



Johan Modestraat 6
postbus 175 . 9670 AD Winschoten
T(0597)48 20 00 . info@gemeente-oldambt.nl
www.gemeente-oldambt.nl



Besluit Omgevingsvergunning

Burgemeester en wethouders hebben besloten omgevingsvergunning te verlenen voor de bouw van een garage op het perceel Provincialeweg 12 A, 9677 PD Heiligerlee.

De omgevingsvergunning wordt verleend onder de bepaling dat de gewaarmerkte stukken en bijlagen deel uitmaken van de vergunning.

Aan dit besluit ligt het volgende ten grondslag.

Aanvraaggegevens

Burgemeester en wethouders van de gemeente Oldambt hebben op 15 november 2022 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het bouwen van een garage.

De aanvraag is ingediend door mevrouw A. Sanders, wonende aan de Provincialeweg 12 A te Heiligerlee.

De aanvraag heeft betrekking op het perceel Provincialeweg 12 A, 9677 PD Heiligerlee, kadastraal bekend gemeente Scheemda, sectie G, nummer 4793 en nummer 4816.

De aanvraag is geregistreerd onder OLO-nummer 7399873 en dossiernummer 98395-2022.

Dit besluit is geregistreerd onder documentnummer eSuite 98395-2022:157666.

De aanvrager vraagt vergunning voor het bouwen van een bouwwerk, als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

Op grond van artikel 2.10, tweede lid, van de Wabo wordt in het geval dat het bouwen van een bouwwerk in strijd is met de bepalingen van het geldende bestemmingsplan de aanvraag tevens aangemerkt als een aanvraag om een vergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, (het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan) en wordt de vergunning slechts geweigerd indien vergunningverlening met toepassing van artikel 2.12 niet mogelijk is.

Activiteiten die vallen onder deze omgevingsvergunning

Het bouwen van een bouwwerk, als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder a en het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingplan, als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c van de Wabo.

Gelet op paragraaf 2.3 van de Wabo zijn er geen gronden om de omgevingsvergunning te weigeren.

Het ontwerpbesluit is op 15 maart 2023 in de Staatscourant en de gemeentelijke website gepubliceerd en met ingang van 15 maart 2023 gedurende zes weken ter visie gelegd, samen met de bijbehorende stukken.

Gedurende de termijn zijn geen zienswijzen ingebracht.

Procedure

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.10 lid 1, onder a van de Wabo (de procedure als bedoeld in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht).

De aanvraag is beoordeeld op het bouwen van een bouwwerk, als bedoeld in artikel 2.1 eerste lid, onder a, conform artikel 2.10 van de Wabo, het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, conform artikel 2.12 eerste lid, onder a, onder 3° van de Wabo. Tevens is de aanvraag getoetst aan het Besluit omgevingsrecht en de Ministeriele regeling omgevingsrecht. Gebleken is dat de aanvraag voldoet en op basis daarvan is deze omgevingsvergunning vastgesteld.

Termijnen

Burgemeester en wethouders hebben op 15 november 2022 de aanvraag om omgevingsvergunning ontvangen. Conform artikel 3.10, eerste lid, van de Wabo, (Afdeling 3.4 Awb), moet binnen zes maanden na datum van ontvangst op deze aanvraag worden beslist.

Winschoten, 18 juli 2023

namens burgemeester en wethouders van de gemeente Oldambt,



Dennis Rump
medewerker cluster Ruimtelijke Zaken,
team Vergunningen, Toezicht en Handhaving

A. Overwegingen

Bij het nemen van het besluit is het volgende overwogen.

1. Ruimtelijke ordening

- Bestemmingsplan: Beerta, Finsterwolde, Drieborg, Nieuw Beerta, Ganzedijk, Hongerige Wolf, Heiligerlee en Westerlee.
- In strijd met 23.2.1. van het bestemmingsplan (verkeer)
- Ontheffing niet mogelijk volgens de bepalingen van het bestemmingsplan

Toelichting:

De aanvraag betreft het bouwen van een garage van 3,10 meter hoog, 3 meter breed en 5,95 meter lang. Deze wordt gedeeltelijk op een perceel gevestigd met een woonbestemming en gedeeltelijk op een verkeersbestemming.

