



Zaaknummer:
Z/22/152645/D-426267

ONTWERP OMGEVINGSVERGUNNING

voor: Het bouwen van acht woningen

activiteiten:

- het (ver)bouwen van een bouwwerk
- het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan

verleend aan: Stichting Acantus

locatie: Kastanjelaan te Bellingwolde (kadastraal bekend als gemeente Bellingwolde, sectie D en de nummers 8637 en 8379)

registratienummer: Z/22/152645

Bezoekadres

Gemeentehuis Sellinger
Dorpsstraat 1, 9551 AB Sellinger

Telefoon

(0599) 32 02 20

Postadres

Gemeente Westerwolde
Postbus 14, 9550 AA Sellinger

E-mail & website

gemeente@westerwolde.nl
www.westerwolde.nl

Inhoudsopgave

1	Ontwerp besluit	3
1.1	Aanvraag	3
1.2	Ontwerp besluit	3
1.3	Kennisgeving en terinzagelegging	4
1.4	Zienswijzen	4
1.5	Inwerkingtreding	4
1.6	Ondertekening	4
2	Procedure	5
2.1	Uitgebreide procedure en beslistermijn	5
2.2	Bevoegd gezag	5
2.3	Volledigheid aanvraag	5
2.4	Adviezen	5
2.5	Vooroverleg	5
2.6	Kennisgeving en terinzagelegging	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

1 Ontwerp besluit

1.1 Aanvraag

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Westerwolde heeft op 12 juli 2022 een aanvraag omgevingsvergunning als bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) ontvangen voor de bouw van acht woningen. De aanvraag is ingediend door Plegt-Vos namens Stichting Acantus.

De aanvraag heeft betrekking op de percelen aan de Kastanjelaan te Bellingwolde, kadastraal bekend gemeente, sectie D en de nummers 8637 en 8379.

De volgende activiteiten zijn aangevraagd:

- bouwen van een bouwwerk

Het project bestaat uit de bouw van twee vier-onder-één-kap woningen.

1.2 Ontwerp 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. dat de vergunning wordt verleend voor de volgende activiteiten:
 - bouwen van een bouwwerk (art. 2.1 lid 1 onder a Wabo);
 - gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan (art. 2.1 lid 1 onder c Wabo);
3. deze activiteit het gevolg is van het feit dat op grond van art. 2.10 lid 2 Wabo de aanvraag mede wordt aangemerkt als een aanvraag voor het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan;
4. dat er voorschriften aan de vergunning worden verbonden;
5. dat de volgende stukken deel uitmaken van de vergunning:
 - Het aanvraagformulier (7107893);
 - WO20000801-KMS_24-06-2022 (kleur en materiaalstaat) d.d. 24-06-2022;
 - WO20000801-870 Bouwplaats d.d. 12-07-2022
 - WO20000801 - 8 koopwoningen Bellingwolde - Acantus - Bouwaanvraag d.d. 12-07-2022
 - WO20000801 - 8 koopwoningen Bellingwolde - Acantus - Detailboek d.d. 12-07-2022
 - Voorlopige energielabels bouwnmr. 1 t/m 8 d.d. 08-07-2022;
 - Verk bodemonderz Kastanjelaan d.d. 22-02-2019;
 - RB 30.119 RO Kastanjelaan 8 won d.d. 06-2022
 - 61190434 FA 1B gebund-rapport d.d. 27-02-2019;
 - 20220708 EPG ber NB Bellingwolde d.d. 08-07-2022;
 - 20220708 Dagl-ber NB Bellingwolde d.d. 08-07-2022;
 - 20220706 MPG NB Bellingwolde d.d. 06-07-2022;
 - 20220705 Vent-ber NB Bellingwolde d.d. 05-07-2022;
 - 20220705 Opp-ber NB Bellingwolde d.d. 05-07-2022;
 - 220085 CR001 8 won Bellingwolde d.d. 01-07-2022;
 - 22027-VO Situatietekening d.d. 13-07-2022;
 - Geluidsberekening 8 won. Bellingwolde d.d. 31-08-2022;
 - 22 0255 NB verdunningsfactor d.d. 31-08-2022;
 - Reactie verzoek aanv geg 8 won. Bellingwolde d.d. 01-09-2022
 - Pp-02_3_02_02_23_bouwveiligheidsplan d.d. 20-07-2022;
 - Bijlage watertoets 8 woningen Kastanjelaan Bellingwolde_1 d.d. 15-04-2022;
 - AERIUS-berekening d.d. 09-12-2022;
 - RB 30.119 RO Kastanjelaan Bellingwolde 8 woningen d.d. 22-12-2022;
 - Ecologische_check_kastanjelaan_Bellingwolde d.d. 26-07-2022.
6. dat de vergunning wordt verleend voor onbepaalde tijd.

