

CONCEPT-OMGEVINGSVERGUNNING 2023003799

Burgemeester en wethouders van de gemeente Westerkwartier hebben op 24 oktober 2023 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het realiseren van een appartementencomplex (bestaande uit 22 appartementen, een sportaccommodatie en een half verdiepte parkeergarage) op het perceel gelegen aan de Atlasstraat (naast nummer 3), kadastraal bekend als gemeente Zuidhorn, sectie A, nummer 3673 (gedeeltelijk)

Van: Van Ringen Architecten
T.a.v. J van Ringen
Hoofdweg 262
9765 CM Paterswolde

Besluit

Burgemeester en wethouders zijn voornemens, gelet op artikel 2.1, 2.10 en 2.12, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) de omgevingsvergunning te verlenen voor het realiseren van een appartementencomplex (bestaande uit 22 appartementen, een sportaccommodatie en een half verdiepte parkeergarage). 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 3.7 van de Wabo. De aanvraag is beoordeeld in het kader van de Wabo 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. Tevens is de zogenaamde coördinatieregeling (paragraaf 3.6.1 van de Wet ruimtelijke ordening) van toepassing verklaard op deze aanvraag.

Zuidhorn, **datum**

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

R. Antonides

Beroep

Als u het niet eens bent met dit besluit, kun u daartegen binnen zes weken na bekendmaking een beroepschrift indienen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State, Postbus 20019, 2500 EA, Den Haag. 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 de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Daarvoor moet uw wel beschikken over een elektronische handtekening (DigiD). Kijk op de website van de Raad van State (<https://www.raadvanstate.nl/contact/digitaal-procederen>) 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. 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 beroepschrift is verstreken en dat u op eigen risico handelt als u gebruik maakt van de verleende vergunning voordat deze onherroepelijk is.

Zienswijzen

De aanvraag, de ontwerpbeschikking en het ontwerpbestemmingsplan 'Oostergast – Noorderlicht' met bijbehorende stukken hebben op grond van de Algemene wet bestuursrecht met ingang van (datum) voor zes weken ter inzage gelegen. Er zijn (wel/geen) zienswijzen 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 op: datum

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:

Bestemmingsplan

Op het perceel gelegen aan de Atlasstraat (naast nummer 3), kadastraal bekend als gemeente Zuidhorn, sectie A, nummer 3673 (gedeeltelijk) is het bestemmingsplan 'Oostergast - Fase 1 en plandelen 2A, 2B en 2C' van toepassing en het 'Parapluplan Parkeren Westerkwartier'.

Op grond van de bijbehorende verbeelding van het bestemmingsplan heeft het perceel de bestemming 'Gemengd-2' en de gebiedsaanduidingen 'Geluidzone-weg', 'Veiligheidszone-Leiding' en 'Veiligheidszone- vervoer gevaarlijke stoffen'.

Het bouwplan voldoet niet aan de bepalingen van het bestemmingsplan artikel 4.1 omdat op grond van dit artikel woningen niet zijn toegestaan. Ook de bouwhoogte van het onderhavige bouwplan is op basis van artikel 4.2 te hoog.

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

De initiatiefnemer wil op het perceel gelegen aan de Atlasstraat (naast nummer 3), kadastraal bekend als gemeente Zuidhorn, sectie A, nummer 3673 (gedeeltelijk) een appartementencomplex realiseren. Het complex omvat een woongebouw van drie bouwlagen met een terug liggende vierde laag, waarin 22 appartementen, bergingen, een half verdiepte parkeerkelder en een ruimte voor een fitnessstudio/sportschool zijn ondergebracht.

De voorgenomen ontwikkeling is in strijd met het geldende bestemmingsplan. De keuze is gemaakt om een nieuw bestemmingsplan voor het perceel te maken. Het conceptbestemmingsplan 'Oostergast – Noorderlicht', de toelichting op het conceptbestemmingsplan en de bijbehorende bijlagen met onderzoeken is de ruimtelijke onderbouwing voor deze vergunning.

In opdracht van de initiatiefnemer is het ontwerpbestemmingsplan 'Oostergast – Noorderlicht' opgesteld, dat in de benodigde bestemmingswijziging en bouwvoorschriften voorziet.

