

De heer J. Aldershoff
Woortmansdijk 1
9608 TA WESTERBROEK

Gemeente Hoogezand-Sappemeer

Postadres
Postbus 75
9600 AB Hoogezand

Bezoekadres
Gerecht-Oost 157
9603AE Hoogezand
t 0598-373737
e gemeente@hoogezand-
sappemeer.nl

Datum verzending: 8 maart 2017
Behandeld door: E.J. Alblas
Telefoonnummer: 0598-788063
Uw kenmerk / uw brief: OLO 2269651 / 29 maart 2016
Kenmerk Omgevingsdienst Groningen: Z2017-00000256
Kenmerk bevoegd gezag: 20160065
Bijlagen: diverse
Onderwerp: het bouwen van een bedrijfswoning

Geachte heer Aldershoff,

Op 29 maart 2016 is uw aanvraag omgevingsvergunning als bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) ontvangen. De aanvraag betreft de bouw van een bedrijfswoning op de locatie Woortmansdijk 1 te Westerbroek met kenmerk Z2017-00000256.

Verlenen vergunning

Het college van burgemeester en wethouders van Gemeente Hoogezand-Sappemeer heeft besloten de gevraagde omgevingsvergunning te verlenen. De vergunning is bijgevoegd. Aan de vergunning zijn voorschriften verbonden. Hier dient u zich aan te houden.

Publicatie

Van het besluit op uw aanvraag wordt kennisgegeven door publicatie in de Staatscourant en de Regiokrant en digitaal op de gemeentelijke website.

Leges

Voor het behandelen van uw aanvraag heft de heffingsambtenaar leges. Voor betaling van dit bedrag ontvangt u afzonderlijk een gespecificeerde nota. Bij deze nota staat vermeld hoe u bezwaar kunt maken tegen de hoogte van het legesbedrag.

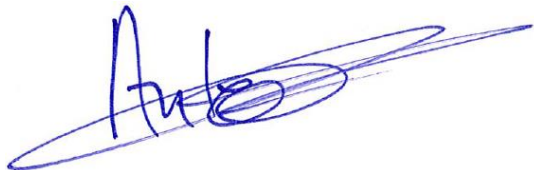


Tot slot

Heeft u naar aanleiding van deze brief nog vragen of opmerkingen, dan kunt u contact opnemen met E.J. Alblas van de Omgevingsdienst Groningen via telefoonnummer: 0598-788063.

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van Gemeente Hogeveen-Sappemeer
namens dezen,

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'A.J. Klijn', written over a horizontal line.

De heer A.J. Klijn
Afdelingshoofd Primair Proces



OMGEVINGSVERGUNNING

voor: Nieuwbouw bedrijfswoning

activiteiten:

- bouwen van een bouwwerk;
- het gebruik van gronden en bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan.

verleend aan: De heer J. Aldershoff

locatie: Woortmansdijk 1, 9608 TA, Westerbroek

vth-nummer: 20160065

olo-nummer: 2269651

Datum verzending: 8 maart 2017

Inhoud

1	Besluit	3
1.1	Aanvraag.....	3
1.2	Besluit	3
1.3	Kennisgeving en terinzagelegging	3
1.4	Beroep en voorlopige voorziening	3
1.5	Ondertekening.....	4
1.6	Verzending.....	4
2	Procedure	5
2.1	Uitgebreide procedure	5
2.2	Volledigheid aanvraag	5
2.3	Projectbeschrijving	5
2.4	Bevoegd gezag.....	5
2.5	Verklaring van geen bedenkingen en planschadeovereenkomst	5
2.6	Adviezen	6
3	Inhoudelijke Overwegingen	7
3.1	(Ver)bouwen van een bouwwerk.....	7
3.2	Gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan	8
4	Voorschriften.....	9

1 Besluit

1.1 Aanvraag

Wij hebben op 29 maart 2016 een aanvraag om een omgevingsvergunning als bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) ontvangen voor het bouwen van een bedrijfswoning. De aanvraag is ingediend door de heer J. Aldershoff.

De aanvraag heeft betrekking op het perceel Woortmansdijk 1 te Westerbroek.

