

EERSTE FASE OMGEVINGSVERGUNNING Z202104657

Burgemeester en wethouders van de gemeente Westerkwartier hebben op 24 december 2021 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het bouwen van 10 appartementen op het perceel Abel Tasmanplein 50 t/m 68 (even) in Grootegast, kadastraal bekend gemeente Grootegast, sectie D, nummer 4567, geregistreerd onder Z202104657,

Van: Apoll POG B.V.
De heer A. Apoll
Legolaan 8 A
9861 AT GROOTEGAST

Besluit

Burgemeester en wethouders besluiten, gelet op artikel 2.1 en 2.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht de omgevingsvergunning te verlenen voor het bouwen van 10 appartementen. 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 activiteit:

- ◇ 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 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, 25 juli 2022

namens burgemeester en wethouders van de gemeente Westerkwartier,
teamleider Economie & Erfgoed,



M.Y. van der Veen

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.

Kadastrale gegevens

De in de aanvraag bedoelde activiteit zal plaatsvinden op het perceel kadastraal bekend als gemeente Grootegast, sectie D, nummer 4567.

Verzonden op: 25 juli 2022

Afschrift van dit besluit verzonden aan:

- ◇ Gemachtigde

Documenten bij besluit

De volgende documenten maken deel uit van deze omgevingsvergunning:

- | | |
|--|---------------------------|
| ◇ DO-100_Vergunningsstukken | ontvangen op 24 dec 2021 |
| ◇ Z202104657 Aantekening gefaseerd aanvragen | ontvangen op 18 jan 2022 |
| ◇ Quicksan Flora en Fauna | ontvangen op 11 mrt 2022 |
| ◇ DO-002_Situatietekening_nieuw | ontvangen op 11 mrt 2022 |
| ◇ Verkennend bodemonderzoek | ontvangen op 11 mrt 2022 |
| ◇ DO-003_Bouwplaatsinrichting | ontvangen op 11 mrt 2022 |
| ◇ Ruimtelijke onderbouwing - versie 3 | ontvangen op 31 mrt 2022. |

De gewaarmerkte (gestempelde) documenten zijn opgenomen in het gemeentearchief.

Onderdeel Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

Overwegingen

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

Bestemmingsplan

Op het perceel is het bestemmingsplan "Grootegast" van toepassing. Het perceel is hierin opgenomen met de enkelbestemming "Wonen-Woongebouw" en "Groen – Park" en de dubbelbestemmingen "Waarde – Archeologie 5" en "Waarde Houtsingels". Het maximum aantal wooneenheden bedraagt 7, de maximum bouwhoogte 12,5 meter en de goothoogte 10 meter.

Het bouwen van 10 appartementen past niet binnen het bestemmingsplan. In het bestemmingsplan zijn geen afwijkings- of wijzigingsbevoegdheden opgenomen die 10 appartementen 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 10 appartementen is niet opgenomen in de door de gemeenteraad opgenomen lijst en daarom geldt hiervoor een algemene verklaring van geen bedenkingen.

De kosten voor de ontwikkeling liggen bij de ontwikkelaar. Met de ontwikkelaar is op 19 mei 2022 een anterieure overeenkomst gesloten. In de anterieure overeenkomst is onder andere vastgelegd dat de kosten voor woonrijp maken van het gebied/de openbare ruimte voor rekening van de ontwikkelaar komt. Daarnaast zijn in de overeenkomst afspraken opgenomen over het verhalen van planschade op de ontwikkelaar wanneer dit wordt veroorzaakt door de voorgenomen ontwikkeling.

Het ontwerpbesluit van deze omgevingsvergunning is gepubliceerd in het Gemeenteblad van 30 mei 2022.

Het ontwerpbesluit heeft vanaf 30 mei 2022 gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegen. Er zijn binnen deze periode geen zienswijzen ingediend.

Op 19 mei 2022 is door de aanvrager een planschadeovereenkomst getekend.

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 het bouwen van 10 appartementen op het perceel Abel Tasmanplein 50 t/m 68 (even) in Grootegast.

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 erfbeplanting en de instandhouding daarvan dient conform het erfinrichtingsplan met kenmerk uitgevoerd te worden;
2. In het kader van het onderzoek naar de uitvoerbaarheid van het project moet op grond van de Wet natuurbescherming (Wnb) nader ecologisch onderzoek plaatsvinden naar de aanwezigheid van op grond van de Wnb beschermde soorten. Indien bij de uitvoering van het project blijkt dat (door initiatiefnemer) een ontheffing is vereist van de verbodsbepalingen voor beschermde soorten, kan contact worden opgenomen met natuurbeschermingswet@provinciegroningen.nl.

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 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 bij een woning dient u contact op te nemen met Mevrouw M. den Hertog (telefoonnummer 0594- 551 686);
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.