



(concept) **Ontwerp Omgevingsvergunning gemeente Het Hogeland**

Inhoudsopgave

1. Aanvraag
2. Procedure
3. Overwegingen voorafgaand aan de besluitvorming
4. Besluit
5. Voorwaarden en verplichtingen
6. Leges
7. Inwerkingtreding en rechtsbescherming
8. Bijlagen

1. Aanvraag

Op 16 augustus 2018 hebben wij een aanvraag ontvangen voor een omgevingsvergunning, zoals bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). De aanvraag is geregistreerd onder zaaknummer HZ_WABO-2018-0104.

Gegevens aanvrager

Naam en adres : de heer P. Groenewal
Wroetende Mol 3
9781 TC Bedum

Omschrijving

De aanvraag betreft : oprichten van een woning

De aanvraag bevat de volgende activiteiten :

- het bouwen van een bouwwerk
- handelen in strijd met regels RO

Locatie : Bedumerweg 68 te Onderdendam

2. Procedure

Bevoegd gezag

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Het Hogeland is bevoegd om op de aanvraag te beslissen.

Kennisgeving

De ontvangst van de aanvraag op 29 augustus 2018 gepubliceerd in de Noorderkrant en op de internetpagina van de gemeente Bedum.

Indieningsvereisten en ontvankelijkheid

Wij hebben de aanvraag aan de hand van de Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor) getoetst op ontvankelijkheid. Daarbij is gebleken dat een aantal gegevens ontbrak. De aanvrager is hierop in de gelegenheid gesteld om aanvullende gegevens te leveren. We hebben de aanvullende gegevens ontvangen op 4 december 2018. Hierdoor is de wettelijke procedure verlengd met 75 dagen. Wij zijn van oordeel dat de aanvraag alsmede de latere aanvulling daarop voldoende informatie bevat voor een goede beoordeling van de gevolgen van

de activiteit op de fysieke leefomgeving. De aanvraag is dan ook ontvankelijk en in behandeling genomen.

Vooroverleg

Op grond van artikel 6.18 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) is het plan voor vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening, aan de provincie Groningen en het waterschap Noorderzijlvest voorgelegd. In de ruimtelijke onderbouwing is hiervan verslag gedaan.

Verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad

De Wabo bepaalt in artikel 2.27 in samenhang met artikel 6.5 Bor dat, indien het voornemen bestaat om een omgevingsvergunning te verlenen in afwijking van het geldende bestemmingsplan, de gemeenteraad vooraf hiervoor een zogenaamde verklaring van geen bedenkingen dient te verlenen. De gemeenteraad heeft bij besluit van 15 januari 2019 categorieën van gevallen aangewezen waarvoor geen verklaring van geen bedenkingen is vereist. Op grond van de lijst is voor de omgevingsvergunning voor de bouw van een vervangende woning een verklaring van geen bedenkingen vereist.

Inzage en zienswijzen

Het voornemen om vergunning te verlenen voor de aangevraagde activiteiten is door ons op (datum) gepubliceerd op onze website www.hethogeland.nl en in de Noorderkrant. Vervolgens hebben de ontwerp-omgevingsvergunning en de daarbij behorende stukken vanaf (datum) gedurende zes weken ter inzage gelegen en is een ieder in de gelegenheid gesteld om zienswijzen kenbaar te maken. Van deze gelegenheid is **wel/geen** gebruik gemaakt.

(bij wel): (In de ruimtelijke onderbouwing/zienswijzennota is aangegeven hoe met deze zienswijzen is omgegaan.) (Naar aanleiding van de zienswijzen is de omgevingsvergunning **niet/op de volgende onderdelen** gewijzigd.)

3. Overwegingen voorafgaand aan de besluitvorming

Aan het besluit liggen de volgende inhoudelijke overwegingen ten grondslag:

Overwegingen ten aanzien van het (ver)bouwen van een bouwwerk

Toetsing aan het bestemmingsplan

Het perceel is gelegen in het bestemmingsplan "Buitengebied Bedum" en heeft de bestemming "Agrarisch". Het bouwplan is strijdig met de regels van het bestemmingsplan. Op grond van artikel 2.10, lid 2 Wabo is uw aanvraag daarom mede aangemerkt als een aanvraag om omgevingsvergunning voor 'het handelen in strijd met de regels van het bestemmingsplan'.

