

OMGEVINGSVERGUNNING Z202202698

Burgemeester en wethouders van de gemeente Westerkwartier hebben op 29 juli 2022 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het bouwen van een bedrijfswoning op het perceel Zandumerweg 45A, 9821 TG Oldekerk, kadastraal bekend als gemeente Oldekerk, sectie D, nummer 1613 en geregistreerd onder zaakcode Z202202698.

Van: Firma Rootinck-van Koten
De heer B.J.G. Rootinck
Zandumerweg 45
9821 TG OLDEKERK

Besluit

Burgemeester en wethouders besluiten, gelet op artikel 2.1, 2.2, 2.10 en 2.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, de omgevingsvergunning te verlenen voor het bouwen van een bedrijfswoning. 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 activiteit(-en):

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

Procedure

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.7 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 aan artikel 2.1, lid 1 onder c

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

Zuidhorn, 27 november 2023

namens burgemeester en wethouders van de gemeente Westerkwartier,
vergunningverlener team Economie en erfgoed

Jan Jacob Breimer

Postadres

Postbus 100
9350 AC Leek

Contact

Telefoon 14 0594
info@westerkwartier.nl

www.westerkwartier.nl

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:

- ◇ de naam en het adres van de indiener;
- ◇ de dagtekening;
- ◇ een omschrijving van het besluit waartegen het beroep is gericht;
- ◇ 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: 27 november 2023

Afschrift van dit besluit verzonden aan:

- ◇ Gemachtigde

Documenten bij besluit

De documenten die als bijlage bij dit besluit zijn gevoegd maken deel uit van deze Omgevingsvergunning. De gewaarmerkte (gestempelde) documenten zijn ook opgenomen in het gemeentearchief.

Onderdeel Bouwen van een bouwwerk

Overwegingen

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

Bestemmingsplan

Op het perceel Zandumerweg 45A, 9821 TG Oldekerk, Oldekerk (ODK01) D 1613, is het bestemmingsplan "Bestemmingsplan Buitengebied Grootegast" en "Bestemmingsplan Buitengebied Grootegast 2010 – Gedeeltelijke herziening 2014" en bestemmingsplan "Geitenhouderijen" van toepassing. Op grond van de bijbehorende verbeelding heeft het perceel de volgende bestemming(en):

Enkelbestemming

Agrarisch – Agrarisch bedrijf 3
Agrarisch

Dubbelbestemming

Waarde – Archeologie 4
Waarde – Besloten gebied

Waarde – Reliëf
Waarde - Opeengebied

Het onderhavige plan is strijdig met de planregels van het bestemmingsplan, omdat er slechts 1 bedrijfswoning mag worden gebouwd en een bedrijfswoning niet op agrarische gronden is toegestaan.

Bouwverordening

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

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.

Welstand

De aanvraag is door Libau, Welstands- en monumentenzorg Groningen, getoetst aan het Welstandnota gemeente Grootegast. Het perceel valt binnen het welstandsgebied Welstandnota Grootegast 2012. Op 1 augustus 2022 is beoordeeld dat het bouwplan voldoet aan redelijke eisen van welstand.

Onderdeel Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

Overwegingen

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

Een tweede bedrijfswoning past niet binnen de bestemmingsplan regels. In het bestemmingsplan zijn geen afwijkings- of wijzigingsbevoegdheden opgenomen die een tweede bedrijfswoning mogelijk maken. Het bouwplan is daarmee in strijd met de bouw- en gebruiksvoorschriften.

Mogelijkheid tot afwijken

Ingevolge artikel 2.10, lid 1, sub c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo) dient een aanvraag om omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen te worden geweigerd indien de activiteit in strijd is met het bestemmingsplan. Als gevolg van het

tweede lid van het voornoemde artikel wordt de aanvraag, indien sprake is van strijd met het bestemmingsplan, mede aangemerkt als een aanvraag om een omgevingsvergunning om af te wijken van het bestemmingsplan.

De aanvraag om omgevingsvergunning betreft een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 3.10 lid 1 onder a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

Op basis van artikel 3.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht kan slechts vergunning worden verleend met toepassing van artikel 2.12 lid 1 onder a onder 3. Op grond van artikel 2.12 van de Wabo kan aan het bouwplan medewerking worden verleend middels een afwijkingsbevoegdheid als deze voldoet aan een goede ruimtelijke ordening en onderbouwing.

Overweging tot medewerking

Bij de aanvraag is een ruimtelijke onderbouwing gevoegd. In de ruimtelijke onderbouwing wordt een beschrijving gegeven van de huidige situatie en het voorgenomen initiatief/ontwikkeling. Er wordt ingegaan op het geldende beleid, de van toepassing zijnde omgevingsaspecten en de maatschappelijke- en economische uitvoerbaarheid. In de ruimtelijke onderbouwing wordt gemotiveerd dat het afwijken van de regels van het bestemmingsplan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. De aanvraag is dus voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing. Er bestaan geen planologische bezwaren tegen het bouwplan.

Afwijkingsprocedure

Op de voorbereiding van dit besluit is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing is.

Alvorens de ontwerpvergunning ter inzage wordt gelegd dient de raad ten behoeve van het bouwplan een ontwerp verklaring van geen bedenkingen af te geven.

De raad heeft op 26 juni 2019 een lijst van categorieën van gevallen waarvoor een verklaring van geen bedenkingen is vereist vastgesteld en dat voor ontwikkelingen die op deze lijst zijn opgenomen door de raad een aparte verklaring van geen bedenkingen moet worden afgegeven.

