



gemeente
Het Hogeland

TER INZAGE

Betreft: bestemmingsplan en - omgevingsvergunning het realiseren van 2 woningen

Locatie: Ellerhuizen 26 in Bedum

Periode: 6 januari 2023 tot en met 17 februari 2023

Inlichtingen: [REDACTED], Vergunningverlening, Toezicht en Handhaving

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 7 april 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.057869.

Gegevens aanvrager

Naam en adres

: 

Omschrijving

De aanvraag betreft : het realiseren van 2 woningen

De aanvraag bevat de volgende activiteiten :

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

Locatie : Ellerhuizen 26 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 30 juni 2022. Hierdoor is de wettelijke procedure verlengd met 59 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.

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.WABO9781TT26-VS01

Vervolgens hebben de ontwerpbeschikking en de daarbij behorende stukken vanaf 21 oktober 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 het bestemmingsplan "Buitengebied / Facet-bestemmingsplan Bedum gebouwd Erfgoed." en heeft de bestemming "Wonen -3 / Waarde - Archeologie 2 // 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 welstandsnota gemeente Bedum. Het perceel valt binnen het welstandsgebied 'XII'. Op 5 oktober 2022 is er een advies uitgebracht over het bouwplan. Het bouwplan is 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 3.4.1, sub c, van het Facet- bestemmingsplan Bedum gebouwd erfgoed. Ter plaatse van de aanduidingen, 'specifieke vorm van waarde - karakteristieke boerderij' mogen gebouwen en delen van gebouwen niet worden gesloopt zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning. Een gedeelte van de boerderij zal geschikt gemaakt worden voor 2 extra woningen.

De aanvraag is in strijd met artikel 19.2, sub a, onder 4, van het Bestemmingsplan Buitengebied. Het aantal woningen per bouwvlak bedraagt één of indien ter plaatse een 'maximum aantal wooneenheden' is aangegeven maximaal dit aantal woningen, dan wel het op het moment van het van kracht worden van dit bestemmingsplan bestaande aantal. Op dit moment is er 1 woning maar de aanvrager wil nog twee woningen toevoegen, zodat er in totaal 3 woningen zijn.

Afwijkingsmogelijkheden

We kunnen met artikel 3.4.2, sub c, onder 1, sub e, of 5, afwijken van artikel 3.4.1, sub c, van het Facet- bestemmingsplan Bedum gebouwd erfgoed.

In het bestemmingsplan zijn er onvoldoende afwijkingsmogelijkheden om 2 woningen toe te kunnen voegen. De enige mogelijkheid om af te kunnen wijken is middels een buitenplanse afwijkingsprocedure (artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3 Wabo).

De locatie ligt in het provinciaal buitengebied. De voorgenomen plannen hebben voldoende kenmerken om in aanmerking te komen voor een ontheffing van de Provinciale Omgevingsverordening. Artikel 2.13.2 van de geconsolideerde Omgevingsverordening 2022 van de provincie Groningen, stelt namelijk als voorwaarde voor het toevoegen van woningen dat de plannen moeten passen binnen de gemeentelijke woonvisie en dat het hoofdgebouw karakteristiek gebouw is. Wonen is slechts toegestaan in het hoofdgebouw. Aan beide voorwaarden wordt voldaan.

Afweging

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, het woongenot, de verkeersveiligheid en de

milieusituatie. Middels dit plan is geborgd dat er ook geen sprake is van een onevenredige aantasting van het straat- en bebouwingsbeeld.

Conclusie

Gelet op bovenstaande kunnen wij in principe medewerking verlenen aan de aanvraag middels een buitenplanse afwijkingsprocedure (artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3 Wabo).

Goede ruimtelijke ordening

In de ruimtelijke onderbouwing RB.30.234 RO Ellerhuizen 26 Bedum v3 augustus 2022 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

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 realiseren van 2 woningen op het perceel Ellerhuizen 26 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. Constructietekeningen en -berekeningen dienen uiterlijk drie weken voorafgaand aan de uitvoering van de werkzaamheden te worden overlegd aan Bouw- en Woningtoezicht.

