

OMGEVINGSVERGUNNING 2023004253

Burgemeester en wethouders van de gemeente Westerkwartier hebben op 11 december 2023 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het bouwen van twee woningen op de percelen Scheiding 25A en 25B in Opende, kadastraal bekend gemeente Grootegast, sectie F, nummers 3818 en 3819, geregistreerd onder zaakcode 2023004253.

Van: W. Kooistra
Scheiding 25
9865 VA Opende

Besluit

Burgemeester en wethouders hebben besloten, gelet op artikel 2.1, 2.10 en artikel 2.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht de omgevingsvergunning te verlenen voor het bouwen van 2 woningen. 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 aan artikel 2.1, lid 1, onder c.

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

Zuidhorn, 20 maart 2025

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

Martje Mulder

Ter inzage

De aanvraag en de ontwerpbeschikking met bijbehorende stukken hebben op grond van de Algemene wet bestuursrecht met ingang van 4 november 2024 ter inzage gelegen. Een ieder kon binnen zes weken na start van de ter inzage termijn eventuele zienswijzen kenbaar maken bij het college van burgemeester en wethouders. Er is in de betreffende periode één zienswijze ingediend. Op basis van die zienswijze zijn de tekeningen bij het ingediende plan gewijzigd. De zienswijze is daarop ingetrokken. De uitvoering van het plan in de definitieve beschikking wijkt dan ook af van de uitvoering in de ontwerpbeschikking die ter inzage heeft gelegen. De onderbouwing is gelijk gebleven.

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.

Inwerkingtreding

De omgevingsvergunning treedt in werking op de dag na afloop van de beroepstermijn, tenzij voor deze datum een verzoek om een voorlopige voorziening is ingediend. In dat geval treedt de omgevingsvergunning pas in werking nadat op dit verzoek is beslist.

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: 20 maart 2025

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.

Overwegingen

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

Bestemmingsplan

Op de percelen kadastraal bekend gemeente Grootegast sectie F nummers 3818 en 3819 zijn de bestemmingsplannen "Buitengebied Grootegast", "Buitengebied Grootegast 2010 - Gedeeltelijke herziening 2014", "Geitenhouderijen" en "Parapluplan parkeren Westerkwartier" van toepassing.

Op grond van de bijbehorende verbeelding hebben de percelen de volgende bestemmingen:

Enkelbestemming

Wonen

Dubbelbestemming

Waarde – Archeologie 6

Het projectgebied kent binnen het geldende bestemmingsplan de enkelbestemming 'Wonen'. In de bijbehorende voorschriften is bepaald dat wonen uitsluitend binnen het bestemmingsvlak plaatsvindt. In het desbetreffende bestemmingsvlak zijn maximaal vier woningen toegestaan. Dit vanwege het feit dat ter plaatse de aanduiding de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden: 4' van toepassing is. Ten tijde van de aanvraag van dit plan zijn de betreffende 4 woningen binnen het bestemmingsvlak reeds aanwezig. Het plan is hiermee in strijd omdat met het uitvoeren van dit bouwplan 6 woningen binnen het bestemmingsvlak zijn opgericht.

Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

Voor het plaatsen van twee nieuwe woningen op de plaats van een garage is een ruimtelijke onderbouwing opgesteld. Deze ruimtelijke onderbouwing maakt onderdeel uit van deze beschikking. Wij verwijzen dan ook onverkort naar deze onderbouwing voor wat betreft de motivatie van deze beschikking. Uit de ruimtelijke onderbouwing is niet gebleken dat er belemmeringen zijn voor het verlenen van de vergunning. Omdat de uitvoering van de woningen naar aanleiding van een zienswijze is aangepast komt deze niet meer helemaal overeen met de uitvoering in de onderbouwing. De onderbouwing zelf is echter nog één op één van toepassing, evenals alle toetsingscriteria en voorwaarden waaraan in de onderbouwing wordt gerefereerd. Voor de uitvoering kunnen wij verder verwijzen naar de tekeningen die aan deze beschikking zijn toegevoegd.

