



gemeente
Het Hogeland

TER INZAGE

Betreft: bestemmingsplan en - omgevingsvergunning het bouwen van een woning en schuur

Locatie: Wierde 13a in Leens (voorlopig)

Periode: 24 juni tot en met 5 augustus 2022

Inlichtingen:



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 behorend bij de vergunning

1. Aanvraag

Op 17 november 2021 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.050545.

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

: Wierde 13a in Leens (voorlopig)

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 plaatselijke courant.

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 4 januari 2022. Hierdoor is de wettelijke procedure verlengd met 14 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 met Provincie/Waterschap

Op grond van artikel 6.18 Bor is het plan voor vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening, aan de provincie Groningen en het waterschap Noorderzijlvest voorgelegd. In de ruimtelijke onderbouwing is hiervan verslag gedaan.

Inzage en zienswijzen

Het voornemen om vergunning te verlenen voor de aangevraagde activiteiten is door ons gepubliceerd op onze website www.hethogeland.nl en het gemeenteblad. De bekendmaking wordt daarnaast ook via elektronische weg bekend gemaakt op www.ruimtelijkeplannen.nl onder nummer NL.IMRO.1966.BVGKOVWierde13A-VS01

Vervolgens hebben de ontwerpbeschikking en de daarbij behorende stukken vanaf 29 april 2022 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.

Planschade en exploitatie

Er is een planschadeovereenkomst gesloten. Op grond van de exploitatiewet hoeft er geen exploitatieplan vastgesteld te worden.

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 de beheersverordening "Grote Kernen" (bestemmingsplan Leens - Oost) en heeft de bestemming "Verkeers- en verblijfsdoeleinden".

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 Gemeentelijke welstandsnota De Marne. Het perceel valt binnen het welstandsgebied Oude

Structuren. Op 2 maart 2022 is er een advies uitgebracht over het bouwplan met nummer 22020273. Het bouwplan is in akkoord.

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

De aanvraag is in strijd met artikel 10.1, bestemmingsomschrijving. Het is niet toegestaan de gronden met de bestemming Verkeers- en verblijfsdoeleinden te gebruiken ten behoeve van wonen.

Afwijkingsmogelijkheden

Het bestemmingsplan kent geen afwijkingsmogelijkheden voor de realisatie van een woning met schuur op dit perceel. Medewerking kan alleen verleend worden middels een uitgebreide procedure (artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3 Wabo).

Overweging

De gewenste locatie ligt tegen oosten van de Wierde 13, kadastraal bekend gemeente Leens, sectie K, nummer 989. Het perceel wordt momenteel gebruikt als parkeerplaats voor vrachtwagens door derden.

De woning zal door de situering op het perceel aansluiten bij de overige bebouwing in de straat.

Uit de ruimtelijke onderbouwing blijkt dat het bouwplan ruimtelijk en functioneel goed inpasbaar is. Er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

Archeologie

In de beheersverordening zijn de gronden niet aangeduid als archeologisch waardevol. De voormalige gemeente De Marne was nog niet toegekomen aan een goede vertaling van de archeologische verwachting naar het bestemmingsplan. Op basis van Erfgoedverordening gemeente Het Hogeland, §8, art. 23, is hiervoor een vangnet opgenomen. Bij een hoge en gerede archeologische verwachting mag door het bevoegd gezag – zonder dubbelbestemming

archeologie – archeologisch onderzoek worden gevraagd. Op deze locatie, nabij de dorpskern en de Tuinsterwierde, lagen naar verwachting archeologische waarden. Op 18 februari 2021 is ter plaatse van Wierde 13 te Leens een verkennend archeologisch booronderzoek uitgevoerd.

De conclusie daaruit is dat er archeologische waarden in het geding zijn. Aan de aanvrager is voorgelegd om het terrein 30 centimeter op te hogen, zodat de funderingswerkzaamheden de archeologie niet aantasten.

Als het ophogen niet haalbaar is, en toch graafwerk nodig is tot in de wierdelagen, dan is nader archeologisch onderzoek in de vorm van proefsleuven met doorstart naar definitieve opgraving nodig. Een dergelijk onderzoek dient te worden uitgevoerd door een daarvoor gecertificeerd bureau volgens een vooraf door de bevoegde overheid goedgekeurd Programma van Eisen (PvE).

