

Uw brief van
30 maart 2018

Uw kenmerk

Ons kenmerk
WABO-20180338

Bijlage(n)
diversen

Behandeld door

Doorkiesnummer
0592- [REDACTED]

Vries
21 februari 2019



Extenzo Groningen B.V.

[REDACTED]
Gotenburgweg 34
9723 TM Groningen.

gemeente Tynaarlo

Onderwerp: Ontwerpbeschikking omgevingsvergunning.

Geachte [REDACTED]

Op 30 maart 2018 hebben wij uw aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het plaatsen van houten damwanden met dekplanken op het perceel Garpoleiland zuidzijde te Eelderwolde. De aanvraag is geregistreerd onder nummer WABO-20180338. Bij brief van 18 april 2018 hebben wij u de ontvangst van de aanvraag bevestigd.

In deze brief informeren wij u over welke beslissing wij **voornemens** zijn op de aanvraag te nemen.

Activiteiten.

Uw aanvraag heeft betrekking op meerdere activiteiten. Het betreft:

- Het bouwen van een bouwwerk;
- Het handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening.

Vorbereidingsprocedure.

Uw aanvraag doorloopt de uitgebreide voorbereidingsprocedure van de artikelen 3.10 en volgende van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna te noemen: Wabo). De gemeenteraad heeft daartoe op 30 oktober 2018 de volgende besluiten genomen.

1. Vaststelling van het ontwerpbesluit tot afgifte van een verklaring van geen bedenkingen als bedoeld in artikel 2.27 van de Wabo.
2. Instemming met het ontwerp van de ruimtelijke onderbouwing.
3. Instemming met het ontwerp van de wijziging van het Beeldkwaliteitsplan "Waterwijk Ter Borch".
4. Uitnodiging aan burgemeester en wethouders om de documenten genoemd onder 1 tot en 3 – in combinatie met de aanvraag om omgevingsvergunning – gedurende zes weken ter inzage te leggen met de mogelijkheid voor eenieder tot het indienen van een schriftelijke zienswijze.
5. Te bepalen, dat na afloop van de onder 4 genoemde termijn, burgemeester en wethouders de ingekomen zienswijzen van een reactie voorzien en ter besluitvorming over de documenten genoemd onder 1 tot en met 3 aan de gemeenteraad voorleggen.

Ontwerpbesluit.

Wij zijn **voornemens** de omgevingsvergunning te verlenen. De ontwerpvergunning hebben wij opgedeeld naar de verschillende deelactiviteiten. In de bijlage treft u deze deelvergunningen aan. Aan de deelvergunningen zijn voorschriften verbonden. Zij vormen samen met deze brief de ontwerp-omgevingsvergunning. Wij raden u aan om deze ontwerpvergunning met de bijbehorende bijlagen zorgvuldig door te nemen. Dit kan misverstanden

<i>Postadres</i>	<i>Bezoekadres</i>	<i>Website</i>	<i>Bankrelaties</i>
Postbus 5, 9480 AA Vries	Kornoeljeplein 1, Vries	www.tynaarlo.nl	IBAN: NL02BNGH028.5079050 IBAN: NL05BNGH028.5079093 (belastingen en leges)
<i>Telefoonnummer</i>	<i>Faxnummer</i>	<i>E-mail</i>	BIC: BNGHNL2G
(0592) 26 66 62	(085) 20 84 923	info@tynaarlo.nl	



voorkomen. Nadat de vergunning is verleend moet u namelijk de aan de vergunning verbonden voorschriften naleven.

Mogelijkheid van het indienen van een zienswijze.

De volgende documenten worden gedurende zes weken in ontwerp ter inzage gelegd.

- a. Het ontwerpbesluit tot het verlenen van de omgevingsvergunning, met daarbij de aanvraag, de bouwtekeningen en de ruimtelijke onderbouwing.
- b. Het ontwerpbesluit van de gemeenteraad tot afgifte van een verklaring van geen bedenkingen als bedoeld in artikel 2.27 van de Wabo.
- c. Het ontwerp van de wijziging van het Beeldkwaliteitsplan "Waterwijk Ter Borch".

Gedurende de termijn van terinzagelegging kan eenieder tegen de besluiten genoemd onder a tot en c schriftelijk een zienswijze indienen bij de gemeenteraad en burgemeester en wethouders. Tevens bestaat de mogelijkheid om mondeling een zienswijze in te dienen. Voor nadere informatie omtrent de terinzagelegging e.d. verwijzen wij u naar bijgevoegde publicatie.

