

OMGEVINGSVERGUNNING Z202301313

Burgemeester en wethouders van de gemeente Westerkwartier hebben op 12 april 2023 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het bouwen van een woning op het perceel Scheiding 25 in Opende, kadastraal bekend gemeente Grootegast, sectie F, nummer 3489, geregistreerd onder Z202301313,

Van: De heer W. Kooistra
Scheiding 25
9865 VA OPENDE

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. 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, 11 september 2024

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

M.A. Mulder

De aanvraag en de ontwerpbeschikking met bijbehorende stukken hebben op grond van de Algemene wet bestuursrecht met ingang van 22 juni 2023 ter inzage gelegen. Er zijn in die periode geen zienswijzen ingediend.

Deze beschikking treedt in werking nadat de beroepstermijn is verstreken dan wel een beslissing op het beroep is genomen.

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: 16 september 2024

Afschrift van dit besluit verzonden aan:

◇ Visser Ontwerpbureau
De heer J. Visser
Groningerstraat 31
9231 CJ SURHUISTERVEEN

Documenten bij besluit

De documenten in de bijlage maken deel uit van deze omgevingsvergunning.

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

Onderdeel Bouw

Overwegingen

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

Bestemmingsplan

Op het perceel Scheiding 25 in Opende zijn de bestemmingsplannen 'Buitengebied Grootegast', 'Buitengebied Grootegast 2010 - Gedeeltelijke herziening 2014' en 'Parapluplan parkeren Westerkwartier' van toepassing. Op grond van de bijbehorende verbeelding heeft het perceel de enkelbestemmingen 'Wonen' en 'Agrarisch' met de maatvoering 'maximum aantal wooneenheden: 4' en de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 6' en 'Waarde – Open gebied'. Het onderhavige plan is in strijd met de planregels van het bestemmingsplan omdat er op meer dan 20 meter achter de bestaande voorgevel wordt gebouwd en omdat er deels in agrarisch gebied gebouwd wordt.

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.

Constructie

De (aanvullende) berekening en tekening van de fundering zijn akkoord bevonden. De staalwerkplaatstekening inclusief de nodige detailberekeningen moeten nog worden ingediend en gecontroleerd. Ten minste drie weken voor aanvang van de bouw moeten deze tekening en gedetailleerde berekeningen en tekeningen bij de gemeente Westerkwartier worden ingediend.

Welstand

De aanvraag is door Libau, Welstands- en monumentenzorg Groningen, getoetst aan de welstandsnota Grootegast 2012. Het perceel valt binnen het welstandsgebied 'Het Buitengebied'. Op 8 mei 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 Scheiding 25 in Opende zijn de bestemmingsplannen 'Buitengebied Grootegast' en 'Buitengebied Grootegast 2010 - Gedeeltelijke herziening 2014' van toepassing. Op grond van de bijbehorende verbeelding heeft het perceel de enkelbestemmingen 'Wonen' en 'Agrarisch' met de maatvoering 'maximum aantal wooneenheden: 4' en de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 6' en 'Waarde – Open gebied'.

Het onderhavige plan is in strijd met de planregels van het bestemmingsplan omdat er op meer dan 20 meter achter de bestaande voorgevel wordt gebouwd. Het bestemmingsplan regelt in artikel 30.2.2 onderdeel b dat het woonhuis wordt gebouwd binnen een zone van 20 m diep, gemeten vanuit de voorgevel zoals die bestond op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerpplan of het verlengde daarvan. De voorgestelde situering van de bebouwing is gelegen in een zone van ruim 35 meter achter de bestaande voorgevel.

Daarnaast wordt er deels gebouwd buiten de woonbestemming in een gebied met de bestemming 'Agrarisch'. Dat betreft ongeveer 10 m².

Afweging

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. De ruimtelijke verantwoording voor de activiteit is vastgelegd in de bij dit besluit behorende ruimtelijke onderbouwing.

Beoordeling

De gemeente staat positief tegenover de bouw van de nieuwe woning. De nieuwe woning is ruimtelijk en functioneel goed inpasbaar op de beoogde locatie. In de omgeving zijn geen bedrijven of andere functies aanwezig die een belemmering kunnen vormen voor de nieuwe woonfunctie. Ook vormt de woning geen beperking voor de overige functies (voornamelijk wonen) in de omgeving.

Ook vanuit landschappelijk en stedenbouwkundig oogpunt zijn er geen bezwaren tegen dit plan. De nieuwe woning wordt binnen de bestaande landschappelijke kaders (beplanting van houtsingels langs de randen van het perceel) ingepast. De nieuwe woning wordt ingepast in een omgeving met een grote variatie aan woningen, boerderijen en kleine bedrijven, met bebouwing uit verschillende perioden. De (positie van) de nieuwe bebouwing is passend in het afwisselende bebouwingbeeld van het lint.

Vooroverleg artikel 3.1.1. Bro

Het plan voor het oprichten van een woning is in het kader van het vooroverleg voorgelegd aan de Provincie Groningen, Wetterskip Fryslân en de Veiligheidsregio Groningen. Zij kunnen instemmen met het plan, maar hebben nog een aantal aanvullende opmerkingen gegeven. Deze geven geen aanleiding om het plan te wijzigen; de opmerkingen zullen worden verwerkt in de definitieve omgevingsvergunning.

Conclusie

Op grond van artikel 2.12, eerste lid, 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 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 uitgevoerd te worden en in stand te worden gehouden;
2. Binnen één jaar nadat de bouw van de nieuwe woning is afgerond dient de bestaande woning inclusief alle bijbehorende gebouwen te zijn verwijderd en verwijderd te blijven;
3. Er moet voldaan worden aan de voorwaarden zoals gesteld in de ecologische onderzoeken en bijbehorende documenten;
4. Voor de bescherming van broedvogels in het algemeen moeten de sloopwerkzaamheden buiten de broedperiode van maart tot en met augustus worden uitgevoerd.

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 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. 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 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. 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. Het dak van de schuur op het zuidelijke deel van het plangebied is bekleed met asbesthoudende golfplaten die in slechte staat verkeren. De schuur bevat geen afvoergoot waardoor er sprake is van een voor asbestverdachte druppelzone rondom de schuur. Aanbevolen wordt een verkennend asbestonderzoek onderzoek uit te voeren ter plaatse van de druppelzone;
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 in de bijlage maken deel uit van deze omgevingsvergunning.
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 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 P. Hofman (telefoonnummer 06 – 27 23 45 39). 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.