De initiatiefnemer heeft verzocht om de besluitvorming over het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning gecoördineerd te laten verlopen door toepassing van de zogenaamde coördinatieregeling uit de Wet ruimtelijke ordening.

De bevoegdheid om besluiten aan te wijzen waarop de coördinatieregeling van toepassing is berust bij de raad. Op **datum** heeft de raad besloten om de coördinatieregeling van toepassing te verklaren.

Toepassing van de coördinatieregeling biedt de mogelijkheid om de (normaliter afzonderlijke) besluiten die genomen moeten worden te bundelen en de procedures gelijk op te laten lopen. Daarmee kan de plan- en vergunningprocedure eenvoudiger en sneller verlopen. Dit past in het streven om de bouw van woningen te versnellen.

Financiële consequenties

Het besluit tot het toepassen van de coördinatieregeling is procedureel van aard en heeft geen financiële consequenties voor de gemeente. Ook inhoudelijk heeft het project geen financiële consequenties voor de gemeente. De kosten van de gemeente worden verhaald via gronduitgifte en heffing van leges. Verder is met de initiatiefnemers een planschadeverhaalovereenkomst gesloten. Op grond van die overeenkomst zijn initiatiefnemers verplicht om de kosten van eventueel voor vergoeding in aanmerking komende planschade volledig aan de gemeente te compenseren.

Relatie met bestuursakkoord

Thema: Duurzamer wonen en betere bereikbaarheid in het Westerkwartier

Impuls geven aan wonen: *'Ook in Westerkwartier voelen we de huidige crisis op de woningmarkt. Om deze te beslechten hebben we de ambitie om bovenop het vastgestelde woonakkoord van 250 huizen per jaar, nog eens 150 extra huizen per jaar te bouwen.*

Met de bouw van 22 appartementen in een markant en kwalitatief hoogwaardig gebouw wordt bijgedragen aan deze doelstelling. Toepassing van de coördinatieregeling draagt bij aan de ambitie woningbouw een impuls te geven (versnellen procedures).

Dit voorstel is besproken in het raadsoverleg van **29 november 2023**

Nadat de raad het coördinatiebesluit heeft genomen is dit bekendgemaakt. Tegen het besluit om de coördinatieregeling toe te passen kan geen bezwaar of beroep worden ingesteld.

Het ontwerpbestemmingsplan, de aanvraag om omgevingsvergunning en het ontwerpbesluit tot afgifte van de omgevingsvergunning worden bekendgemaakt en gezamenlijk ter inzage gelegd. Gedurende de termijn van ter inzage legging (6 weken) kunnen zienswijzen worden ingediend.

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.

Geluidzone-weg

In opdracht van BügelHajema Adviseurs B.V. te Assen is een onderzoek uitgevoerd door Noordelijk Akoestisch Adviesburo B.V. naar de geluidbelastingen op het onderhavige bouwplan.

Voor de wegen in de omgeving van het plangebied, Het Noorderlicht en de Rijksstraatweg, geldt een maximale snelheid van 30 km/uur. Deze wegen hebben op grond van de Wet geluidhinder geen zone. Wel moet een beoordeling plaatsvinden in het kader van een goede ruimtelijke ordening.

Uit de berekeningen blijkt dat alleen ten gevolge van verkeer op Het Noorderlicht de voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt overschreden. De maximale geluidbelasting op de woningen, ten gevolge van Het Noorderlicht bedraagt 50 dB (55 dB zonder aftrek art. 110g Wgh) op de noordgevel van het complex. Hiermee wordt voldaan aan de maximale ontheffingsgrenswaarde voor stedelijk gebied (alleen van toepassing op wegen met een geluidzone, dat is hier niet van toepassing).

Ten gevolge van verkeer op de Rijksstraatweg wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde. Van cumulatie is geen sprake omdat op de verschillende gevels de voorkeursgrenswaarde niet door meer dan één weg overschreden. Voor de berekende overschrijdingen van de voorkeursgrenswaarde hoeft geen hogere waarde te worden aangevraagd. Dat hoeft alleen bij in het kader van de Wet geluidhinder gezoneerde wegen (30 km wegen vallen daar niet onder).