Vervolprocedure.

Na afloop van de termijn van terinzagelegging voorzien wij de eventueel ingediende zienswijzen van een reactie richting de gemeenteraad. De gemeenteraad krijgt daarna het voorstel voorgelegd tot afgifte van de definitieve verklaring van geen bedenkingen en tot vaststelling van het Beeldkwaliteitsplan. Daarna leggen uw bouwplan met het vastgestelde Beeldkwaliteitsplan aan het Welstandstoezicht voor. Na ontvangst van het positieve advies van het Welstandstoezicht verlenen wij de omgevingsvergunning.

Gemeentelijke leges

Op grond van de legesverordening bent u voor het in behandeling nemen van de aanvraag om omgevingsvergunning leges verschuldigd. Deze leges bestaan uit de volgende onderdelen:

Bouwactiviteit op basis van bouwkosten ad € 50.000,-
Buitenplanse afwijking
Welstandstoets

Totaal



Burgemeester en wethouders hebben besloten dat dit bedrag door de gemeente Tynaarlo wordt betaald onder verrekening van de teruggaaf van 25% van de leges van de u verleende omgevingsvergunningen d.d. 14 september 2016 en 30 mei 2017, die in beroep door de Rechtbank Noord-Nederland zijn vernietigd.

Publicatie

De ontwerpbesluiten wordt door ons gepubliceerd op www.tynaarlo.nl, www.officielebekendmakingen.nl (Staatscourant en Gemeentebblad) en www.ruimtelijkeplannen.nl.

Vragen

Voor nadere informatie over de omgevingsvergunning kunt u op werkdagen contact opnemen met de behandelend ambtenaar via telefoonnummer 0592 - 266 884.

Met vriendelijke groet,

Nemens burgemeester en wethouders en de heffingsambtenaar,

Manager team Publiekszaken en Veiligheid



DEELVERGUNNING

Deelactiviteit(en)	:	Bouwen van een bouwwerk
Omschrijving project	:	het plaatsen van houten damwanden met dek-planken
Perceel	:	Garpoleiland zuidzijde te Eelderwolde
Kadastrale aanduiding	:	Gemeente Eelde sectie A nummers 3463 en 3474
Aanvraag nummer	:	WABO-20180338

Wettelijk kader

Artikel 2.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) schrijft voor dat een aanvraag om omgevingsvergunning, voor zover zij betrekking heeft op de activiteit bouwen moet worden getoetst aan:

- Het Bouwbesluit;
- De gemeentelijke bouwverordening;
- Redelijke eisen van welstand;
- Het geldende bestemmingsplan "Eelderwolde Ter Borch".

Toets

Wij hebben het bouwplan getoetst aan de Wabo, de Woningwet, het Bouwbesluit en de bouwverordening. Het bouwplan is daarmee in overeenstemming.

Inleiding.

Voor het project is door ons op 14 september 2016 en 30 mei 2017 een reguliere omgevingsvergunning, onderdeel "bouwen van een bouwwerk" verleend. Naar aanleiding van ingestelde beroepen heeft de rechtbank Noord-Nederland op 8 december 2017 en 6 juli 2018 uitgesproken dat deze vergunningen in strijd met het - op het moment van de vergunningverlening geldende - bestemmingsplan "Ter Borch, plan van uitwerking Garpoleiland Waterwijk" zijn verleend. Het bestemmingsplan stond namelijk op de gronden met de bestemming "woongebied" en de nadere aanduiding "specifieke vorm van waarde – bebouwingsvrije zone ten behoeve van een groene overgang" het bouwen van overige bouwwerken niet toe, met uitzondering van de realisatie van vlonders. De rechtbank oordeelde dat in de onderhavige situatie sprake was van een houten damwanden met dek-planken.

Gevolg gevend aan de uitspraken van de rechtbank hebben wij op 28 augustus 2018 – in heroverweging – de omgevingsvergunningen geweigerd wegens strijd met artikel 12.2.4, lid d van de regels van het nu geldende bestemmingsplan "Eelderwolde Ter Borch". Uw aanvraag d.d. 30 maart 2018 dient ter verkrijging van een omgevingsvergunning ter vervanging van deze vergunningen.

Beoordeling.

