Nummer : 11-03.2015

Onderwerp : Verklaring van geen Bedenkingen: bouwen loods aan de Middendijk 7 te Usquert

Korte inhoud	:	Er is een omgevingsvergunning aangevraagd om een opslagloods bij een agrarisch bedrijf (met neventak intensieve veehouderij) te bouwen aan de Middendijk 7 te Usquert. De uitbreiding past niet binnen het bouwvlak van het bedrijf en is daarmee in strijd met het bestemmingsplan buitengebied. Het bestemmingsplan biedt niet de mogelijkheid om af te wijken van deze regels, maar middels artikel 2.12 lid 1 onder a, sub 3 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) kan medewerking worden verleend aan dit verzoek. Om mee te kunnen werken is een verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad nodig.

Uithuizen, 29 januari 2015

AAN DE RAAD.

Inleiding

Wij hebben een verzoek ontvangen om een opslagloods bij een agrarisch bedrijf (met neventak intensieve veehouderij) te bouwen aan de Middendijk 7 te Usquert. De uitbreiding past niet binnen het bouwvlak van het bedrijf en is daarmee in strijd met het bestemmingsplan buitengebied. Het bestemmingsplan biedt niet de mogelijkheid om af te wijken van deze regels. Bijgevoegde ruimtelijke onderbouwing bevat de motivering waarom van deze regels wordt afgeweken middels artikel 2.12 lid 1 onder a, sub 3 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

Activiteiten omgevingsvergunning

De omgevingsvergunningaanvraag heeft betrekking op 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 (art. 2.1, lid 1, onder c Wabo);
- het veranderen van een inrichting (milieu) (art.2.1, lid 1, onder e Wabo).

Planologische toets

Het plangebied is geregeld in het bestemmingsplan Buitengebied Eemsmond (vastgesteld op 28 juni 2010). In het bestemmingsplan Buitengebied zijn de gronden voorzien van de bestemming 'Agrarisch - Dijkenlandschap'. Ter plaatse geldt de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch -bouwperceel grondgebonden agrarisch bedrijf met ondergeschikte intensieve tak". Binnen deze aanduiding mogen onder meer bedrijfsgebouwen ten behoeve van een agrarisch bedrijf worden gebouwd. Uitbreiding van de intensieve tak is niet toegestaan. De nieuwe loods dient voor de opslag van aardappelen en tarwe.

De bedrijfsgebouwen moeten gesitueerd worden binnen het op de verbeelding aangeduide bouwvlak. De te bouwen loods overschrijdt het bouwvlak met 12 meter (ca. 420 m2).

Als een omgevingsvergunningaanvraag betrekking heeft op een activiteit dat in strijd is met een bestemmingsplan, dan kan de omgevingsvergunning worden verleend indien 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, sub 3 Wabo).

Verklaring van geen bedenkingen
Omdat deze aanvraag betrekking heeft op een activiteit als bedoeld in artikel 2.1.1.c Wabo en met toepassing van artikel 2.12 lid 1 onder a, sub 3 Wabo wordt afgeweken van het bestemmingsplan kan de aanvraag niet eerder worden verleend dan nadat u heeft verklaard geen bedenkingen te hebben.

Deze situatie valt niet onder de categorieën van gevallen waarvoor geen verklaring van geen bedenkingen is vereist. De aanvraag voldoet niet aan het volgende:

- Het afwijken van een in het bestemmingsplan gehanteerde maat in de zin van het bouwvlak, maximaal 5 meter.

De overschrijding is 12 meter en daarom is een verklaring van geen bedenkingen nodig.

U heeft de bevoegdheid tot het verlenen van de definitieve verklaring van geen bedenkingen gemandateerd aan burgemeester en wethouders, indien naar aanleiding van de terinzagelegging van de ontwerp verklaring van geen bedenkingen geen zienswijzen zijn ingebracht.

Onderbouwing
De ruimtelijke onderbouwing van het plan is als bijlage toegevoegd. Hieronder wordt de ruimtelijke onderbouwing samengevat.

