

**Omgevingsvergunning voor het bouwen van een woning  
op het perceel Spanjaardsdijk Noord 2 te DEN HAM GN**

Gepubliceerd  
27 MEI 2015

Burgemeester en wethouders van de gemeente Zuidhorn hebben op 24 maart 2015 een aanvraag van de heer E.W. Top, Industrieweg 16, 9804 TG Noordhorn, voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het bouwen van een woning op het perceel Spanjaardsdijk Noord 2 te Den Ham GN en kadastraal bekend gemeente Zuidhorn, sectie F, nummer 324.

**Overwegingen**

Aan het besluit liggen de volgende inhoudelijke overwegingen ten grondslag:

bij het nemen van het besluit voor het bouwen van een woning hebben wij overwogen dat:

- op de aanvraag om omgevingsvergunning de bepalingen van het bestemmingsplan 'Buitengebied Zuidhorn', het Bouwbesluit en de bouwverordening van de gemeente Zuidhorn van toepassing zijn;
- het bouwplan voldoet aan de bepalingen van het Bouwbesluit en de bouwverordening van de gemeente Zuidhorn;
- het bouwplan niet voldoet aan de voorschriften van het bestemmingsplan 'Buitengebied Zuidhorn', omdat op grond van artikel 25.2.2, sub c. de grondoppervlakte van een woning niet meer mag bedragen dan 120 m<sup>2</sup>. De nieuwe woning heeft een oppervlakte van 229 m<sup>2</sup>. Tevens dient op grond van artikel 25.2.2, sub f, de dakhelling niet minder mag bedragen dan 25 graden en niet meer dan 60 graden;
- een aanvraag die strijdig is met het bestemmingsplan moet op grond van artikel 2.10, lid 2, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, mede worden aangemerkt als een aanvraag om een omgevingsvergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, onder c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, waarbij de vergunning slechts kan worden geweigerd indien vergunningsverlening met toepassing van artikel 2.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht niet mogelijk is;
- ingevolge artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 1°, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht vergunningverlening mogelijk is middels de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt;
- op grond van artikel 25.4.1, sub d, van de voorschriften, burgemeester en wethouders bevoegd zijn om van het bestemmingsplan af te wijken en toestaan dat de oppervlakte kan worden overschreden, mits wordt volstaan met het onderbrengen van de oppervlakte van hoofdgebouw, aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen in één bouwmassa met een oppervlakte van niet meer dan 300 m<sup>2</sup>;
- op grond van artikel 25.4.1, sub f, van de voorschriften, burgemeester en wethouders bevoegd zijn om van het bestemmingsplan af te wijken en toestaan dat een afwijkende dakvorm wordt toegepast, mits het bebouwingsbeeld niet onevenredig wordt aangetast en het uit te voeren bouwplan landschappelijk inpasbaar is;
- op grond van artikel 2.12 van de Wabo een bouwplan, waarvoor medewerking wordt verleend middels een afwijkingsbevoegdheid, deze dient te voldoen aan een goede ruimtelijke ordening;
- de betreffende ruimtelijke afweging is bijgevoegd en onderdeel uitmaakt van deze beschikking;
- gelezen het advies van de Stichting Provinciale Groningse Welstandszorg te Groningen, d.d. 8 april 2015, waaruit blijkt dat het bouwplan voldoet aan de redelijke eisen van welstand, welke conclusie onzerzijds wordt gedeeld.

**Besluit**

Burgemeester en wethouders besluiten, gelet op de artikelen 2.1, 2.2, 2.10 en 2.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht de omgevingsvergunning te verlenen.

De omgevingsvergunning wordt verleend onder de bepaling dat de gewaarmerkte stukken deel uitmaken van de vergunning.

De omgevingsvergunning bevat de activiteiten:

- Bouw.
- Handelen in strijd met regels RO.



Onderdeel van het besluit vormen:

- het bouwen van een woning;
- ontheffing verlenen voor het overschrijden van maximale oppervlakte;
- ontheffing verlenen voor toepassen afwijkende dakhelling.

#### Procedure

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.7 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. De aanvraag is beoordeeld voor de activiteit bouwen aan artikel 2.1, lid 1, sub a, de activiteit RO (afwijken van de bestemming) aan artikel 2.1, lid 1, onder c en artikel 2.12, lid, onder a 1, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Verder is de aanvraag getoetst aan het Besluit omgevingsrecht en de Regeling omgevingsrecht. Gebleken is dat uw aanvraag voldoet en daarom verlenen wij u de gevraagde omgevingsvergunning.