Het bouwplan is niet in overeenstemming met de regels van het nu geldende bestemmingsplan "Eelderwolde Ter Borch", waarin de gronden zijn bestemd voor "woongebied" met de specifieke bouwaanduiding "Eiland F" en de aanduiding "specifieke vorm van waarde – bebouwingsvrije zone ten behoeve van een groene overgang". Artikel 12.2.4 lid d van de regels bepaalt namelijk dat ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van waarde – bebouwingsvrije zone ten behoeve van een groene overgang" het bouwen van overige bouwwerken niet is toegestaan, met uitzondering van de realisatie van vlonders. In de aangevraagde situatie is sprake van houten damwanden met dek-planken. Daarom wordt tegelijk met de deelvergunning "bouwen van een bouwwerk" een deelvergunning "handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening" verleend.

<i>Postadres</i>	<i>Bezoekadres</i>	<i>Website</i>	<i>Bankrelaties</i>
Postbus 5, 9480 AA Vries	Kornoeljeplein 1, Vries	www.tynaarlo.nl	IBAN: NL02BNGH028.5079050 IBAN: NL05BNGH028.5079093 (belastingen en leges)
<i>Telefoonnummer</i>	<i>Faxnummer</i>	<i>E-mail</i>	BIC: BNGHNL2G
(0592) 26 66 62	(085) 20 84 923	info@tynaarlo.nl	



Voorafgaande aan het verlenen van de omgevingsvergunning wordt de gemeenteraad gevraagd een nieuw beeldkwaliteitsplan vast te stellen dat betrekking heeft op deze damwand. In het nu nog geldende beeldkwaliteitsplan "Waterwijk Ter Borch" wordt nog uitgegaan van een andere invulling van het Garmpoleiland. In artikel 1.2 van het beeldkwaliteitsplan "Waterwijk Ter Borch" is bepaald dat de inrichting en het profiel van De Strip slechts indicatief zijn, omdat ze afhankelijk zijn van het ontwerp van de woningen. In het nieuwe beeldkwaliteitsplan dat tegelijk met het bouwplan in de procedure genoemd in artikel 12, lid 4 van de Woningwet wordt gebracht, wordt aansluiting gezocht bij de uiteindelijke uitvoering van de woningen. De tekst luidt als volgt:

"De beschoeiing van het Garmpoleiland wordt, in afwijking van hetgeen is opgenomen in paragraaf 2.3 van het BKP "Waterwijk Ter Borch" slechts gedeeltelijk uitgevoerd in de vorm van een stalen damwand met betonnen voorhangschort. Waar de damwand aansluit op de vlonders op de tuinen, wordt deze (hoofdzakelijk) uitgevoerd in hout of materiaal dat eruitziet als hout".

Nadat de gemeenteraad de wijziging van het BKP heeft vastgesteld leggen wij het bouwplan met het gewijzigde BKP opnieuw ter beoordeling voor Libau. Bij een positief advies wordt de omgevingsvergunning verleend. Op het moment van vergunningverlening voldoet het bouwwerk zowel op zich als in relatie tot de bestaande omgeving aan redelijke eisen van welstand.

Er is geen exploitatieplan van toepassing. Ook is het onderdeel tunnelveiligheid niet relevant voor dit project.

VOORSCHRIFTEN.

1. Er moet gebouwd worden in overeenstemming met de voorschriften van het Bouwbesluit.
2. De overige werktekeningen en berekeningen van de leveranciers moeten vóór afloop van de termijn van terinzagelegging van de ontwerpomgevingsvergunning worden aangeleverd bij het gemeentebestuur.
3. De grondaanvulling achter de damwand dient zodanig te worden uitgevoerd dat er geen opspanning van de grond ontstaat.
4. Zodra de bouwwerkzaamheden gereed zijn, moet dit schriftelijk worden gemeld bij team Publiekszaken en Veiligheid. Hiervoor gebruikt u het gereedmeldingsformulier dat aan de vergunning is toegevoegd.



DEELVERGUNNING

Deelactiviteit(en)	:	Handelen in strijd met regels van ruimtelijke ordening
Omschrijving project	:	het bouwen van houten damwanden met dek-planken
Perceel	:	Garmpoleiland zuidzijde te Eelderwolde
Kadastrale aanduiding	:	Gemeente Eelde sectie A nummers 3463 en 3474
Aanvraag nummer	:	WABO-20180338

Wettelijk kader

Voor het gebruiken van gronden en/of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan, exploitatieplan of beheers verordening is op grond van artikel 2.1 lid 1 onder c Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) een vergunning vereist. Volgens de toelichting op de wet wordt onder de term "gebruiken" ook bouwen begrepen.

