

omgevingsvergunning (1^e fase) gemeente Bedum

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 29 juni 2017 hebben wij een aanvraag ontvangen voor een omgevingsvergunning (1^e fase), zoals bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). De aanvraag is geregistreerd onder zaaknummer HZ_WABO-2017-0067.

Gegevens aanvrager

Naam en adres : Woningstichting Wierden en Borgen
t.a.v. de heer F.F. Sekema
Postbus 103
9780 AC Bedum

Omschrijving

De aanvraag betreft : oprichten van 9 woningen (fase 1)

De aanvraag bevat de volgende activiteit:

- Handelen in strijd met regels RO

Locatie : Folkerdastraat 15 t/m 23A te Bedum

2. Procedure

Bevoegd gezag

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

Kennisgeving

De ontvangst van de aanvraag is 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 7 maart 2018. Hierdoor is de wettelijke procedure verlengd. 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.

Terinzagelegging

De aanvraag, het ontwerpbesluit en de bijbehorende stukken hebben van 22 maart 2018 tot en met 2 mei 2018 voor een ieder ter inzage gelegen bij de afdeling VROM van de gemeente Bedum, Schoolstraat 1, te Bedum. Gedurende de termijn van inzage kon een ieder naar keuze een schriftelijke of mondelinge zienswijze naar voren brengen. Er zijn zienswijzen ingediend.

Publicaties

Het ontwerpbesluit is bekend gemaakt in/op/aan:

- de Noorderkrant;
- de Staatscourant;
- de gemeentelijke website;
- provincie Groningen;
- waterschap Noorderzijlvest.

3. Overwegingen voorafgaand aan de besluitvorming

Aan het besluit liggen de volgende inhoudelijke overwegingen ten grondslag:

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

Toetsing aan het bestemmingsplan

De percelen zijn gelegen in het bestemmingsplan “Bedum Kern” en hebben de bestemmingen “dienstverlening (artikel 13)” en “wonen W2 (art. 5)”. Het bouwplan is strijdig met de regels van het bestemmingsplan.

Strijdigheden

De nieuwe invulling met “wonen” is strijdig met het vigerende bestemmingsplan, enerzijds vanwege de bestemming “dienstverlening” en anderzijds vanwege de stedenbouwkundige uitwerking, waarbij de woningen deels buiten het bouwvlak zijn gesitueerd.

Afwijkingsmogelijkheden

De aanvraag moet gezien worden als een verzoek om te mogen afwijken van het bestemmingsplan.

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

Aan het besluit liggen de volgende inhoudelijke overwegingen ten grondslag:

1. dat met toepassing van artikel 2.12 lid 1 onder a onder 3° van de Wabo afgeweken kan worden van de regels van het bestemmingsplan ten behoeve van deze aanvraag;
2. dat bij de aanvraag een ruimtelijke onderbouwing (zie bijlage) is gevoegd, die wij onderschrijven;
3. dat de gehouden inspraak positief is afgerond;
4. dat het plan tegemoet komt aan de vraag naar levensloopbestendige sociale huurwoningen en past binnen de gemeentelijke ‘woonvisie’;
5. dat het belangrijk is dat herstructurering op deze locatie wordt gecombineerd met een verbetering van de stedenbouwkundige structuur;
6. dat de raad van de gemeente Bedum op 22 maart 2018 heeft besloten dat voor deze aanvraag een verklaring van ‘geen bedenkingen’ op grond van art. 6.5, lid 3 van de Bor niet is vereist;

De omgevingsvergunning (1e fase) kan worden verleend omdat uit voorgaande blijkt dat de activiteit – het realiseren van 9 woningen – voldoende is gemotiveerd, dat de belangen voldoende zijn afgewogen en het plan niet strijdig is met een goede ruimtelijke ordening (art. 2.12, lid 1, onder a, onder 3°).

Wij kunnen medewerking verlenen aan een afwijking van het bestemmingsplan op grond van art. 2.12, lid 1, onder a, onder 3°

Planschade en exploitatie

Mogelijke planschade voortvloeiende uit dit besluit is afgedekt middels een tussen aanvrager en gemeente gesloten anterieure overeenkomst. In deze overeenkomst is ook de kostenverdeling tussen aanvrager en gemeente vastgelegd. Het vaststellen van een exploitatieovereenkomst kan daarom achterwege blijven.

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.

Besluit:

- a. de aangevraagde omgevingsvergunning (fase 1) voor het oprichten van 9 woningen aan de Folkerdastraat te Bedum te verlenen;
- b. af te zien van het vaststellen van een exploitatieplan (art. 6.12 Wro).

De aanvraag heeft betrekking op 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

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.

6. 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:

<u>Leges</u>		
<u>Artikel</u>	<u>Toelichting</u>	<u>Bedrag</u>
2.2.3.9	advertenties (4x)	€ 343,00
2.2.3.3	planologisch strijdig gebruik	€ 898,90
Totaal:		€ 1.241,90

Voor de verschuldigde leges ontvangt u binnenkort een aanslag.

7. Beroep/voorlopige voorziening

Van 17 mei tot en met 27 juni 2018 kan tegen de omgevingsvergunning beroep bij de Rechtbank Noord-Nederland, Afdeling bestuursrecht, Postbus 150, 9700AD Groningen worden ingesteld door:

- een belanghebbende die tijdig zienswijzen over de ontwerpomgevingsvergunning naar voren heeft gebracht;
- een belanghebbende aan wie redelijkerwijs niet kan worden verweten dat hij/zij geen zienswijzen naar voren heeft gebracht.

Naast een beroepschrift kan een verzoek om een voorlopige voorziening worden ingediend bij de rechtbank. Het besluit treedt in werking daags na afloop van de beroepstermijn. Wie tijdig beroep heeft ingesteld kan ook om een voorlopige voorziening verzoeken. Indien dit verzoek gedurende de beroepstermijn wordt ingediend, schort dit de werking van de omgevingsvergunning op totdat op het verzoek is beslist.

De belanghebbenden kunnen bij de genoemde rechtbank ook digitaal beroep instellen via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. Op genoemde site staan de precieze voorwaarden voor digitaal beroep.

8. Bijlagen

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

- aanvraagformulier omgevingsvergunning d.d. 29-6-2017;
- situatietekening;
- tekening 4 rijwoningen;
- tekening 5 rijwoningen;
- ruimtelijke onderbouwing;
- digitale Watertoets;
- oppervlaktet Watertoets;
- verkennend (asbest) bodemonderzoek d.d. 19-9-2017;
- aanvullend bodemonderzoek 19-10-2017;
- tekeningen verkennend bodemonderzoek;
- externe veiligheidstoets Veiligheidsregio Groningen;
- beoordeling externe veiligheid ODG;
- raadsvoorstel;
- raadsbesluit.

Bedum, 17 mei 2018

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van de gemeente Bedum,
namens hen,
het hoofd van de afdeling VROM,

W. Haaijer

