

Zofa B.V.
Postbus 1027
9701 BA GRONINGEN

Datum : 27 mei 2014
Verzenddatum : 27 mei 2014
Behandeld door : Frontoffice gemeente Hoogezand-Sappemeer
Telefoonnummer : 0598 37 3567
E-mailadres : frontoffice@hoogezand-sappemeer.nl
Onderwerp : Omgevingsvergunning
Ons kenmerk : 20130339
Uw brief van : 17 februari 2014
Uw kenmerk : -
Bijlagen : diverse

Geachte heer/mevrouw,

Op 17 februari 2014 hebben wij via het omgevingsloket online uw aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het bouwen van 53 (huur)woningen in Gorecht-west op het perceel bekend als herstructurering Ter Laan fase 1, kadastraal bekend gemeente Hoogezand-Sappemeer, sectie F, nrs. 7035, 7036, 7037, 2938, 2939, 2941, 2942, 2944, 2945 en 2946.

Uw aanvraag heeft betrekking op de volgende activiteiten volgens de Wet algemene bepalingen omgevingswet (Wabo):

- artikel 2.1, lid 1, onder a, het bouwen van een bouwwerk;
- artikel 2.1, lid 1, onder c, het gebruik van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan.

Besluit

Wij verlenen u de omgevingsvergunning voor beide activiteiten. Alle bij dit besluit behorende gewaarmerkte stukken, maken deel uit van deze vergunning.

Hierna lichten wij ons besluit toe. We gaan eerst in op de vergunningsprocedure en geven dan onze overwegingen voor het verlenen van de vergunning.

Toelichting

Uw aanvraag betreft de volgende activiteiten volgens de Wet algemene bepalingen omgevingswet (Wabo):

- artikel 2.1, lid 1, onder a, het bouwen van een bouwwerk;
- artikel 2.1, lid 1, onder c, het gebruik van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan.

De aanvraag voldoet aan de van toepassing zijnde bepalingen van het Besluit omgevingsrecht en de Ministeriële regeling omgevingsrecht. De aanvraag heeft de uitgebreide voorbereidingsprocedure doorlopen (artikel 3.10 Wabo en afdeling 3.4 Awb).



Informatie

Deze omgevingsvergunning geldt met ingang van de dag, volgende op de laatste dag van beroepstermijn, tenzij een voorlopige voorziening wordt gevraagd. In dat geval geldt de vergunning pas nadat de voorzieningenrechter heeft beslist.

Mocht u naar aanleiding van deze brief nog vragen of opmerkingen hebben, dan kunt u telefonisch contact opnemen met het bovengenoemde telefoonnummer of e-mailadres.

Met vriendelijke groet,

Burgemeester en Wethouders van Hoogezand-Sappemeer,
Namens deze,



De heer G.J.J. Nieuwe Weme
Directeur Omgevingsdienst Groningen

Beroep

Belanghebbenden kunnen tegen een besluit beroep instellen. Dat moet dan binnen zes weken na de datum van terinzagelegging van het besluit. U kunt het beroep instellen bij de de rechtbank Noord-Nederland, locatie Groningen, afdeling Bestuursrecht, Postbus 150, 9700 AD Groningen.

Voorlopige voorziening in geval van beroep Tijdens de beroepschriftprocedure is het besluit geldig. De uitvoering van het besluit kan uw belangen schaden. Om dit te voorkomen kunt u de rechter schrift-te-lijk verzoeken een voorlopige voorziening te treffen. Een voorlopige voorziening is een speciale regeling voor de periode dat het beroepschrift nog in behandeling is. De voorzieningenrechter van de rechtbank Noord-Nederland treft een voorlopige voorziening als die, gelet op de betrokken belangen, direct nodig is. Het adres waar u een verzoek om voorlopige voorziening kunt doen is: rechtbank Noord-Nederland, locatie Groningen, afdeling Bestuursrecht, Postbus 150, 9700 AD Groningen. Hieraan zijn wel kosten verbonden.

U kunt het beroepschrift en het verzoek om een voorlopige voorziening ook digitaal indienen bij ge-noemde 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.

Procedureel omgevingsvergunning 20130339

Gegevens aanvraag

Het project waarvoor omgevingsvergunning wordt gevraagd is als volgt te omschrijven: het bouwen van 53 (huur) woningen in Gorecht-west, herstructurering Ter Laan fase 1.

Gelet op bovenstaande omschrijving wordt vergunning gevraagd voor de volgende in de Wabo omschreven activiteiten:

- 1 artikel 2.1, lid 1, onder a, het bouwen van een bouwwerk;
- 2 artikel 2.1, lid 1, onder c, het gebruik van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan.

Bevoegd gezag

Gelet op bovenstaande projectomschrijving, het bepaalde in hoofdstuk 3 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) en de daarbij horende bijlage zijn wij het bevoegd gezag om op de omgevingsvergunning te beslissen.

Ontvankelijkheid

Na ontvangst van de aanvraag hebben wij deze aan de hand van artikel 2.8 Wabo, paragraaf 4.2 Bor en de artikelen uit de Regeling omgevingsrecht getoetst op ontvankelijkheid. Wij zijn van oordeel dat de aanvraag en de latere aanvulling daarop voldoende informatie bevat voor een goede beoordeling van de gevolgen van de activiteit op de fysieke leefomgeving. De aanvraag is ontvankelijk en in behandeling genomen.

