

Stichting Lefier
De heer B. Drenth
Postbus 7104
9701 JC GRONINGEN

Gemeente Hoogezand-Sappemeer
Postbus 75
9600 AB HOOGEZAND

Bezoekadres
Gorecht-Oost 157
9603 AE HOOGEZAND

Bereikbaarheid
Telefoon : 0598 373567
e-mail : frontoffice@hoogezand-sappemeer.nl

Datum : 23 november 2016
Datum verzending : 23 november 2016
Behandeld door : de heer E.J. Alblas
Telefoonnummer : 06-46936583
E-mailadres : ealblas@od-groningen.nl
Uw kenmerk/uw brief : OLO 2300235
Ons kenmerk : 20160102
Bijlagen : diverse
Onderwerp : Besluit omgevingsvergunning Gorecht West Hoogezand, fase 2.

Omgevingsdienst Groningen
De Omgevingsdienst Groningen voert de taken met betrekking tot de WABO, de APV en de bijzondere wetten uit voor de gemeente Hoogezand-Sappemeer.
Meer informatie? www.od-groningen.nl

Geachte heer Drenth,

Op 15 april 2016 hebben wij via het omgevingsloket online (OLO) onder nummer 2300235 uw aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor de bouw van 58 eengezinswoningen in Gorecht West Hoogezand (fase 2). Hierbij treft u het besluit aan.

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

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Hoogezand-Sappemeer,
namens deze,



De heer H.K.A. Koops
Teamleider Vergunningverlening Omgevingsdienst Groningen



OMGEVINGSVERGUNNING

voor: het bouwen van 58 eengezinswoningen

activiteiten:

- Bouwen van een bouwwerk
- Het gebruik van gronden en bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan

verleend aan: Stichting Lefier

locatie: Gorecht West Hoogezand fase 2

vth-nummer: 20160102

olo-nummer: 2300235

Liza-nummer: 50784

Datum verzending : 23 november 2016

Inhoud

1	Besluit	3
1.1	Aanvraag	3
1.2	Besluit	3
1.3	Kennisgeving en terinzagelegging.....	3
1.4	Beroep en voorlopige voorziening.....	3
1.5	Ondertekening	4
1.6	Verzending	4
2	Procedure.....	5
2.1	Uitgebreide procedure.....	5
2.2	Verlenging	5
2.3	Volledigheid van de aanvraag.....	5
2.4	Projectbeschrijving.....	5
2.5	Bevoegd gezag	5
2.6	Adviezen.....	6
2.7	Verklaring van geen bedenkingen	6
3	Inhoudelijke overwegingen.....	7
3.1	(Ver)bouwen van een bouwwerk	7
3.2	Gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan	8
4	Voorschriften	9
5	Bijlagen.....	11

1 Besluit

1.1 Aanvraag

Wij hebben op 15 april 2016 een aanvraag om een omgevingsvergunning als bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) ontvangen voor het bouwen van 58 woningen. De aanvraag is ingediend door de Stichting Lefier.

De aanvraag heeft betrekking op percelen locatie Gorecht-West, Ter Laanstraat te Hoogezand, kadastraal bekend gemeente Hoogezand, sectie F, nummers 2960, 2961, 2963, 7031, 7032, 7033, 7034, 7041, 7042, 7043, 7044, 7045, 7046, 7047 en 7048.

De volgende activiteit is aangevraagd:

- Bouwen van een bouwwerk

1.2 Besluit

Het college van burgemeester en wethouders besluit:

1. gelet op art. 2.1 Wabo, de gevraagde omgevingsvergunning te verlenen overeenkomstig de aanvraag en de bij de aanvraag behorende bescheiden;
2. de vergunning te verlenen voor de volgende activiteiten:
 - Bouwen van een bouwwerk.
 - Het gebruik van gronden en bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan.
3. aan de vergunning voorschriften te verbinden;
4. dat de gewaarmerkte documenten, zoals vermeld in de bijlage 'documentenlijst behorende bij de omgevingsvergunning voor het bouwen van 58 woningen Gorecht West met kenmerk 20160102', deel uitmaken van de vergunning;
5. de vergunning te verlenen voor onbepaalde tijd;

1.3 Kennisgeving en terinzagelegging

Dit besluit is door ons op 23 november 2016 gepubliceerd in de Staatscourant en de Regiokrant en digitaal bekendgemaakt op de website van de gemeente Hoogezand-Sappemeer.