1.3 Kennisgeving en terinzagelegging

Van dit ontwerpbesluit wordt kennisgegeven in de Ter Apeler Courant, Het Streekblad en op Overheid.nl. Het ontwerpbesluit met de daarbij behorende stukken liggen in het gemeentehuis van de gemeente Westerwolde, in Sellingen, gedurende zes weken ter inzage.

1.4 Zienswijzen

Gedurende de periode dat het ontwerpbesluit met de daarbij behorende stukken ter inzage ligt, heeft eenieder de mogelijkheid om zienswijzen over het ontwerpbesluit naar voren te brengen. Het naar voren brengen van zienswijzen kan zowel mondeling als schriftelijk. Schriftelijke zienswijzen kunnen worden gericht aan het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Westerwolde. Voor het mondeling indienen van een zienswijze dient een afspraak te worden gemaakt.

1.5 Inwerkingtreding

Deze vergunning treedt in werking op de dag na afloop van de beroepstermijn die loopt nadat de definitieve omgevingsvergunning is afgegeven. Als er een verzoek om voorlopige voorziening wordt gedaan, treedt deze vergunning niet in werking voordat op dat verzoek is beslist.

1.6 Ondertekening

Dit document is nog geen definitief besluit en is daarom niet ondertekend

2 Procedure

2.1 Uitgebreide procedure en beslistermijn

De beslissing op de aanvraag is voorbereid met de uitgebreide voorbereidingsprocedure als bedoeld in paragraaf 3.3 Wabo.

Vanaf 19 januari 2023 tot en met 1 maart 2023 zal het ontwerp besluit ter inzage liggen in het gemeentehuis van de gemeente Westerwolde te Sellinger. Gedurende deze periode zal een ieder in de gelegenheid worden gesteld om zienswijzen naar voren te brengen.

2.2 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 moeten wij ervoor te zorgen dat de aan de omgevingsvergunning verbonden voorschriften op elkaar zijn afgestemd.

2.3 Volledigheid aanvraag

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

De aanvraag bevatte onvoldoende gegevens voor een goede beoordeling van de gevolgen van het project voor de fysieke leefomgeving. Op 29 juli 2022 is de aanvrager in de gelegenheid gesteld om de aanvraag aan te vullen. De gevraagde gegevens zijn op 1 september 2022 ontvangen. Na ontvangst van deze gegevens was de aanvraag volledig. De beslistermijn is opgeschort met de termijn die gebruikt is voor de aanvulling van de gegevens, namelijk met 4 weken en 5 dagen.

2.4 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 en de artikelen 6.1 tot en met 6.4 van het Bor, hebben wij de aanvraag ter advisering verzonden aan:

- de welstandscommissie Libau

Naar aanleiding hiervan hebben wij advies ontvangen van de welstandscommissie. In de inhoudelijke overwegingen is aangegeven hoe wij dit advies bij onze besluitvorming hebben betrokken.

2.5 Vooroverleg

Waterschap

Op 13 oktober 2022 is de aanvraag en de daarbij behorende stukken van het project op grond van het bepaalde in artikel 6.18 Bor juncto artikel 3.1.1 Bro voorgelegd aan het Waterschap Hunze en Aa's.

Op 20 oktober 2022 hebben we een reactie van het Waterschap Hunze en Aa's ontvangen. Het Waterschap Hunze en Aa's heeft aangegeven dat de uitgangspuntennotitie verwerkt moet worden in de ruimtelijke onderbouwing. De ruimtelijke onderbouwing is op dit punt aangepast.

Provincie

Op 13 oktober 2022 is de aanvraag en de daarbij behorende stukken het project op grond van het bepaalde in artikel 6.18 Bor juncto artikel 3.1.1 Bro voorgelegd aan de provincie Groningen.

Op 23 november 2022 heeft de provincie gereageerd en één opmerking gemaakt. De provincie heeft verzocht de motivering/onderbouwing die behoort bij de aanvraag aan te vullen met een analyse van de beschermde soorten in de omgeving en een uiteenzetting welke invloed de beoogde ruimtelijke ontwikkeling heeft op de mogelijk aanwezige

beschermde soorten. De analyse en de vertaling in de ruimtelijke onderbouwing zijn bijgevoegd.