Het bouwwerk is gepland op gronden met de bestemming 'Wonen – Woongebouw' en 'Verkeer'.

De gronden zijn onder meer bestemd voor wonen en verkeer.

Bestemmingsplanbepalingen:

"Artikel 23 Verkeer

23.2 Bouwregels

23.2.1 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd."

De aangevraagde activiteit is in strijd met het bestemmingsplan dit omdat een deel van de garage gepositioneerd wordt op de verkeersbestemming (art 23), gezien art 23.2.1 verbiedt om – op de gronden waarop een verkeersbestemming rust – gebouwen te bouwen.

Verklaring van geen bedenkingen

Het college van burgemeester en wethouders is het bevoegde orgaan om op een aanvraag om een omgevingsvergunning te beschikken. Echter, op basis van artikel 6.5 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) moet de gemeenteraad een verklaring van geen bedenkingen afgeven, voordat het college een besluit kan nemen op de hiervoor genoemde aanvraag. In artikel 6.5 van de Bor is verder bepaald dat de gemeenteraad gevallen kan aanwijzen waarin een verklaring niet is vereist.

Door de gemeenteraad is op 20 april 2011 besloten onder meer de volgende gevallen aan te wijzen waarin geen verklaring van geen bedenkingen als bedoeld in artikel 6.5, derde lid, van het Besluit omgevingsrecht is vereist. Het besluit is bij Raadsbesluit van 19 december 2012 gewijzigd.

Het project valt binnen de categorie activiteiten binnen de bebouwde kom, onder a: activiteiten voor woonfuncties, mits niet gesitueerd op het bedrijventerrein.

Motivering:

Het plan voorziet in het realiseren van een garage (bijbehorend bouwwerk) in het zij-erf aan de Provincialeweg 12a te Heiligerlee. Het perceel aan de Provincialeweg 12a in Heiligerlee ligt binnen de contouren van het bestemmingsplan 'Beerta, Finsterwolde, Drieborg, Nieuw Beerta, Ganzedijk, Hongerige Wolf, Heiligerlee en Westerlee'. De grond behorende bij de Provincialeweg 12a bestaat uit een tweetal percelen (4816 en 4793), het perceel 4816 heeft de bestemming 'Verkeer' en het perceel 4793 heeft de bestemming 'Wonen-Woongebouw'. Deze bestemmingen voorzien in de volgende bouwmogelijkheden omtrent bijbehorende bouwwerken, erfafscheidingen en overige bouwwerken geen gebouwen zijnde:

Verkeer	Wonen-Woongebouw
23.2.2. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels: a. de hoogte van reclamemasten mag ten hoogste 6,00 meter bedragen; b. de hoogte van palen en masten mag ten hoogste 12,00 meter bedragen; c. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, anders dan rechtstreeks ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer, mag ten hoogste 6,00 meter bedragen.	27.2.2. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels: a. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste 6,00 meter bedragen.

Binnenplannen zijn er voor deze bestemmingen geen mogelijkheden opgenomen om een bijbehorend bouwwerk op te richten t.b.v. de woonfunctie. Medewerking kan derhalve enkel middels een buitenplanse afwijking, aangezien een deel van het bijbehorende bouwwerk op gronden wordt gerealiseerd met de bestemming 'Verkeer' kan er volgens vaste jurisprudentie (ECLI:NL:RVS:2017:744 & ECLI:NL:RVS:2020:338) geen gebruik worden gemaakt van een buitenplanse kleine afwijking, conform artikel 4 lid 1&9 uit het Besluit omgevingsrecht Bijlage II. Medewerking is derhalve enkel mogelijk middels een uitgebreide voorbereidingsprocedure Wabo, conform artikel 2.12 lid 1, onder a, onder 3.

De aanvrager heeft bij de aanvraag om omgevingsvergunning een ruimtelijke onderbouwing gevoegd waarin aangegeven wordt waarom zij van mening is dat er een ontheffingsprocedure gevoerd kan worden. In de ingediende ruimtelijke onderbouwing worden alle relevante aspecten naar behoren verwoord. Belangrijke speerpunten in deze aanvraag zijn o.a. verkeersveiligheid en stedenbouwkundige inpassing. Na nader overleg met de vak afdelingen (verkeer & stedenbouw) is voorgesteld om de garage in huidige vorm te realiseren. Op deze manier blijven de zichtlijnen richting de Dillenburglaan in stand en ontstaat er geen onveilige verkeerssituatie. Aangezien de garage duidelijk ondergeschikt wordt gesitueerd/gedetailleerd aan het hoofdgebouw wordt er geen onevenredige afbreuk gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld.