De omgevingsvergunning en bijbehorende stukken liggen van 24 november 2016 tot en met 4 januari 2017 ter inzage bij de receptie in het gemeentehuis.

De ruimtelijke onderbouwing is tevens digitaal te raadplegen op <http://www.ruimtelijkeplannen.nl> (identificatienummer NL.IMRO.0018.OV011GWTerLaan2-va).

1.4 Beroep en voorlopige voorziening

Tegen de beschikking kan beroep worden ingesteld door belanghebbenden aan wie redelijkerwijs niet kan worden verweten geen zienswijzen naar aanleiding van het ontwerpbesluit naar voren te hebben gebracht.

Beroep moet binnen zes weken na de datum van terinzagelegging van het besluit worden ingesteld bij de rechtbank Noord-Nederland, locatie Groningen, afdeling Bestuursrecht, Postbus 150, 9700 AD Groningen.

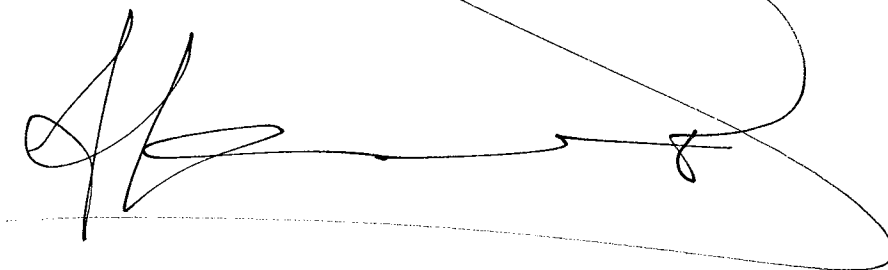
Tijdens de beroepschriftprocedure is het besluit geldig. De uitvoering van het besluit kan uw belangen schaden. Om dit te voorkomen kunt u de rechter schriftelijk verzoeken een voorlopige voorziening te treffen. Een voorlopige voorziening is een speciale regeling voor de periode dat het beroepschrift 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 genoemde 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.

De omgevingsvergunning treedt in werking op 6 januari 2017, tenzij voor deze datum beroep is ingesteld en een verzoek tot het treffen van een voorlopige voorziening is ingediend. In dat geval treedt de omgevingsvergunning pas in werking nadat op dat verzoek is beslist.

1.5 Ondertekening

burgemeester en wethouders van Hoogezand-Sappemeer,
namens dezen,

A handwritten signature in black ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke, positioned below the text of the signature block.

De heer H.K.A. Koops
Teamleider Vergunningverlening Omgevingsdienst Groningen

1.6 Verzending

Verzonden op: 23 november 2016.

De volgende stukken worden meegezonden met het besluit:

- de kennisgeving.

2 Procedure

2.1 Uitgebreide procedure

Dit besluit is voorbereid met de uitgebreide voorbereidingsprocedure als beschreven in paragraaf 3.3 van de Wabo. Gelet hierop zijn wij niet verplicht om van de aanvraag kennis te geven, tenzij bij de voorbereiding van de beslissing op de aanvraag een milieueffectrapport (MER) moet worden gemaakt. Aangezien bij de voorbereiding van de beslissing op de aanvraag geen MER moet worden gemaakt, hebben wij geen kennis gegeven van de aanvraag.

De ontvangst van de aanvraag is bevestigd aan de aanvrager.

Het ontwerp van dit besluit is door ons op 5 oktober 2016 gepubliceerd in de Staatscourant en de Regiokrant en digitaal bekendgemaakt op de website van de gemeente Hoogezand-Sappemeer, zodat derden hiervan kennis konden nemen. Het ontwerpbesluit met de daarbij behorende stukken heeft tevens van 6 oktober tot en met 16 november 2016 ter inzage gelegen bij de receptie in het gemeentehuis in Hoogezand. Gedurende deze periode is een ieder in de gelegenheid gesteld om zienswijzen naar voren te brengen. Van deze gelegenheid is geen gebruik gemaakt.

2.2 Verlenging

Binnen 26 weken na ontvangst van de aanvraag dient op de aanvraag te worden beslist. Artikel 2.12 lid 8 Wabo biedt de mogelijkheid binnen 8 weken na ontvangst van de aanvraag, de beslistermijn eenmaal met ten hoogste 6 weken te verlengen. In onderhavig geval is van deze mogelijkheid geen gebruik gemaakt.

