

OMGEVINGSVERGUNNING 2023004307

Burgemeester en wethouders van de gemeente Westerkwartier hebben op 13 december 2023 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het bouwen van een woning op het perceel Mensumaweg 18, 9356 BB Tolbert, kadastraal bekend als gemeente Leek sectie I, nummer 2737, geregistreerd onder nummer 2023004307.

Van: I.E.Y. Reitsema
Breebergweg 18
8434 NB Waskemeer

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
- 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.

De aanvraag en de ontwerpbeschikking met bijbehorende stukken heeft op grond van de Algemene wet bestuursrecht met ingang van 22 juli 2024 ter inzage gelegen. Er zijn in die periode geen zienswijzen in gediend.

Zuidhorn, 3 september 2024

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

Martje Mulder

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: 3 september 2024

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 voor de volgende onderdelen:

- Bouwen
- Handelen In Strijd Met Regels Ruimtelijke Ordening

Onderdeel Bouw

Bestemmingsplan

Op het perceel Mensumaweg 18, 9356 BB Tolbert, zijn de bestemmingsplannen Geitenhouderijen, Parapluplan parkeren westerkwartier en Tolbert van toepassing. Op grond van de bijbehorende verbeelding heeft het perceel de volgende bestemming(en):

Enkelbestemmingen

Wonen – 1 met een bouwvlak en een vrijwaringszone

Agrarisch met een vrijwaringszone

Het onderhavige plan is in strijd met de planregels van het bestemmingsplan omdat er buiten het bouwvlak wordt gebouwd.

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.

Bodem

Bij de eventuele afvoer van grond ten behoeve van de bouwwerkzaamheden dient, op basis van onderhavige analyseresultaten, rekening te worden gehouden met verhoogde afzetkosten. Getoetst aan de maximale waarden behorende bij de diverse functieklassen zoals vermeld in bijlage B van de Regeling bodemkwaliteit voldoet de vrijkomende grond indicatief aan klasse industrie. Opgemerkt wordt dat het onderzoek niet is uitgevoerd om de hergebruikmogelijkheden van de grond te bepalen. Hiervoor is een onderzoek conform het Besluit bodemkwaliteit (Bbk) noodzakelijk. Voordat eventuele bouwwerkzaamheden op de locatie plaatsvinden adviseren we de vrijkomende grond middels een partijkeuring conform de richtlijnen uit het Besluit bodemkwaliteit te laten onderzoeken teneinde de hergebruikmogelijkheden van de vrijkomende grond te bepalen.

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

Constructieve berekeningen zijn op hoofdlijnen akkoord. Het geheel nog verder uit te werken en in te dienen, waaronder de fundering het funderingsadvies, het (prefab) palenplan en de bovenbouw (houtskeletbouw).

Welstand

De aanvraag is door Libau, Welstands- en monumentenzorg Groningen, getoetst aan het Welstandnota Leek. Het perceel valt binnen het welstandsgebied 5.1a Buitengebied (besloten). Op 18 december 2023 is beoordeeld dat het bouwplan voldoet aan redelijke eisen van welstand.

Afweging Ruimtelijke ordening

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 langs de randen van het perceel) ingepast.

Verder verwijzen wij onverkort naar de opgestelde Ruimtelijke onderbouwing die als bijlage aan deze beschikking is toegevoegd.

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 inhoudelijk te wijzigen. De opmerkingen zijn deels verwerkt in de Ruimtelijke Onderbouwing en zullen voor het overige deel nog worden verwerkt in de definitieve onderbouwing. Dit zijn alleen technische wijzigingen, geen inhoudelijke aanpassingen.

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 dient in stand gehouden te worden.
2. Binnen één jaar nadat de bouw van de nieuwe woning is afgerond dient de bestaande woning geheel te zijn verwijderd en verwijderd te blijven.
3. 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 dichten van de sleuven.
4. Het hemelwater moet zoveel mogelijk op het oppervlaktewater (sloot) geloosd worden of, bij een gescheiden rioolstelsel, via de schoonwaterriolering.
5. Om zwerfvuil te voorkomen moet het bouwafval in een gesloten container worden opgeslagen.
6. 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.

Sloop

1. Ten minste twee werkdagen voor de feitelijke aanvang van de sloopwerkzaamheden dienen wij van de werkzaamheden in kennis te worden gesteld door diegene die de sloopwerkzaamheden gaat uitvoeren. U kunt dit doorgeven via het mailadres tch@westerkwartier.nl.
2. Bij de aanvraag om omgevingsvergunning is geen ontheffing nodig gebleken in het kader van de Wet natuurbescherming. Mocht voor, tijdens of na de werkzaamheden toch blijken dat beschermde planten of dieren in hun voortbestaan worden geschaad, dient u een vergunning aan te vragen bij de provincie Groningen. Voor een aanvraagformulier stuurt u een e-mail naar loketvth@provinciegroningen.nl.
3. Verder dient u bij de uitvoering van de werkzaamheden rekening te houden met broedende/nestelende vogels (met name in de periode van maart t/m augustus). Bijna alle vogels zijn beschermd conform de Wet natuurbescherming.

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 natuurbescherming.