Bebouwingsbeeld
De nieuwe loods heeft een oppervlakte van ca. 1325 m2 en komt op de locatie van de bestaande boerderij. Hierdoor zal de oude boerderij worden gesloopt. Om het zachte aanzicht wat dit gebouw nog verschafte (ten aanzien van de pluimveestal) weer te herstellen zal het nieuwe gebouw asymmetrisch worden uitgevoerd waarbij de zuidgevel lager is dan de noordzijde.
Door de dwarsplaatsing van de nieuwe loods wordt de opstrekkende verkaveling nog minder waarneembaar. Op termijn zal er een bedrijfswoning geplaatst worden aan de zuidzijde van het bedrijf.

Landschappelijke inpassing
De landschappelijke inpassing refereert aan de typische opbouw van de traditionele erven die in de omgeving te vinden zijn en het benadrukken van de opstrekkende verkaveling.

Aan de zuidzijde van het erf wordt een rechthoekige beplanting aangelegd en langs de pluimveestal zal aan de noordzijde een opvallende beplantingstructuur komen die de opstrekkende verkaveling benadrukt (zie bijlage I).In de omgevingsvergunning wordt als voorwaarde opgenomen dat het erf ingericht dient te worden conform het beplantingsplan.

Omgevingsaspecten
Ter bescherming van de kwaliteit van de (leef)omgeving wordt naast specifieke (milieu)wetgeving de ruimtelijke ordening ingezet. Deze aspecten worden per thema onderzocht.

Ecologie
Het plangebied maakt geen deel uit van beschermde gebieden. Het dichtstbijzijnde natuurgebied betreft de Waddenzee, die op ongeveer 2 kilometer vanaf het plangebied ligt. De Waddenzee maakt tevens onderdeel uit van de EHS. Gezien de afstand van het plangebied tot beschermde natuurwaarden en de beperkte schaal van de ontwikkeling, kan met zekerheid worden gesteld dat de ontwikkeling geen afbreuk doet aan natuurwaarden in de omgeving.
Naar aanleiding van het planvoornemen is een ecologisch onderzoek uitgevoerd door Buitenbedrijf BBZ-Natuurbureau (9 december 2014). Dit rapport is in navolging geschreven op een eerder rapport van 14 oktober 2014. Hierin werd geadviseerd nader onderzoek uit te voeren. De conclusie van het advies is dat de sloop van de boerderij veroorzaakt in ecologische zin geen relevante schade of overtreding van enigerlei betrokken (Europese) Flora- en/of faunawetgeving en kan per direct plaatsvinden. Wel worden compenserende maatregelen geadviseerd om een positieve bijdrage aan de toekomstige flora en fauna te bewerkstelligen. Het rapport is als bijlage II toegevoegd.

Archeologie
Het plangebied is gelegen in een gebied met een lage archeologische verwachtingswaarde en er is daarom geen aanvullend archeologisch onderzoek noodzakelijk.

Water
Het waterschap hanteert als uitgangspunt dat 10% van de toename aan verharding moet worden gecompenseerd in de vorm van open water. In het buitengebied geldt hiervan een vrijstelling als de toename van verhard oppervlak met minder dan 2.500 m2 toeneemt. De nieuwe loods heeft een oppervlakte van 1325 m2 en zal grotendeels al worden gerealiseerd op verhard gebied. Compenseren is dus niet nodig.

Milieuzonering
Voor bedrijfsgebouwen ten behoeve van akkerbouw geldt een richtafstand van 30 meter. Voor het fokken en houden van pluimvee geldt een hogere richtafstand, maar deze stal wordt niet uitgebreid. Hiervoor geldt een richtafstand van 200 meter. Het plangebied ligt solitair in het landschap. De dichtstbijzijnde milieugevoelige functie betreft een woning die ongeveer 250 meter ten zuiden van het plangebied staat. Het plangebied ligt ook niet binnen de milieuzones van andere bedrijven. Geconcludeerd wordt dat er in de nieuwe situatie sprake is van een verantwoorde milieuzonering en een goed woon- en leefklimaat van direct omwonenden.

