

OMGEVINGSVERGUNNING: Z201901636

Burgemeester en wethouders van de gemeente Westerkwartier hebben op 30 april 2019 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het oprichten van 8 twee onder één kap woningen op de percelen Het Koetshuis 8 t/m 14 (even) en 20 t/m 26 (even) te Tolbert, kadastraal bekend gemeente Leek, sectie H, nummer 7255, geregistreerd onder Z201901636,

Van: Fijn Wonen B.V.
T.a.v. de heer S. de Jong
Wetterwille 29
8447 GB HEERENVEEN

Besluit

Burgemeester en wethouders zijn voornemens, gelet op artikel 2.1, 2.2, 2.10 en 2.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht de omgevingsvergunning te verlenen voor oprichten van 8 twee onder één kap woningen op de percelen Het Koetshuis 8 t/m 14 (even) en 20 t/m 26 (even) te Tolbert.

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:

- Bouw
- Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening (RO)

Procedure

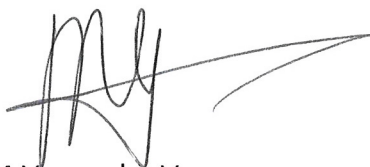
De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. De aanvraag is beoordeeld in het kader van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht voor:

- ◇ de activiteit 'bouwen' (artikel 2.1, lid 1, onder a)
- ◇ de activiteit 'Handelen in strijd met regels Ruimtelijke Ordening' (artikel 2.12)

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

Zuidhorn, 23 januari 2020

Met vriendelijke groet,
namens burgemeester en wethouders van de gemeente Westerkwartier,
plv. Teamleider Wonen,



M.Y. van der Veen

OMGEVINGSVERGUNNING: Z201901636

Beroep

Op grond van de Algemene wet bestuursrecht kunt u en kunnen andere belanghebbenden binnen een termijn van zes weken na dagtekening van dit besluit een gemotiveerd beroepschrift indienen bij de rechtbank Noord-Nederland, Afdeling bestuursrecht, Postbus 150, 9700 AD Groningen. Voor de behandeling van het beroep is griffierecht verschuldigd. Wanneer er sprake is van dringende spoed en niet kan worden gewacht op de beslissing op het beroep, kan gemotiveerd een voorlopige voorziening worden gevraagd bij de voorzieningenrechter van de rechtbank Noord-Nederland, Afdeling bestuursrecht, Postbus 150, 9700 AD Groningen. Ook voor de behandeling van dit verzoek is griffierecht verschuldigd. Let op: voorwaarde voor het vragen van een voorlopige voorziening is dat er een beroepschrift is ingediend.

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: 23 januari 2020

Afschrift van dit besluit verzonden aan:

1. Aanvrager
2. Team Toezicht, Controle en Handhaving
3. BAG/Archief

Documenten bij besluit

- Aanvraagformulier Olo-nummer 4384213 d.d. 30 april 2019;
- Tekening DO-101_3, d.d. 2 oktober 2019;
- Tekening DO-101_4, d.d. 2 oktober 2019;
- Tekening DO-101_5, d.d. 2 oktober 2019;
- Tekening DO-101_6, d.d. 2 oktober 2019;
- Situatietekening, d.d. 1 oktober 2019
- A3-Detailboekje, d.d. 8 maart 2019
- Bouwbesluittoets rapport Deerns, d.d. 24 april 2019;
- Tekeningen bouwbesluit BBS-01 t/m BBS-05 en NEN-01 t/m NEN-03, d.d. 29 april 2019
- Ruimtelijke Onderbouwing rapport BJZ.nu, september 2019;
- Aerius berekening, oktober 2019
- V&G plan kenmerk 25600108, d.d. 29 april 2019;
- Checklist veilig onderhoud
- Constructieve tekening DO-1, d.d. 23 april 2019
- Constructieve berekening, d.d. 23 april 2019
- Renvooi

Overwegingen

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

Bestemmingsplan

Op het perceel Nabij Spant 1, kadastraal bekend gemeente Leek, sectie H, nummer 7255, is het bestemmingsplan 'Sintmaheerdt' van toepassing.

Op grond van de bijbehorende verbeelding heeft het perceel de bestemming, Groen, Verkeer-verblijfsgebied en Wonen- Zorgwoning.

Het bouwplan voldoet niet aan de bepalingen van het bestemmingsplan omdat op grond van Artikel 5.1, de als Groen aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. groenvoorzieningen en bermen; b. waterpartijen en watergangen; c. Bruggen; d. fiets en wandelpaden; e. speelvoorzieningen; f. voorzieningen ter ondersteuning van ontmoeting; met de daarbij behorende; verhardingen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Een gedeelte van de te bouwen woningen staat op de bestemming 'Groen' en voldoet daarmee niet aan deze bestemming.