Voorwaardelijke verplichting

Binnen drie maanden nadat de bouw van de nieuwe woningen is afgerond dient de garage te zijn verwijderd en verwijderd te blijven. De bestaande erfbeplanting moet in tact blijven en moet worden aangevuld conform de bijlage 'erfbeplanting De Skieding'. De erfinrichting moet binnen een jaar na afronding van de bouw worden gestart en binnen een jaar na de start van de inrichting zijn afgerond en duurzaam in stand worden gehouden.

Flora&Fauna

De omgevingsvergunningaanvraag flora en fauna activiteit t.b.v. de poelkikker is door de provincie afgegeven. De maatregelen en adviezen uit de voor de werkzaamheden uitgevoerde ecologische onderzoeken moeten worden opgevolgd:

- Gewerkt wordt tussen half april en half oktober of met amfibiescherm in overleg met een ecooloog.

- Bouwverlichting moet van bomenrijen en gebouwen af geplaatst worden.

Voor de te graven pool zal een separaat vergunningstraject moeten worden gevolgd.

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 definitieve constructieberekening en tekeningen moeten drie weken voor de start van de bouw ter controle aan de gemeente worden aangeboden.

Welstand

De aanvraag is door Libau, Welstands- en monumentenzorg Groningen, getoetst aan de Welstandnota Grootegast 2012. Het perceel valt binnen het welstandsgebied Buitengebied. Op 17 maart 2025 is beoordeeld dat het bouwplan voldoet aan redelijke eisen van welstand.

Bodem

Bij ontwikkeling van het terrein dient de olieverontreiniging nader te worden onderzocht en te worden gesaneerd staat te lezen in het bodemonderzoek. 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. Conclusie: afperken en verwijderen van de olieverontreiniging en onderzoek naar asbest in de druppelzone. Maximaal 0,10 meter vanaf maaiveld onderzoeken daar waar geen goot aanwezig is.

Voor de start van de bouwwerkzaamheden dient een onderzoek/verklaring van een deskundige overlegd te worden, waaruit blijkt dat de grondkwaliteit geschikt is voor de functie wonen.

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. Binnen drie maanden nadat de bouw van de nieuwe woningen is afgerond dient de garage te zijn verwijderd en verwijderd te blijven.
2. De bestaande erfbeplanting moet in tact blijven en moet worden aangevuld conform de bijlage 'erfbeplanting De Skieding'. De erfinrichting moet binnen een jaar na afronding van de bouw worden gestart en binnen een jaar na de start van de inrichting zijn afgerond en duurzaam in stand worden gehouden.
3. De agrarische gronden achter de woningen moeten gebruikt worden conform bestemming en mogen niet als tuin worden gebruikt.
4. Voor de start van de bouwwerkzaamheden dient een onderzoek/verklaring van een deskundige overlegd te worden, waaruit blijkt dat de grondkwaliteit geschikt is voor de functie wonen.

Onderdeel Bouw

1. De definitieve constructieberekening en tekeningen moeten drie weken voor de start van de bouw ter controle aan de gemeente worden aangeboden.
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. Om zwerfvuil te voorkomen moet het bouwafval in een gesloten container worden opgeslagen.
7. Voor de start van de bouwwerkzaamheden dient een onderzoek/verklaring van een deskundige overlegd te worden, waaruit blijkt dat de grondkwaliteit geschikt is voor de functie wonen.
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 als bijlage bij dit besluit zijn gevoegd.
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 t uw zorgplicht in het kader van de Wet natuurbescherming, zowel bij de bouw- als bij de sloopwerkzaamheden.
9. Voordat u met de sloop van de garage begint dient u afhankelijk van het asbestinventarisatierapport en de hoeveelheid sloopaafval dat vrijkomt een melding in te dienen voor het slopen van de nu bestaande bedrijfswoning.