In het geldende bestemmingsplan "Eelderwolde Ter Borch", vastgesteld op 27 september 2016, in werking getreden op 2 december 2016 en onherroepelijk geworden bij de uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State d.d. 2 augustus 2017, zijn de gronden bestemd voor "woongebied" met de "specifieke bouwaanduiding – Eiland F" en de aanduiding "specifieke vorm van waarde – bebouwingvrije zone ten behoeve van een groene overgang". Ter plaatse van deze aanduiding is het bouwen van overige bouwwerken niet toegestaan, met uitzondering van de realisatie van vlonders (artikel 12.2.4 lid d regels). Aangezien geen sprake is van vlonders maar van houten damwanden met dek planken is het bouwplan strijdig met de bestemming.

De activiteit kan op grond van artikel 2, lid 13 van bijlage II van het Besluit Omgevingsrecht niet vergunningsvrij worden uitgevoerd en het geldende bestemmingsplan "Eelderwolde Ter Borch" kent geen afwijkingsmogelijkheid voor de bouw van een damwand of andere voorziening ten behoeve van de waterhuishouding en/of waterkering. Daarom moet de uitgebreide voorbereidingsprocedure van de artikelen 3.10 en volgende van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) worden doorlopen.

Onderbouwing voor het verlenen van medewerking aan het bouwplan.

Het plaatsen van vlonders is in de bestemming "Woondoeleinden" bij recht mogelijk. De rechtbank Noord-Nederland heeft in haar uitspraken van 8 december 2017 en 6 juli 2018 vastgesteld dat de dekplanken, die onderdeel zijn van de aanvraag, kunnen worden gezien als vlonder. De strijdigheid beperkt zich daarmee tot het oprichten van de damwanden binnen deze bestemming. Ook als de dekplanken niet formeel een vlonder zouden zijn, hebben deze hiermee zoveel overeenkomsten, dat afwijken van het bestemmingsplan voor de hand ligt.

Aan de bestemming "Woondoeleinden" grenst de bestemming "Water". Binnen deze bestemming mogen voorzieningen worden opgericht ten behoeve van de waterhuishouding en/of de waterkering. De maximale bouwhoogte van bouwwerken is 5 meter. Binnen de bestemming "Water" is het plaatsen van de aangevraagde damwanden bij recht toegestaan.

De aanvraag heeft betrekking op damwanden en vlonders/dekplanken aan de kant van het Warmoltseiland. Het Garmpoleiland is op grotere afstand gekomen van het Warmoltseiland dan in het voorheen geldende bestemmingsplan is voorzien. Daardoor wordt de damwand, die bij recht binnen de bestemming "Water" kon worden opgericht, opgericht binnen de bestemming "Woongebied". De gemeenteraad ziet geen ruimtelijke bezwaren om hieraan mee te werken.

Voor de percelen op het Garmpoleiland is het belangrijk dat er damwanden worden opgericht, zodat grondafkalving wordt voorkomen. De eigenaren hebben daarmee een belang bij het verlenen van de vergunning.

Nu deze damwanden bij recht mogelijk waren op een kortere afstand van het Warmoltseiland, worden de eigenaren van percelen op het Warmoltseiland niet benadeeld door mee te werken aan deze aanvraag.

<i>Postadres</i>	<i>Bezoekadres</i>	<i>Website</i>	<i>Bankrelaties</i>
Postbus 5, 9480 AA Vries	Kornoeljeplein 1, Vries	www.tynaarlo.nl	IBAN: NL02BNGH028.5079050 IBAN: NL05BNGH028.5079093 (belastingen en leges)
<i>Telefoonnummer</i>	<i>Faxnummer</i>	<i>E-mail</i>	BIC: BNGHNL2G
(0592) 26 66 62	(085) 20 84 923	info@tynaarlo.nl	



Voor nadere informatie wordt verwezen naar bij het ontwerpbesluit behorende ruimtelijke onderbouwing.

Conclusie.

Gezien het voorgaande werken wij graag mee aan het bouwplan door een vergunning te verlenen voor het handelen in strijd met regels van ruimtelijke ordening.

<i>Postadres</i>	<i>Bezoekadres</i>	<i>Website</i>	<i>Bankrelaties</i>
Postbus 5, 9480 AA Vries	Kornoeljeplein 1, Vries	www.tynaarlo.nl	IBAN: NL02BNGH028.5079050 IBAN: NL05BNGH028.5079093 (belastingen en leges)
<i>Telefoonnummer</i>	<i>Faxnummer</i>	<i>E-mail</i>	BIC: BNGHNL2G
(0592) 26 66 62	(085) 20 84 923	info@tynaarlo.nl	