

OMGEVINGSVERGUNNING: Z202003538

Burgemeester en wethouders van de gemeente Westerkwartier hebben op 10 september 2020 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het oprichten van 24 woningen op het perceel Boslaan 18, 18A, 18B, 18C, 20, 20A, 20B, 20C, Hanckemalaan 7 t/m 13, Het Steenhuis 1 t/m 7 en 2 t/m 16 te Zuidhorn, kadastraal bekend gemeente Zuidhorn, sectie F, nummer 6104 en 3031, geregistreerd onder Z202003538,

Van: Wold & Waard
De heer J. Leistra
Postbus 131
9350 AC Leek

Besluit

Burgemeester en wethouders besluiten, gelet op artikel 2.1, 2.2, 2.10 en 2.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht de omgevingsvergunning te verlenen voor het oprichten van 24 woningen op het perceel Boslaan 18, 18A, 18B, 18C, 20, 20A, 20B, 20C, Hanckemalaan 7 t/m 13, Het Steenhuis 1 t/m 7 en 2 t/m 16 te Zuidhorn. 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 activiteit:

- ◇ Bouw
- ◇ Handelen in strijd met regels Ruimtelijke ordening.

Procedure

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.7 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 aan artikel 2.1, lid 1, onder c.

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

Zuidhorn, 29 januari 2021

namens burgemeester en wethouders van de gemeente Westerkwartier,
teamleider Wonen,

A handwritten signature in black ink, consisting of a large loop followed by a series of smaller strokes and a long horizontal line extending to the right.

T. Kroeze

Zienswijzen

De aanvraag en de ontwerpbeschikking met bijbehorende stukken hebben op grond van de Algemene wet bestuursrecht met ingang van 12 november 2020 voor zes weken ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Instellen 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:

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

Het indienen van een beroepschrift houdt niet in dat de werking van het besluit wordt opgeschort. Om dat te bereiken, moet naast een beroepschrift ook een verzoek om voorlopige voorziening worden aangevraagd, dan kan tevens een voorlopige voorziening worden gevraagd bij de Voorzieningenrechter van de Rechtbank – Noord Nederland. Wanneer een voorlopige voorziening wordt aangevraagd binnen de beroepstermijn, treedt dit besluit niet in werking voordat hierover een beslissing is genomen.

Deze beschikking treedt in werking met ingang van de dag na de beroepstermijn.

Wij maken u er op attent dat u pas gebruik van de verleende vergunning kunt maken nadat de termijn voor het indienen van een beroepsschrift is verstreken en dat u op eigen risico handelt als u gebruik maakt van de verleende vergunning voordat deze onherroepelijk is.

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: 29 januari 2021

Afschrift van dit besluit verzonden aan:

- ◇ Gemachtigde

Documenten bij besluit

De volgende documenten maken deel uit van deze omgevingsvergunning:

- ◇ Aanvraagformulier omgevingsvergunning, ontvangen op 10 september 2020;
- ◇ 20018050_Zuidhorn_Blok_A_bnr_13-16_pdf, ontvangen op 10 september 2020;
- ◇ 0018050_Zuidhorn_Blok_B_bnr_17-20_v2_pdf, ontvangen op 16 september 2020;
- ◇ 0018050_Zuidhorn_Blok_C_bnr_21-24_v2_pdf, ontvangen op 16 september 2020;
- ◇ 20018050_Zuidhorn_Blok_D_bnr_9-12_v2_pdf, ontvangen op 16 september 2020;
- ◇ 20018050_Zuidhorn_Blok_E_bnr_1-4_v2_pdf, ontvangen op 16 september 2020;
- ◇ 20018050_Zuidhorn_Blok_F_bnr_5-8_v2_pdf, ontvangen op 16 september 2020;
- ◇ 20018050_Zuidhorn_Details_09-09-2020_pdf, ontvangen op 10 september 2020;
- ◇ 180176-Veiligheid en Gezondheidsplan-ontwerpfase_pdf, ontvangen op 10 september 2020;
- ◇ 200095 Statische berekening 20018050, ontvangen op 10 september 2020;
- ◇ 20018050-870_Bouwplaatsinrichting_pdf, ontvangen op 10 september 2020;
- ◇ 20018050-Bouwveiligheidsplan_pdf, ontvangen op 10 september 2020;
- ◇ 20-196-1_Bouwbesluit_en_EPG_MPG_ber_pdf, ontvangen op 10 september 2020;
- ◇ Kleur en materiaal staat_07-07-2020_pdf, ontvangen op 10 september 2020;
- ◇ Ruimtelijke onderbouwing Borghlocatie compleet5, ontvangen op 10 november 2020;
- ◇ Situatie peilhoogte_contour_archeologie, ontvangen op 10 september 2020;
- ◇ Situatie_met_peilhoogtes_en_maatvoering_pdf, ontvangen op 27 oktober 2020;
- ◇ Zuidhorn_flora_en_fauna_onderzoek, ontvangen op 10 september 2020;
- ◇ Wek - Hanckemalaan (Borghlocatie) Zuidhorn – 2, ontvangen op 2 november 2020.

De gewaarmerkte documenten worden bewaard in het archief van de gemeente.