De volgende activiteit is aangevraagd:

- Bouwen van een bouwwerk;

1.2 Besluit

Wij besluiten:

1. gelet op art. 2.1 van de Wabo, de gevraagde omgevingsvergunning te verlenen overeenkomstig de aanvraag en de bij de aanvraag behorende bescheiden;
2. de vergunning te verlenen voor de volgende activiteiten:
 - Bouwen van een bouwwerk (art. 2.1 lid 1 onder a van de Wabo);
 - Gebruik in strijd met een bestemmingsplan (art. 2.1 lid 1 onder c van de Wabo);
3. voorschriften aan de vergunning te verbinden;
4. de volgende gewaarmerkte documenten deel te laten uitmaken van de vergunning:
 - Aanvraagformulier, aanvraagnummer 2269651;
 - Tekening 1, d.d. 04-07-16;
 - Tekening 2, d.d. 04-07-16;
 - Tekening 3, d.d. 04-07-16;
 - Tekening constructies dak-zolder, d.d. 25-06-16;
 - Berekening draagconstructies, d.d. 25-6-16;
 - Toetsing Bouwbesluit, d.d. 27 juni 2016;
 - Ruimtelijke onderbouwing NL.IMRO.0018.OV013Woortmansdk1-30va;
5. de vergunning te verlenen voor onbepaalde tijd.

1.3 Kennisgeving en terinzagelegging

Dit besluit is door ons op 8 maart 2017 gepubliceerd in de Staatscourant en de Regiokrant en digitaal bekendgemaakt op de website van de gemeente Hoogezand-Sappemeer.

De omgevingsvergunning en bijbehorende stukken liggen van 9 maart tot en met 19 april 2017 ter inzage bij de receptie in het gemeentehuis.

De ruimtelijke onderbouwing is tevens digitaal te raadplegen op <http://www.ruimtelijkeplannen.nl> (identificatienummer NL.IMRO.0018.OV013Woortmansdk1-30va).

1.4 Beroep en voorlopige voorziening

Tegen de beschikking kan beroep worden ingesteld door belanghebbenden aan wie redelijkerwijs niet kan worden verweten geen zienswijzen naar aanleiding van het ontwerpbesluit naar voren te hebben gebracht.

Beroep moet binnen zes weken na de datum van terinzagelegging van het besluit worden ingesteld bij de rechtbank Noord-Nederland, locatie Groningen, afdeling Bestuursrecht, Postbus 150, 9700 AD Groningen.

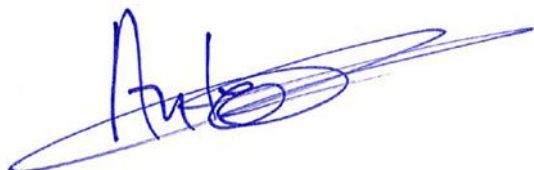
Tijdens de beroepschriftprocedure is het besluit geldig. De uitvoering van het besluit kan uw belangen schaden. Om dit te voorkomen kunt u de rechter schriftelijk verzoeken een voorlopige voorziening te treffen. Een voorlopige voorziening is een speciale regeling voor de periode dat het beroepschrift nog in behandeling is. De voorzieningenrechter van de rechtbank Noord-Nederland treft een voorlopige voorziening als die, gelet op de betrokken belangen, direct nodig is. Het adres waar u een verzoek om voorlopige voorziening kunt doen is: rechtbank Noord-Nederland, locatie Groningen, afdeling Bestuursrecht, Postbus 150, 9700 AD Groningen. Hieraan zijn wel kosten verbonden.

U kunt het beroepschrift en het verzoek om een voorlopige voorziening ook digitaal indienen bij genoemde rechtbank via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. Daarvoor moet u wel beschikken over een elektronische handtekening (DigiD). Kijk op de genoemde site voor de precieze voorwaarden.

De omgevingsvergunning treedt in werking op 21 april 2017, tenzij voor deze datum beroep is ingesteld en een verzoek tot het treffen van een voorlopige voorziening is ingediend. In dat geval treedt de omgevingsvergunning pas in werking nadat op dat verzoek is beslist.

1.5 Ondertekening

Burgemeester en wethouders van Hoogezand-Sappemeer,
namens dezen,

A handwritten signature in blue ink, consisting of a large, stylized 'A' followed by a cursive 'Klijn' and a long horizontal flourish.

