



gemeente
Het Hogeland

TER INZAGE

Betreft: omgevingsvergunning het wijzigen van de bestemming

Locatie: Onderdendamsterweg 34 in Winsum

Periode: 15 juni tot en met 28 juli 2023

Inlichtingen: de heer A. Pettinga, Team RO/ VTH

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 14 juni 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.061372.

Gegevens aanvrager

Naam en adres

:

[Redacted address information]

Omschrijving

De aanvraag betreft

: het wijzigen van de bestemming

De aanvraag bevat de volgende activiteiten :

1. Handelen in strijd met regels RO
2. Slopen op grond van regels ruimtelijke ordening

Locatie

: Onderdendamsterweg 34 in Winsum

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. Wij zijn van oordeel dat de aanvraag 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 het waterschap Noorderzijlvest en de veiligheidsregio Groningen voorgelegd.

Inspraak

Het voornemen om vergunning te verlenen voor de aangevraagde activiteiten is middels publicatie op 30 maart 2023 bekend gemaakt. Vervolgens hebben de ontwerp-omgevingsvergunning en de daarbij behorende stukken van 31 maart 2023 tot en met 12 mei 2023 ter inzage gelegen en is een ieder in de gelegenheid gesteld om een zienswijze kenbaar te maken. Van deze gelegenheid is geen gebruik gemaakt.

Verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad

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 zogenaamde verklaring van geen bedenkingen dient te verlenen.

De gemeenteraad heeft bij besluit van 2 januari 2019 een lijst met categorie van gevallen aangewezen waarvoor geen verklaring van geen bedenking is vereist. Een van deze categorieën

is: Ontwikkelingen die zich bevinden binnen de bebouwde kom. Voor het (bouw)plan is geen afzonderlijk verklaring van geen bedenking nodig.

3. Overwegingen voorafgaand aan de besluitvorming

Aan het besluit liggen de volgende inhoudelijke overwegingen ten grondslag:

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

Toetsing aan het bestemmingsplan

Het projectgebied is gelegen in het bestemmingsplan Winsum - Dorp (Onderdendamsterweg 34), dat op 8 december 2009 is vastgesteld. Het projectgebied is hierin bestemd als 'Cultuur en ontspanning'. Binnen deze bestemming is de woonfunctie alleen toegestaan in verband met een ter plaatse aanwezig bedrijf. Dit ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning'. Bebouwing dient binnen het bouwvlak gebouwd te worden. De maximale goot -en bouwhoogte bedraagt respectievelijk 5 en 8 meter. De aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen zullen

uitsluitend binnen een bouwvlak dan wel binnen een gebied dat is voorzien van de aanduiding 'bijgebouwen' worden gebouwd.

Het projectgebied is ook gelegen in het bestemmingsplan "Facetbestemmingsplan gebouwd erfgoed", dat op 10 november 2021 is vastgesteld. Dit bestemmingsplan biedt bescherming aan gebieden waar de cultuurhistorische, landschappelijke en/of stedenbouwkundige waarden onder druk kunnen komen te staan als er geen nadere afweging kan plaatsvinden ten aanzien van sloop en nieuwbouw van panden, bijvoorbeeld als gevolg van schade door de gaswinning in het gebied.

Op basis van een inventarisatie naar karakteristieken op pandniveau zijn per pand specifieke waarden aangebracht. De inventarisatie van karakteristieke panden heeft geleid dat het pand aan de Onderdendamsterweg 34 in deze lijst is opgenomen. In het facetbestemmingsplan is het pand daarom aangewezen als karakteristiek gebouw. Voor het slopen van het gebouw is daarom een omgevingsvergunning nodig.

Strijdigheden

Het realiseren van 19 woningen is niet in overeenstemming met de gebruiks- en bouwregels van het geldende bestemmingsplan.

Afwijkingsmogelijkheden

De afwijkingsregels in het bestemmingsplan en de algemene afwijkingsregels van bijlage II van het Bor bieden geen mogelijkheid om met een reguliere omgevingsvergunning af te wijken van het bestemmingsplan. Wij zijn bereid om op grond van artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 3° van de Wabo medewerking te verlenen aan het plan.

Goede ruimtelijke ordening

In de ruimtelijke onderbouwing Winsum – Onderdendamsterweg 34, datum 1 april 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, onder voorwaarden, medewerking verlenen aan een afwijking van het bestemmingsplan op grond van art. 2.12, lid 1, sub a, onder 3 Wabo.

De ruimtelijke onderbouwing genoemd onder punt 8 maakt deel uit van de aanvraag omgevingsvergunning.

Planschade

Er is een planschadeovereenkomst gesloten.

Overwegingen ten aanzien van het slopen op grond van regels ruimtelijke ordening (artikel 2.16)

In dit geval worden de bestaande schuren gesloopt en vervangen voor nieuwbouw. De bebouwing komt op de exacte dezelfde plek weer terug. Ook wordt aangesloten bij de karakteristieke verschijningsvorm van de huidige bebouwing.