Toetsing aan redelijke eisen van welstand

De aanvraag is door Libau, Welstands- en monumentenzorg Groningen, getoetst aan de Welstandsnota. Het perceel valt binnen het welstandsgebied Buitengebied - gebied XIII (ten westen van het Boterdiep en ten noorden van Onderdendam).

Op 28 augustus 2018 is er een advies uitgebracht over het bouwplan. Het bouwplan voldoet aan de redelijke eisen van welstand mits de bakstenen niet in antraciet worden uitgevoerd. Minimaal drie weken voor aanvang van de bouw monsters ter goedkeuring voorleggen aan welstand.

Toetsing aan het Bouwbesluit:

Er is voldoende aannemelijk gemaakt dat het bouwplan voldoet aan de voorschriften van het Bouwbesluit.

Toetsing aan de gemeentelijke Bouwverordening

Er is voldoende aannemelijk gemaakt dat het bouwplan voldoet aan de voorschriften van de bouwverordening.

Overwegingen ten aanzien van het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan (artikel 2.12)

Het perceel is gelegen in het bestemmingsplan “Buitengebied Bedum”. De gronden hebben de bestemming ‘Agrarisch’ en zijn bestemd voor agrarische bedrijven, ter plaatse mag alleen gewoond worden ten behoeve van de agrarische bedrijfsvoering.

Op de plankaart is de aanduiding ‘gevellijn’ aangegeven, hier dienen de voorgevels van bedrijfswoningen in of ten hoogste 2 meter achter de aangeduide gevellijn te worden gebouwd. De aanvraag voorziet in de bouw van een ‘reguliere’ woning en de woning wordt met de voorgevel 2 meter vóór de aanduiding ‘gevellijn’ gebouwd. De woning is daarmee in strijd met het geldende bestemmingsplan. Bij de aanvraag is een ruimtelijke onderbouwing gevoegd, in de ruimtelijke onderbouwing is gemotiveerd dat het plan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

Zoals in de ruimtelijke onderbouwing is aangegeven wordt voor geluid niet voldaan aan de voorkeursgrenswaarde, omdat er sprake is van vervangende nieuwbouw kan er een hogere waarde worden vastgesteld, hiervoor wordt, gelijktijdig met de vergunningprocedure, een hogere waarde procedure gevolgd.

Uit het geuronderzoek volgt dat de norm van 3,5 OU/m³ percentiel voor de huidige woning al wordt overschreden (berekend is 4,65 OU/m³). De nieuw te bouwen woning heeft een geurbelasting van 5,6 OU/m³. Er is echter sprake van vervangende nieuwbouw op een kavel waar een bouwvlak aanwezig is tot aan de grens van het terrein van de rioolwater zuiveringsinstallatie. Van deze ruimte wordt geen gebruik gemaakt, de nieuwe woning komt direct naast de schuur op voldoende ruime afstand tot de grens van de rioolwaterzuiveringsinstallatie. Het aantal geurgehinderden zal niet toenemen. De berekende geurbelasting is ook niet zodanig dat er onaanvaardbare geurhinder zal optreden. Op basis daarvan is het aanvaardbaar om de woning te bouwen binnen het bestaande bouwvlak.

De mogelijkheid om de woning dicht bij de rioolwaterzuiveringsinstallatie terug te bouwen kan consequenties hebben voor de beschikbare milieuruimte van de rioolwaterzuiveringsinstallatie. Er wordt binnen de 3,5 OU/m³ contour teruggebouwd. De nieuwe ontwikkeling kan de belangen van de rioolwaterzuiveringsinstallatie schaden. Overigens is op grond van het huidige bestemmingsplan al sinds begin jaren '70 al mogelijk om op de grens van de rioolwaterzuiveringsinstallatie een agrarische bedrijfswoning te bouwen, waardoor de rioolwaterzuivering planologisch al werd beperkt in de ontwikkelingsmogelijkheden. Om de belangen van het Waterschap te waarborgen bij de nieuwbouw van de woning wordt er een planschadeovereenkomst afgesloten met de nieuwe eigenaar.

