



gemeente
Het Hogeland

TER INZAGE

Betreft: omgevingsvergunning het bouwen van een tweede bedrijfswoning

Locatie: Ellerhuizen 16 B in Bedum

Periode: 25 november 2022 tot en met 6 januari 2023

Inlichtingen: mevrouw J. Dijkstra, Team RO/ VTH

Ontwerp 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 3 oktober 2022 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.066529.

Gegevens aanvrager

Naam en adres : Mts. Schuring
De heer R. Schuring
Ellerhuizen 16 A
9781 TT BEDUM

Omschrijving

De aanvraag betreft : het bouwen van een tweede
bedrijfswoning

De aanvraag bevat de volgende activiteiten :

1. het bouwen van een bouwwerk
2. handelen in strijd met regels RO

Locatie : Ellerhuizen 16 B in Bedum

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 2 november 2022. Hierdoor is de wettelijke procedure verlengd met 9 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.

Zienswijze

De aanvraag en het ontwerpbesluit met bijbehorende stukken zijn op grond van de Algemene wet bestuursrecht met ingang van 25 november 2022 ter inzage gelegd. Een ieder kan binnen zes weken na deze termijn zienswijzen tegen het ontwerpbesluit indienen bij het college. Er zijn wel/geen zienswijzen ingediend.

Het ontwerpbesluit wordt door ons gepubliceerd op onze website www.hethogeland.nl en de Staatscourant. De bekendmaking wordt daarnaast ook via elektronische weg bekend gemaakt op www.ruimtelijkeplannen.nl onder nummer NL.IMRO.1966.WABO9781TT16B-VS01 en in de Ommelander Courant.

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 “Buitengebied” met enkelbestemming “Agrarisch” en in het “Facet-bestemmingsplan Bedum gebouwd erfgoed” en heeft de dubbelbestemming “Waarde – Ruimtelijke kwaliteit”.

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 Bedum. Het perceel valt binnen het welstandsgebied XVI - Willemstreek - Ellerhuizen.

Op 26 oktober 2022 is er een advies uitgebracht over het bouwplan. Het bouwplan voldoet aan de redelijke eisen van welstand.

Toetsing aan het Bouwbesluit

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

De inhoudelijke toetsing hoofdlijnen bouwconstructies

De beoordeelde stukken geven aanleiding tot de volgende opmerking:

- Gezien het geotechnisch grondonderzoek is het zeer ongebruikelijk dat een woning als deze wordt gefundeerd op staal. Onder onderkant fundering bevindt zich ± 5 m klei; ongelijkmatige zetting is daardoor niet uitgesloten. Mede omdat de vaste zandlagen zich niet zeer diep onder maaiveld bevinden zou een paalfundering te verkiezen zijn.

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

Artikel 3.2, lid a, sub 8 bepaalt dat per bedrijf één bedrijfswoning is toegestaan. Het betreft hier de realisatie van een tweede bedrijfswoning.

Afwijkingsmogelijkheden

Het bestemmingsplan kent hiervoor geen afwijkingsmogelijkheden. Medewerking kan alleen verleend worden middels een uitgebreide procedure.

Afweging

Uit de aangeleverde ruimtelijke onderbouwing "Realisatie 2^e agrarische bedrijfswoning, gemeente Het Hogeland" d.d. 16-09-2022, blijkt dat het initiatief ruimtelijk en functioneel goed inpasbaar is. In de onderbouwing is aangetoond dat een tweede bedrijfswoning noodzakelijk is voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering.

Het initiatief leidt niet tot onevenredige aantasting van het straat- en bebouwingsbeeld en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

Conclusie

Gelet op bovenstaande kan medewerking worden verleend aan de aanvraag middels een uitgebreide procedure, conform artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3 Wabo.

Voorwaarden voor vergunningverlening:

- binnen 1 jaar na afronding van de bouw moet uitvoering zijn gegeven aan het erfinrichtingsplan dat is opgenomen bij deze vergunning.
- de woning wordt vergund als tweede bedrijfswoning welke noodzakelijk is voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering van het agrarisch bedrijf gevestigd aan de Ellerhuizen 16A in Bedum. De woning mag enkel bewoond worden ten dienste hiervan.