2.6 Kennisgeving en terinzagelegging

Van dit besluit wordt kennisgegeven in de Ter Apeler Courant, Het Streekblad en op Overheid.nl. Het besluit met de daarbij behorende stukken liggen in het gemeentehuis van de gemeente Westerwolde te Sellingen gedurende zes weken ter inzage.

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 als 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 'Bellingwolde' geldt. De gronden hebben de bestemming 'wonen – 2'. Het bestemmingsplan voldoet aan de gebruiksvoorschriften van het bestemmingsplan. Het bouwplan is in strijd met de bouwvoorschriften van het bestemmingsplan. Het bouwplan is namelijk in strijd met artikel 27 lid 2 sub 1 onder 3 van het bestemmingsplan. Dit artikel schrijft voor dat een hoofdgebouw vrijstaand zal worden gebouwd, tenzij de gronden ter plaatse zijn aangeduid als 'maximum aantal aaneen te bouwen wooneenheden', in welk geval het aantal aaneen te bouwen hoofdgebouwen ten hoogste gelijk zal zijn aan het aangegeven aantal. Op de percelen aan de Kastanjelaan staat aangegeven dat er maximaal twee woningen aaneen mogen worden gebouwd. Het aantal aan een te bouwen woning in het beoogde plan bedraagt vier. Dit is meer dan het maximum toegestane van twee.

Op grond van art. 2.10 lid 2 Wabo 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

De welstandscommissie Libau is gevraagd te adviseren met betrekking tot de redelijke eisen van welstand. Het bouwplan is getoetst aan de voor dit gebied geldende welstandscriteria. Op 13 september 2022 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.

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

De omgevingsvergunning voor deze activiteit moet worden geweigerd indien de activiteit als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder c Wabo niet voldoet aan de in artikel 2.12 Wabo gestelde toetsingsaspecten. Een toetsing aan deze aspecten heeft plaatsgevonden.

Strijdigheid

Het bouwplan is namelijk in strijd met artikel 27 lid 2 sub 1 onder 3 van het bestemmingsplan. Dit artikel schrijft voor dat een hoofdgebouw vrijstaand zal worden gebouwd, tenzij de gronden ter plaatse zijn aangeduid als 'maximum aantal aaneen te bouwen wooneenheden', in welk geval het aantal aaneen te bouwen hoofdgebouwen ten hoogste gelijk zal zijn aan het aangegeven aantal. Op de percelen aan de Kastanjelaan staat aangegeven dat er maximaal twee woningen aaneen mogen worden gebouwd. Het aantal aan een te bouwen woning in het beoogde plan bedraagt vier. Dit is meer dan het maximum toegestane van twee.

Afwijkingsmogelijkheid

Voor wat betreft het aantal aaneen te bouwen woningen zal er medewerking verleend moeten worden op basis van een buitenplanse afwijkingsmogelijkheid (art. 2.12 lid 1 sub a onder 3 Wabo).

Motivering

Het voorliggende plan omvat geen uitbreiding van het aantal woningen dan dat op basis van het vigerende bestemmingsplan al mogelijk is. De strijdigheid omvat louter het feit dat het aantal aaneen te bouwen woningen het maximum overschrijdt. Op basis van de ingediende ruimtelijke onderbouwing dient te worden geconstateerd dat de realisatie van twee blokken van vier-onder-één-kap woningen niet op bezwaren van ruimtelijke, stedenbouwkundige of milieutechnische aard stuit. Het belang dat is gediend met de realisering van het plan kan opwegen tegen belangen van derden.

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. Bouwen van een bouwwerk

Algemeen

- 1.1. Het bouwtoezicht dient tenminste twee werkdagen voor de aanvang van de volgende onderdelen van het bouwproces in kennis te worden gesteld:
- de aanvang van de werkzaamheden inclusief de ontgravingswerkzaamheden;
 - de aanvang van het inbrengen van de fundering;
 - het storten van beton;
 - de aanvang van het plaatsen van de staalconstructie;
 - de gereed melding van de werkzaamheden.

Wijze van indienen kennisgevingen en meldingen:

Voor het indienen van een melding kunt u contact opnemen met de toezichthouder bouw via het telefoonnummer 0599-320220. Daarnaast bestaat er de mogelijkheid om een melding in te dienen via bouwtoezicht@westerwolde.nl. Wij verzoeken u hierbij het zaaknummer te vermelden.

