt beïnvloed, waaronder begrepen de gevolgen voor de infrastructuur.

Toetsing aan artikel 7.6.2. en 49.2:

In de Omgevingswet bestaat de wijzigingsbevoegdheid niet meer. Wel kunnen op basis van de wet de wijzigingsvoorwaarden als toetsingskader bij een Buitenplanse omgevingsplan activiteit (afwijking van het omgevingsplan) worden gebruikt. Per voorwaarde beschrijven wij hoe er aan de voorwaarde kan worden voldaan;

Toetsing aan artikel 7.6.2.:

Met deze vergunning verklaren wij de regels uit artikel 17 (wonen) uit het bestemmingsplan Buitengebied 2022 van toepassing op het perceel. Op basis van de Omgevingswet wordt de vergunning ook opgenomen in het DSO (digitaal stelsel Omgevingswet). Op termijn wordt ook de vergunning verwerkt in het Omgevingsplan. De regels voor wonen, zullen hierbij van toepassing zijn. Het bouwvlak wordt zoveel mogelijk afgestemd op de bestaande bebouwing. Er is geen ruimte voor extra bebouwing;

- Aangrenzende (agrarische) bedrijven worden niet in ontwikkelingsmogelijkheden beperkt. Omliggende bedrijven liggen op zeer grote afstand. Daarnaast is er nu al sprake van een bestaande woning. In die zin is er geen sprake van een verandering (ook niet met betrekking tot geluid op het perceel of vanuit de omgeving);

- De functie ondergebracht wordt in de bestaande gebouwen;
- Gestreefd wordt om niet meer in gebruik zijnde opstallen te saneren. Er is geen sprake van vervallen lege schuren, waarbij afbraak vanwege ruimtelijke kwaliteit nodig is. Op het perceel is sprake van een woning en (in een apart gebouw) een geluidstudio. De gebouwen blijven staan en worden hergebruikt;
- De bedrijfsfunctie ter plaatse is beëindigd. Dit is ook overeengekomen met de aanvragers;
- Er wordt 1 bestaande bedrijfswoning omgezet in 1 reguliere woning.

Toetsing aan artikel 49.2

- Bij het plan worden geen belangen van gebruikers en/of eigenaren van de aanliggende gronden geschaad;
- Het plan is uitvoerbaar. Er zijn geen bijzonderheden op het gebied van milieu, externe veiligheid, waterhuishouding, ecologie en archeologie. Wel heeft er een bodemonderzoek plaatsgevonden, waarmee de geschiktheid voor het beoogde gebruik is aangetoond;
- Het perceel is landschappelijk goed ingepast. Er zijn voor het plan (woongebruik) geen extra maatregelen nodig;
- De verkeerssituatie wordt niet beïnvloed, door het beoogde gebruik.

Buitenplanse omgevingsplanactiviteit

Wanneer de aangevraagde activiteit in strijd is met de regels die in het omgevingsplan zijn gesteld, kan op grond van artikel 5.21, lid 2, onder b van de Ow een omgevingsvergunning worden verleend met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Deze omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit kan echter alleen verleend worden wanneer er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (artikel 8.0a, lid 2 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl)) en wanneer wordt voldaan aan de beoordelingsregels uit artikel 8.0b t/m 8.0e van het Bkl.

Omgevingsaspecten

In het voorgaande is al ingegaan op de omgevingsaspecten, zoals benoemd in de wijzigingsbevoegdheid.

Bodemkwaliteit

De bodemkwaliteit is onderzocht. De grond is vanaf 0,4 tot 2,0 m-mv verontreinigd met minerale olie. Vanaf 1,0 tot 2,0 m-mv is de grond verontreinigd boven de interventiewaarde. Het licht verontreinigde volume is geschat op 30 m³ waarvan bij benadering 6 m³ grond sterk verontreinigd is. In de grond zijn geen vluchtige aromaten boven de achtergrondwaarde gemeten. Het volume licht verontreinigd grondwater is geschat op maximaal 30 m³. Ten opzichte van 2004 kan worden geconcludeerd dat de gemeten gehalten in de grond flink zijn gedaald.

Op basis van de resultaten kan worden aangenomen dat de verontreiniging is geïsoleerd en er geen sprake van verspreiding is. Er zijn geen blootstellingsrisico's omdat de sterk verhoogde gehalten minerale olie zijn geconstateerd vanaf circa 1,0 m-mv en er geen verhogingen van vluchtige componenten zijn gemeten. Daarnaast is de bodem ter plaatse duurzaam afgedekt met klinkers.

Conclusies

- Voor het perceel is een actualiserend bodemonderzoek uitgevoerd. Dit rapport is intern beoordeeld en akkoord bevonden.
- De verontreiniging met minerale olie is geactualiseerd, afgeperkt en vormt geen belemmering voor het huidig en toekomstig gebruik van het terrein (wonen).
- Als er grondwerkzaamheden worden uitgevoerd met een volume van meer dan 25 m³, worden de werkzaamheden gezien als een milieubelastende activiteit (MBA) en dienen vijf werkdagen voorafgaand aan de uitvoering gemeld te worden bij het Omgevingsloket.

Water

Er is geen watertoets nodig bij het plan. Er wordt geen verharding toegevoegd en er is geen sprake van extra bebouwingsmogelijkheden.

Instructieregels Hoofdstuk 5 Bkl

Het initiatief wordt niet belemmerd door één van de instructieregels uit hoofdstuk 5 van het Bkl. Voor een deel zijn deze niet relevant op deze locatie en uit bovenstaande overwegingen blijkt dat voldaan kan worden aan de wel relevante instructieregels.

Provinciaal belang

Het initiatief is niet in strijd met de regels uit de provinciale omgevingsverordening.

Omgevingsvisie

Het initiatief scoort minimaal voldoende op alle 6 de punten uit het afwegingskader.

Eindoordeel

Alles overwegend is de gemeente bereid medewerking te verlenen aan het gebruik van wonen op het perceel. De bedrijfswoning is omgezet in een burgerwoning en de bedrijfsfuncties is beëindigd. Op termijn zal dit ook worden verwerkt in de het Omgevingsplan. Er is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan deze locatie, er wordt voldaan aan de instructieregels uit het Bkl, er is geen strijd met provinciale belangen en er wordt voldaan aan het afwegingskader uit de Omgevingsvisie.

Conclusie

Voor de activiteit 'afwijken van regels in het omgevingsplan' ontvangt u van ons de gevraagde omgevingsvergunning.

3 Procedure

Om tot het besluit voor deze vergunning te komen hebben wij de volgende stappen doorlopen:

- We hebben het verzoek gepubliceerd in “De Regiokrant”, op de gemeentelijke website en op de website www.officielebekendmakingen.nl.
- We hebben de reguliere voorbereidingsprocedure gevolgd.
- We hebben de aanvraag getoetst op volledigheid.
- De aanvraag is volledig en we hebben deze in behandeling genomen.
- We hebben het besluit de vergunning te verlenen gepubliceerd in “De Regiokrant”, op de gemeentelijke website en op de website www.officielebekendmakingen.nl.

Waar staat het in de wet?

- Wij baseren de voorbereidingsprocedure op paragraaf 16.5.2 Omgevingswet.
- De volledigheid toetsen we aan de hand van het omgevingsplan.