



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 23 oktober 2023 hebben wij een aanvraag ontvangen voor een omgevingsvergunning, zoals bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). De aanvraag is geregistreerd onder zaaknummer Z2023-00001556.

Omschrijving

De aanvraag betreft : het bouwen van 5 woningen

De aanvraag omvat de volgende activiteiten : Bouwen
Bouwen in strijd met bestemmingsplan

Locatie : Zwarteweg in Usquert

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 17 oktober 2024 heeft een ontwerp van deze beschikking met bijbehorende stukken voor een periode van 6 weken ter inzage gelegen en heeft een ieder de gelegenheid gehad om zienswijzen naar voren te brengen. Er zijn geen zienswijzen naar voren gebracht.

3. Overwegingen voorafgaand aan de besluitvorming

Aan het besluit liggen de volgende inhoudelijke overwegingen ten grondslag:

Overwegingen ten aanzien van het bouwen van een bouwwerk

Toetsing aan het bestemmingsplan

Het perceel is gelegen in het bestemmingsplan "Usquert" en heeft de enkelbestemming "Wonen" en de dubbelbestemming "Waarde - archeologie 4". 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.

Overwegingen ten aanzien van het bouwen in strijd met het bestemmingsplan

Het plan is gelegen in het bestemmingsplan "Usquert" en heeft de enkelbestemming "Wonen" en de dubbelbestemming "Waarde - archeologie 4". Het bouwplan voldoet niet aan de regels van het bestemmingsplan.

Strijdigheden

De aanvraag is strijdig met artikel 15.2 sub a. onder 2. Het aantal woningen bedraagt niet meer dan het bestaande aantal. De aanvraag betreft een toevoeging van 5 woningen.

De aanvraag is strijdig met artikel 15.2 sub a. onder 5. De goothoogte bedraagt niet meer dan 3,5 m, dan wel niet meer dan de goothoogte van het bestaande gebouw indien deze meer bedraagt. De rechter woning heeft een goothoogte van 5,8 meter.

De aanvraag is strijdig met artikel 18.2. Op deze gronden mogen geen bouwwerken worden gebouwd, waarbij de bodem dieper dan 0,4 m -mv wordt geroerd. Ervan uitgaande dat er dieper wordt gegraven dan 0,4 m -mv.

Het dieper graven kent een binnenplanse afwijkingsmogelijkheid op grond van artikel 18.3. Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijking van het bepaalde in 18.2, mits:

- a. op basis van archeologisch onderzoek door een daartoe bevoegde instantie is aangetoond dat geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn;

- b. op basis van archeologisch onderzoek door een daartoe bevoegde instantie is aangetoond dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden geschaad;
- c. één of meer van de volgende voorwaarden in acht wordt of worden genomen:
 - 1. een verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 - 2. een verplichting tot het doen van archeologisch onderzoek door middel van opgravingen;
 - 3. een verplichting de bouw van het bouwwerk te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

Afwijkingsmogelijkheid

Binnenplans zijn er onvoldoende afwijkingsmogelijkheden om 5 woningen toe te kunnen voegen en het overschrijden van de goothoogte. De enige mogelijkheid om af te kunnen wijken is middels een buitenplanse afwijkingsprocedure (artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3 Wabo).

Motivering

De aanvraag betreft het toevoegen van 5 sociale huurwoningen. De woningen zijn levensloopbestendig. Het toevoegen van 5 woningen past binnen de Woonvisie van de gemeente.

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. Uit veldonderzoek blijkt dat er geen archeologische waarden aanwezig zijn.

Conclusie

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

Onder de voorwaarden:

- Het realiseren van 5 openbare parkeerplaatsen op kosten van de ontwikkelaar worden gerealiseerd onder de voorwaarden die gemeente het Hogeland stelt aan de parkeerplaatsen.
- Planschadeovereenkomst dient opgesteld en afgesloten te worden.

4. Besluit

Totstandkoming

Dit besluit is tot stand gekomen volgens de reguliere voorbereidingsprocedure overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. U heeft voldoende aannemelijk 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 hebben besloten de aangevraagde omgevingsvergunning voor het bouwen van 5 woningen aan de Zwarteweg in Usquert te verlenen. De aanvraag heeft betrekking op de activiteiten 'bouwen' en 'bouwen in strijd met het bestemmingsplan'

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. Bij graafwerkzaamheden dient rekening te worden gehouden met verschillen in de bodemkwaliteit. Grond dient voor zover mogelijk per bodemkwaliteitsklasse gescheiden te worden ontgraven en afgevoerd of te worden hergebruikt.
- d. Constructietekeningen en -berekeningen dienen uiterlijk drie weken voorafgaand aan de uitvoering van de werkzaamheden te worden overlegd aan het Team RO/VTH:
 - Een reactie c.q. aanvullende berekening en tekeningen met betrekking tot de aangehouden overspanning van de ligger, deze is 6,5m i.p.v. 5m.
 - Een geotechnisch grondonderzoek.
 - Een funderingsadvies.
 - De definitieve hoofdberekening en detailberekeningen van de beton-, hout- en staalconstructies.
 - De uitvoeringstekeningen van de betonconstructies in overzicht met afmetingen, details en wapening.
 - De uitvoeringstekeningen van de hout- en staalconstructies in overzicht met afmetingen en details.

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

Aanvang werkzaamheden

Aan het Team RO/VTH moet schriftelijk kennis worden gegeven van:

- a. de peilhoogte van het bouwwerk ten opzichte van de weg indien dit niet is aangegeven;
- b. de rooilijnen van het bouwwerk op het bouwterrein indien dit niet is uitgezet.