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

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 het storten van beton ter controle van de wapening, tenminste twee dagen van tevoren;
- d. de oplevering van grondleidingen en afvoerputten onmiddellijk na voltooiing, vóór het dichten van de sleuven;
- e. 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;
- f. 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.

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	bouwactiviteiten
2.3.1.2	welstandsadvies
2.3.3.3	buitenplanse afwijking (2.12, lid 1a, sub 3 Wabo)
2.3.1.4.1	beoordeling milieukundig bodemrapport
2.3.14	flora- en fauna-activiteiten

Totaal:

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 realiseren van 2 woningen onder de bepaling dat de volgende stukken deel uitmaken van de omgevingsvergunning:

- Rode_Kapschuur_BA-B01_2022_03_22_pdf, ontvangen op 7 april 2022
- Rode_Kapschuur_BA-B02_2022_03_22_pdf, ontvangen op 7 april 2022
- Rode_Kapschuur_details_2022_03_22_pdf, ontvangen op 7 april 2022
- materialstaat_rode_kapschuur_pdf_pdf, ontvangen op 7 april 2022
- iebrief_op_hoofdlijnen_dd_06-04-2022_pdf, ontvangen op 7 april 2022
- Rode_Kapschuur_BA-G01_2022_03_22_pdf, ontvangen op 7 april 2022
- rbouw_Rode_Kapschuur_rc_berekeningen_pdf, ontvangen op 7 april 2022
- rbouw_Rode_Kapschuur_brandveiligheid_pdf, ontvangen op 7 april 2022
- uw_Rode_Kapschuur_daglichttoetreding_pdf, ontvangen op 7 april 2022
- realisatie woningen Rode Kapschuur Ellerhuizen, ontvangen op 7 april 2022
- Kapschuur_Situatie_BA-S01_2022_03_22_pdf, ontvangen op 7 april 2022
- 08_Verbouw_Rode_Kapschuur_ventilatie_pdf, ontvangen op 8 april 2022
- Rode_Kapschuur_Situatie_bestaand_pdf, ontvangen op 6 mei 2022
- Rode_Kapschuur_Situatie_nieuw_pdf, ontvangen op 6 mei 2022
- Rode_Kapschuur_BA-D01_2022_05_04_pdf, ontvangen op 6 mei 2022
- geluidsisolatie_pdf, ontvangen op 6 mei 2022
- Rode_Kapschuur_BA-P01_2022_05_04_pdf, ontvangen op 12 mei 2022
- bodemrapportage 06 december 2021, ontvangen op 18 mei 2022
- 09-09-2021 Gebruiksfase AERIUS_bijlage_20210909151019_RmYcxWkVhUCA, ontvangen op 18 mei 2022
- 0009-W-21-Q Memo verkeerslawaaier Ellerhuizen 26 te Bedum 20211001 b, ontvangen op 18 mei 2022
- VRGroningen Ellerhuizen 26 in Bedum, ontvangen op 24 mei 2022
- Quickscan Flora en Fauna Ellerhuizen 26 Bedum, ontvangen op 8 juni 2022
- 10329rap, ontvangen op 8 juni 2022
- schuur impressie, ontvangen op 8 juni 2022

- schuur impressie 2, ontvangen op 8 juni 2022
- 10329r-01rapportage_pdf, ontvangen op 1 juli 2022
- RB 30.234 RO Ellerhuizen 26 Bedum v3, ontvangen op 19 augustus 2022
- Beoordeling Nader onderzoek asbest Ellerhuizen 26 Bedum 29-06-2022, ontvangen op 26 september 2022

Uithuizen, 16 december 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.057869**
Datum vergunning: **16 december 2022**
Omschrijving: **het realiseren van 2 woningen**
Locatie: **Ellerhuizen 26 in Bedum**

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.057869**
Datum vergunning: **16 december 2022**
Omschrijving: **het realiseren van 2 woningen**
Locatie: **Ellerhuizen 26 in Bedum**

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.