Milieu

Het verrichte bodemonderzoek is voldoende van opzet en uitvoering. Uit de resultaten blijkt dat de milieu hygiënische kwaliteit van de bodem (grond en grondwater) vooralsnog geen belemmering vormt voor het voorgenomen woongebruik. Een kanttekening hierbij is dat kwaliteit van de op de beschouwde locatie aanwezige halfverhardingslaag (bestaande uit slakken + puin) verder niet is onderzocht. In deze laag zijn asbestverdachte materialen waargenomen. Hier is echter verder geen onderzoek naar gedaan. In de ruimtelijke onderbouwing is aangegeven dat deze funderingslaag zal worden verwijderd. Deze laag betreft geen bodem. Voorafgaand aan de opname en afvoer van deze laag zal, om de verwerkings- en hergebruiksmogelijkheden te kunnen bepalen, de kwaliteit hiervan moeten worden bepaald. Dit wordt ook zo aangegeven in het bijgevoegde rapport van het uitgevoerde verkennend bodemonderzoek. Overigens zal de kwaliteit van deze aanwezige halfverhardingslaag ook moeten worden vastgesteld indien deze toch onverhoeds op de locatie aanwezig zou blijven. Dit om vast te stellen of de milieu hygiënische kwaliteit van deze laag wel voldoet aan het voorgenomen woongebruik van de locatie.

Conclusie

Gelet op bovenstaande kunnen wij medewerking verlenen aan de aanvraag voor het bouwen van een woning middels een uitgebreide procedure (artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3 Wabo), waarbij de volgende voorwaarden gelden:

- het terrein moet 30 cm worden opgehoogd, zodat de funderingswerkzaamheden de archeologie niet aantasten. Mocht het ophogen niet haalbaar zijn, dan dienen de graafwerkzaamheden onder archeologische begeleiding plaats te vinden;
- voorafgaand aan de opname en afvoer van de funderingslaag moet de kwaliteit hiervan worden bepaald;
- aanvrager kan in de toekomst geen bezwaar maken tegen geur- of geluidsoverlast van de bedrijfsbestemming aan de Wierde 13, tenzij de regels van de bedrijfsbestemming worden overtreden.

Goede ruimtelijke ordening

In de ruimtelijke onderbouwing (3_Leens_ruimtelijke_onderbouwing-1nw_pdf / 2nw_pdf en 3nw_pdf met 22-06-20221 als datum, ontvangen op 03 april 2022) is gemotiveerd dat de Postbus 26 9980 AA Uithuizen 088 345 8888 gemeente@hethogeland.nl www.hethogeland.nl Pagina 5/12

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

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 en schuur op het perceel Wierde 13a in Leens (voorlopig) 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 dit besluit vormen de onder 8 opgesomde bijlagen.

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. er dient een blowerdoortest te worden uitgevoerd omdat de Qv waarde lager is dan de waarde die het bouwbesluit 2012 aangeeft;
- d. het terrein moet 30 cm worden opgehoogd, zodat de funderingswerkzaamheden de archeologie niet aantasten. Mocht het ophogen niet haalbaar zijn, dan dienen de graafwerkzaamheden onder archeologische begeleiding plaats te vinden;
- e. er dient een aanvullend asbest onderzoek te worden uitgevoerd, beoordeeld door het bevoegd gezag. Het plan kan pas doorgaan als er geen bodemverontreiniging is aangetroffen. Anders eerst bodemverontreiniging aanpakken;

- f. voorafgaand aan de opname en afvoer van de funderingslaag moet de kwaliteit hiervan worden bepaald;
- g. aanvrager kan in de toekomst geen bezwaar maken tegen geur- of geluidsoverlast van de bedrijfsbestemming aan de Wierde 13, tenzij de regels van de bedrijfsbestemming worden overtreden;
- h. nadere uitwerkingen van constructietekeningen en –berekeningen.

Onderstaande stukken dienen uiterlijk drie weken voorafgaand aan de uitvoering van de werkzaamheden te worden ingediend:

- de hoofdberekeningen en detailberekeningen van de beton-, staal- en houtconstructies;
- de uitvoeringstekeningen van de betonconstructies in overzicht met afmetingen en details inclusief de wapening;
- de uitvoeringstekeningen van de staal- en houtconstructies in overzicht met afmetingen en details;
- de resultaten van de conusweerstand van de grondslag en/of het mechanisch verdicht zandpakket vanaf niveau onderkant vorstrand en onderkant betonvloer, gemeten met een handsondeerapparaat.

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

- a. geen opmerkingen.

Verplichtingen

Wij wijzen u op de volgende wettelijke verplichtingen:

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. 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;

De genoemde formulieren kunt u sturen naar:

Per post: gemeente Het Hogeland, Postbus 26, 9980 AA Uithuizen.

Email: een gescand formulier kan gemaïld worden naar gemeente@hethogeland.nl.

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;

Ten aanzien van het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan, regels gesteld door Rijk of Provincie of een voorbereidingsbesluit (artikel 2.12)

- a. geen opmerkingen.

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)

Artikel legesverordening en toelichting

- 2.3.1.2 welstandsadvies
- 2.3.1 bouwactiviteiten
- 2.3.3.3 buitenplanse afwijking (2.12, lid 1a, sub 3 Wabo)
- 2.3.1.4.2 beoordeling archeologisch bureauonderzoek
- 2.3.19.1 beoordeling milieukundig bodemrapport

Voor de betaling van dit legesbedrag wordt u binnenkort door of namens de heffingsambtenaar een factuur toegestuurd.

