

Omgevingsvergunning gemeente De Marne

Inhoudsopgave

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

1. Aanvraag

Op 23 december 2014 hebben wij een aanvraag ontvangen voor een omgevingsvergunning, zoals bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). De aanvraag is geregistreerd onder zaaknummer 2014-0127.

Gegevens aanvrager

Naam en adres :
Vlakkeriet 3
9973 TB HOUWERZIJL

Omschrijving

De aanvraag betreft : de herbouw van de schuur en woning

De aanvraag bevat de volgende activiteiten :

1. het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden, in gevallen waarin dat bij een bestemmingsplan, beheersverordening, exploitatieplan of voorbereidingsbesluit is bepaald;
2. het bouwen van een bouwwerk;
3. Handelen in strijd met regels RO.

Locatie : Vlakkeriet 3, 9973 TB te Houwerzijl

2. Procedure

Bevoegd gezag

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

Kennisgeving

De ontvangst van de aanvraag is op 8 januari 2015 gepubliceerd in de Ommelander Courant en op de internetpagina van de gemeente De Marne.

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 op 21 januari 2015 in de gelegenheid gesteld om aanvullende gegevens te leveren. We hebben de aanvullende gegevens ontvangen op 4 maart 2015. Hierdoor is de wettelijke procedure verlengd met 42 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 Bor is op de voorbereiding van een omgevingsvergunning die wordt verleend met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, sub 3 Wabo het overleg als bedoeld in artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening van toepassing. In dat verband hebben wij op 28 mei 2015 Provincie Groningen, Waterschap Noorderzijlvest, Ministerie van Defensie, Ministerie EL&I, Rijkswaterstaat en de regionale brandweer in de gelegenheid gesteld om te reageren op het voornemen om vergunning te verlenen. Van deze gelegenheid is gebruik gemaakt. In de nota vooroverleg is aangegeven hoe met deze reacties is omgegaan. Naar aanleiding van de reacties is de omgevingsvergunning niet gewijzigd.

Verklaring van geen bedenkingen

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 verklaring van geen bedenkingen dient af te geven. De raad van de gemeente De Marne heeft op 22 maart 2011 besloten alle gevallen van besluitvorming omtrent een omgevingsvergunning ex artikel 2.1 lid 1 onder c jo. 2.12 lid 1 onder a sub 3 Wabo waarin het college van burgemeester en wethouders het bevoegd gezag is aan te wijzen als categorie van gevallen waarvoor geen verklaring van geen bedenkingen is vereist.

Inzage en zienswijzen

Het voornemen om vergunning te verlenen voor de aangevraagde activiteiten is door ons gepubliceerd op onze website www.demarne.nl, in de Ommelander Courant en de Staatscourant. De bekendmaking wordt daarnaast ook via elektronische weg bekend gemaakt op www.ruimtelijkeplannen.nl onder nummer NL.IMRO.1663.BG2009po05-ON01.

Vervolgens hebben de ontwerpomgevingsvergunning en de daarbij behorende stukken vanaf 3 juli 2015 zes weken ter inzage gelegen en is een ieder in de gelegenheid gesteld om zienswijzen kenbaar te maken. Van deze gelegenheid is 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 “Bestemmingsplan Buitengebied” en heeft de bestemming “Agrarisch Landschappelijke en natuurwaarde” en dubbelbestemming “Archeologisch waardevol gebied”. 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’. De strijdigheid wordt nader beschreven en gemotiveerd onder ‘Overwegingen ten aanzien van het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan (artikel 2.12)’.

Toetsing aan redelijke eisen van welstand

De aanvraag is door Libau, Welstands- en monumentenzorg Groningen, getoetst aan de gemeentelijke Welstandsnota. Het perceel valt binnen het welstandsgebied Wierdenlandschap Lauwersland.

Op 17 februari 2015 is er een advies uitgebracht over het bouwplan.

Libau heeft geadviseerd dat het bouwplan niet strijdig is met redelijke eisen van welstand.

De navolgende suggestie kan de kwaliteit van de uiterlijke verschijningsvorm ten goede komen. Indien de nieuw te maken schuur in een groene kleurstelling wordt gezet ontstaat meer samenhang met de bestaande schuur. De rode plint in sandwichelementen refereert over het algemeen weinig aan echt metselwerk en zou naar de mening van de commissie ook wel in een antraciet kleurstelling kunnen worden uitgevoerd. Een onderbouw in antraciet en een bovenbouw in donkergroen levert dan meer samenhang met de bestaande schuur.

Wij hebben geen aanleiding om te twijfelen aan de juistheid van het advies en of aan de zorgvuldigheid van de totstandkoming van het advies. Het advies hebben wij gevolgd.