Er vindt dan ook geen afbreuk plaats aan het aanwezige straat-, bebouwings- en/of landschapsbeeld ter plaatse. Voor het slopen van de bebouwing is een omgevingsvergunning nodig. Aan de voorwaarden hiervoor kan worden voldaan. Dit zijn:

- er moet sprake zijn van een algemeen belang waarvoor (delen van) het gebouw moet wijken, of;
- wordt aangetoond dat zinvol (her)gebruik van het gebouw overeenkomstig de geldende bestemming of een andere, uit een oogpunt van een goede fysieke leefomgeving, passende bestemming objectief gezien niet mogelijk is en het belang van de vergunning-aanvrager bij sloop van het gebouw in redelijkheid dient te prevaleren boven het cultuurhistorisch belang bij behoud ervan. De aanvrager van een omgevingsvergunning dient daartoe een rapport van een onafhankelijke deskundige te overleggen, dat ingaat op:
- de bouwkundige en gebruikstechnische staat van het gebouw;
 - o de mate waarin het gebouw geschikt is of door het treffen van voorzieningen geschikt kan worden gemaakt voor zinvol (her)gebruik overeenkomstig de
 - o geldende bestemming of een andere, uit het oogpunt van een goede fysieke leefomgeving, passende bestemming, of;
- de karakteristieken van het gebouw niet langer aanwezig zijn en alleen met ingrijpende wijzigingen aan het gebouw kunnen worden hersteld, of;
- het delen van een gebouw betreft die op zichzelf niet als karakteristiek zijn aan te merken en door sloop van deze delen geen onevenredige aantasting van de karakteristieke hoofdvorm plaatsvindt, of;
- het delen van een gebouw betreft die wel als karakteristiek zijn aan te merken, maar deze delen worden vervangen door gelijkwaardige karakteristieke delen.

In dit geval is met een deskundig rapport aangetoond dat de huidige staat van het gebouw niet geschikt bevonden wordt voor de toekomstige invulling van het projectgebied. Dit rapport is als bijlage 1 bij de ruimtelijke onderbouwing toegevoegd. In dit rapport is ook een toetsing opgenomen die ingaat op de voorwaarden voor het verkrijgen van de omgevingsvergunning. Geconcludeerd wordt dat aan de voorwaarden voldaan wordt.

Conclusie

Gelet op bovenstaande kan de omgevingsvergunning voor de activiteit slopen op grond van regels ruimtelijke ordening worden verleend.

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 wijzigen van de bestemming op het perceel Onderdendamsterweg 34 in Winsum te verlenen. De aanvraag heeft betrekking op de activiteit handelen in strijd met regels Ruimtelijke ordening en vergunning plichtig sloop op grond van het bestemmingsplan, artikel 2.1 lid 1 sub c en g, en is beoordeeld aan § 2.3 van de Wabo.

Onderdeel van dit besluit vormen de onder 8 opgesomde bijlagen.

5. Voorwaarden en verplichtingen

Voorwaarden

Landschappelijke inpassing

In het kader van de ruimtelijke kwaliteit dienen aan de richtlijnen t.b.v het openbaar groen, de kavelstructuur en de open structuur van het terrein conform 'LANDSCHAPPELIJKE INPASSING & KAVELPASPOORTEN' te worden voldaan. Dat betekent dat de landschappelijke inpassing binnen een jaar na gereed melding 'bouwen' ingepast en uitgevoerd moet zijn en vervolgens in stand gehouden dient te blijven worden.

Terreininrichting

Het Waterschap moet betrokken worden bij de detailuitwerking van de terrein inrichting om het versneld afvoeren van afstromend water zoveel mogelijk te beperken.

Slopen

Er dient uiterlijk vier weken voordat gesloopt wordt een schriftelijke verklaring en planning van de uitvoering te worden overlegd met het bevoegd gezag waarmee de uitvoering van de sloop en herinrichting van de locatie is vastgelegd. Sloop mag alleen plaatsvinden als de garantie bestaat voor de her-invulling conform plan in de ruimtelijke onderbouwing. De her-invulling dient binnen een redelijke termijn na de sloop van een gebouw te worden gerealiseerd, waardoor de ruimtelijke kwaliteit van het gebied wordt hersteld. De vergunning voor het onderdeel 'bouwen' dient te zijn verleend en in werking getreden voordat gesloopt mag worden.

Verplichtingen

Wij wijzen u op de volgende wettelijke verplichtingen:

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)

- U dient nog een 2e fase omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen aan te vragen.
- Minimaal vier weken voor de start van de sloopwerkzaamheden moet een sloopmelding met daarbij behorende gegevens worden gedaan via www.omgevingsloket.nl

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:

Artikel legesverordening en toelichting

2.3.3.3	buitenplanse afwijking (2.12, lid 1a, sub 3 Wabo)	€	2.191,90
2.3.7.1	slopen o.b.v. bestemmingsplan	€	131,60
Totaal:		€	2.323,50

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 wijzigen van de bestemming onder de bepaling dat de volgende stukken deel uitmaken van de omgevingsvergunning:

- 20220422 ROB incl bijlagen (met uitzondering van het ecologisch onderzoek), ontvangen op 14 juni 2022
- Gewijzigde situatieschets, ontvangen op 26 augustus 2022
- 20230222_Landschappelijke Inpassing & Kavelpaspoorten_Onderdendamsterweg 34 Winsum, ontvangen op 2022-08-29 v1.1 JMecologie R22.008 QS Winsum, Onderdendamsterweg 34, ontvangen op 30 augustus 2022

Uithuizen, 6 juni 2023

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.