



gemeente
Het Hogeland

TER INZAGE

Betreft: bestemmingsplan en - omgevingsvergunning het bouwen van een woning

Locatie: M D Teenstraweg 16 in Den Andel

Periode: **Nog invullen**

Inlichtingen: de heer A. Pettinga, Team RO/ VTH

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. Stukken bijbehorend aan de vergunning

1. Aanvraag

Op 29 maart 2019 hebben wij een aanvraag ontvangen voor een omgevingsvergunning, zoals bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). De aanvraag is geregistreerd onder zaaknummer Z.HHL.003844.

Gegevens aanvrager

Naam en adres : De heer B.E.A. Smit
Nieuwe Parklaan 62
2597LD 's-Gravenhage

Omschrijving

De aanvraag betreft : het bouwen van een woning

De aanvraag bevat de volgende activiteiten :

1. het bouwen van een bouwwerk
2. Handelen in strijd met regels RO

Locatie : M D Teenstraweg 16 in Den Andel

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 is gepubliceerd op de internetpagina van de gemeente Het Hogeland en in de Noorderkrant.

Indieningsvereisten en ontvankelijkheid

Wij hebben de aanvraag aan de hand van de Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor) getoetst op ontvankelijkheid. Wij zijn van oordeel dat de aanvraag 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.

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 “bestemmingsplan Buitengebied / veegplan buitengebied” en heeft de bestemming “Wonen, Waterstaat- waterkering”.

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 Winsum. Het perceel valt binnen het welstandsgebied 1 Landelijk gebied.

Op 18 juli 2019 is er een advies uitgebracht over het bouwplan. Het bouwplan voldoet aan de welstandseisen.

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)

Toetsing aan het bestemmingsplan

Zoals bij de activiteit ‘Het (ver)bouwen van een bouwwerk’ reeds is aangegeven is uw plan strijdig met de regels van het bestemmingsplan.

Strijdigheden

Bouwen van een woning is in strijd met bestemming “Waterstaat-waterkering”, in principe mogen binnen de waterkeringszone geen nieuwe gebouwen en bouwwerken worden gebouwd.

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 ordening

In de “Ruimtelijke onderbouwing vervangende nieuwbouw woning M.D. Teenstraweg 16 Den Andel” **datum** is gemotiveerd dat de bouwwerkzaamheden niet in strijd zijn met een goede ruimtelijke ordening. Gelet op de belangenafweging die in de ruimtelijke onderbouwing 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.

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

4. Besluit

Totstandkoming

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.

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

Wij hebben besloten de aangevraagde omgevingsvergunning voor het bouwen van een woning op het perceel M D Teenstraweg 16 in Den Andel te verlenen. De aanvraag heeft betrekking op de activiteit bouwen, artikel 2.1 lid 1 sub a, de activiteit handelen in strijd met regels Ruimtelijke ordening, artikel 2.1 lid 1 sub c, en is beoordeeld aan § 2.3 van de Wabo.

Onderdeel van dit besluit vormen de onder 8 opgesomde bijlagen.

5. Voorwaarden en verplichtingen

Voorwaarden

Wij hebben de volgende voorwaarden aan de omgevingsvergunning verbonden:

- 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. Nadere uitwerkingen van de constructietekeningen en -berekeningen dienen uiterlijk drie weken voorafgaand aan de uitvoering van de werkzaamheden te worden overlegd aan Bouw- en Woningtoezicht.
- d. Het uitzetten van de woning moet 2 werkdagen van te voren worden gemeld.
 - a. de aanvang van heiwerkzaamheden, het vervaardigen van boor-, of in de grond gevormde funderingspalen en het slaan van buispalen, tenminste twee dagen van tevoren;
 - b. de aanvang van het storten van beton ter controle van de wapening, tenminste twee dagen van tevoren;
 - c. 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;
 - d. 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.

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

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)	€ 180.000,00
Vastgestelde bouwkosten (excl. BTW)	€ 180.000,00

Leges

2.3.1.1 bouwactiviteiten	€ 4.698,00
2.3.1.2 welstandsadvies	€ 466,00
2.3.1.4.1 beoordeling milieukundig bodemrapport	€ 72,00
2.3.3.3 buitenplanse afwijking (2.12, lid 1a, sub 3 Wabo)	€ 2.090,00
2.3.20.1.2 verklaring van geen bedenkingen (ander BG)	€ 275,05
Totaal:	€ € 7.601,05

Voor de betaling van dit legesbedrag wordt u binnenkort door of namens de heffingsambtenaar een factuur toegestuurd.

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 [product1] 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. Stukken bijbehorend aan de vergunning

Uithuizen, ** 2019

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

H.A.M. Vlessert
Team RO/ Vergunningverlening, Toezicht en Handhaving

MELDING START BOUWWERKZAAMHEDEN

Dossiernummer: **Z.HHL.003844**
Datum vergunning: **** 2019**
Omschrijving: **het bouwen van een woning**
Locatie: **M D Teenstraweg 16 in Den Andel**

Ondergetekende verklaart dat de werkzaamheden starten op d.d.: _____

Vergunninghouder: De heer B.E.A. Smit
Nieuwe Parklaan 62
2597LD 's-Gravenhage

Het bouwen zal worden uitgevoerd door:

Naam: _____
Adres: _____
Postcode en plaats: _____
Telefoon en fax: _____
Email: _____

Handtekening vergunninghouder/gemachtigde

Plaats: _____
Datum: _____
Handtekening: _____

De vergunninghouder is verplicht deze bouwregistratiegegevens uiterlijk twee dagen vóór aanvang van de werkzaamheden, schriftelijk aan burgemeester en wethouders te verstrekken.

MELDING GEREED BOUWWERKZAAMHEDEN

Dossiernummer: **Z.HHL.003844**
Datum vergunning: **** 2019**
Omschrijving: **het bouwen van een woning**
Locatie: **M D Teenstraweg 16 in Den Andel**

Ondergetekende verklaart dat de werkzaamheden zijn/worden voltooid op d.d.: _____

Vergunninghouder: De heer B.E.A. Smit
Nieuwe Parklaan 62
2597LD 's-Gravenhage

Handtekening vergunninghouder/gemachtigde

Plaats: _____

Datum: _____

Handtekening: _____

De vergunninghouder is verplicht uiterlijk één dag na beëindiging van de werkzaamheden, waarop de omgevingsvergunning betrekking heeft, het einde van die werkzaamheden bij het bouwtoezicht melden.