Indien er sprake is van een hogere waarde, dient aandacht te worden besteed aan de gevelwering van de te bouwen woningen om te garanderen dat het geluidsniveau in de woningen wettelijk aanvaardbaar is. Bij de beoordeling van 30 km wegen is deze verplichting er formeel niet.

Gezien de geringe overschrijding van de voorkeursgrenswaarde is de verwachting dat er geen bijzondere geluidwerende voorzieningen hoeven te worden getroffen om een aanvaardbaar woon- en leefklimaat te bereiken.

Veiligheidszone- Leiding en Veiligheidszone- vervoer gevaarlijke stoffen.

In het kader van deze aspecten is onderzoek en advies geleverd door de Omgevingsdienst Groningen en de Veiligheidsregio Groningen. (zie bijlage 5 en 6 bij het ontwerpbestemmingsplan).

In het rapport is aangegeven dat ter plaatse van het plangebied sprake is van externe veiligheidsrisico's door het vervoer van gevaarlijke stoffen doormiddel van de gasleiding N-505-41. Het plangebied ligt binnen de 100% letaliteitszone en de 1% letaliteitszone (invloedsgebied) van deze risicobron. Aangezien het plangebied binnen de 100% letaliteitszone ligt dient er een uitgebreide verantwoording te komen van het groepsrisico.

De adviezen uit het rapport zijn overgenomen, te weten;

- Gebruiksfuncties voor verminderd zelfredzame personen zijn niet opgenomen in het onderhavige bouwplan;

- In het onderhavige bouwplan zijn voldoende bluswatervoorzieningen opgenomen.

Parkeren

In het 'Parapluplan Parkeren Westerkwartier' wordt op basis van de CROW-normen aangegeven hoeveel parkeerplaatsen bij een bouwplan benodigd zijn. De tabellen die in het parapluplan zijn aangegeven zijn gebruikt bij de toetsing van het aantal aanwezige parkeerplaatsen.

Uitgaande van de bouw van 22 koopappartementen in het dure segment, dienen tenminste 46 parkeerplaatsen (22 maal 2,1) gerealiseerd te worden. Daarnaast dienen voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd te worden voor de in het appartementencomplex gelegen sportaccommodatie. Voor deze sportaccommodatie wordt op basis van de hiervoor genoemde CROW-normen een parkeernorm gehanteerd van 4,8 parkeerplaatsen per 100 m². In het onderhavige bouwplan betekent dit dat voor deze functie 19 parkeerplaatsen gerealiseerd moeten worden.

Op basis van de parkeernormen dienen ten behoeve van het onderhavige bouwplan dus $46 + 19 = 65$ parkeerplaatsen gerealiseerd te worden. Daarnaast dienen ook in de nieuwe situatie voldoende parkeerplaatsen beschikbaar te blijven voor het zwembad. Uitgaande van de in 2012 verleende omgevingsvergunning gaat het hierbij om 21 parkeerplaatsen. De totale parkeerbehoefte op het terrein bedraagt daarmee 86 parkeerplaatsen. Het plan voorziet in de realisatie van maximaal 94 pp (41 in de parkeerkelder en $40 + 13$ op maaiveld). Het aantal parkeerplaatsen voor de appartementen, de sportaccommodatie én het zwembad is daarmee groter dan het aantal vereiste parkeerplaatsen.

Naast het parkeren van auto's is in het onderhavige plan voldoende rekening gehouden met fietsparkeer mogelijkheden.

Welstand

De aanvraag is door Libau, Welstands- en monumentenzorg Groningen, getoetst aan de welstandscriteria. Op 6 november 2023 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 een van appartementencomplex bestaande uit 22 appartementen, een sportaccommodatie en een half verdiepte parkeergarage bestaan geen planologische bezwaren. Het plan voldoet aan een goede ruimtelijke ordening en onderbouwing in de vorm van het conceptbestemmingsplan 'Oostergast – Noorderlicht', de toelichting op het conceptbestemmingsplan en de bijbehorende bijlagen met onderzoeken. Er zijn **wel/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 het appartementencomplex op het perceel gelegen aan de Atlasstraat (naast nummer 3), kadastraal bekend als gemeente Zuidhorn, sectie A, nummer 3673 (gedeeltelijk).

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 eventuele 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 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.