De nieuwbouw van een tweede bedrijfswoning is opgenomen in de door de gemeenteraad opgenomen lijst en daarom geldt hiervoor geen algemene verklaring van geen bedenkingen.

Het ontwerpbesluit van deze omgevingsvergunning gepubliceerd is in het Gemeentebblad van 12 oktober 2023 en er geen zienswijzen zijn ingediend. Er vanuit de provincie en het waterschap wel aanbevelingen zijn gedaan, die als voorwaarde zijn opgenomen in het besluit.

Conclusie

Tegen het afwijken van het bestemmingsplan en de nieuwbouw bestaan geen planologische bezwaren en het plan voldoet aan een goede ruimtelijke ordening en onderbouwing. Op grond van artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3°, kan er van het bestemmingsplan worden afgeweken en medewerking worden verleend aan het gebruik van gronden of bouwwerken en de nieuwbouw voor een tweede bedrijfswoning.

Voorschriften

Algemeen

1. De vergunninghouder moet er voor zorgdragen 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

1. De erfbepanting en de instandhouding daarvan dient conform het erfinrichtingsplan met kenmerk uitgevoerd te worden.
2. Het bouwplan mag het reliëf en de herkenbaarheid van glaciale heuvel en ruggen niet aantasten.
3. Er ligt een riooltransportleiding van het waterschap dicht bij de woningen. Wellicht is het mogelijk om daarop aan te sluiten. Dat dient in afstemming met het waterschap (als eigenaar/beheerder van de leiding) en de gemeente (als bevoegd gezag) te gebeuren.

Onderdeel Bouw

1. Ten minste 3 weken voor aanvang van de bouw dienen gedetailleerde berekeningen en tekeningen van de constructie (fundering, vloeren, beton-, staal- houtconstructie, kapplan) via het emailadres tch@westerkwartier.nl bij de gemeente Westerkwartier ingediend te worden. Hierbij dienen de volgende opmerkingen te worden verwerkt in het bouwplan:
 - Grond mechanisch rapport ontbreekt (sonderingen en advies draagkracht). Nog constructief beoordelen. Geen stabiliteitsberekening/beschouwing uitgevoerd, schijfwerking verdieping en dak, voldoende metselwerkwanden aanwezig. Momentvast stalen portaal, berekening verbindingen nog beoordelen.
 - De sonderingen laten onder de zandlaag een zwak draagkrachtige leemlaag zien. De bredere funderingsstroken veroorzaken in deze leemlaag nog significante spanningsverhogingen. De huidige berekening en tekening gaan uit van een volledig homogene zandlaag onder de fundering. Dit uitgangspunt klopt nu niet meer met het uitgevoerde grondonderzoek.
Graag zien wij dan ook:
 - Of een aangepaste tekening met peil woning, aanlegdiepte, ontgravingsdiepte en eisen voor grondverbetering.
 - Of een aangepaste berekening van de draagkracht van de fundering, gebaseerd op de grondclassificatie van de boring.
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. Aan het team Toezicht, Controle en Handhaving moet via het emailadres tch@westerkwartier.nl kennis worden gegeven van:
 - a. verandering van het adres van de vergunninghouder;

- b. de aanvang van grond- en ontgravingwerkzaamheden, tenminste drie dagen van tevoren;
 - c. de aanvang van heiwerkzaamheden, het vervaardigen van boor-, of in de grond gevormde funderingspalen en het slaan van buispalen, tenminste drie dagen van tevoren;
 - d. de aanvang van de grondverbetering ten behoeve van de draagkracht van de ondergrond, tenminste drie dagen van tevoren;
 - e. de aanvang van het storten van beton ter controle van de wapening, tenminste drie dagen van tevoren;
 - f. de oplevering van grondleidingen en afvoerputten onmiddellijk na voltooiing, vóór het dichten van de sleuven.
4. Tijdens eventuele heiwerkzaamheden dienen trillingen en zettingen gemonitord te worden. De heiwerkzaamheden dienen te worden aangepast zodra de grenswaarden worden overschreden. Het meetrapport dient na afloop van de heiwerkzaamheden te worden gezonden aan tch@westerkwartier.nl. De aannemer blijft verantwoordelijk voor schade aan de omgeving als gevolg van de sloop- of bouwwerkzaamheden.
 5. Het hemelwater moet zoveel mogelijk op het oppervlaktewater (sloot) geloosd worden of, bij een gescheiden rioolstelsel, via de schoonwaterriolering.
 6. Voor aanvang van de bouwwerkzaamheden dient er een bouwveiligheidsplan en een inrichtingsplan van de bouwplaats te worden ingediend bij het team Toezicht, Controle en Handhaving via het e-mailadres tch@westerkwartier.nl.
 7. Om zwerfvuil te voorkomen moet het bouwafval in een gesloten container worden opgeslagen.
 8. 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 documenten die zijn genoemd in het onderdeel 'Documenten bij besluit'.
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.
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.
5. Voor het wijzigen of aanbrengen van een inrit/uitweg dient u contact op te nemen met de vergunningverlener APV.
6. Voor het stallen van bouwmaterialen en keten op gemeentelijke eigendommen, bijvoorbeeld plantsoen, trottoir en wegen, moet vooraf contact worden opgenomen met team Buitendienst. 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/rioolaansluiting-aanvragen>. Bij nadere vragen kunt u contact opnemen met team Water.
8. U dient rekening te houden met uw zorgplicht in het kader van de Wet natuurbescherming.