Afwijkingsmogelijkheden

De afwijkingsregels in het bestemmingsplan en de algemene afwijkingsregels van bijlage II van het Bor bieden geen mogelijkheid om met een reguliere omgevingsvergunning af te wijken van

het bestemmingsplan. Wij zijn bereid om op grond van artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 3° van de Wabo medewerking te verlenen aan het plan.

Goede ruimtelijke onderbouwing

In de ruimtelijke onderbouwing (NL.IMRO.1966.BPBU09BEHE1po01-VS01) is gemotiveerd dat de activiteit en/of bouwwerkzaamheden niet in strijd zijn met een goede ruimtelijke ordening. Gelet op de belangenafweging die in de ruimtelijke onderbouwing en hierboven is gegeven, kunnen wij medewerking verlenen aan een afwijking van het bestemmingsplan op grond van art. 2.12, lid 1, sub a, onder 3 Wabo.

Geur

Voor wat betreft de afstand tot de waterzuiveringsinstallatie is er een geuronderzoek uitgevoerd. Uit dat geuronderzoek volgt dat de voorkeursnorm van 3,5 geurodeur/m³ percentiel voor de huidige bestaande woning al wordt overschreden (berekend is 4,65 geurodeur/m³). Uit de berekening volgt ook dat de nieuw te bouwen woning een geurbelasting heeft van 5,6 geurodeur/m³.

Wij hebben besloten af te wijken van de voorkeursnorm op grond van de volgende overwegingen:

Er is sprake is van vervangende nieuwbouw (herbestemming agrarische bedrijfswoning) op de kavel waar een bouwvlak aanwezig is tot aan de grens van het terrein van de rioolwaterzuiveringsinstallatie; het bestemmingsplan biedt derhalve de mogelijkheid dicht bij de zuiveringsinstallatie te bouwen, ruim binnen de geurcontour van de rioolwaterzuiveringsinstallatie;

Het aantal geur gehinderden zal niet toenemen; de agrarische woning wordt vervangen door een nieuwe woning;

Het bouwblok zal bij herziening van het bestemmingsplan worden verkleind tot de grens van de nieuw geplande woning; het is dan niet meer mogelijk een woning te bouwen op de grens van de rioolwaterzuiveringsinstallatie;

De geurbelasting valt binnen de landelijke norm voor het herbestemmen van agrarische bedrijfswoningen of het veranderen van de geurbelasting op de bebouwde kom tussen 0 en 8 geurodeur/m³. Aangezien in dit geval een agrarische bedrijfswoning in het buitengebied wordt vervangen door een particuliere woning wordt als acceptabel woon- en verblijfsklimaat uitgegaan van een norm van maximaal 8 geurodeur/m³.

Bij het toepassen van de norm van maximaal 8 geurodeur/m³ worden de belangen van de rioolwaterzuivering zowel nu als in de toekomst niet geschaad;

De berekende geurbelasting van 5,6 geurodeur/m³ op de nieuw te bouwen woning is zodanig dat er sprake is van een acceptabel woon- en verblijfsklimaat.

Geluid waterzuivering

Voor wat betreft het geluid dient de zuivering te voldoen aan de normen uit het Activiteitenbesluit, die golden voor de vorige situatie (agrarisch bedrijf), deze normen gelden ook voor de nieuwe situatie (woning). Net zoals bij de geurbelasting is het ook mogelijk, op grond van het huidige bestemmingsplan, om de woning dicht bij de zuivering te bouwen. Het gaat dan wel om een bedrijfswoning maar de normen uit het Activiteitenbesluit zijn niet anders dan bij een particuliere woning. Dat betekent dat er dus bij nieuwbouw geen wijziging van voorschriften op grond van het Activiteitenbesluit plaatsvinden. Voor wat betreft het

Activiteitenbesluit voorzien wij geen problemen; voor geluid wordt een richtafstand van 100 meter aangehouden tot lawaaimakende apparatuur. Hieraan wordt naar ons inziens voldaan.

