



gemeente
Het Hogeland

Omgevingsvergunning gemeente Het Hogeland

Inhoudsopgave

1. Aanvraag
2. Procedure
3. Overwegingen voorafgaand aan de besluitvorming
4. Besluit
5. Voorwaarden en verplichtingen
6. Inwerkingtreding en rechtsbescherming
7. Stukken behorend bij de vergunning

1. Aanvraag

Op 14 juli 2023 hebben wij een aanvraag ontvangen voor een omgevingsvergunning, zoals bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). De aanvraag is geregistreerd onder zaaknummer Z2023-00000652

Omschrijving

De aanvraag betreft : het verbouwen van de woonboerderij

De aanvraag omvat de activiteiten bouwen en handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening.

Locatie : Klinkenborgerweg 6 in Kantens

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 oordelen 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.

Procedure

De besluitvormingsprocedure is zoals bepaalde in artikel 3.10 van de Wabo, uitgevoerd overeenkomstig afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht.

Vanaf 24 mei 2024 heeft voor een periode van 6 weken een ontwerp van deze beschikking met bijbehorende stukken ter inzage gelegen en is een ieder in de gelegenheid gesteld om zienswijzen naar voren te brengen. Van deze gelegenheid is geen gebruik gemaakt.

3. Overwegingen voorafgaand aan de besluitvorming

Aan het besluit liggen de volgende inhoudelijke overwegingen ten grondslag:

Overwegingen ten aanzien van het handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

Bestemmingsplan Buitengebied

De aanvraag is in strijd met artikel 45.2.1 onder b. "Het aantal hoofdgebouwen zal per bestemmingsvlak ten hoogste één bedragen". Op dit moment is er één woning, maar de aanvrager wil 3 woningen toevoegen.

De aanvraag is in strijd met artikel 45.4. sub a en b. "Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend het gebruik van een woonhuis voor meer dan één woning en het gebruik van vrijstaande bijgebouwen voor bewoning". De aanvrager wil 3 woningen toevoegen onder andere in de schuren van de karakteristieke boerderij.

Facetbestemmingsplan Eemsmond gebouwd erfgoed

De aanvraag is in strijd met artikel 3.2. "In afwijking van het bepaalde in de andere daar voorkomende bestemming(en) geldt ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - karakteristiek' en 'specifieke vorm van waarde - karakteristiek boerderij' voor het bouwen van hoofdgebouwen en in Bijlage 1 en Bijlage 2 genoemde andere gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, dat de bestaande goot- en bouwhoogten, de kapvorm, nokrichting, gevelindeling en oppervlakte van gebouwen en de karakteristieken van andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, alsmede de bestaande ligging dienen te worden gehandhaafd". Het gehele pand heeft de "functieaanduiding specifieke vorm van waarde - karakteristiek". De kleinste schuur wordt niet gehandhaafd.

De aanvraag is in strijd met artikel 3.2 "In afwijking van het bepaalde in de andere daar voorkomende bestemming(en) geldt ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - karakteristiek' en 'specifieke vorm van waarde - karakteristiek boerderij' voor het bouwen van hoofdgebouwen en in Bijlage 1 en Bijlage 2 genoemde andere gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, dat de bestaande goot- en bouwhoogten, de kapvorm, nokrichting, gevelindeling en oppervlakte van gebouwen en de karakteristieken van andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, alsmede de bestaande ligging dienen te worden gehandhaafd." Een gedeelte van de boerderij zal geschikt gemaakt worden voor het toevoegen van 3 woningen ten behoeve van Wonen. Met name het toevoegen van ramen en deuren.

Afwijkingsmogelijkheden

Binnenplans zijn er onvoldoende afwijkingsmogelijkheden om 3 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).

Facetbestemmingsplan Eemsmond gebouwd Erfgoed

Artikel 3.3 geeft een mogelijkheid van artikel 3.2 "Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.2 en toestaan dat de goot- of bouwhoogte, kapvorm, nokrichting, de gevelindeling, oppervlakte, of andere karakteristiek en/of de ligging van de bouwwerken wordt gewijzigd, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de karakteristieke verschijningsvorm van het bouwwerk, waarbij de verbouwingen of

nieuwbouw in ieder geval moeten passen bij de architectuur en vormgeving van het bestaande bouwwerk en er rekening wordt gehouden met ligging en context van het bestaande bouwwerk.”

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.

