

## OMGEVINGSVERGUNNING Z202301179

Burgemeester en wethouders van de gemeente Westerkwartier hebben op 30 maart 2023 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het bouwen van een woning met bijgebouw op het perceel Hoofdstraat 13 in Niezijl, kadastraal bekend gemeente Grijpskerk, sectie C, nummers 1224 en 1866, geregistreerd onder Z202301179,

Van: De heer R. Rozema  
Hoofdstraat 15  
9842 PB NIEZIJL

### Besluit

Burgemeester en wethouders hebben besloten, gelet op artikel 2.1, 2.10 en 2.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht de omgevingsvergunning te verlenen voor het bouwen van een woning met bijgebouw. 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.

De aanvraag en de ontwerpbeschikking met bijbehorende stukken hebben op grond van de Algemene wet bestuursrecht met ingang van 26 mei 2023 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Er zijn in deze periode geen zienswijzen ingediend.

Zuidhorn, 13 juli 2023

namens burgemeester en wethouders van de gemeente Westerkwartier,  
vergunningverlener team Buitengebied,



M.A. Mulder

## 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](https://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: 13 juli 2023

Afschrift van dit besluit verzonden aan:

- ◇ Gemachtigde

## Documenten bij besluit

De volgende documenten maken deel uit van deze omgevingsvergunning:

- |                                                            |                          |
|------------------------------------------------------------|--------------------------|
| ◇ Verkennend bodemonderzoek 220523_rapport_Klijn_bodem     | ontvangen op 30 mrt 2023 |
| ◇ 301_Beng_berekeningen_en_bouwbesluit_pdf                 | ontvangen op 30 mrt 2023 |
| ◇ Aerius_berekening_en_toelichting_pdf                     | ontvangen op 30 mrt 2023 |
| ◇ Akoestisch_onderzoek_pdf                                 | ontvangen op 30 mrt 2023 |
| ◇ Tekeningenboek Niezijl_Rozema_28_03_2023_XL_pdf          | ontvangen op 30 mrt 2023 |
| ◇ 230301_w2n_constructiebrief_pdf                          | ontvangen op 30 mrt 2023 |
| ◇ 220803_context_foto_1_png                                | ontvangen op 30 mrt 2023 |
| ◇ 220803_context_foto_2_png                                | ontvangen op 30 mrt 2023 |
| ◇ 220803_context_foto_3_png                                | ontvangen op 30 mrt 2023 |
| ◇ 220803_context_foto_4_png                                | ontvangen op 30 mrt 2023 |
| ◇ 220803_context_foto_5_png                                | ontvangen op 30 mrt 2023 |
| ◇ 220803_context_foto_6_png                                | ontvangen op 30 mrt 2023 |
| ◇ 220803_context_foto_7_png                                | ontvangen op 30 mrt 2023 |
| ◇ Aanvraagdocument rentenierswoning                        | ontvangen op 30 mrt 2023 |
| ◇ Ruimtelijke onderbouwing Niezijl Hoofdstraat             | ontvangen op 28 mrt 2023 |
| ◇ Welstandsadvies zaak 22090237, Hoofdstraat 13 Niezijl(1) | ontvangen op 3 apr 2023  |
| ◇ Tekening 230328 3 situatie met maatvoering               | ontvangen op 3 mei 2023. |

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

## **Onderdeel Bouw**

### **Overwegingen**

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

#### **Bestemmingsplan**

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

Op het perceel Hoofdstraat 13 in Niezijl, is het 'Bestemmingsplan Niezijl' van toepassing. Op grond van de bijbehorende verbeelding heeft het perceel de enkelbestemmingen 'woongebied' en 'agrarische doeleinden'. Het onderhavige bouwplan is in strijd met de regels van het bestemmingsplan, de strijdigheden betreffen:

Artikel 3 lid 2 sub 6, het aantal woningen bedraagt ten hoogste het bestaande aantal. Het plan voorziet in de toevoeging van een woning.

Artikel 6 lid 1, de gronden zijn bestemd voor agrarische cultuurgrond. Het plan voorziet in gebruik ten behoeve van wonen.

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

#### **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. Aanvullend daarop dient in de badkamer op de begane grond een rookmelder geplaatst te worden i.v.m. de aangrenzende slaapkamer.