De ruimtelijke onderbouwing is gewaarmerkt en maakt deel uit van de aanvraag omgevingsvergunning.

Planschade en exploitatie

Er is een planschadeovereenkomst gesloten. Op grond van de exploitatiewet hoeft er geen exploitatieplan vastgesteld te worden.

4. Besluit

Dit besluit is tot stand gekomen volgens de uitgebreide voorbereidingsprocedure overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.10 van de Wabo. Gebleken is dat u voldoende aannemelijk hebt gemaakt dat uw aanvraag voldoet aan de eisen die de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, het Besluit omgevingsrecht en de Ministeriele regeling omgevingsrecht daaraan stellen.

Wij hebben besloten de aangevraagde omgevingsvergunning voor het oprichten van een woning op het perceel Bedumerweg 68 te Onderdendam te verlenen. De aanvraag heeft betrekking op de activiteit bouwen, artikel 2.1 lid 1 sub a, handelen in strijd met regels Ruimtelijke ordening, artikel 2.1 lid 1 sub c, van de Wabo, en is beoordeeld aan § 2.3 van de Wabo.

Aan het besluit zijn voorwaarden en verplichtingen verbonden. Deze moet u naleven.

Onderdeel van het besluit vormen gewaarmerkte bijlagen die met dit besluit zijn meegezonden.

5. Voorwaarden en verplichtingen

Voorwaarden

Wij hebben de volgende voorschriften aan de omgevingsvergunning verbonden:

Ten aanzien van het (ver)bouwen van een bouwwerk

- a. het bouwwerk moet worden uitgevoerd conform de bijgevoegde gewaarmerkte tekeningen/bijlagen;
- b. er moet worden gebouwd volgens de bepalingen van het Bouwbesluit en de Bouwverordening;
- c. constructietekeningen en -berekeningen dienen uiterlijk drie weken voorafgaand aan de uitvoering van de werkzaamheden te worden overlegd aan Bouw- en Woningtoezicht.

Verplichtingen

Wij hebben de volgende verplichtingen aan de omgevingsvergunning verbonden:

Algemeen.

De vergunninghouder moet ervoor zorgen dat de omgevingsvergunning altijd op het werk aanwezig is en op aanvraag van de toezichthouders getoond kan worden.

Ten aanzien van het (ver)bouwen van een bouwwerk

Aanvang werkzaamheden

Aan Bouw- en Woningtoezicht moet schriftelijk kennis worden gegeven van:

- a. de peilhoogte van het bouwwerk ten opzichte van de weg indien dit niet is aangegeven;
- b. de rooilijnen van het bouwwerk op het bouwterrein indien dit niet is uitgezet.

Schriftelijke kennisgevingen

Aan Bouw- en Woningtoezicht moet schriftelijk kennis worden gegeven van:

- a. verandering van het adres van degene onder wiens leiding het werk wordt uitgevoerd;
- b. de aanvang van grond- en ontgravingswerkzaamheden, tenminste twee dagen van tevoren;
- c. de aanvang van heilwerkzaamheden, het vervaardigen van boor-, of in de grond gevormde funderingspalen en het slaan van buispalen, tenminste twee dagen van tevoren;
- d. de aanvang van grondverbetering draagkrachtige van de ondergrond, tenminste twee dagen van tevoren;
- e. de aanvang van het storten van beton ter controle van de wapening, tenminste twee dagen van tevoren;
- f. de oplevering van grondleidingen en afvoerputten onmiddellijk na voltooiing, vóór het dichten van de sleuven;
- g. het melden van de start van de werkzaamheden. Hiervoor dient u bijgevoegd 'formulier melding start' in te dienen. Dit formulier moet twee dagen voor de werkzaamheden starten ingediend worden;
- h. het gereed zijn voor ingebruikgeving of ingebruikneming van het bouwwerk of een gedeelte daarvan. Hiervoor dient u bijgevoegd 'formulier melding gereed' in te dienen. Dit formulier moet uiterlijk één werkdag nadat de werkzaamheden gereed zijn ingediend worden.

