

Ontwerp omgevingsvergunning gemeente Delfzijl

Inhoudsopgave

1. Aanvraag
2. Procedure
3. Overwegingen voorafgaand aan de besluitvorming
4. Ontwerp besluit
5. Leges
6. Bekendmaking
7. Zienswijzen
8. Bijlagen
9. Voorwaarden en voorschriften

1. Aanvraag

Op 26 april 2016 hebben wij een aanvraag ontvangen voor een omgevingsvergunning, zoals bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). De aanvraag is geregistreerd onder zaaknummer WABO-2016-0440.

Gegevens aanvrager

Naam aanvrager : Heuvelman Projecten B.V.
Adres aanvrager : Handelskade West 34, 9934 AA te Delfzijl.

Omschrijving

De aanvraag betreft : het bouwen van 11 geschakelde woningen.
De aanvraag bevat de activiteiten : - het bouwen van een bouwwerk (art. 2.1, lid 1, sub a Wabo);
- het gebruiken van gronden/bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan (art. 2.1, lid 1, sub c Wabo).

Locatie

plaatselijk bekend : Midscheeps 107 t/m 115, 9934 RR en Concordiastraat 2 t/m 12, 9934 RK te Delfzijl.
kadastraal bekend : gemeente Delfzijl, sectie D, nummer 4326.

2. Procedure

Bevoegd gezag

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Delfzijl is bevoegd om op de aanvraag te beslissen.

Kennisgeving

Een kennisgeving van de aanvraag is op 11 mei 2016 gepubliceerd in de Eemsbode en op de internetpagina van de gemeente Delfzijl.

Indieningsvereisten en ontvankelijkheid

Wij hebben de aanvraag aan de hand van de Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor) getoetst op ontvankelijkheid. Daarbij is gebleken dat enkele gegevens ontbraken of van onvoldoende kwaliteit waren. De aanvrager is bij brief van 28 juni 2016 in de gelegenheid gesteld om de ontbrekende gegevens aan te vullen. De aanvullende gegevens hebben wij op 9 december 2016 ontvangen. De wettelijke afhandelingstermijn is hierdoor opgeschort.

Advies

Gelet op artikel 2.26 Wabo en ook gelet op de artikelen 6.1 tot en met 6.4 van het Besluit omgevingsrecht (Bor), hebben wij advies gevraagd aan de stichting Libau welstands- en monumentenzorg Groningen.

Uitgebreide procedure

Overeenkomstig artikel 3.10, lid 1, sub a, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, dient een aanvraag als bedoeld in artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3°, te worden voorbereid middels een uitgebreide voorbereidingsprocedure.

3. Overwegingen voorafgaand aan de besluitvorming

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente (hierna ons college) heeft, bij het nemen van het hierna genoemde ontwerpbesluit, het volgende overwogen.

3.1 Overwegingen ten aanzien van activiteiten die zijn genoemd in artikel 2.1, lid 1 van de Wabo, onder de letters:

a. Overwegingen ten aanzien van het bouwen van een bouwwerk

Toetsing aan het bestemmingsplan

Het bouwplan is gelegen binnen de grenzen van het vigerende bestemmingsplan "Doklanden" en heeft de enkelbestemmingen "Wonen-1", "Tuin" en "Verkeer". Daarnaast heeft het de aanduidingen "Nokrichting", "Specifieke bouwaanduiding-restricties dakverdieping" en "Bouwvlak". Verder heeft het als maatvoering "Maximaal aantal wooneenheden 3" en de figuur "Gevellijn". Wij hebben het verzoek getoetst aan de regels van het bestemmingsplan en deze is hiermee in strijd. Onder de overwegingen, onder c, wordt nader ingegaan op de strijdigheid met het bestemmingsplan.

Toetsing aan redelijke eisen van welstand

Stichting Libau welstands- en monumentenzorg Groningen heeft in haar brief van 15 juni 2016 geadviseerd, dat het bouwplan op zichzelf en in relatie tot zijn omgeving niet in strijd is met redelijke eisen van welstand.

Toetsing aan het Bouwbesluit 2012

Voldoende aannemelijk is gemaakt dat het bouwplan niet in strijd is met de minimale kwaliteitseisen van het Bouwbesluit 2012.

Met betrekking tot de brandveiligheidsaspecten op grond van het Bouwbesluit 2012 is de Veiligheidsregio Groningen gevraagd ons te adviseren over deze aanvraag. Het gevraagde advies van de Veiligheidsregio Groningen is ontvangen op 2 september 2016.

Toetsing aan de gemeentelijke bouwverordening

Het bouwplan is niet in strijd met de bepalingen van de gemeentelijke bouwverordening.

Op grond van artikel 2.1.5 van de bouwverordening is het vereiste onderzoeksrapport over de bodemkwaliteit ingediend op 13 oktober 2016. Voor de aan- en afvoer van de grond zijn voorwaarden opgesteld die zijn opgenomen onder punt 10 van dit besluit.

c. Overwegingen ten aanzien van het gebruiken van gronden/bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan.