Gelet op bovenstaande en de aanvulling uit de ruimtelijke onderbouwing zien wij planologisch en stedenbouwkundig gezien geen reden om afwijzend te reageren op de aanvraag. Derhalve kan er medewerking worden verleend middels artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 30 van de Wabo.

2. Archeologie

In het geldend bestemmingsplan zijn bepalingen opgenomen omtrent archeologische monumentenzorg. Er is geen nader archeologisch (bureau)onderzoek nodig, aangezien het perceel zich niet bevindt binnen een gebied waaraan een archeologische waarde is toegekend.

3. Woningwet

De aanvraag is getoetst aan de Welstandsnota Gemeente Oldambt 'Beeldkwaliteit Bebouwde Omgeving'.

Het bouwplan is gelegen in het gebied categorie 2 - 'Historisch lint'.

Het plan is op 23 november 2022 getoetst aan deze nota door Libau Welstandszorg Groningen. Geoordeeld is dat het bouwplan voldoet aan redelijke eisen van welstand.

4. Bouwbesluit 2012

De aanvraag is getoetst aan het 'Bouwbesluit 2012'. Uit deze toetsing blijkt dat voldoende aannemelijk is gemaakt dat het plan hieraan voldoet.

Getoetst is aan het volgende:

Gebruiksfunctie:	Woonfunctie
Niveau:	Verbouw

5. Bouwverordening Oldambt 2013

- Akkoord

6. Melding Activiteitenbesluit, Wet milieubeheer

Niet van toepassing.

7. Wet geluidhinder

Niet van toepassing.

8. Wet natuurbescherming

Stikstof

Er is sprake van een vergunningaanvraag voor een ontwikkeling van beperkte omvang. Hiervoor wordt geen stikstofimpact verwacht groter dan 0,00 mol/ha/jr.

Soortenbescherming

Het is, op grond van artikel 3.1 tot en met 3.11 van de Wet natuurbescherming, verboden activiteiten te ontplooiën wanneer daarmee broedende vogels, jongen in hun nest of (andere) beschermde dieren, zoals vleermuizen, worden verstoord. Dit geldt tevens als nesten of eieren van vogels worden vernield of weggenomen en/of rust- en verblijfplaatsen van beschermde dieren worden beschadigd.

Heeft u bijvoorbeeld huismussen of vleermuizen onder het dak, dan heeft u alvorens u met de verbouw-/bouwwerkzaamheden mag beginnen eerst een ontheffing/vergunning van de provincie nodig.

B. Voorschriften

De volgende voorschriften maken onderdeel uit van deze omgevingsvergunning.

1. Algemeen

- De omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen wordt verleend behoudens rechten van derden.
- Alle wettelijke (veiligheids-)voorschriften moeten in acht worden genomen.

2. Start- en gereedmelding

- De aanvang van de werkzaamheden moet tenminste één week voor de start van deze werkzaamheden worden meegedeeld aan het team Vergunningen, Toezicht en Handhaving (VTH), per telefoon 0597 - 482 000, via <https://www.gemeente-oldambt.nl/meldingbouw> of via startmelding@gemeente-oldambt.nl. Deze melding moet worden voorzien van naam en adres, e-mail adres en het telefoonnummer van de vergunninghouder of diens gemachtigde, het bouwadres en het registratienummer van de vergunning.

In overleg kunnen nadere afspraken worden gemaakt over bijvoorbeeld (en mits van toepassing) het uitzetten, de peilhoogte, goedkeuring wapening, het storten van beton, het indienen van nadere bescheiden en dergelijke.

- b. Van het gereed zijn voor ingebruikgeving of ingebruikneming van het bouwwerk, of een gedeelte daarvan, moet na de voltooiing kennis worden gegeven aan het team VTH, via <https://www.gemeente-oldambt.nl/meldingbouw> of via gereedmelding@gemeente-oldambt.nl.