Ten aanzien van geluidsbelasting

Middels een akoestisch onderzoek dient aangetoond te worden dat de uitwendige scheidingsconstructie van de woning voldoende is om een binnengeluid van 33 dB te garanderen bij een gevelbelasting van 53 dB(A).

Verbod voor ingebruikneming

Het is verboden een bouwwerk, waarvoor omgevingsvergunning is verleend in gebruik te geven of te nemen indien:

- a. het bouwwerk niet gereed is gemeld bij Bouw- en Woningtoezicht;
- b. er niet gebouwd is overeenkomstig de verleende omgevingsvergunning.

Overige opmerkingen

- a. de omgevingsvergunning wordt verleend behoudens rechten van derden;
- b. indien u reeds gebruik maakt van deze vergunning, voordat definitief is komen vast te staan dat de vergunning niet meer kan worden vernietigd, op grondslag van een door belanghebbende krachtens de Wet tegen de verlening van deze vergunning ingesteld bezwaar of beroep, handelt u daarmee op eigen risico en kunt u bij daadwerkelijke vernietiging achteraf van de vergunning de gemeente in geen enkel opzicht aansprakelijk houden.

6. Leges

Legesbedrag

Voor het in behandeling nemen van de aanvraag om omgevingsvergunning zijn leges verschuldigd. De aanslag daartoe wordt u opgelegd door de heffingsambtenaar. Volgens onze berekening bedragen de leges:

Opgegeven bouwkosten (excl. BTW)	€ 375.000,00
Vastgestelde bouwkosten (excl. BTW)	€ 375.000,00

Leges

<u>Artikel</u>	<u>Toelichting</u>	<u>Bedrag</u>	
LIBAU	leges Welstand	€	733,00
2.2.1.3.1	milieukundig bodemrapport	€	98,05
2.2.3.3	buitenplanse afwijking art. 2.12 lid 1a onder 3 (bouw)	€	913,25
2.2.3.9	advertenties	€	87,10
2.2.3.9	advertenties	€	87,10
2.2.1.1.1	bouwkosten	€	8.400,00
Totaal:		€	10.318,50

Voor de verschuldigde leges ontvangt u binnenkort een aanslag.

7. Rechtsbescherming en inwerkingtreding

Beroepsclausule

Belanghebbenden hebben de mogelijkheid tegen dit besluit binnen 6 weken na de dag van verzending daarvan bij de Rechtbank Groningen, sector bestuursrecht, postbus 150, 9700 AD Groningen een beroepschrift in te dienen. Houdt u er rekening mee dat u voor het indienen van een beroepschrift griffierechten verschuldigd bent.

Het beroepschrift dient ten minste te bevatten:

- De naam en adres van de indiener;
- De dagtekening;
- Een omschrijving van het besluit waartegen het beroepschrift is gericht;
- De reden(en) van het bezwaar.

Ook moet u een afschrift van het besluit waartegen het beroep zich richt bijvoegen.

Een beroepschrift schorst de werking van een besluit niet. Op het moment dat u een beroepschrift heeft ingediend, kunt u ook bij de voorzieningenrechter van de rechtbank Groningen een verzoek indienen om een voorlopige voorziening. Voor de behandeling van dit verzoek moet u griffierechten betalen.

Inwerkingtreding beschikking

De vergunning treedt in werking met ingang van de dag na afloop van de termijn voor het indienen van een beroepschrift. Het indienen van een beroepschrift schorst de werking van het besluit niet. Indien binnen de termijn voor het indienen van een bezwaarschrift een verzoek om voorlopige voorziening is gedaan treedt de beschikking niet in werking voordat op dat verzoek is beslist.

8. Bijlagen

Bij dit besluit behoren gewaarmerkte bijlagen die met dit besluit zijn meegezonden.

Uithuizen,

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van de gemeente Het Hogeland
namens hen,

H.A.M. Vlessert
Teamhoofd Vergunningverlening, Toezicht, Handhaving