Motivering

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 gaan wij medewerking verlenen aan de aanvraag middels een buitenplanse afwijkingsprocedure (artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3 Wabo).

Overwegingen ten aanzien van het (ver)bouwen van een bouwwerk

Toetsing aan het bestemmingsplan

Het perceel is gelegen in het bestemmingsplan “Buitengebied”, herziening bestemmingsplan “Buitengebied” en Facetbestemmingsplan “Eemsmond Gebouwd Erfgoed” en heeft de bestemming “wonen – voormalige boerderijen”, “waarde-archeologie 2” en “waarde-ruimtelijke kwaliteit”. Het bouwplan voldoet niet aan de regels van het bestemmingsplan.

Toetsing aan redelijke eisen van welstand

De aanvraag is door Libau, Welstands- en monumentenzorg Groningen, getoetst aan de welstandsnota. Het bouwplan voldoet aan redelijke eisen van welstand.

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.

4. Besluit

Totstandkoming

Dit besluit is tot stand gekomen volgens de uitgebreide voorbereidingsprocedure overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. 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.

Wij verlenen de aangevraagde omgevingsvergunning voor het verbouwen van een woonboerderij op het perceel Klinkenborgerweg 6 in Kantens. De aanvraag heeft betrekking op de activiteiten bouwen en handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening, artikel 2.1 lid 1 sub a en c, en is beoordeeld aan § 2.3 van de Wabo.

Aan het besluit zijn voorwaarden en verplichtingen verbonden. Deze moet u naleven.

Onderdeel van dit besluit vormen de onder 7 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 het Team RO/VTH:
 - de resultaten van de conusweerstand van de grondslag en/of mechanisch verdicht zandpakket op aanlegniveau van de fundering door middel van handsonderingen.

Verplichtingen

Wij hebben de volgende verplichtingen aan de omgevingsvergunning verbonden:

Algemeen

De vergunninghouder moet ervoor zorgen dat de omgevingsvergunning altijd op het werk aanwezig is en op aanvraag van de toezichthouders getoond kan worden.

Ten aanzien van het (ver)bouwen van een bouwwerk

Schriftelijke kennisgevingen

Er moet schriftelijk kennis worden gegeven van:

- a. 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;
- b. verandering van het adres van degene onder wiens leiding het werk wordt uitgevoerd;
- c. de aanvang van grond- en ontgravingswerkzaamheden, 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. 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;
- b. er niet gebouwd is overeenkomstig de verleende omgevingsvergunning.

Overige opmerkingen

- a. De omgevingsvergunning wordt verleend behoudens rechten van derden;

6. Rechtsbescherming en inwerkingtreding

Beroep

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.

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. Voor de behandeling van dit verzoek moet u griffierechten betalen.

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.

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.

7. Stukken behorend bij de vergunning

Wij verlenen de omgevingsvergunning voor het verbouwen van de woonboerderij onder de bepaling dat de volgende stukken deel uitmaken van de omgevingsvergunning:

- Ontwerpbeschikking.pdf ontvangen op
- 7938889_1689323237176_P23214-2_CST-B_-_schuur_naar_woning.(A).pdf ontvangen op 15 mei 2024
- 7938889_1689323001967_Blad_02_plattegronden_bestaand_05-04-2023.(A).pdf ontvangen op 15 mei 2024
- 7938889_1689323164998_P23214_CST-B_-_verbouw_hoofdgebouw. (A).pdf ontvangen op 15 mei 2024
- 7938889_1689323197212_P23214_CST-T01_-_verbouw_hoofdgebouw. (A).pdf ontvangen op 15 mei 2024
- 7938889_1689322948707_Blad_01_gevels_bestaand_06-12-2022 (A).pdf ontvangen op 15 mei 2024