3. Archeologie

- a. Krachtens de Erfgoedwet, paragraaf 5.4, geldt er een meldingsplicht indien tijdens de werkzaamheden archeologische resten worden aangetroffen. Vondsten moeten zo spoedig mogelijk worden gemeld bij: Gemeente Oldambt, Johan Modastraat 6, 9671 CD Winschoten (0597 - 48 20 00); en bij Libau steunpunt archeologie, Hoge der A 5, 9712 AC Groningen (050 - 312 65 45).

4. Overig

- a. Als tijdens de bouwwerkzaamheden wijzigingen in het bouwproces optreden moet hiervan terstond schriftelijk melding worden gemaakt bij het team VTH, eventueel met toevoeging van tekeningen waarop de wijzigingen zijn verwerkt.
Als er sprake is van wijzigingen waarbij ook constructieve aspecten een rol spelen dan moet hiervan drie weken voor de start van deze wijzigingen de bijbehorende constructieberekeningen ter beoordeling aan het team VTH worden voorgelegd. Met de werkzaamheden mag worden gestart als de stukken door de gemeente zijn goedgekeurd.
- b. Voordat met de werkzaamheden wordt begonnen dienen preventieve maatregelen worden getroffen bij bouwwerkzaamheden om beschadiging van de bestrating te voorkomen. Deze maatregelen bestaan uit:
 - Bij bouw- en sloopwerkzaamheden: geen containers op de bestrating plaatsen.
 - Aan- en afvoer van materiaal/materieel met wagens op luchtbanden.
 - Schuttingen/bouwhekken op de bestrating plaatsen, dus niet in de bestrating. Plaatsing in overleg met de gemeente, afhankelijk van de ruimte ter plaatse.
 - Op de bestrating vloerbedekking leggen, ter bescherming van de bestrating.
- c. Om zwerfafval te voorkomen moet het bouwafval worden opgeslagen in een gesloten container of zoveel mogelijk direct worden afgevoerd.

C. Aandachtspunten

- 1. Voor het tijdelijk gebruik van gemeentegrond voor bijvoorbeeld het plaatsen van een bouwkeet, of container, het opslaan van materiaal of voor overige bouwwerkzaamheden is Precario-belasting verschuldigd. Tevens heeft u voor de plaatsing van goederen op de openbare weg op grond van de APV een vergunning nodig. Inlichtingen hieromtrent worden verstrekt door het team VTH, telefoon 0597-482000.
 - 2. Eventuele schade, die tijdens de bouw wordt veroorzaakt aan de openbare bestrating, paden, riolering, beplanting, etc. zal voor rekening van de aanvrager/vergunninghouder door de gemeente worden hersteld.
 - 3. Ter voorkoming van schade aan kabels en leidingen verdient het aanbeveling voordat met de grondwerkzaamheden wordt begonnen contact op te nemen met het KLIC (Kabels- en Leidingen informatiecentrum), per telefoon 0800-0080 of per email klic@kadaster.nl. Het KLIC kan aangeven waar zich ondergronds kabels en leidingen bevinden. Voor nadere informatie bezoek www.kadaster.nl/klic-wion.
-

D. Documenten

De volgende documenten worden meegezonden met het besluit en zijn als gewaarmerkt stuk bijgevoegd. Deze stukken maken onderdeel uit van de omgevingsvergunning.

Aanvraag omgevingsvergunning			15 november 2022
Nummer tekening/ berekening	Omschrijving	Datum tekening/ berekening (stempel)	Datum ontvangst
862143	Papierenformulier	15 november 2022	15 november 2022
618785	Statische berekening	30 september 2022	15 november 2022
594449	Overzichtstekening	30 augustus 2022	15 november 2022
755153	Infrastructuur	30 augustus 2022	15 november 2022
190005	Tekening Bouwbesluit	30 augustus 2022	15 november 2022
634317	Ruimtelijke Onderbouwing	18 januari 2022	18 januari 2022

E. Leges

Voor het in behandeling nemen van een aanvraag omgevingsvergunning worden kosten in rekening gebracht als bedoeld in de "Legesverordening gemeente Oldambt 2022".