7. Rechtsbescherming en inwerkingtreding

Beëindiging elektronische proces

De aanvraag is digitaal behandeld, alle tussentijdse correspondentie en besluiten zijn digitaal ondertekend en verstuurd. Met dit besluit vervalt het elektronische proces. In het besluit staat vermeld hoe eventuele vervolgstappen met het oog op bezwaar en/of beroep genomen moeten worden.

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 omgevingsvergunning 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.

Daarnaast kunt u in spoedeisende gevallen de voorzieningenrechter verzoeken een voorlopige voorziening te treffen. Dit verzoek kunt u samen met een kopie van uw bezwaarschrift sturen aan de voorzieningenrechter van de sector Bestuursrecht van de rechtbank Noord-Nederland, locatie Groningen, Postbus 150, 9700 AD Groningen.

U kunt ook digitaal het verzoekschrift indienen bij de 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.

8. Stukken behorend bij de beschikking

Wij verlenen de omgevingsvergunning voor het bouwen van een woning en schuur onder de bepaling dat de volgende stukken deel uitmaken van de omgevingsvergunning:

- Wierde_13_Leens_akoestisch_onderzoek_pdf, ontvangen op 17 november 2021
- ierde_13_Leens_archeologisch_rapport_pdf, ontvangen op 17 november 2021
- ierde_13_Leens_BB_en_BENG-berekening_pdf, ontvangen op 17 november 2021
- Wierde_13_Leens_constructiebrief_pdf, ontvangen op 17 november 2021
- erde_13_Leens_geotechnisch_onderzoek_pdf, ontvangen op 17 november 2021
- Wierde_13_Leens_tekeningen_woning_pdf, ontvangen op 17 november 2021
- rkennend_milieukundig_bodemonderzoek_pdf, ontvangen op 17 november 2021
- nieuwbouw naast Wierde 13 te Leens, ontvangen op 17 november 2021
- 022-01-18_Wierde_13_Leens-set_schuur_pdf, ontvangen op 19 januari 2022
- Overlegreactie Waterschap, ontvangen op 28-02-2022
- Overlegreactie Veiligheidsregio, ontvangen op 16-03-2022
- Overlegreactie Provincie, ontvangen op 24 maart 2022
- 3_Leens_ruimtelijke_onderbouwing_1nw_pdf, ontvangen op 3 april 2022
- 3_Leens_ruimtelijke_onderbouwing_2nw_pdf, ontvangen op 3 april 2022
- 3_Leens_ruimtelijke_onderbouwing_3nw_pdf, ontvangen op 3 april 2022

Uithuizen, 16 juni 2022

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van de gemeente Het Hogeland
namens dezen,



Dit besluit is voorzien van een elektronische ondertekening.

MELDING START BOUWWERKZAAMHEDEN

Dossiernummer: **Z.HHL.050545**
Datum vergunning: **16 juni 2022**
Omschrijving: **het bouwen van een woning en schuur**
Locatie: **Wierde 13a in Leens (voorlopig)**

Ondergetekende verklaart dat de werkzaamheden starten op d.d.:

Vergunninghouder:



Het bouwen zal worden uitgevoerd door:

Naam: _____
Adres: _____
Postcode en plaats: _____
Telefoon en fax: _____
Email: _____

Handtekening vergunninghouder/gemachtigde

Plaats: _____
Datum: _____
Handtekening: _____

De vergunninghouder is verplicht deze bouwregistratiegegevens uiterlijk twee dagen vóór aanvang van de werkzaamheden, schriftelijk aan burgemeester en wethouders te verstrekken.

Dit formulier kan gestuurd worden naar:

gemeente Het Hogeland, Postbus 26, 9980 AA Uithuizen.

Ook kan een gescand formulier gemaild worden naar gemeente@hethogeland.nl.

MELDING GEREED BOUWWERKZAAMHEDEN

Dossiernummer: **Z.HHL.050545**
Datum vergunning: **16 juni 2022**
Omschrijving: **het bouwen van een woning en schuur**
Locatie: **Wierde 13a in Leens (voorlopig)**

Ondergetekende verklaart dat de werkzaamheden zijn/worden voltooid op d.d.: _____

Vergunninghouder:



Handtekening vergunninghouder/gemachtigde

Plaats: _____

Datum: _____

Handtekening: _____

De vergunninghouder is verplicht uiterlijk één dag na beëindiging van de werkzaamheden, waarop de omgevingsvergunning betrekking heeft, het einde van die werkzaamheden bij het bouwtoezicht melden.

Dit formulier kan gestuurd worden naar:

gemeente Het Hogeland, Postbus 26, 9980 AA Uithuizen.

Ook kan een gescand formulier gemaild worden naar gemeente@hethogeland.nl.