Bodem
Het BodemInformatieSysteem van de gemeente Eemsmond geeft aan dat er geen bodeminformatie bekend is voor de locatie waar de voorgenomen bouwactiviteiten zijn gepland. De locatie is nu in gebruik als landbouwgrond en valt in het buitengebied, derhalve kan de locatie beschouwd worden als een onverdachte locatie. Er hoeft geen bodemonderzoek plaats te vinden om de reden dat de locatie in beginsel als onverdacht kan worden beschouwd.

Geluid
In de Wet geluidhinder (Wgh) wordt onderscheid gemaakt tussen geluidgevoelige functies enerzijds en niet-geluidgevoelige functies anderzijds. Indien een geluidgevoelige functie mogelijk wordt gemaakt en binnen de zone van een weg, spoorweg of een industriegebied ligt, dient onderzocht te worden of voldaan wordt aan de voorkeursgrenswaarde. Op de Middendijk geldt een maximumsnelheid van 60 km/uur. Daarom heeft de weg op grond van de Wgh een geluidzone van 250 meter. Het plangebied ligt geheel buiten deze zone. Het is daarom niet noodzakelijk om een akoestisch onderzoek uit te voeren.

Luchtkwaliteit
De realisatie van de bewaarloods zal niet direct bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Zo ligt de bouwlocatie niet in de directe nabijheid van wegen met een bovenlokale functie die veel verkeer verwerken. Ook de verkeersbewegingen die zullen ontstaan na uitbreiding van het bedrijf, zullen er niet noemenswaardig aan bijdragen. Vanuit het omgevingsaspect luchtkwaliteit is er geen belemmering voor de verlening van de omgevingsvergunning.

Externe veiligheid
In het kader van het aspect externe veiligheid is de risicokaart geraadpleegd. Hieruit blijkt dat in of nabij het plangebied geen risicovolle inrichtingen aanwezig zijn. Ook valt het plangebied niet in het invloedsgebied van routes voor gevaarlijke stoffen of buisleidingen. Bovendien neemt het aantal personen binnen het plangebied niet toe, waardoor er geen effecten op de externe veiligheidsituatie bestaan. Het aspect externe veiligheid vormt voor dit initiatief dan ook geen beperkingen en aanvullend onderzoek kan achterwege blijven.

Cultuurhistorie
Binnen het plangebied is geen sprake van specifieke cultuurhistorische waarden. Wel kunnen de structuren in het landschap als cultuurhistorisch waardevol worden aangemerkt. De ontwikkeling doet geen afbreuk aan deze structuren. In het inrichtingsplan is op de aanwezige landschapsstructuur aangesloten. Het is ook niet noodzakelijk om nadere regels te stellen ter bescherming van cultuurhistorische waarden.

<u>(voor)overlegpartners</u>
In het kader van vooroverleg is de ruimtelijke onderbouwing voorgelegd aan de provincie Groningen en het waterschap Noorderzijlvest. De provincie Groningen en het waterschap hebben geen opmerkingen.

<u>Procedure</u>
Het ontwerpbesluit, de ontwerpverklaring van geen bedenkingen en de omgevingsvergunningsaanvraag met bijbehorende stukken worden zes weken ter inzage gelegd. In deze periode kan een ieder een zienswijze indienen. U heeft het college van burgemeester en wethouders gemandateerd indien er geen zienswijzen worden ingediend de definitieve verklaring van geen bedenkingen af te geven. Indien er wel één of meerdere zienswijzen worden ingediend zal deze aan u worden voorgelegd.

<u>Financiële consequenties</u>
Er zijn geen financiële consequenties aan dit voorstel verbonden.

Voorstel

Aan de raad wordt voorgesteld om;

1. een Verklaring van geen Bedenkingen te geven voor de realisatie van opslagloods aan de Middendijk 7 te Usquert en dit besluit als ontwerp in de procedure voor de aanvraag omgevingsvergunning in te brengen;
2. De onder 1. bedoelde ontwerp Verklaring van geen Bedenkingen wordt als definitieve Verklaring van geen Bedenkingen aangemerkt indien blijkt dat er geen zienswijzen tegen de ontwerpverklaring en het ontwerpbesluit zijn ingediend.

Burgemeester en wethouders
van de gemeente Eemsmond,

M. van Beek, burgemeester

B.L. Meijer, secretaris