Toetsing aan het Bouwbesluit

- Bluswatervoorziening, Bouwbesluit Artikel 6.30

In de aanvraag dient aangegeven te worden waar en op hoeveel meter een bluswatervoorziening aanwezig is. Tevens dient de capaciteit aangegeven te worden. Mocht blijken dat dit niet conform artikel 6.30 aanwezig is dan dient hier een voorziening voor getroffen te worden (geboorde put). Na overleg met de Veiligheidsregio Groningen betreffende de waterwinning is het bouwplan akkoord onder voorwaarde. Het object staat op het 'witte vlekkenplan'. Open water zit op ongeveer 626 meter en de dichtstbijzijnde brandkraan op 550 meter. Er is vastgelegd dat er op dit object een overbruggingsmaatregel van toepassing is totdat het WTS (Watertransportsysteem) ter plaatse is. Het WTS uit Zuidhorn moet er in ongeveer 25 minuten zijn, dus twee tankautosputten moeten het vol kunnen houden, totdat het WTS gereed is. De vergunninghouder dient er bewust van te zijn dat het de brandweer meer tijd kost om te blussen, dan wanneer er een put op of nabij de locatie aanwezig is. Hierover is reeds overleg geweest met de vergunninghouder.

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

Toetsing aan de gemeentelijke Bouwverordening

Op grond van artikel 2.1.5., 2.4.1. en 2.4.2. van de gemeentelijke Bouwverordening dient er een milieu hygiënisch (milieukundig) bodemonderzoek ingediend te worden. Het is verboden te bouwen op verontreinigde bodem.

Bij de aanvraag is een verkennend bodemonderzoek ingediend, nummer 153058/HJV, van WMR Rinsumageest BV d.d. 11 juni 2015 met betrekking tot de nieuwbouw van de woning. Het verkennend bodemonderzoek is conform de NEN 5740 en NEN 5725 uitgevoerd. De resultaten vormen geen milieu hygiënische belemmering voor de voorgenomen nieuwbouw van de woning.

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

Overwegingen ten aanzien van het uitvoeren van een werk, geen gebouw zijnde of van werkzaamheden, ingevallen waarin dat bij een bestemmingsplan, beheersverordening, exploitatieplan of voorbereidingsbesluit is bepaald

Bij het nemen van het besluit hebben wij overwogen dat:

Bestemmingsplan:

Het perceel is gelegen binnen het plangebied van het bestemmingsplan "Bestemmingsplan Buitengebied" en heeft op grond van dit bestemmingsplan de bestemming "Agrarisch Landschappelijke en natuurwaarde" en dubbelbestemming "Archeologisch waardevol gebied".

In artikel 10.2 van de regels van het bestemmingsplan is bepaald dat (in afwijking van het bepaalde in andere voor die gronden aangewezen bestemmingen) in of op deze gronden niet mag worden gebouwd, met uitzondering van het bouwen van bouwwerken ter vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de bouwwerken niet worden uitgebreid en waarbij de bestaande fundering wordt benut.

Er zal wel vervangende nieuwbouw plaatsvinden, maar de bestaande fundering wordt hiervoor niet benut. Het te realiseren project is gelet hierop in strijd met de bouwregels behorend bij de dubbelbestemming Archeologisch waardevol gebied.

Op grond artikel 10.4 van de regels bepaald dat het verboden is op of in de als archeologisch waardevol gebied bestemde gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- het aanleggen, verbreden of verharderen van wegen, paden, banen of parkeergelegenheid en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- het uitvoeren van grondbewerkingen op een grotere diepte dan 40 cm, waartoe ook wordt gerekend woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, kilveren, het aanbrengen van drainage, ontginnen en het aanleggen c.q. bouwen van funderingen.

De omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien op basis van archeologisch onderzoek door een daartoe bevoegde instantie is aangetoond dat geen archeologische waarden aanwezig zijn, dan wel dat de archeologische waarden niet onevenredig worden geschaad. Alvorens over bedoelde vergunning te beslissen, wordt aan de provinciaal archeoloog of aan een andere ter zake deskundige advies aangevraagd.

Zie voor de verdere overwegingen met betrekking tot het archeologisch onderzoek onder de activiteit 'Overwegingen ten aanzien van het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan (artikel 2.12)'.

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 bouwregels behorend bij de bestemming "Agrarisch landschappelijke en natuurlijke waarden" en behorend bij de dubbelbestemming "Agrarische waardevol gebied" van het bestemmingsplan.

