

OMGEVINGSVERGUNNING Z201904457

Burgemeester en wethouders van de gemeente Westerkwartier hebben op 22 november 2019 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het verbouwen van een woning op het perceel De Banten 3 in Sebaldeburen, kadastraal bekend gemeente Grootegast, sectie L, nummer 1816, geregistreerd onder Z201904457,

Van: De heer S. Ausma
De Banten 6
9862 TE SEBALDEBUREN

Besluit

Burgemeester en wethouders zijn voornemens, gelet op artikel 2.1, 2.10 en 2.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht de omgevingsvergunning te verlenen voor het verbouwen van een woning. Deze omgevingsvergunning wordt verleend onder de bepaling dat de bij dit besluit behorende bijlagen, voorschriften en gewaarmerkte stukken deel uitmaken van deze vergunning.

De omgevingsvergunning wordt verleend voor de volgende activiteiten:

- Bouwen van een bouwwerk
- Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening.

Procedure

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. De aanvraag is beoordeeld in het kader van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht voor:

- ◇ de activiteit bouwen aan artikel 2.1, lid 1, onder a,
- ◇ de activiteit handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening (afwijken van de bestemming) aan artikel 2.1, lid 1, onder c.

Verder is de aanvraag getoetst aan het Besluit omgevingsrecht en de Regeling omgevingsrecht.

Zuidhorn, 10 juli 2020

namens burgemeester en wethouders van de gemeente Westerkwartier,
teamleider Buitengebied,



T. Kroeze

Procedure

In de periode van 6 mei 2020 tot en met 17 juni 2020 heeft een ontwerp van deze beschikking ter inzage gelegen. Daarbij is eenieder in de gelegenheid gesteld om zienswijzen naar voren te brengen. Van deze gelegenheid is geen gebruik gemaakt.

Met de aanvrager is een planschadeverhaalsovereenkomst gesloten, waarmee de economische uitvoerbaarheid voldoende wordt aangetoond.

Instellen beroep

Als u het niet eens bent met dit besluit, kun u daartegen binnen zes weken na bekendmaking een beroepschrift indienen bij de rechtbank Noord-Nederland, locatie Groningen (postbus 150, 9700 AD Groningen). Een beroepschrift dient te worden ondertekend en ten minste de volgende gegevens te bevatten:

- a. de naam en het adres van de indiener;
- b. de dagtekening;
- c. een omschrijving van het besluit waartegen het beroep is gericht;
- d. de gronden van het beroep.

U kunt ook digitaal beroep instellen bij genoemde rechtbank via loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht. Daarvoor moet uw wel beschikken over een elektronische handtekening (DigiD). Kijk op de genoemde website voor de precieze voorwaarden.

Leges

Voor het in behandeling nemen van de aanvraag om een omgevingsvergunning zijn leges verschuldigd. De legesfactuur, namens de heffingsambtenaar, vindt u als bijlage bij deze omgevingsvergunning.

Verzonden op: 10 juli 2020

Afschrift van dit besluit verzonden aan:

- ◇ Gemachtigde

Documenten bij besluit

De volgende documenten maken deel uit van deze omgevingsvergunning:

- | | |
|---|--------------------------|
| ◇ W2N Constructiebrief | ontvangen op 22 nov 2019 |
| ◇ Ruimtelijke onderbouwing | ontvangen op 22 nov 2019 |
| ◇ Aanvraagformulier | ontvangen op 22 nov 2019 |
| ◇ Ecologische quickscan | ontvangen op 15 apr 2020 |
| ◇ Bouwbesluit berekeningen - energie - W2N | ontvangen op 15 apr 2020 |
| ◇ Constructieberekening W2N | ontvangen op 15 apr 2020 |
| ◇ Bouwbesluit berekeningen - daglicht en ventilatie - W2N | ontvangen op 15 apr 2020 |
| ◇ Tekeningen gevels, plattegronden en situatie | ontvangen op 15 apr 2020 |
| ◇ Planschadeverhaalsovereenkomst | |
| ◇ Welstandsadvies | ontvangen op 2 dec 2019 |

Onderdeel Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

Overwegingen

Bij het nemen van het besluit hebben wij het volgende overwogen:

Bestemmingsplan

Op het perceel De Banten 3 te Sebaldeburen, kadastraal bekend gemeente Grootegast, sectie L, nummer 1816, zijn het bij raadsbesluit van 1 juni 2010 vastgestelde bestemmingsplan 'Buitengebied Grootegast' en het bij raadsbesluit van 16 februari 2016 vastgestelde bestemmingsplan 'Buitengebied Grootegast 2010 - Gedeeltelijke herziening 2014' van toepassing. Op grond van de bijbehorende verbeelding heeft het perceel de enkelbestemming 'Wonen' en de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 5'.