De heer A.J. Klijn
Afdelingshoofd Primair Proces

1.6 Verzending

Verzonden op: 8 maart 2017

De volgende stukken worden meegezonden met het besluit:

- de kennisgeving

2 Procedure

2.1 Uitgebreide procedure

Dit besluit is voorbereid met de uitgebreide voorbereidingsprocedure als beschreven in paragraaf 3.3 van de Wabo. Hierop gelet zijn wij niet verplicht om van de aanvraag kennis te geven, tenzij bij de voorbereiding van de beslissing op de aanvraag een milieueffectrapport (MER) moet worden gemaakt. Aangezien bij de voorbereiding van de beslissing op de aanvraag geen MER moet worden gemaakt hebben wij geen kennis gegeven van de aanvraag.

De ontvangst van de aanvraag is bevestigd aan de aanvrager.

Het ontwerp van dit besluit is door ons op 28 december 2016 gepubliceerd in de Staatscourant en de Regiokrant en digitaal bekendgemaakt op de website van de gemeente Hoogezand-Sappemeer, zodat derden hiervan kennis konden nemen. Het ontwerpbesluit met de daarbij behorende stukken heeft tevens van 29 december 2016 tot en met 8 februari 2017 ter inzage gelegen bij de receptie in het gemeentehuis in Hoogezand. Gedurende deze periode is een ieder in de gelegenheid gesteld om zienswijzen naar voren te brengen. Van deze gelegenheid is geen gebruik gemaakt.

2.2 Volledigheid aanvraag

De aanvraag is aan de hand van de Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor) getoetst op volledigheid.

De aanvraag bevatte onvoldoende gegevens voor een goede beoordeling van de gevolgen van het project voor de fysieke leefomgeving. Op 2 mei 2016 is de aanvrager in de gelegenheid gesteld om de aanvraag aan te vullen. De gevraagde gegevens zijn op 7 juli 2016 ontvangen. Na ontvangst van deze gegevens was de aanvraag volledig. De beslistermijn is opgeschort met de termijn die gebruikt is voor de aanvulling van de gegevens, namelijk met 59 dagen.

2.3 Projectbeschrijving

De aanvraag voorziet in het realiseren van een (dienst)woning op het perceel Woortmansdijk 1 te Westerbroek.

2.4 Bevoegd gezag

Gelet op de projectbeschrijving en op het bepaalde in hoofdstuk 3 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) en de daarbij horende bijlage, zijn wij bevoegd te beslissen op de aanvraag om omgevingsvergunning. Wij zijn er procedureel en inhoudelijk voor verantwoordelijk dat in ons besluit alle aspecten aan de orde komen met betrekking tot de fysieke leefomgeving. Verder dienen wij ervoor zorg te dragen dat de aan de omgevingsvergunning verbonden voorschriften op elkaar zijn afgestemd.

2.5 Verklaring van geen bedenkingen en planschadeovereenkomst

Volgens artikel 2.27 lid 1 van de Wabo in samenhang met artikel 6.5, lid 1 van het Bor, kan de vergunning niet worden verleend voordat de gemeenteraad van Hoogezand-Sappemeer heeft verklaard dat het daartegen geen bedenkingen heeft.

In het onderhavige geval is geen specifieke verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad vereist, aangezien de afwijking valt onder de door de gemeenteraad aangewezen categorieën gevallen waarin een verklaring niet is vereist (Raadsbesluit van 26 april 2011, voordrachtnummer 10).

In het kader van deze procedure is een planschadeovereenkomst getekend.

2.6 Adviezen

In de Wabo en het Bor worden bestuursorganen vanwege hun specifieke deskundigheid of betrokkenheid aangewezen als adviseur. Gelet op het bepaalde in artikel 2.26 van de Wabo, alsmede de artikelen 6.2 van het Bor, hebben wij de aanvraag ter advisering verzonden aan de welstandscommissie Libau.

Wij hebben het verplichte advies ontvangen op 1 juni 2016. In de inhoudelijke overwegingen is aangegeven hoe wij dit advies bij onze besluitvorming hebben betrokken.

3 Inhoudelijke Overwegingen

3.1 (Ver)bouwen van een bouwwerk

Als er sprake is van de activiteit als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder a, van de Wabo, moet de omgevingsvergunning worden geweigerd indien één van de in artikel 2.10 lid 1 genoemde weigeringsgronden aan de orde is. Een toetsing of deze weigeringsgronden aanwezig zijn heeft plaatsgevonden:

Toetsing aan het bestemmingsplan

Het bouwplan is gelegen in een gebied waarvoor het bestemmingsplan Buitengebied geldt. De gronden hebben de bestemming Recreatie. Volgens artikel 13, lid 1 van het bestemmingsplan zijn deze gronden bestemd voor onder andere bedrijfswoningen.