Procedure

Op deze aanvraag is de uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing. Van 10 april 2014 tot en met 21 mei 2014 heeft het ontwerpbesluit ter inzage gelegen en is een ieder in de gelegenheid gesteld om zienswijzen naar voren te brengen. Van deze gelegenheid is geen gemaakt.

Voor een afwijking van het bestemmingsplan als in het onderhavige geval bepaalt het Bor dat een dergelijke omgevingsvergunning slechts kan worden verleend nadat de gemeenteraad heeft verklaard dat hij daartegen geen bedenkingen heeft. Echter kan de gemeenteraad categorieën gevallen aanwijzen waarin een verklaring van geen bedenkingen niet is vereist (artikel 6.5, lid 3 Bor). De gemeenteraad van Hoogezand-Sappemeer heeft bij besluit van 26 april 2011 besloten dat alle activiteiten waarvoor ten behoeve van een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wabo toepassing wordt gegeven aan artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3°, van de Wabo, met toepassing van artikel 6.5 lid 3 van het Bor, aan te wijzen als categorie, waarvoor geen verklaring van geen bedenkingen is vereist.

Het onderhavige plan valt onder dit besluit omdat sprake is van een recent door de gemeenteraad vastgesteld beleidskader waarbinnen het bouwplan valt (Wijkvisie van 5 maart 2012) met daarop volgende bijbehorende besluitvorming.

Verder is een provinciale omgevingsverordening van kracht. Deze verordening stelt in artikel 4.7 'Woningbouw' dat de gemeente het bouwplan mag vergunnen voor zover deze woningbouwmogelijkheden naar aard, locatie en aantal in overeenstemming zijn met een

Ontheffing voorkeursgrenswaarden

Uit de ruimtelijke onderbouwing 'Gorecht-West Ter Laan 1' kwam tevens naar voren dat ingevolge de Wet Geluidhinder (Wgh) een ontheffing verleend moest worden van de voorkeursgrenswaarden wegverkeerslawaaï.

Om de gewenste nieuwbouw mogelijk te maken moest op grond van de Wgh (artikel 85) en artikel 3.2 van het Besluit geluidhinder (Bgh) ontheffing worden verleend van de voorkeursgrenswaarden en moest voor de woningen een hogere waarden worden vastgesteld voor de geluidsbelasting vanwege wegverkeerslawaaï tot een maximale waarde van 55 dB.

Op 04 maart 2014 heeft het college van burgemeester en wethouders van de Gemeente Hoogezand-Sappemeer op grond van artikel 110a van de Wet geluidhinder (Wgh) en artikel 3.2 Besluit geluidhinder (Bgh) een ontwerp beschikking hogere grenswaarden geluid vastgesteld. Deze ontwerpbeschikking heeft gelijktijdig met het ontwerp van de omgevingsvergunning ter inzage gelegen. De beschikking is verleend op PM en is opgenomen in de stukkenlijst behorende bij de omgevingsaanvraag 20130339. De beschikking is onlosmakelijk met deze omgevingsvergunning verbonden. Aan de gestelde voorwaarden om te komen tot een binnen geluidsniveau van maximaal 33 dB zal aantoonbaar voldaan moeten worden.

Welstand

Het bouwplan voldoet aan redelijke eisen van welstand, zoals blijkt uit de ruimtelijke onderbouwing "Gorecht-west Ter Laan 1"

Voorschriften

1. Uiterlijk drie weken voor de aanvraag van de betreffende bouwwerkzaamheden moeten de gegevens en bescheiden voor de constructieve veiligheid ter goedkeuring bij de gemeente worden ingediend. Benodigde aanvulling voor de uitvoering (art.2.7 "Later aan te leveren")
2. de uitgewerkte definitieve tekeningen en detailberekeningen van:
 - de funderingen en m.n. de uitvoering van eventuele grondverbeteringen tot onderkant fundering/aanleg
 - de betonconstructietekeningen van de funderingsbalken met wapening, maatvoering en details.
 - de begane grond- en verdiepingsvloeren met details van de leveranciers en de nodige ravelingen.
 - de prefab binnenwanden incl. de verankeringen en de stabiliteitsvoorzieningen, van de leverancier.
 - de nodige hout- en staalconstructies in de bovenbouw, koppelingen, lateien ed. met maatvoering en details.
 - ventilatieberekening
 - Qv berekening
 - geluidsreductie uitwerking op de gevels met te hoge verkeersbelasting zodat wordt voldaan:
 - aan het binnengeluidsniveau van 33 dB conform beschikking.
 - interne geluidsbronnen vermelden
 - uitwerken E installatie conform NEN 1010

Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan omgevingsvergunning 20130339

Overwegingen

Op grond van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3° van de Wabo, kan, indien de activiteit in strijd is met het bestemmingsplan, de omgevingsvergunning alleen worden verleend, als er sprake is van 'een goede ruimtelijke ordening' en de motivering van het besluit 'een goede ruimtelijke onderbouwing' bevat.

Wij zijn van oordeel dat het plan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en dat sprake is van een goede ruimtelijke onderbouwing, zoals verwoord in de 'Ruimtelijke onderbouwing " Gorecht-west Ter Laan 1. Wij zijn daarom bereid medewerking te verlenen aan het plan. Korthedshalve verwijzen wij naar de betreffende ruimtelijke onderbouwing. Deze is toegevoegd aan de stukkenlijst behorende bij de omgevingsvergunning met kenmerk 20130339. De ruimtelijke onderbouwing maakt deel uit van deze omgevingsvergunning en de motivering van ons besluit om tot vergunningverlening over te gaan.