De vervangende nieuwbouw van de aangebouwde schuur is in strijd met de bestemming 'Wonen', omdat een aanbouw maximaal 50 m² groot mag zijn en 5,50 m hoog. De nieuwe aanbouw is namelijk 215 m² groot en circa 8,70 m hoog. Dit komt overeen met de bestaande afmetingen. De nieuwe aanbouw wordt echter enkele meters verschoven ten opzichte van de bestaande situering. Daardoor kan de nieuwe aanbouw niet meer als bestaand worden aangemerkt en is het in strijd met de bouwregels.

Het vernieuwen van de aangebouwde schuur is noodzakelijk vanwege de slechte bouwtechnische staat van de schuur. Verder is revitalisering van de bestaande schuur te kostbaar en kunnen in een nieuwe aanbouw betere duurzaamheidsmaatregelen worden getroffen. Daarnaast is gebleken dat de oorspronkelijke woning is vervangen door een nieuwe woning. Die woning is dus later aan de schuur/boerderij gebouwd. Dit is ook te zien aan de huidige positionering van de woning en de aangebouwde schuur op het perceel. Door de aangebouwde schuur te vernieuwen en enkele meters westwaarts op het perceel te verplaatsen wordt het geheel daarmee weer naar een qua hoofdvorm oorspronkelijk voorkomende boerderij getransformeerd en kan de schuur met behulp van moderne materialen weer worden opgebouwd.

Artikel 2.10 van de Wabo geeft aan dat indien een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, sub c, van de Wabo in strijd is met het bestemmingsplan de omgevingsvergunning moet worden geweigerd. De omgevingsvergunning wordt echter slechts geweigerd indien vergunningverlening met toepassing van artikel 2.12 Wabo niet mogelijk is.

Artikel 2.12, eerste lid, sub a, onder 3°, van de Wabo geeft aan dat de omgevingsvergunning kan worden verleend indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat. Met toepassing van artikel 2.12 van de Wabo kan een planologische afwijking worden vastgesteld, omdat de verplaatsing van de aanbouw niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

Conclusie

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Westerkwartier heeft op 28 mei 2019 besloten voornemens te zijn medewerking te verlenen aan het plan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning op grond van artikel 2.12, eerste lid, sub a, onder 3°, van de Wabo.

Op grond van het 'Aanwijzingsbesluit verklaring van geen bedenkingen en delegatiebesluit vaststellen exploitatieplan', vastgesteld 26 juni 2019, is geen verklaring van geen bedenkingen vereist van de gemeenteraad.

Onderdeel Bouw

Overwegingen

Bij het nemen van dit besluit hebben wij het volgende overwogen:

Bestemmingsplan

Op het perceel De Banten 3 te Sebaldeburen, kadastraal bekend gemeente Grootegast, sectie L, nummer 1816, zijn het bij raadsbesluit van 1 juni 2010 vastgestelde bestemmingsplan 'Buitengebied Grootegast' en het bij raadsbesluit van 16 februari 2016 vastgestelde bestemmingsplan 'Buitengebied Grootegast 2010 - Gedeeltelijke herziening 2014' van toepassing. Op grond van de bijbehorende verbeelding heeft het perceel de enkelbestemming 'Wonen' en de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 5'. Het onderhavige plan is in strijd met de planregels van het bestemmingsplan.

Een aanvraag omgevingsvergunning die niet voldoet aan het bestemmingsplan op grond van artikel 2.10 lid 2 Wabo tevens moet worden opgevat als een aanvraag om omgevingsvergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 sub c Wabo. Zie voor verdere behandeling het kopje 'Onderdeel Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'.

Bouwverordening

Er is voldoende aannemelijk gemaakt dat het bouwplan voldoet aan de voorschriften van de bouwverordening Grootegast.

Bouwbesluit 2012

Er is voldoende aannemelijk gemaakt dat het bouwplan voldoet aan de voorschriften van het Bouwbesluit 2012, mits de voorschriften voldoende in acht worden genomen.

Voor wat betreft de constructie zijn de ingediende stukken onder voorwaarden akkoord. De constructietekening wijkt af van de berekening. Wat nog niet is ingediend zijn de werkplaatstekeningen van de staalconstructie inclusief de detailberekening van de vaste verbindingen en voetplaatafmeting met zijn ankers. De dikte van de schilvloer moet 240mm zijn. Dit staat onjuist vermeld op detail D2. Ten minste 3 weken voor aanvang van de bouw dienen gedetailleerde berekeningen en tekeningen bij de gemeente Westerkwartier ingediend te worden.

Welstand

De aanvraag is door Libau, Welstands- en monumentenzorg Groningen, getoetst aan de welstandsnota Grootegast. Het perceel valt binnen het welstandsgebied 'Het buitengebied'. Op 2 december 2019 is beoordeeld dat het bouwplan voldoet mits voor de dakpannen een mat geglazuurde uitvoering wordt gekozen. Deze conclusie delen wij.