Legesnr.	Naam van de leges	Bedrag
2.3.01	Bouwen < € 100.000, per € 500	€ 319,20
2.3.10	Welstandstoets, advies	€ 60,00
2.3.11	Welstandstoets, adm.kosten 10%	€ 6,00
2.3.27	Strijdig gebruik RO, art.2.12.1a 3°	€ 1190,00
2.3.85	Publicatie Staatscourant	€ 186,00

Totaal van de leges

€ 1761,20
=====

Er zal een aparte nota worden gezonden met het verschuldigde legesbedrag.

Toelichting;

Definitie bouwkosten als bedoeld in Titel 2, Hoofdstuk 1 van de Tarieventabel 2022 behorende bij de "Legesverordening gemeente Oldambt 2022":

De aannemingssom exclusief omzetbelasting, bedoeld in paragraaf 1, eerste lid, van de Uniforme administratieve voorwaarden voor de uitvoering van werken en van technische installatiewerken 2012 (UAV 2012), voor het uit te voeren werk, of voor zover deze ontbreekt een raming van de kosten die voortvloeien uit aangegane verplichtingen ten behoeve van de fysieke realisatie (het bouwen) van de bouwwerken, exclusief omzetbelasting. Indien het bouwen geheel of gedeeltelijk door zelfwerkzaamheid geschiedt wordt in deze titel onder bouwkosten verstaan: de prijs die aan een derde in het economisch verkeer zou moeten worden betaald voor het tot stand brengen van het bouwwerk waarop de aanvraag betrekking heeft.

Door de aanvrager is een bouwsom opgegeven van € 5.500,00.

De garage heeft een oppervlakte van 18 m² en een inhoud van 56 m³.

Op basis van de normeringen als opgenomen in het normenboek "Basisbedragen gebouwen 2022" van het Nederlands Bouwkosten Instituut (NBI) kunnen de volgende normbedragen worden toegepast (zie blz.80):

Garage, aangebouwd, hout, plat dak - prijs per m³ € 174 x 56 m³ = € 9.744,00.

De opgegeven bouwsom is niet aannemelijk. De bouwsom wordt ambtelijk verhoogd naar € 9.744,00.

F. Beroepsclausule

Tegen dit besluit kan beroep worden aangetekend.

De beroepstermijn is zes weken en start de dag na bekendmaking (verzending) van het besluit. Belanghebbenden (waaronder ook u) kunnen binnen vermelde zes weken schriftelijk een beroepschrift indienen. Hiervoor is griffierecht verschuldigd.

Een beroepschrift moet worden gericht aan:

de Rechtspraak
Rechtbank Noord-Nederland
Afdeling Bestuursrecht
Postbus 150
9700 AD Groningen

Het beroepschrift moet worden ondertekend en moet tenminste bevatten:

- a. de naam en het adres van de indiener;
- b. de dagtekening;
- c. een omschrijving van het besluit waartegen het beroep is gericht;
- d. de gronden van het beroep.

Indien beroep wordt ingesteld, verdient het aanbeveling een afschrift van het besluit op het bezwaarschrift (inclusief bijlagen) bij te voegen. Indien beroep is ingesteld is het eveneens mogelijk een voorlopige voorziening te vragen bij de voorzieningenrechter van genoemde rechtbank, als (gelet op de betrokken belangen) onverwijlde spoed dat vereist. Het beroep en het verzoek om een voorlopige voorziening te treffen kan ook digitaal worden ingediend bij genoemde rechtbank via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. Daarvoor moet men wel beschikken over een elektronische handtekening (DigiD). Kijk op genoemde website voor de voorwaarden.

Na de beroepstermijn van zes weken wordt, indien er geen beroep is aangetekend en er geen voorlopige voorziening is gevraagd, de omgevingsvergunning onherroepelijk en mag met de werkzaamheden worden gestart.

De omgevingsvergunning wordt verleend behoudens rechten van derden.

Indien reeds gebruik wordt gemaakt van deze omgevingsvergunning, voordat definitief is komen vast te staan dat de vergunning niet meer kan worden vernietigd op grondslag van een door een belanghebbende krachtens de Wet tegen de verlening van deze omgevingsvergunning ingesteld beroep, wordt daarmee op eigen risico gehandeld en kan bij daadwerkelijke vernietiging achteraf van de omgevingsvergunning, de gemeente in geen enkel opzicht aansprakelijk worden gehouden.