gemeente
Het Hogeland

TER INZAGE

Betreft:	Bestemmingsplan en - omgevingsvergunning het bouwen van een woning met bijbehorende schuur
Locatie:	Bedumerweg 64 in Onderdendam
Periode:	
Inlichtingen:	

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 18 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.003417.

Gegevens aanvrager

Naam en adres	:	

Omschrijving

De aanvraag betreft	:	het bouwen van een woning en schuur
De aanvraag bevat de volgende activiteiten	:	

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

Locatie	:	Bedumerweg 64 in 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 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. 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 12 juni 2019. Hierdoor is de wettelijke procedure verlengd met 43 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.

Procedure
De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.10 van de Wabo, uitgevoerd overeenkomstig afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb).

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, Veiligheidsregio Groningen en het waterschap Noorderzijlvest voorgelegd. In de ruimtelijke onderbouwing en in dit besluit is hiervan verslag gedaan.

Het ontwerpbesluit is aan de bij het vooroverleg betrokken overheidsdiensten toegezonden.

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 dit besluit is voor de bouw van een vervangende woning een verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad vereist.

De gemeenteraad van het Hogeland heeft in de vergadering van .. september 2019 besloten om naar aanleiding van deze aanvraag om omgevingsvergunning een ontwerpverklaring van geen bedenkingen te verlenen. Daarbij is verder besloten dat wanneer er geen zienswijzen tegen de verklaring worden ingediend, deze verklaring als definitief zal worden beschouwd. De verklaring van geen bedenkingen maakt deel uit van dit besluit.

Inzage en zienswijzen
Op (datum) is het ontwerpbesluit en de ontwerpverklaring van geen bedenkingen bekendgemaakt in de Staatscourant, op de website www.hethogeland.nl en in de Noorderkrant. Vanaf (datum) heeft voor een periode van 6 weken een ontwerp van deze beschikking met ruimtelijke onderbouwing, de ontwerpverklaring van geen bedenkingen en de overige bijhorende stukken ter inzage gelegen en is een ieder in de gelegenheid gesteld om zienswijzen naar voren te brengen. Van deze gelegenheid is wel/geen gebruik gemaakt.

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” en heeft de bestemmingen “wonen 3” en “archeologie 4”.
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 Bedum. Het perceel valt binnen het welstandsgebied XIII - ten westen van het Boterdiep en ten noorden van Onderdendam.
Op 19 juni 2019 is er een advies uitgebracht over het bouwplan. Het bouwplan voldoet aan redelijke eisen van 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)

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
In het bestemmingsplan "Buitengebied" heeft het plangebied twee bestemmingen. De gronden waarop de woning met schuur is gesitueerd heeft de bestemmingen "wonen 3" en "archeologie 4". Op de plankaart van het bestemmingsplan is een bouwvlak en een gevellijn aangeduid. Volgens artikel 19.2 sub a onder 5 van het bestemmingsplan dient een woning in of 2 meter achter de "gevellijn" te worden gebouwd. Het bouwplan voorziet in het oprichten een woning waarbij de voorgevel van de woning circa 18 meter achter de "gevellijn" is gesitueerd. Daarnaast dient volgens artikel 19.2 sub a onder 6 van het bestemmingsplan de woning een horizontale diepte van niet meer dan 15 meter te bezitten. Het bouwplan voorziet in een horizontale diepte van 20,9 meter. Tevens dient volgens artikel 19.2 sub a onder 7 van het bestemmingsplan de totale oppervlakte van gebouwen maximaal 200 m2 te zijn. Het bouwplan voorziet in een totale oppervlakte aan gebouwen van 294 m2.

Afwijkingsmogelijkheden
De afwijkingsregels in het bestemmingsplan en de algemene afwijkingsregels van bijlage II van het Bor bieden, voor wat betreft het bouwen van een woning 18 meter achter de gevellijn, geen mogelijkheid om met een reguliere omgevingsvergunning af te wijken van het bestemmingsplan. Overige strijdigheden vallen onder overgangsrecht en binnenplanse ontheffing.
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 d.d. 15-8-2019 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 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.

Veiligheidszone
Op 19 juli 2019 heeft de Veiligheidsregio Groningen in het kader van vooroverleg een advies uitgebracht. In relatie tot de bouwontwikkeling en in het kader nadere verantwoording van Veiligheidszone 2 zien zij geen aanleiding voor aanvullende maatregelen in het kader van externe veiligheid en de mogelijkheden voor de bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid in het plangebied. Op basis van hun beoordeling zien zij geen aanleiding verder inhoudelijk advies te geven ten behoeve van het voorliggende ruimtelijk besluit.
Het object is niet voor verminderd zelfredzame personen bedoeld. Een toets op Veiligheidszone 3 is hierdoor naar ons inziens niet relevant.
Daar er geen extra woning wordt gebouwd en de situatie wezenlijk niet veranderd is volgens Steunpunt Externe Veiligheid Provincie Groningen geen toets Externe veiligheid benodigd.

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 met bijbehorende schuur op het perceel Bedumerweg 64 in Onderdendam 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 het besluit vormen de gewaarmerkte bijlagen die met dit besluit zijn meegezonden.

5. Voorwaarden en verplichtingen

Voorwaarden
Wij hebben de volgende voorwaarden 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 heiwerkzaamheden, 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.

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)	€
Vastgestelde bouwkosten (excl. BTW)	€
Leges	
bouwactiviteiten	€
welstandsadvies	€
buitenplanse afwijking zonder bouw (2.12, lid 1a, sub 3 Wabo)	€
beoordeling archeologisch bureauonderzoek	€
beoordeling milieukundig bodemrapport	€
Totaal:	**€**

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 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. 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