#### ***Constructie***

De constructie is op hoofdlijnen akkoord bevonden. Het geheel moet nog verder uit worden gewerkt, waaronder bijvoorbeeld: de definitieve constructie berekening, het palenplan, de paalwapening, de wapening van de funderingsbalken, stabiliteitsberekening, de staalwerkplaatstekeningen inclusief detailberekening met goedkeuring en gestempeld door de hoofdconstructeur, de akoestische doormeting van de palen en paalmisstanden.

#### **Welstand**

De aanvraag is door Libau, Welstands- en monumentenzorg Groningen, getoetst aan de welstandsnota Zuidhorn. Het perceel valt binnen het welstandsgebied Niezijl. Op 3 april 2023 is beoordeeld dat het bouwplan voldoet aan redelijke eisen van welstand. Deze conclusie delen wij. Wij zien geen aanleiding om van het advies van de commissie af te wijken.

## **Onderdeel Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening**

### **Overwegingen**

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

Op het perceel Hoofdstraat 13 in Niezijl, is het 'Bestemmingsplan Niezijl' van toepassing. Op grond van de bijbehorende verbeelding heeft het perceel de enkelbestemmingen 'woongebied' en 'agrarische doeleinden'. Het onderhavige bouwplan is in strijd met de regels van het bestemmingsplan, de strijdigheden betreffen:

Artikel 3 lid 2 sub 6, het aantal woningen bedraagt ten hoogste het bestaande aantal. Het plan voorziet in de toevoeging van een woning.

Artikel 6 lid 1, de gronden zijn bestemd voor agrarische cultuurgrond. Het plan voorziet in gebruik ten behoeve van wonen.

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 het realiseren van de woning niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

### **Afweging**

De aanvraag betreft de bouw van een woning met vrijstaand bijgebouw op een perceel gelegen tussen Hoofdstraat 11C en 17 in Niezijl. De ruimtelijke verantwoording voor de activiteit is vastgelegd in de bij dit besluit behorende ruimtelijke onderbouwing. De ruimtelijke onderbouwing 'Bouw woning en bijgebouw Hoofdstraat Niezijl' maakt onderdeel uit van de motivering van de beschikking.

Het plangebied is een open plek binnen een bestaand bebouwingslint. Op het perceel hebben in het verleden twee woningen gestaan. Deze zijn in respectievelijk 1996 en 2007 gesloopt. In 2013 is het geldende bestemmingsplan Niezijl vastgesteld. Het perceel heeft hierin deels een woonbestemming. Omdat het aantal woningen ten hoogste het bestaande aantal bedraagt, is het planologisch (her)bouwrecht bij de vaststelling van het bestemmingsplan vervallen. Het plan betreft een landschappelijk aanvaardbare verdichting van het bebouwingslint, waarbij geen afbreuk wordt gedaan aan de landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten. De bouw van 1 woning past binnen de gemeentelijke Woonvisie 2020-2025 (vastgesteld 2021).

De bij dit besluit behorende ruimtelijke onderbouwing beschrijft de huidige en toekomstige situatie, het rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid en geeft een weergave van de diverse omgevingsaspecten. Het project past binnen de beleidskaders van het Rijk, de provincie Groningen en de gemeente Westerkwartier. De omgevingsaspecten en/of sectorale wet- en regelgeving vormen geen belemmeringen op voor realisatie van de ontwikkeling in het projectgebied.

### Conclusie

Op grond van artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3°, Wet algemene bepalingen omgevingsrecht kan er van het bestemmingsplan worden afgeweken en medewerking worden verleend aan het plan voor wat betreft het onderdeel handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening.

## **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](mailto: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](mailto:tch@westerkwartier.nl) bij het team Toezicht, Controle en Handhaving te melden.

### Onderdeel Bouw

1. Ten minste 3 weken voor aanvang van de bouw dienen gedetailleerde berekeningen en tekeningen van de constructie via het emailadres [tch@westerkwartier.nl](mailto:tch@westerkwartier.nl) bij de gemeente Westerkwartier ingediend te worden. Het geheel moet nog verder uit worden gewerkt, waaronder bijvoorbeeld: de definitieve constructie berekening, het palenplan, de paalwapening, de wapening van de funderingsbalken, stabiliteitsberekening, de staalwerkplaatstekeningen inclusief detailberekening met goedkeuring en gestempeld door de hoofdconstructeur, de akoestische doormeting van de palen en paalmisstanden;
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](mailto: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;
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](mailto: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. In de badkamer op de begane grond moet een rookmelder geplaatst te worden i.v.m. de aangrenzende slaapkamer.
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](mailto: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 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 team economie&erfgoed via telefoonnummer 14 0594;
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](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.