

OMGEVINGSVERGUNNING 2024004609

Burgemeester en wethouders van de gemeente Westerkwartier hebben op 27 november 2023 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het bouwen van een woning op het perceel Provincialeweg 151A, 9865 AE Opende, kadastraal bekend als sectie G, nummer 1518.

Van: H. Zuur
Provincialeweg 136
9865 AM Opende

Besluit

Burgemeester en wethouders zijn voornemens, 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 (Woning bouwen);
- 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, 4 juli 2024

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

Hans Teuben

Zienswijzen

De aanvraag en de ontwerpbeschikking met bijbehorende stukken werden op grond van de Algemene wet bestuursrecht met ingang van 1 mei 2024 ter inzage gelegd. Belanghebbenden konden binnen zes weken na start van de ter inzage termijn eventuele zienswijzen kenbaar maken. Binnen deze termijn zijn er geen zienswijzen kenbaar gemaakt.

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: 4 juli 2024

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 voor de volgende onderdelen:

- Bouwen (Woning bouwen);
- Handelen in strijd met de regels van het bestemmingsplan.

Onderdeel Bouw

Bestemmingsplan

Op het perceel Provincialeweg 151A, 9865 AE Opende, is het bestemmingsplan 'Opende' van toepassing. Op grond van de bijbehorende verbeelding heeft het perceel de volgende bestemmingen:

Enkelbestemming

Detailhandel

Dubbelbestemming

Waarde – Archeologie 5

Waarde – Houtsingels

Gebiedsaanduiding

Wetgevingszone – Wijzigingsgebied 3

Het onderhavige plan is niet passend binnen de planregels van het bestemmingsplan.

Zie verder onder 'Onderdeel 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.

Welstand

De aanvraag is door Libau, Welstands- en monumentenzorg Groningen, getoetst aan het Welstandnota Grootegast 2012. Het perceel valt binnen het welstandsgebied De Linten. Op 11 maart 2024 is beoordeeld dat het bouwplan voldoet aan redelijke eisen van welstand.

Onderdeel Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

Het onderhavige plan is getoetst aan de planregels van het bestemmingsplan Opende, vastgesteld op 27 november 2019. Volgens artikel 10.1, zijn de gronden bestemd voor:

gebouwen ten behoeve van:

- detailhandel, met uitzondering van volumineuze detailhandel;
- dienstverlenende bedrijven, dienstverlenende instellingen en/of horeca, ter plaatse van de aanduiding 'gemengd';
- een bedrijfswoning, ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning';
- uitsluitend detailhandel in kachels en woonaccessoires, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - kachels en woonaccessoires'

Daarnaast zijn de gronden bestemd voor gebouwen en aangebouwde overkappingen ten behoeve van het (bedrijfs)wonen, voor zover sprake is van de aanduiding 'bedrijfswoning';

met de daarbijbehorende:

- parkeervoorzieningen;
- nutsvoorzieningen;
- tuinen, erven en terreinen;
- bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Het bouwplan betreft het toevoegen van één woning. Dit is volgens de regels niet toegestaan en het plan is daarmee in strijd met de gebruiksvoorschriften van het bestemmingsplan.

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.

Mogelijkheid tot afwijken

Het bestemmingsplan kent een wijzigingsbevoegdheid (artikel 10.5). Burgemeester en wethouders kunnen, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de milieusituatie, de woonsituatie, de verkeersveiligheid van het gebied en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, de bestemming 'Detailhandel' wijzigen in de bestemming 'Wonen - 1' of 'Wonen - 2'.

Bij het gebruik maken van deze regel moet er worden voldaan aan de volgende eisen:

1. deze wijzigingsbevoegdheid uitsluitend wordt toegepast ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - wijzigingsgebied 3';
2. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid de regels van Tuin en van Wonen – 1 of Wonen - 2 van overeenkomstige toepassing zijn;
3. er per perceel maximaal één woning wordt toegevoegd;
4. de te bouwen woningen in overeenstemming zijn met de regionale woonvisie;
5. de geluidsbelasting van geluidsgevoelige objecten niet hoger is dan de geldende voorkeursgrenswaarde of een vastgestelde hogere grenswaarde;
6. voorafgaande aan de ontwikkeling van het wijzigingsgebied een bodemonderzoek is uitgevoerd, waarvan de resultaten in het wijzigingsplan zullen worden opgenomen.

Afwijkingsprocedure

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 wijzigingsbevoegdheid als deze voldoet aan een goede ruimtelijke ordening en onderbouwing. De aanvrager heeft ervoor gekozen om geen gebruik te maken van de wijzigingsbevoegdheid. Mede gelet op de invoering van de Omgevingswet op 1 januari a.s. heeft initiatiefnemer voor zijn plan een omgevingsvergunningaanvraag in gediend op grond van artikel 2.12 lid 1 sub onder 3. Dit is mogelijk mits de voorgenomen activiteit niet in strijd is met de goede ruimtelijke ordening en het besluit daartoe voorziet in een goede ruimtelijke onderbouwing. Om te bepalen of medewerking aan deze procedure kan worden verlenen heeft bovenstaand kader als basis gediend. Door de aanvrager is een uitgebreide ruimtelijke onderbouwing aangeleverd. Deze is als bijlage bij deze beschikking gevoegd.

Ruimtelijke Onderbouwing

Op het perceel Provincialeweg 151 te Opende is een handels- en reparatiebedrijf in tuinmachines gevestigd. Deze bedrijfsvoering wordt ter plaatse binnenkort beëindigd. Het voornemen bestaat om de huidige bedrijfsgebouwen af te breken en daarvoor in de plaats een nieuwe woning te realiseren. De bestaande dienstwoning krijgt een woonbestemming en op het noordelijk deel van het perceel zal een tweede woning worden gebouwd. Dit kan alleen als een groot deel van de bestaande bebouwing wordt gesloopt.

Het initiatief is getoetst aan Rijks-, provinciaal en gemeentelijke beleid en is daarmee niet in strijd. Ook is het plan beoordeeld op omgevingsaspecten, namelijk milieuzonering, geluid, geur, luchtkwaliteit, externe veiligheid en archeologie, water en ecologie. Deze toetsen leveren geen beperking op voor het plan. Daarnaast is nog een bodemonderzoek uitgevoerd. Deze vormt ook geen belemmering voor de uitvoering van het initiatief.

Het is belangrijk dat de woning goed ingepast wordt. Er is daarom in samenspraak met de gemeentelijk stedenbouwkundige door Ir. M.J. Ooserhagen, landschapsarchitect, een inpassingsplan gemaakt. Inpassing van de nieuwbouw wordt gedaan door een geleidelijke overgang van landschap naar cultuur door gebruik van beplanting van de eerste en tweede orde. Naast de nieuwbouw worden de singels doorgetrokken. Des te verder naar de weg toe wordt er meer gebruik gemaakt van formele elementen zoals fruitbomen, hagen en gazon.

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 bouwen van een woning en het gebruik van gronden op het perceel ten noorden van Provincialeweg 151 in Opende.

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 Bouw

1. 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'.
2. 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.
3. Het hemelwater moet zoveel mogelijk op het oppervlaktewater (sloot) geloosd worden of, bij een gescheiden rioolstelsel, via de schoonwaterriolering.
4. Om zwerfvuil te voorkomen moet het bouwafval in een gesloten container worden opgeslagen.
5. 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.