2.3 Volledigheid van de aanvraag

De aanvraag is aan de hand van de Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor) getoetst op volledigheid.

De aanvraag bevat voldoende gegevens voor een goede beoordeling van de gevolgen van het project voor de fysieke leefomgeving. De aanvraag is volledig en is in behandeling genomen.

2.4 Projectbeschrijving

De aanvraag voorziet in het realiseren van 58 ééngezinswoningen t.b.v. verhuur in het deelgebied Ter Laan 2, onderdeel van de ruimtelijke vernieuwing van de wijk Gorecht West.

2.5 Bevoegd gezag

Gelet op de projectbeschrijving en op het bepaalde in hoofdstuk 3 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) en de daarbij horende bijlage, zijn wij bevoegd om de omgevingsvergunning te verlenen of te weigeren. Daarbij zijn wij er procedureel en inhoudelijk voor verantwoordelijk dat in ons besluit alle aspecten aan de orde komen met betrekking tot de fysieke leefomgeving. Verder dienen wij ervoor zorg te dragen dat de aan de omgevingsvergunning verbonden voorschriften op elkaar zijn afgestemd.

2.6 Adviezen

In de Wabo en het Bor worden bestuursorganen vanwege hun specifieke deskundigheid of betrokkenheid aangewezen als adviseur. Gelet op het bepaalde in artikel 2.26 Wabo, alsmede de artikelen 6.1 tot en met 6.4 van het Bor, hebben wij de aanvraag ter advisering verzonden aan:

- Libau

Op 23 mei 2016 hebben wij het verplichte advies ontvangen. In de inhoudelijke overwegingen is aangegeven hoe wij dit advies bij onze besluitvorming hebben betrokken.

2.7 Verklaring van geen bedenkingen

Volgens artikel 2.27 lid 1 Wabo in samenhang met artikel 6.5, lid 1 Besluit omgevingsrecht kan de vergunning niet worden verleend voordat de gemeenteraad van Hoogezand-Sappemeer heeft verklaard dat het daartegen geen bedenkingen heeft.

In onderhavig geval is geen specifieke verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad vereist, aangezien de afwijking valt onder de door de gemeenteraad aangewezen categorieën gevallen waarin een verklaring niet is vereist. Zie het raadsbesluit van 26 april 2011, met voordrachtnummer 10.

3 Inhoudelijke overwegingen

3.1 (Ver)bouwen van een bouwwerk

Als er sprake is van de activiteit als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder a, Wabo, moet de omgevingsvergunning worden geweigerd indien één van de in artikel 2.10 lid 1 genoemde weigeringsgronden aan de orde is. Een toetsing of deze weigeringsgronden aanwezig zijn heeft plaatsgevonden:

Toetsing aan het bestemmingsplan

Het bouwplan is gelegen in een gebied waarvoor het bestemmingsplan 'Woongebieden' geldt. De gronden hebben de bestemming 'wonen-1' en 'verkeer'. Volgens regel 17 en 19 van het bestemmingsplan zijn deze gronden bestemd voor o.a. het wegverkeer en parkeren, respectievelijk 'het wonen'

Het bouwplan is in strijd met de gebruiksvoorschriften en bebouwingsvoorschriften van het bestemmingsplan:

Door de herinrichting van het plangebied zijn de woningen gedeeltelijk geprojecteerd op gronden met de bestemming 'verkeer' en de straten gedeeltelijk op gronden met de bestemming 'wonen-1'. Het gevolg van het bovenstaande is dat de woningen buiten de bebouwingsvlakken zijn geprojecteerd.

Op grond van art. 2.10 lid 2 wordt de aanvraag mede aangemerkt als een aanvraag voor 'het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan'.

In de paragraaf 'Gebruiken van gronden en bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan' staan de nadere overwegingen met betrekking tot deze activiteit.

Toetsing aan redelijke eisen van welstand

Libau welstands- en monumentenzorg Groningen is gevraagd te adviseren met betrekking tot de redelijke eisen van welstand. Het bouwplan is getoetst aan de voor dit gebied geldende welstandscriteria. Op 23 mei 2016 heeft Libau positief geadviseerd.