(Ver) bouwen van een bouwwerk

- 1.2. Bij het project moet de vergunning aanwezig zijn. Op verzoek moeten de bescheiden ter inzage worden gegeven;
- 1.3. Indien bij temperaturen beneden 2 graden Celsius beton-, metsel- of buitenpleisterwerk wordt uitgevoerd, moet de toezichthouder bouw ten minste twee werkdagen vóór het begin van het desbetreffende werk in kennis worden gesteld van de te treffen maatregelen ten behoeve van:
- Het niet verwerken van bevroren materialen;
 - Het verkrijgen van een goede binding en verharding;
 - De bescherming van het desbetreffende werk na de voltooiing tegen vorstschade, zolang het nog onvoldoende is verhard of de temperatuur nog beneden 2 graden Celsius is;
- 1.4. Bij de bouw vrijkomende grond dient zoveel mogelijk op de locatie hergebruikt te worden. Indien hergebruik op het terrein niet mogelijk is, dan moet er officieel depotbemonstering gedaan worden om de hergebruikmogelijkheden te bepalen. Dit dient in overleg met het bevoegd gezag te gebeuren om het hergebruik en de afvoermogelijkheden van de grond vast te stellen;
- 1.5. 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 met een bevoegde ambtenaar vooraf toestemming wordt verkregen. 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;
- 1.6. 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 2012 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 burgemeester en wethouders van de gemeente Westerwolde worden doorgegeven;
- 1.7. 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;
- 1.8. 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;

- 1.9. Burgemeester en wethouders kunnen uw omgevingsvergunning conform artikel 2.33, tweede lid, onder a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht intrekken, indien u niet binnen 26 weken na onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning begint. Burgemeester en wethouders kunnen de omgevingsvergunning tevens intrekken indien de werkzaamheden 26 weken of langer stilliggen;
- 1.10. De vergunninghouder dient zich, alvorens met de werkzaamheden te beginnen, volledig op de hoogte te stellen omtrent de aanwezigheid en ligging van kabels, leidingen etc. op het terrein. Schade, toegebracht aan kabels en leidingen, zijn geheel voor rekening van de vergunninghouder. Om schade te voorkomen, kunt u een Klic-melding doen bij Kadaster Klic, telefoonnummer 0800 0080;
- 1.11. De perceeleigenaar dient het hemelwater op eigen terrein te verwerken. Indien dit redelijkerwijs niet mogelijk is, kunt u in overleg met de rioolbeheerder de mogelijkheden bespreken om het huishoudelijk afvalwater en hemelwater gescheiden aan te leveren. Voor meer informatie hierover kunt u contact opnemen met de heer J. Nijmeijer via telefoonnummer 0599-320220, of per email naar j.nijmeijer@westerwolde.nl;
- 1.12. Voor de aanvraag van een rioolaansluiting of voor meer informatie kunt u contact opnemen met de heer J. Nijmeijer via telefoonnummer 0599-320220 of per email naar j.nijmeijer@westerwolde.nl. Het aanvraagformulier en de 'aansluitverordening Riolering gemeente Westerwolde' kunt u via de gemeentelijke website www.westerwolde.nl downloaden;
- 1.13. Voor de uitvoering van dit project moeten er nog stukken ingediend worden, het gaat hierbij om tekeningen, berekeningen of een onderzoek van:
 - Alle onderdelen t.b.v. de bovenbouw en fundering dienen berekend en verwerkt te worden op constructieve tekeningen/schetsen t.b.v. de uitvoering. Indien bepaalde onderdelen niet door de hoofdconstructeur worden uitgevoerd dienen deze aangeleverd te worden met een goedkeuringsstempel van de hoofdconstructeur. Deze stukken dienen minimaal 3 weken voor aanvang van de werkzaamheden te worden ingediend bij het bevoegd gezag te worden ingediend.
 - Het vaste dient gecontroleerd te worden middels (hand)sonderingen. De resultaten dienen aangeleverd te worden met een goedkeuringsstempel van de hoofdconstructeur.
 - Alle (detail)berekeningen en (werk)tekeningen van de leveranciers van de (prefab)beton- en staalconstructies dienen ingediend te worden met een goedkeuringsstempel van de hoofdconstructeur.

Deze stukken dienen minimaal drie weken voor de uitvoering van de onderdelen digitaal te worden ingediend of op het postadres van de gemeente Westerwolde onder vermelding van het bouwadres en het zaaknummer van de omgevingsvergunning.

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