Overwegingen

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

Bestemmingsplan

Op het perceel Boslaan 18, 18A, 18B, 18C, 20, 20A, 20B, 20C, Hanckemalaan 7 t/m 13, Het Steenhuis 1 t/m 7 en 2 t/m 16 te Zuidhorn, kadastraal bekend gemeente Zuidhorn, sectie F, nummer 6104 en 3031, is het bestemmingsplan 'Kernen Briltl en Zuidhorn' van toepassing.

Op grond van de bijbehorende verbeelding heeft het perceel de bestemming, Maatschappelijk. Het bouwplan voldoet niet aan de bepalingen van het bestemmingsplan omdat op grond van Artikel 11.1, de voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor: maatschappelijke voorzieningen; het houden van evenementen met de daarbij behorende: bouwwerken, parkeervoorzieningen, tuinen, erven en waterlopen. De te bouwen woningen staan op de bestemming 'Maatschappelijk' en voldoen daarmee niet aan deze bestemming.

Mogelijkheid tot afwijken

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.

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 door middel van een afwijkingsbevoegdheid als deze voldoet aan een goede ruimtelijke ordening en onderbouwing.

Overweging tot medewerking

Bij de aanvraag is een ruimtelijke onderbouwing gevoegd. In de ruimtelijke onderbouwing wordt een beschrijving gegeven van de huidige situatie en het voorgenomen initiatief/ontwikkeling. Er wordt ingegaan op het geldende beleid, de van toepassing zijnde omgevingsaspecten en de maatschappelijke- en economische uitvoerbaarheid. In de ruimtelijke onderbouwing wordt gemotiveerd dat het afwijken van de regels van het bestemmingsplan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. De aanvraag is dus voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing. Er bestaan geen planologische bezwaren tegen het bouwplan.

Afwijkingsprocedure

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

Voordat de ontwerpvergunning ter inzage heeft gelegen heeft de raad ten behoeve van het bouwplan op 3 november 2020 een ontwerpverklaring van geen bedenkingen afgegeven.

Het ontwerpbesluit van deze omgevingsvergunning en de verklaring van geen bedenkingen is gepubliceerd in het Gemeenteblad en de Staatscourant van 11 november 2020.

Het ontwerpbesluit heeft vanaf 12 november 2020 gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegen

Tegen het ontwerpbesluit zijn geen zienswijzen ingediend.

Op grond van het raadsbesluit van 26 juni 2019 is een verklaring van geen bedenkingen niet benodigd als na afloop van de termijn van het ter inzage leggen geen zienswijzen zijn ingebracht.

Bouwverordening

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

Bouwbesluit 2012

Er is voldoende aannemelijk gemaakt dat het bouwplan voldoet aan de voorschriften van het Bouwbesluit 2012.

Welstand

De aanvraag is door Libau, Welstands- en monumentenzorg Groningen, getoetst aan de welstandsnota. Op 14 december 2020 is beoordeeld dat het bouwplan voldoet aan redelijke eisen van welstand. Deze conclusie delen wij.

Conclusie

Tegen het afwijken van het bestemmingsplan en de nieuwbouw van 24 woningen bestaan geen planologische bezwaren, het plan voldoet aan een goede ruimtelijke ordening en onderbouwing. Er zijn geen zienswijzen ingediend. 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 gebruik van gronden of bouwwerken en de nieuwbouw van 24 woningen op het perceel Boslaan 18, 18A, 18B, 18C, 20, 20A, 20B, 20C, Hanckemalaan 7 t/m 13, Het Steenhuis 1 t/m 7 en 2 t/m 16 te Zuidhorn, kadastraal bekend gemeente Zuidhorn, sectie F, nummer 6104 en 3031.

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. Ten minste 3 weken voor aanvang van de bouw dienen gedetailleerde berekeningen en tekeningen van de constructie (fundering, vloeren, beton-, staal- houtconstructie, kapplan) via het emailadres tch@westerkwartier.nl bij de gemeente Westerkwartier ingediend te worden;
2. Tijdens de 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;
3. 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';
4. 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 de grondverbetering ten behoeve van de draagkracht 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;
5. Het hemelwater moet zoveel mogelijk op het oppervlaktewater (sloot) geloosd worden of, bij een gescheiden rioolstelsel, via de schoonwaterriolering;
6. Voor aanvang van de bouwwerkzaamheden dient er een bouwveiligheidsplan en een inrichtingsplan van de bouwplaats te worden ingediend bij het team Toezicht, Controle en Handhaving via het e-mailadres tch@westerkwartier.nl;
7. Voor aanvang van de bouwwerkzaamheden moeten er nog materiaalmonsters (gevelstenen) worden aangeboden ter goedkeuring door de welstandscommissie. Om de

- materiaalmonsters aan de welstandscommissie aan te bieden kunt u contact opnemen met het team Wonen via telefoonnummer 14 0594;
8. Om zwerfvuil te voorkomen moet het bouwafval in een gesloten container worden opgeslagen.
 9. 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 tekeningen en documenten zoals hierboven genoemd onder de kop '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 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 Mevrouw M. den Hertog (telefoonnummer 0594- 551 686);
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), 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.