Wij hebben geen redenen om te twijfelen aan de zorgvuldigheid van de totstandkoming van dit advies. Het advies hebben wij gevolgd.

Toetsing aan het Bouwbesluit 2012

Het is aannemelijk dat het bouwplan voldoet aan de bepalingen van het Bouwbesluit 2012.

Toetsing aan de bouwverordening

Het is aannemelijk dat het bouwplan voldoet aan de bepalingen van de gemeentelijke bouwverordening.

Er wordt afgeweken van artikel 2.5.30, lid , omdat het niet mogelijk is om op eigen erf te parkeren gezien het uitgangspunt om deze woonwijk autoluw te maken.

Er wordt gebruik gemaakt van artikel 2.5.30, lid 4 onder b, omdat het mogelijk is om voor de bewoners en bezoek te parkeren op de speciaal voor dit project aan te leggen, openbare parkeerplaatsen in de buurt van de woningen.

Conclusie

Vanuit het toetsingskader dat betrekking heeft op het (ver)bouwen van een bouwwerk zijn er, behalve voor het gebruik van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan, geen redenen om de omgevingsvergunning te weigeren. In dit besluit zijn de voor deze activiteit relevante voorschriften opgenomen.

3.2 Gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan

Strijdigheid

Er is strijdigheid met regel 17 en 19 van het bestemmingsplan omdat de straten zijn geprojecteerd op gronden met de bestemming 'wonen-1', de woningen op gronden met de bestemming 'verkeer' en dat de woningen geprojecteerd zijn buiten de bebouwingsvlakken.

Afwijkingsmogelijkheid

Het bestemmingsplan biedt geen mogelijkheid om aan het bouwplan medewerking te verlenen. Ook past het bouwplan niet onder de reikwijdte van artikel 4 van bijlage II van het Bor (de zogenaamde kruimellijst), omdat het om nieuwbouw gaat en geen uitbreiding van een bouwwerk.

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 er sprake is van een goede ruimtelijke onderbouwing, zoals wordt gemotiveerd in de ruimtelijke onderbouwing 'Gorecht West Ter Laan 2' (NL.IMRO.0018.OV011GWTerLaan2-va).

Wij zijn daarom bereid medewerking te verlenen aan het plan.

De ruimtelijke onderbouwing is als bijlage bij dit besluit gevoegd en maakt daarvan deel uit.

Conclusie

Na afweging van de betrokken belangen en omdat de aangevraagde activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening kan van het bestemmingsplan worden afgeweken. Vanuit het toetsingskader dat betrekking heeft op het 'gebruiken van gronden en bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan' zijn er geen redenen om de omgevingsvergunning te weigeren. In dit besluit zijn de voor deze activiteit relevante voorschriften opgenomen.

4 Voorschriften

- 1.1. Het terrein waarop wordt gebouwd, moet door een deugdelijke afscheiding van de weg en aanliggende percelen zijn afgescheiden indien gevaar of hinder is te duchten. Het verkeer moet hiervan zo min mogelijk hinder ondervinden en de toegang tot de brandkranen en andere openbare voorzieningen, zoals leidingen, mogen niet worden belemmerd. De opslag van bouwmaterialen op wegen en/of bermen is verboden, tenzij hierover in overleg door het college toestemming is gegeven. Indien in de nabijheid van bestaande wegen, trottoirs of plantsoenen wordt gebouwd, dienen deze na de bouw in de oorspronkelijke toestand teruggebracht te worden, terwijl eventuele schade op uw kosten door ons wordt hersteld. Bij aan- en afvoer van grond of zand dient u de wegen en trottoirs schoon te houden.
- 1.2. Het bij de bouwwerkzaamheden vrijgekomen gevaarlijk afval moet worden gescheiden van overig afval en worden verzameld en afgevoerd naar de bewerkings- of verwerkingsinrichting die over de vereiste vergunningen beschikt, dan wel worden overgedragen aan een inzamelaar en/of transporteur die vergunninghouder is op grond van de Wet.
- 1.3. Indien het noodzakelijk is om tijdelijk verlaging van het grondwater toe te passen, middels aanleg van bijvoorbeeld bronnering, mag het af te voeren water niet afgevoerd worden op de riolering. Het afvoeren van bronwater op een sloot, vijver en dergelijke, is eventueel wel mogelijk. Vóór aanvang van eventuele bronnering werkzaamheden, dient u contact op te nemen met het bevoegd gezag.
- 1.4. Voor de uitvoering van dit project moeten er nog stukken ingediend worden, het gaat hierbij om tekeningen en berekeningen van:
 - een berekening en tekening van de fundering in overzicht en details met wapening;
 - een berekening en tekening van de bergingen in overzicht met details;
 - de nodige detailtekeningen en –berekeningen van de lateien van de leverancier;
 - de nodige detailtekeningen en –berekeningen van de begane grondvloer en verdiepingsvloer met sparingen en de vloerwapening van de leverancier;
 - een berekening en tekening van de houtskeletbouwwanden met details;
 - de nodige detailtekeningen en –berekeningen van de prefab dakelementen van de leverancier;
 - een geotechnisch grondonderzoek.
 - een akoestisch rapportage van de uitwendige scheidingsconstructie om aan te tonen dat de binnenwaarde van het geluid maximaal 33 dB bedraagt bij een geluidsbelasting van 53 dB op de gevels