Strijdigheden

1. Bouwen op archeologisch waardevol gebied

Op grond van artikel 10.2 van het bestemmingsplan mag in of op de met de dubbelbestemming "Archeologisch waardevol gebied" gronden niet worden gebouwd, met uitzondering van het bouwen van bouwwerken ter vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de bouwwerken niet worden uitgebreid en waarbij de bestaande fundering wordt benut. Het aangevraagde project voorziet in vervangende nieuwbouw, echter zal de bestaande fundering hiervoor niet worden benut. Het project is derhalve in strijd met deze bepaling.

2. Goothoogte hoofdgebouw

In artikel 3.2 sub b onder 2 van de regels is bepaald dat de goothoogte van een woning maximaal 3,5 meter mag bedragen, dan wel ten hoogste de bestaande goothoogte indien deze meer bedraagt. De goothoogte van de bestaande bedrijfswoning bedraagt momenteel ca. 3,5 meter. De goothoogte van de nieuwe bedrijfswoning bedraagt na realisatie ca. 6 meter. Dat is meer dan de maximaal toegestane 3,5 meter.

3. Goothoogte aanbouw

In artikel 3.2 sub b onder 6 is bepaald dat de goothoogte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen niet meer mag bedragen dan 3 meter, dan wel de bestaande hoogte indien deze hoger is. De goothoogte van de platte aanbouw (tussenlid) bedraagt na realisatie ca. 3,10 meter. Dat is hoger dan de maximale 3,0 meter.

Afwijkingsmogelijkheden

De afwijkingsregels in het bestemmingsplan en de algemene afwijkingsregels zoals beschreven in artikel 4 van bijlage II van het Bor bieden geen mogelijkheid om met een reguliere omgevingsvergunning af te wijken van het bestemmingsplan. Op grond van artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 3° van de Wabo kan medewerking worden verleend aan het plan indien het project niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

Goede ruimtelijke ordening

In de ruimtelijke onderbouwing 'herbouw schuur met bedrijfswoning, Vlakkeriet 3 Houwerzijl' 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.

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

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.

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

Wij hebben besloten de aangevraagde omgevingsvergunning voor de herbouw van de schuur en woning op het perceel Vlakkeriet 3, 9973 TB te Houwerzijl te verlenen overeenkomstig de aanvraag en de bij de aanvraag behorende bescheiden.

De omgevingsvergunning zal worden verleend voor de activiteiten:

- Het bouwen van een bouwwerk, zoals bedoeld in artikel 2.1 lid 1 sub a Wabo;
- voor de activiteit aanleg (uitvoeren werk of werkzaamheid), zoals bedoeld in artikel 2.1 lid 1 sub b Wabo; en
- voor het handelen in strijd met regels Ruimtelijke ordening, zoals bedoeld in artikel 2.1 lid 1 sub c met toepassing van artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3 Wabo, en is beoordeeld aan § 2.3 van de Wabo.

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

5. Voorschriften en verplichtingen

Voorschriften

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. Er zijn tijdens de ter inzage termijn van het ontwerp besluit constructieve berekeningen en sonderingen aangeleverd. Deze worden momenteel door ons getoetst. Voordat er wordt gestart met de bouw dient er akkoord te zijn op de aangeleverde berekeningen.
- d. Bluswatervoorziening: zie onder 'Overwegingen ten aanzien van het (ver)bouwen van een bouwwerk', 'Toetsing aan het Bouwbesluit' (Hoofdstuk 3).

Ten aanzien van het uitvoeren van een werk, geen gebouw zijnde of van werkzaamheden, ingevallen waarin dat bij een bestemmingsplan, beheersverordening, exploitatieplan of voorbereidingsbesluit is bepaald

Voordat met de uitvoering van de werkzaamheden mag worden begonnen moet met betrekking tot archeologie een door de gemeente De Marne goedgekeurd Programma van Eisen worden afgegeven. De uitvoering van de werkzaamheden moet overeenkomstig dat Programma worden uitgevoerd.

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 het taakveld Vergunning en Handhaving 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 het taakveld Vergunning en Handhaving 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 het taakveld Vergunning en Handhaving;
- 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)	€ 460.000,00
Vastgestelde bouwkosten (excl. BTW)	€ 460.000,00

Leges

Bouwactiviteit	€ 11.730,00
Bouw - Welstandstoets	€ 818,00
Plan.strijd.gebruik Wabo 2.12 lid1.a onder 3 (buitenplanse afwijking)	€ 4.565,00
Aanlegactiviteit	€ 410,25
Adviesaanvraag ander bestuursorgaan of organisatie	€ 750,00
Totaal:	€ 18.273,25

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.

Leens, 20 augustus 2015

Hoogachtend,

Namens de burgemeester en wethouders van de gemeente De Marne

de heer G.J.J. Nieuwe Weme
Directeur Omgevingsdienst Groningen