- 7938889_1714653944491_Blad_03_plattegronden_nieuw_25-04-2024.(A).pdf ontvangen op 15 mei 2024
- 7938889_1714653866092_Blad_03_gevels_nieuw_25-04-2024.(A).pdf ontvangen op 15 mei 2024
- Kantens - Klinkenborgerweg 6.(A).pdf ontvangen op 15 mei 2024
- 7938889_1689323547368_publiceerbareaanvraag.pdf ontvangen op 15 mei 2024
- 7938889_1689323264835_P23214-2_CST-T01_-_schuur_naar_woning.(A).pdf ontvangen op 15 mei 2024
- 7938889_1689323237176_P23214-2_CST-B_-_schuur_naar_woning.(A).pdf ontvangen op 15 mei 2024
- 7938889_1689323001967_Blad_02_plattegronden_bestaand_05-04-2023.(A).pdf ontvangen op 15 mei 2024
- 7938889_1689323164998_P23214_CST-B_-_verbouw_hoofdgebouw. (A).pdf ontvangen op 15 mei 2024
- 7938889_1689323197212_P23214_CST-T01_-_verbouw_hoofdgebouw. (A).pdf ontvangen op 15 mei 2024
- 7938889_1689322948707_Blad_01_gevels_bestaand_06-12-2022 (A).pdf ontvangen op 15 mei 2024
- 7938889_1714653944491_Blad_03_plattegronden_nieuw_25-04-2024.(A).pdf ontvangen op 15 mei 2024
- 7938889_1714653866092_Blad_03_gevels_nieuw_25-04-2024.(A).pdf ontvangen op 15 mei 2024
- Kantens - Klinkenborgerweg 6.(A).pdf ontvangen op 15 mei 2024
- 7938889_1689323547368_publiceerbareaanvraag.pdf ontvangen op 15 mei 2024
- 7938889_1689323264835_P23214-2_CST-T01_-_schuur_naar_woning.(A).pdf ontvangen op 15 mei 2024
- 7938889_1689323264835_P23214-2_CST-T01_-_schuur_naar_woning.pdf ontvangen op 14 juli 2023
- 7938889_1689322948707_Blad_01_gevels_bestaand_06-12-2022.pdf ontvangen op 14 juli 2023
- 7938889_1689323114549_Blad_04_plattegronden_nieuw_16-06-2023.pdf ontvangen op 14 juli 2023
- 7938889_1689323547368_publiceerbareaanvraag.pdf ontvangen op 14 juli 2023
- 7938889_1689323164998_P23214_CST-B_-_verbouw_hoofdgebouw.pdf ontvangen op 14 juli 2023
- 7938889_1689323001967_Blad_02_plattegronden_bestaand_05-04-2023.pdf ontvangen op 14 juli 2023
- 7938889_1689323197212_P23214_CST-T01_-_verbouw_hoofdgebouw.pdf ontvangen op 14 juli 2023
- 7938889_1689323237176_P23214-2_CST-B_-_schuur_naar_woning.pdf ontvangen op 14 juli 2023
- 7938889_1689323045985_Blad_03_gevels_nieuw_16-06-2023.pdf ontvangen op 14 juli 2023
- 7938889_1689323547350_papierenformulier.pdf ontvangen op 14 juli 2023
- 7938889_1700482101521_Kantens_-_Klinkenborgerweg_6_definitief.pdf ontvangen op 20 november 2023
- aangepaste ruimtelijke onderbouwing Kantens - Klinkenborgerweg 6.pdf ontvangen op
- VTH_001.pdf ontvangen op 7 december 2023
- VTH_002.pdf ontvangen op 14 december 2023
- Kantens - Klinkenborgerweg 6.pdf ontvangen op
- 7938889_1714653944491_Blad_03_plattegronden_nieuw_25-04-2024.pdf ontvangen op 2 mei 2024
- 7938889_1714653866092_Blad_03_gevels_nieuw_25-04-2024.pdf ontvangen op 2 mei 2024
- 7938889_1717072986254_Blad_04_plattegronden_nieuw_28-05-2024.pdf ontvangen op 30 mei 2024
- K68485 Klinkenborgerweg 6 Kantens.msg ontvangen op

Uithuizen, 25 juli 2024

Met vriendelijke groet,
namens burgemeester en wethouders van Het Hogeland,



Regisseur VTH

Deze brief is voorzien van een elektronische ondertekening.

MELDING START BOUWWERKZAAMHEDEN

Zaaknummer: Z2023-00000652

Omschrijving: het verbouwen van de woonboerderij

Locatie: Klinkenborgerweg 6 in Kantens

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

Vergunninghouder:

Naam:

Adres:

Postcode en plaats:

Email:

Het bouwen zal worden uitgevoerd door:

Naam:

Adres:

Postcode en plaats:

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

Zaaknummer: Z2023-00000652

Omschrijving: het verbouwen van de woonboerderij

Locatie: Klinkenborgerweg 6 in Kantens

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

Vergunninghouder:

Naam:

Adres:

Postcode en plaats:

Email:

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.