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 tweede bedrijfswoning op het perceel Ellerhuizen 16 B in Bedum 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. De volgende constructietekeningen en -berekeningen dienen ruimt tot uiterlijk drie weken voorafgaand aan de uitvoering van de werkzaamheden te worden overlegd aan Bouw- en Woningtoezicht:
 - de uitvoeringstekeningen van de funderingsplaat in overzicht met afmetingen, details en wapening;
 - de uitvoeringstekeningen van de begane grond- en 1e verdiepingvloer in overzicht met afmetingen en details, inclusief de bijbehorende berekeningen.

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

- a. binnen 1 jaar na afronding van de bouw moet uitvoering zijn gegeven aan het erfinrichtingsplan dat is opgenomen bij deze vergunning.
- b. de woning wordt vergund als tweede bedrijfswoning welke noodzakelijk is voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering van het agrarisch bedrijf gevestigd aan de Ellerhuizen 16A in Bedum. De woning mag enkel bewoond worden ten dienste hiervan.

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 gemaild 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.

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)	€ 320.000,00
Vastgestelde bouwkosten (excl. BTW)	€ 320.000,00

Artikel legesverordening en toelichting

2.3.1	bouwactiviteiten	€ 8.398,20
2.3.1.2	welstandsadvies	€ 843,00
2.3.3.3	buitenplanse afwijking (2.12, lid 1a, sub 3 Wabo)	€ 2.191,90
2.3.1.4.1	beoordeling milieukundig bodemrapport	€ 75,40
Totaal:		€ 11.508,50

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 tweede bedrijfswoning onder de bepaling dat de volgende stukken deel uitmaken van de omgevingsvergunning:

- OV-B01-Bestektekening20092022_pdf, ontvangen op 3 oktober 2022;
- OV-B02-Constructieblad20092022_pdf, ontvangen op 3 oktober 2022;
- OV-B03-Detailblad20092022_pdf, ontvangen op 3 oktober 2022;
- OV-B04-Toetsing-bouwbesluit20092022_pdf, ontvangen op 3 oktober 2022;
- Toetsing_Bouwbesluit_pdf, ontvangen op 3 oktober 2022;
- 22-0057_woning_fan_Schuring_te_Bedum_pdf, ontvangen op 3 oktober 2022;
- erbouwing_-_Ellershuizen_16_te_Bedum_pdf, ontvangen op 3 oktober 2022;
- Bijlage_-_berekening_stikstof_pdf, ontvangen op 3 oktober 2022;
- Bijlage_-_bodemonderzoek_pdf, ontvangen op 3 oktober 2022;
- Bijlage_-_digitale_watertoets_pdf, ontvangen op 3 oktober 2022;
- Bijlage_-_landschappelijke_inpassing_pdf, ontvangen op 3 oktober 2022;
- Bijlage_-_quickscan_flora_en_fauna_pdf, ontvangen op 3 oktober 2022;
- NL_IMRO_1966_OVBpBgBdm9781TT16b-VA01_pdf, ontvangen op 3 oktober 2022;
- OV-B05-Traptekening_pdf, ontvangen op 2 november 2022;
- OV-B01-Bestektekening26102022_pdf, ontvangen op 2 november 2022;
- EP_B_won_Ellerhuizen_16A_Bedum_20221101, ontvangen op 2 november 2022;
- MPG_won_Ellerhuizen_16A_Bedum_20221101, ontvangen op 2 november 2022.

Uithuizen, 15 november 2022

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

H.A.M. Vlessert
Teamcoach, Team RO/ Vergunningverlening, Toezicht en Handhaving

Dit besluit is voorzien van een elektronische ondertekening.

MELDING START BOUWWERKZAAMHEDEN

Dossiernummer: **Z.HHL.066529**
Datum vergunning: **15 november 2022**
Omschrijving: **het bouwen van een agrarische bedrijfswoning**
Locatie: **Ellerhuizen 16 B in Bedum**

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

Vergunninghouder: Mts. Schuring
De heer R. Schuring
Ellerhuizen 16 A
9781 TT BEDUM

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.066529**
Datum vergunning: **15 november 2022**
Omschrijving: **het bouwen van een agrarische bedrijfswoning**
Locatie: **Ellerhuizen 16 B in Bedum**

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

Vergunninghouder: Mts. Schuring
De heer R. Schuring
Ellerhuizen 16 A
9781 TT BEDUM

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.