U mag niet eerder met het betreffende bouwdeel starten voordat de gevraagde stukken goedgekeurd zijn.

De stukken dienen minimaal drie weken voor de uitvoering van de onderdelen digitaal te worden ingediend of op het postadres van de gemeente onder vermelding van het bouwadres en het zaaknummer van de vergunning.
- 1.5. De gemeente Hoogezand-Sappemeer wordt ten minste twee werkdagen voor de feitelijke aanvang van bouwwerkzaamheden waarvoor een vergunning voor het bouwen is verleend door de houder van die vergunning van de aanvang van die werkzaamheden, met inbegrip van ontgravingswerkzaamheden, in kennis gesteld.

- 1.6. De gemeente Hoogezand–Sappemeer wordt ten minste op de dag van beëindiging van de werkzaamheden waarvoor een vergunning is verleend, door de houder van die vergunning van de beëindiging van die werkzaamheden in kennis gesteld.
- 1.7. Bij het project moeten alle voor zover van toepassing alle vergunningen, ontheffingen, aanschrijving(en) aanwezig zijn. Op verzoek moeten de bescheiden ter inzage worden gegeven.
- 1.8. Het project moet worden uitgevoerd conform de bijgevoegde gewaarmerkte tekeningen/bijlagen. De onderdelen, die niet op tekening of op enigerlei andere wijze schriftelijk zijn aangegeven, dienen te voldoen aan het Bouwbesluit en de Bouwverordening. Indien voorafgaande aan dan wel tijdens het project wijzigingen optreden in de geregistreerde gegevens bij de gewaarmerkte omgevingsvergunning moeten deze wijzigingen schriftelijk aan het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Hoogezand–Sappemeer worden doorgegeven.
- 1.9. Het niet nakomen van voorschriften, het niet tijdig indienen van de gevraagde gegevens en het niet laten controleren van constructiedelen waaronder grondverbetering, wapening en rioleringen, kan stopleggen van de bouwwerkzaamheden ten gevolge hebben.
- 1.10. De afvoerwegen dienen vrij te worden gehouden van hout, steen, puin, containers of andere materialen en de eventuele ontstane schade aan personen of goederen van derden is geheel voor rekening van de vergunninghouder.
- 1.11. Indien u grond aanvoert van buiten het terrein, dient u gegevens omtrent de kwaliteit van de aangevoerde grond te kunnen overleggen aan het bevoegd gezag.

5 Bijlagen

Documentenlijst behorende bij de omgevingsvergunning voor het bouwen van '58 woningen Gorecht-West', met kenmerk 20160102.

- Aanvraagformulier, nummer 2300235;
- Tekening BA-01, d.d. 18-4-16;
- Tekening BA-02, d.d. 18-4-16;
- Tekening BA-05, d.d. 18-4-16;
- Tekening BA-10, d.d. 18-4-16;
- Kozijnstaat, d.d. 18-4-16;
- Bergingen, d.d. 18-4-16;
- Bouwbesluitgegevens, d.d. 18-4-16;
- EPC berekening BA-01, d.d. 18-4-16;
- Kleur- en materiaalstaat, d.d. 18-4-16;
- V&G plan, d.d. 18-4-16;
- Opties met Bouwbesluitgegevens, d.d. 18-4-16;
- Ruimtelijke Onderbouwing 'Gorecht West Ter Laan 2'