Artikel 13.2.1. geeft aan dat voor het bouwen van alle bouwwerken slechts de bestaande bedrijfswoningen zijn toegestaan.

Het bouwplan is in strijd met het bestemmingsplan omdat het gaat om een nieuwe, tweede, bedrijfswoning.

Op grond van art. 2.10 lid 2 wordt de aanvraag mede aangemerkt als een aanvraag voor het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan.

In de paragraaf "Gebruiken van gronden en bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan" staan de nadere overwegingen met betrekking tot deze activiteit.

Toetsing aan redelijke eisen van welstand

De welstandscommissie Libau is gevraagd te adviseren met betrekking tot de redelijke eisen van welstand. Het bouwplan is getoetst aan de voor dit gebied geldende welstandscriteria. Op 1 juni 2016 heeft Libau positief geadviseerd.

Wij hebben geen redenen om te twifelen aan de zorgvuldigheid van de totstandkoming van dit advies. Het advies hebben wij gevolgd.

Toetsing aan het Bouwbesluit 2012

Het is aannemelijk dat het bouwplan voldoet aan de bepalingen van het Bouwbesluit 2012.

Toetsing aan de bouwverordening

Het is aannemelijk dat het bouwplan voldoet aan de bepalingen van de gemeentelijke bouwverordening.

Conclusie

Vanuit het toetsingskader dat betrekking heeft op het (ver)bouwen van een bouwwerk zijn er, behalve voor het gebruik van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan, geen redenen om de omgevingsvergunning te weigeren. In dit besluit zijn de voor deze activiteit relevante voorschriften opgenomen.

3.2 Gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan

Strijdigheid

Er is strijdigheid met artikel 13 van het bestemmingsplan omdat er een nieuwe bedrijfswoning wordt gebouwd, terwijl slechts bestaande bedrijfswoningen zijn toegestaan.

Afwijkingsmogelijkheid

Het bestemmingsplan biedt geen mogelijkheid om aan het bouwplan medewerking te verlenen. Ook past het bouwplan niet onder de reikwijdte van artikel 4 van bijlage II van het Bor (de zogenaamde kruimellijst), omdat het om nieuwbouw gaat en geen uitbreiding van een bestaand bouwwerk.

Overwegingen

Op grond van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3° van de Wabo, kan, indien de activiteit in strijd is met het bestemmingsplan, de omgevingsvergunning alleen worden verleend, als er sprake is van 'een goede ruimtelijke ordening' en de motivering van het besluit 'een goede ruimtelijke onderbouwing' bevat.

Wij zijn van oordeel dat het plan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en dat er sprake is van een goede ruimtelijke onderbouwing, zoals wordt verwoord en gemotiveerd in de 'Ruimtelijke onderbouwing NL.IMRO.0018.OV013Woortmansdk1-30va'.

Wij zijn daarom bereid medewerking te verlenen aan het plan.

De ruimtelijke onderbouwing is als bijlage bij dit besluit gevoegd en maakt daarvan deel uit.

Conclusie

Na afweging van de betrokken belangen en omdat de aangevraagde activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening kan van het bestemmingsplan worden afgeweken. Vanuit het toetsingskader dat betrekking heeft op het gebruiken van gronden en bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan zijn er geen redenen om de omgevingsvergunning te weigeren. In dit besluit zijn de voor deze activiteit relevante voorschriften opgenomen.