Schriftelijke kennisgevingen

Schriftelijke kennisgevingen Aan het Team RO/VTH moet schriftelijk kennis worden gegeven van:

- a. het melden van 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 heiwerkzaamheden, het vervaardigen van boor-, of in de grond gevormde funderingspalen en het slaan van buispalen, tenminste twee dagen van tevoren;

- e. de aanvang van grondverbetering draagkrachtige van de ondergrond, tenminste twee dagen van tevoren;
- f. de aanvang van het storten van beton ter controle van de wapening, tenminste twee dagen van tevoren;
- g. de oplevering van grondleidingen en afvoerputten onmiddellijk na voltooiing, vóór het dichten van de sleuven;
- h. 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 gemaild 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

De omgevingsvergunning wordt verleend behoudens rechten van derden.

Na inwerkingtreding van deze vergunning kunt u hier gebruik van maken. Wanneer u hiervan gebruik maakt voordat deze onherroepelijk is geschiedt dit geheel op eigen risico.

6. Rechtsbescherming en inwerkingtreding

Zienswijzen tegen het ontwerpbesluit

De aanvraag en het ontwerpbesluit met bijbehorende stukken hebben op grond van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht met ingang van 17 oktober 2024 ter inzage gelegen. Een ieder heeft binnen deze termijn een zienswijze tegen het ontwerpbesluit kunnen indienen bij ons college. Er zijn geen zienswijzen ingediend tegen het ontwerpbesluit.

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 Postbus 26 9980 AA Uithuizen 088 345 8888 gemeente@hethogeland.nl www.hethogeland.nl Pagina 5/9

<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

De omgevingsvergunning treedt in werking met ingang van de dag na afloop van de termijn voor het indienen van een beroepsschrift. Het indienen van een beroepsschrift schorst de werking van het besluit niet.

7. Stukken behorend bij de vergunning

Wij verlenen de omgevingsvergunning voor het bouwen van 5 woningen onder de bepaling dat de volgende stukken deel uitmaken van de omgevingsvergunning:

- 7553397_1698071969067_uniec3_Zwarteweg_bnr._1_-_5_Usquert_2023-06-09_151438.pdf ontvangen op 23 oktober 2023
- 7553397_1698072305203_publiceerbareaanvraag.pdf ontvangen op 23 oktober 2023
- 7553397_1698071787410_1505USQ_DO-300_GVL_-_Gevelaanzichten_Gevelaanzichten.pdf ontvangen op 23 oktober 2023
- 7553397_1698071787452_1505USQ_DO-400_DET_-_Details_Details.pdf ontvangen op 23 oktober 2023
- 7553397_1698071968723_AERIUS_berekening_gebruiksfase_Usquert.pdf ontvangen op 23 oktober 2023
- 7553397_1698071968913_AG23098_Rapportage_bodemonderzoek_Havenstraat-Zwarteweg_Usquert.pdf ontvangen op 23 oktober 2023
- 7553397_1698071866318_GdV-20221325-UO-101-Matenplan_fundering_.pdf ontvangen op 23 oktober 2023
- 7553397_1698071967704_20230802_UsquertHavenstraatZwarteweg_IVOO.pdf ontvangen op 23 oktober 2023
- 7553397_1698071866256_GdV-20221325-UO-001-Palenplan_.pdf ontvangen op 23 oktober 2023
- 7553397_1698071787369_1505USQ_DO-200_DRS_-_Doorsneden_Doorsneden.pdf ontvangen op 23 oktober 2023
- 7553397_1698071787702_1505USQ_DO-601_IMP_-_Impressie_Noordwest.pdf ontvangen op 23 oktober 2023
- 7553397_1698071865878_GdV-20221325-B01.pdf ontvangen op 23 oktober 2023
- 7553397_1701099080078_1505USQ_DO-001_SIT_20231120_-_Situatietekening_Situatietekening.pdf ontvangen op 27 november 2023
- 7553397_1701099080278_1505USQ_DO-500_SCH_20231120_-_Schematekeningen_GO_VG.pdf ontvangen op 27 november 2023
- 7553397_1701099080344_1505USQ_DO-510_SCH_20231120_-_Schematekeningen_VEN.pdf ontvangen op 27 november 2023
- 7553397_1701099080392_1505USQ_DO-600_IMP_20231120_-_Impressie_Zuidwest.pdf ontvangen op 27 november 2023
- 7553397_1713872083260_1505USQ_20240404_DO-100_PLG_-_Plattegronden_Plattegronden.pdf ontvangen op 23 april 2024
- 7553397_1713872083791_GdV-20221325-C01a.pdf ontvangen op 23 april 2024
- 7553397_1713872083500_1505USQ_Opp-daglicht-vent_bwnr._04.pdf ontvangen op 23 april 2024
- 7553397_1713872083662_GdV-20221325-B01a.pdf ontvangen op 23 april 2024

Uithuizen, 3 december 2024

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



Teamcoach, Team RO/ VTH

Deze brief is voorzien van een elektronische ondertekening.

MELDING START BOUWWERKZAAMHEDEN

Zaaknummer: Z2023-00001556

Omschrijving: het bouwen van 5 woningen

Locatie: Zwarteweg in Usquert

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: Z2023-00001556

Omschrijving: het bouwen van 5 woningen

Locatie: Zwarteweg in Usquert

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.