Het bouwplan voldoet niet aan de bepalingen van het bestemmingsplan omdat op grond van Artikel 8.1, De voor 'Verkeer- en Verblijfsgebied' (V-VB) aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. woonstraten; b. Bruggen; c. fiets- en wandelpaden; d. groenvoorzieningen, bermen en water; e. parkeervoorzieningen; f. speelvoorzieningen; g. voorzieningen ter ondersteuning van ontmoeting; h. nutsvoorzieningen; met de daarbij behorende: i. bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Een gedeelte van de te bouwen woningen staat op de bestemming 'Verkeer-Verblijfsgebied' en voldoet daarmee niet aan deze bestemming.

Het bouwplan voldoet niet aan de bepalingen van het bestemmingsplan omdat op grond van Artikel 11.1, de voor 'Wonen - Zorgwoning' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. begeleid wonen; b. met wonen verenigbare overige functies tot een maximum van 30% van de bruto vloeroppervlakte van het hoofdgebouw plus maximaal 50% van de oppervlakte van de gerealiseerde bijgebouwen; met de daarbij behorende: c. parkeervoorzieningen; d. woonstraten, fiets- en wandelpaden, trottoirs en paden; e. water (waterberging/waterafvoer); f. erven, tuinen; g. groen- en speelvoorzieningen; h. overige voorzieningen zoals nutsvoorzieningen; i. bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Een gedeelte van de te bouwen woningen staat op de bestemming 'Wonen-Zorgwoning' en voldoet daarmee niet aan deze bestemming.

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.

OMGEVINGSVERGUNNING: Z201901636

De omgevingsvergunning wordt in dat geval slechts geweigerd indien vergunningverlening met toepassing van artikel 2.12 van de Wabo niet mogelijk is;

De aanvraag om omgevingsvergunning een omgevingsvergunning betreft als bedoeld in artikel 3.10 lid 1 onder a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;

Op de voorbereiding van dit besluit afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing is;

Het plan is voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing;

Op basis van artikel 3.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht slechts vergunning kan worden verleend met toepassing van artikel 2.12 lid 1 onder a onder 3;

Alvorens de ontwerpvergunning ter inzage wordt gelegd de raad ten behoeve van het bouwplan een ontwerp verklaring van geen bedenkingen moet afgeven;

De raad op 27 november 2019 een ontwerp verklaring van geen bedenkingen heeft afgegeven;

De raad op 26 juni 2019 een aanwijzing voor categorieën van gevallen waarvoor een verklaring van geen bedenkingen is vereist heeft vastgesteld;

Na afloop van de termijn van het ter inzage leggen van het ontwerpbesluit is een verklaring van geen bedenkingen niet benodigd wanneer tegen het ontwerpbesluit geen zienswijzen zijn ingebracht;

Op grond van artikel 2.12 van de Wabo kan aan het bouwplan medewerking worden verleend middels een afwijkingsbevoegdheid als deze voldoet aan een goede ruimtelijke ordening en onderbouwing. De betreffende ruimtelijke onderbouwing is bijgevoegd en maakt onderdeel uit van deze beschikking;

Het ontwerpbesluit van deze omgevingsvergunning is gepubliceerd in het Gemeenteblad en de Staatscourant van 3 december 2019;

Het ontwerpbesluit vanaf 4 decemeber 2019 gedurende een periode van zes weken ter inzage heeft gelegen;

Tegen het ontwerpbesluit geen zienswijzen zijn ingediend;

Op grond van het raadsbesluit van 26 juni 2019 een verklaring van geen bedenkingen niet benodigd is;

Tegen het afwijken geen planologische bezwaren bestaan;

De omgevingsvergunning voor de activiteit Gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan hierom kan worden verleend op basis van artikel 2.1, lid 1, sub c juncto 2.12, lid 1, sub a onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;

Het ontwerpbesluit digitaal bekend is onder het nummer NL.IMRO.1969,PBTB19HERS2-VA01

Bouwverordening

Er is voldoende aannemelijk gemaakt dat het bouwplan voldoet aan de voorschriften van de bouwverordening.

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 de welstandsnota. Op 13 mei 2019 is beoordeeld dat het bouwplan voldoet aan redelijke eisen van welstand. Deze conclusie delen wij.

Voorschriften

Algemeen

1. De vergunninghouder moet er voor zorg dragen 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 uiterlijk 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 met de gemaakte afspraken zoals vastgelegd in het formulier 'Startbespreking';
2. Aan het team Toezicht, Controle en Handhaving moet via het emailadres 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 grondverbetering draagkrachtige 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 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 bijgevoegde gewaarmerkte tekeningen/bijlagen.
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 de heer S. Bosma van team Wegen, Verkeer en Vervoer (telefoonnummer 0594-551 624);
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), de heer J. Kramer (telefoonnummer 06- 51 83 48 44), de heer J. Dijk (telefoonnummer 06 -30 71 24 91), de heer S.J. Postma (telefoonnummer 06 -23 15 30 78) of 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.