4 Voorschriften

1. Het terrein waarop wordt gebouwd, moet door een deugdelijke afscheiding van de weg en aanliggende percelen zijn afgescheiden indien gevaar of hinder is te duchten. Het verkeer moet hiervan zo min mogelijk hinder ondervinden en de toegang tot de brandkranen en andere openbare voorzieningen, zoals leidingen, mogen niet worden belemmerd. De opslag van bouwmaterialen op wegen en/of bermen is verboden, tenzij hierover in overleg door het college toestemming is gegeven. Indien in de nabijheid van bestaande wegen, trottoirs of plantsoenen wordt gebouwd, dienen deze na de bouw in de oorspronkelijke toestand teruggebracht te worden, terwijl eventuele schade op uw kosten door ons wordt hersteld. Bij aan- en afvoer van grond of zand dient u de wegen en trottoirs schoon te houden.
2. Het bij de bouwwerkzaamheden vrijgekomen gevaarlijk afval moet worden gescheiden van overig afval en worden verzameld en afgevoerd naar de bewerkings- of verwerkings-inrichting die over de vereiste vergunningen beschikt, dan wel worden overgedragen aan een inzamelaar en/of transporteur die vergunninghouder is op grond van de Wet.
3. Indien het noodzakelijk is om tijdelijk verlaging van het grondwater toe te passen, middels aanleg van bijvoorbeeld bronnering, mag het af te voeren water niet afgevoerd worden op de riolering. Het afvoeren van bronwater op een sloot, vijver en dergelijke, is eventueel wel mogelijk. Vóór aanvang van eventuele bronnering werkzaamheden, dient u contact op te nemen met het bevoegd gezag.
4. Voor de uitvoering van dit project moeten er nog stukken ingediend worden, het gaat hierbij om tekeningen en berekeningen van:
 - een berekening en tekening van de fundering in overzicht en details met wapening;
 - een berekening en tekening van de bergingen in overzicht met details;
 - de nodige detailtekeningen en -berekeningen van de lateien van de leverancier;
 - de nodige detailtekeningen en -berekeningen van de begane grondvloer en verdiepingvloer met sparingen en de vloerwapening van de leverancier;
 - een berekening en tekening van de houtskeletbouwwanden met details;
 - de nodige detailtekeningen en -berekeningen van de prefab dakelementen van de leverancier;
 - een geotechnisch grondonderzoek.
 - een akoestisch rapportage van de uitwendige scheidingsconstructie om aan te tonen dat de binnenwaarde van het geluid maximaal 33 dB bedraagt bij een geluidsbelasting van 53 dB op de gevels.
5. U mag niet eerder met het betreffende bouwdeel starten voordat de gevraagde stukken goedgekeurd zijn.
6. De stukken dienen minimaal drie weken voor de uitvoering van de onderdelen digitaal te worden ingediend of op het postadres van de gemeente onder vermelding van het bouwadres en het zaaknummer van de vergunning.
7. De gemeente Hoogezand-Sappemeer wordt ten minste twee werkdagen voor de feitelijke aanvang van bouwwerkzaamheden waarvoor een vergunning voor het bouwen is verleend door de houder van die vergunning van de aanvang van die werkzaamheden, met inbegrip van ontgravingswerkzaamheden, in kennis gesteld.
8. De gemeente Hoogezand-Sappemeer wordt ten minste op de dag van beëindiging van de werkzaamheden waarvoor een vergunning is verleend, door de houder van die vergunning van de beëindiging van die werkzaamheden in kennis gesteld.
9. Bij het project moeten alle voor zover van toepassing alle vergunningen, ontheffingen, aanschrijving(en) aanwezig zijn. Op verzoek moeten de bescheiden ter inzage worden gegeven.
10. Het project moet worden uitgevoerd conform de bijgevoegde gewaarmerkte tekeningen/bijlagen. De onderdelen, die niet op tekening of op enigerlei andere wijze

schriftelijk zijn aangegeven, dienen te voldoen aan het Bouwbesluit en de Bouwverordening. Indien voorafgaande aan dan wel tijdens het project wijzigingen optreden in de geregistreerde gegevens bij de gewaarmerkte omgevingsvergunning moeten deze wijzigingen schriftelijk aan het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Hoogezand-Sappemeer worden doorgegeven.

11. Het niet nakomen van voorschriften, het niet tijdig indienen van de gevraagde gegevens en het niet laten controleren van constructiedelen waaronder grondverbetering, wapening en rioleringen, kan stopleggen van de bouwwerkzaamheden ten gevolge hebben.
12. De afvoerwegen dienen vrij te worden gehouden van hout, steen, puin, containers of andere materialen en de eventuele ontstane schade aan personen of goederen van derden is geheel voor rekening van de vergunninghouder.
13. Indien u grond aanvoert van buiten het terrein, dient u gegevens omtrent de kwaliteit van de aangevoerde grond te kunnen overleggen aan het bevoegd gezag.