#### Voorschriften

- er moet gebouwd worden overeenkomstig de omgevingsvergunning en de daarbij behorende en als zodanig gewaarmerkte bescheiden, waarbij onverminderd geldt dat er gebouwd moet worden conform het Bouwbesluit;
- de woning dient te worden uitgezet in overleg met Bouw- en Woningtoezicht van de afdeling Regels en Veiligheid.
- Voor dat met de bouwwerkzaamheden wordt begonnen dient er, voortvloeiend uit het Verkennend bodemonderzoek (VN-60466-2/ 25 februari 2015) en het advies van de Omgevingsdienst Groningen, 9 april 2015, een asbestanalyse van de bovengrond uitgevoerd te worden;
- Op basis van het Archeologisch Bureauonderzoek, rapport 14-133, datum 3 juni 2014, is er als er bodemingrepen ten behoeve van een vloer (en eventuele kruipruimte) plaats vinden een archeologisch inspectie van de bouwput nodig. Voor documentatie van archeologische resten (sporen en vondsten) is een Programma van Eisen (PvE) benodigd;
- de schacht van de lift een niet afsluitbare voorziening heeft voor luchtverversing met een volgens NEN1087 bepaalde capaciteit van ten minste 3,2 dm<sup>3</sup>/s per m<sup>2</sup> vloeroppervlakte van de liftschacht.
- minimaal 3 weken vóór dat met de bouw wordt begonnen, dienen ter goedkeuring detail constructietekeningen en -berekeningen bij Bouw- en Woningtoezicht van de afdeling Regels en Veiligheid worden ingediend.  
Hieronder wordt verstaan:
  - wapeningstekeningen;
  - tekeningen en berekeningen van prefab constructies;
  - berekeningen bout en/of lasverbindingen;
- voor dat goedkeuring is ontvangen van voornoemde berekeningen mag niet worden begonnen met de start van de werkzaamheden;
- het bouw- en sloopafval moet zoveel mogelijk gescheiden opgeslagen worden op het werk;
- van aanvang en voltooiing van de werkzaamheden dient schriftelijk, met behulp van bijgevoegd formulier, melding te worden gedaan bij de afdeling Regels en Veiligheid.

Zuidhorn, 22 mei 2015,  
namens burgemeester en wethouders van de gemeente Zuidhorn,

R. Zomer, coördinator van de afdeling Regels en Veiligheid

Nr. 2015-0209

**Omgevingsvergunning voor het bouwen van een woning  
op het perceel Spanjaardsdijk Noord 2 te DEN HAM GN**



Bouwsom	€	315.000,00
Leges bouwactiviteit 2.1 eerste lid, onder a, Wabo	€	8.568,00
Leges welstandsadviezen bouwactiviteit	€	672,50
Leges binnenplanse afwijking 2.12, 1a onder 1e Wabo	€	118,45
Leges beoordeling archeologische bodemrapport	€	43,70
<b>Totaal te betalen</b>	<b>€</b>	<b>9.402,65</b>

De verschuldigde leges bedragen € 9.402,65. Hiervoor ontvangt u binnenkort een factuur.

Indien u het met deze beschikking niet eens bent, kunt u op grond van de Algemene wet bestuursrecht hiertegen binnen een termijn van zes weken bij ons college bezwaar indienen. Deze termijn vangt aan met ingang van de dag na die waarop deze beschikking is verzonden.

Het bezwaarschrift dient te worden ondertekend en moet tenminste het volgende bevatten:

- a. de naam en het adres van de indiener;
- b. de dagtekening;
- c. een omschrijving van het besluit waartegen het bezwaar is gericht;
- d. de gronden van het bezwaar.

Verzonden:

**22 MEI 2015**

Afschrift van dit besluit gezonden aan:

- ✓ 1. Aanvrager;
- ✓ 2. Sectie Belastingen;
- ✓ 3. Financiën;
- ✓ 4. Coördinator RV;
- ✓ 5. [Bag@zuidhorn.nl](mailto:Bag@zuidhorn.nl).

181M2 WOONBESTEMMING VERPLAATSEN  
NAAR DE AAN TE KOPEN PERCEEL (van de Gemeente)  
opp. terrein 662m2  
opp. woning 229m2

ADA00F 0032460000

90 graden

UITRIT HAAKS OP DE OPENBARE WEG

HART WEG

15583  
= MEER DAN 10 METER

ADA00F 0073360000

te slopen woning

157M2 WOONBESTEMMING GERUILD  
(aparte bouwaanvraag)

opp. terrein 391m2 (aankopen)

gesloten  
bronsysteem  
aanbrengen

SITUATIE SCHAAL 1 : 150

72607