Voorschriften

Algemeen

1. De vergunninghouder moet er voor zorg dragen dat de omgevingsvergunning altijd aanwezig is op de locatie waarvoor de omgevingsvergunning geldt en moet op verzoek aan de toezichthouder ter inzage worden gegeven;
2. De startdatum van de werkzaamheden dient minimaal 1 week voor aanvang van de werkzaamheden via het emailadres tch@westerkwartier.nl bij het team Toezicht, Controle en Handhaving te worden gemeld;
3. Wanneer de werkzaamheden zijn afgerond dient u dit uiterlijk 1 week na afronding van de werkzaamheden via het mailadres tch@westerkwartier.nl bij het team Toezicht, Controle en Handhaving te melden.

Onderdeel Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

In verband met de sloop van de bestaande bebouwing heeft er ecologisch onderzoek plaatsgevonden. De gegeven adviezen in het rapport dienen opgevolgd te worden.

Onderdeel Bouw

1. Ten minste 3 weken voor aanvang van de bouw dienen gedetailleerde berekeningen en tekeningen van de constructie via het emailadres buitengebied@westerkwartier.nl bij de gemeente Westerkwartier ingediend te worden;
2. Met de bouwactiviteiten mag niet worden begonnen voordat het bouwwerk in overleg met de toezichthouder is uitgezet. De bouw dient te geschieden in overeenstemming zoals die worden vastgelegd in het formulier 'Startbespreking';
3. Het plan moet worden uitgevoerd in een mat geglazuurde dakpan;
4. Aan het team Toezicht, Controle en Handhaving moet via het emailadres tch@westerkwartier.nl kennis worden gegeven van:
 - ◇ verandering van het adres van de vergunninghouder;
 - ◇ de aanvang van grond- en ontgravingwerkzaamheden, tenminste drie dagen van tevoren;
 - ◇ de aanvang van heiwerkzaamheden, het vervaardigen van boor-, of in de grond gevormde funderingspalen en het slaan van buispalen, tenminste drie dagen van tevoren;
 - ◇ de aanvang van de grondverbetering ten behoeve van de draagkracht van de ondergrond, tenminste drie dagen van tevoren;
 - ◇ de aanvang van het storten van beton ter controle van de wapening, tenminste drie dagen van tevoren;
 - ◇ de oplevering van grondleidingen en afvoerputten onmiddellijk na voltooiing, vóór het dichtten van de sleuven;
5. Het hemelwater moet zoveel mogelijk op het oppervlaktewater (sloot) geloosd worden of, bij een gescheiden rioolstelsel, via de schoonwaterriolering;
6. Om zwerfvuil te voorkomen moet het bouwafval in een gesloten container worden opgeslagen.
7. Het is verboden een bouwwerk in gebruik te geven of te nemen indien het bouwwerk niet via het e-mailadres tch@westerkwartier.nl gereed is gemeld bij het team Toezicht, Controle en Handhaving en er niet gebouwd is overeenkomstig de verleende omgevingsvergunning.

Algemene informatie

1. Het project dient uitgevoerd te worden conform de bijgevoegde gewaarmerkte tekeningen/bijlagen.
2. Het project dient uitgevoerd te worden conform de bepalingen van het Bouwbesluit 2012;
3. Indien tijdens de uitvoering blijkt dat een constructiedeel verbeterd moet worden of dat er nadere voorzieningen noodzakelijk zijn, dient contact opgenomen te worden met het team Toezicht, Controle en Handhaving via telefoonnummer 14 0594;
4. De bij de bouw vrijkomende afgegraven grond moet hergebruikt worden op het bouwterrein, indien wordt afgeweken van dit voorschrift dient contact te worden opgenomen met het team Duurzaamheid van de gemeente Westerkwartier via telefoonnummer 14 0594;
5. Voor het wijzigen of aanbrengen van een inrit/uitweg dient u contact op te nemen met de heer S. Bosma van team Wegen, Verkeer en Vervoer (telefoonnummer 0594- 551 624);
6. Voor het stallen van bouwmaterialen en keten op gemeentelijke eigendommen, bijvoorbeeld plantsoen, trottoir en wegen, moet vooraf contact worden opgenomen met team Buitendienst, de heer G. de Vries (telefoonnummer 06 -54 32 04 98). Eventuele schade ontstaan door het gebruik van gemeentelijke eigendommen zal op uw kosten worden hersteld;
7. Voor nieuwe aansluitingen op het rioolstelsel kunt u nadere informatie vinden op https://www.westerkwartier.nl/home/van-a-tot-z_3154/product/rioolaansluiting-aanvragen_682.html Bij nadere vragen kunt u contact opnemen met de heer W. Wils van team Water (telefoonnummer 0594 – 283 641);
8. U dient rekening te houden met uw zorgplicht in het kader van de Wet natuurbescherming.