Het bouwplan is gelegen binnen de grenzen van het vigerende bestemmingsplan "Doklanden" en heeft de enkelbestemmingen "Wonen-1", "Tuin" en "Verkeer". Daarnaast heeft het de aanduidingen "Nokrichting", "Specifieke bouwaanduiding-restricties dakverdieping" en "Bouwvlak". Verder heeft het als maatvoering "Maximaal aantal wooneenheden 3" en de figuur "Gevellijn". Wij hebben het verzoek getoetst aan de regels van het bestemmingsplan (hierna bp) en deze is hiermee in strijd.

Strijdigheid

Het bouwplan is in strijd met de bouwregels die zijn bepaald in artikel 10.2.1 bp, omdat er op de locatie waar de geschakelde woningen gerealiseerd zullen worden is toegestaan om maximaal 3 wooneenheden te realiseren. Daarnaast voldoet het ook niet aan de bouwregels die gesteld zijn aan het bouwvlak, vrijstaande bebouwing en de dakhelling. Tevens is het bouwplan in strijd met de regels die bepaald zijn in artikel 7.2.1 bp en artikel 8.2.1 bp, omdat er op gronden wordt gebouwd waar het niet is toegestaan.

Afwijking bestemmingsplan

Doordat de aanvraag betrekking heeft op een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, sub c Wabo, kan de omgevingsvergunning alleen worden verleend middels een afwijking. Voor het strijdig gebruik met de bestemming kent het bestemmingsplan geen binnenplanse afwijkingsmogelijkheden en ook de kruimel gevallenregeling is niet van toepassing. Daarom kan de omgevingsvergunning slechts worden verleend middels artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3°, Wabo indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

Aanleiding

Aan de noordzijde van het Eemskanaal rond de Midscheeps te Delfzijl is nu sprake van een aantal braakliggende terreinen. De betreffende gronden kennen weliswaar een woonbestemming, maar tot op heden is geen realiseerbare invulling gevonden binnen de regels van het huidige bestemmingsplan. Recent is door een particuliere ontwikkelaar (Heuvelman Ibis BV te Farmsum/Delfzijl) het initiatief genomen om de woningbouwmogelijkheden op deze locaties ter hand te nemen. Daarbij is samenwerking gezocht met de Woonstichting Groninger Huis te Zuidbroek. Er is een plan ontstaan met een gevarieerd woningaanbod (sociale huur, koop) in een ruimtelijk aantrekkelijk ontwerp. Dat ontwerp draagt in belangrijke mate bij aan een passende invulling van de nog braakliggende terreinen. Voor verschillende doelgroepen wordt daarmee een aanvulling op het stedelijk woonmilieu geboden, met gebruikmaking van de kwaliteiten van het gebied (oriëntatie op het water, relatief dicht bij het centrum gelegen).

Ruimtelijke onderbouwing

Met instemming van de opdrachtgever en de gemachtigde heeft Rho adviseurs voor leefruimte een ruimtelijke onderbouwing (CODE 20160336) aangeleverd. Deze onderbouwing is als bijlage bijgevoegd en maakt onderdeel uit van dit besluit. De ruimtelijke onderbouwing geeft aan dat de activiteit niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening.

Collegebesluit

Middels het besluit van 28 juni 2016 verleend het college medewerking aan de buitenplanse afwijking. Het collegebesluit maakt onderdeel uit en is betrokken bij de overweging over het hierna te noemen besluit.

Planschade

Ons uitgangspunt is dat iedere verzoeker van een afwijking, wijziging of ander geval, genoemd in artikel 6.1 Wro, waarop planschade van toepassing kan zijn een planschadeovereenkomst zal moeten ondertekenen voordat de planologische procedure wordt gestart. De planschadeovereenkomst is ondertekend door de verzoeker en de gemeente Delfzijl.

Verklaring van geen bedenkingen

Middels het besluit van 14 juli 2016 heeft de gemeenteraad een verklaring van geen bedenkingen afgegeven. De verklaring van geen bedenkingen maakt onderdeel uit en is betrokken bij de overweging over het hierna te noemen besluit.

Provincie Groningen

Bij een aanvraag die met toepassing van artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3° Wabo moet worden verleend is vastgelegd dat er vooroverleg met de provincie dient plaats te vinden. De provincie heeft in het kader van vooroverleg ingestemd met het plan.

Belangenafweging

De bouw van de geschakelde woningen past binnen het beleid van zowel de gemeente als de provincie. Ook vanuit de milieu- en ruimtelijke aspecten zijn geen bezwaren tegen het planvoornemen.

Met betrekking tot het geluid wordt aanvullend opgemerkt dat een hogere waarde - procedure moet worden doorlopen. Door het treffen van geluidswerende maatregelen aan de geschakelde woningen wordt een aanvaardbaar binnen niveau gerealiseerd.

Het belang dat is gediend met realisering van de geschakelde woningen kan opwegen tegen de belangen van derden, te denken aan het ontnemen van zonlicht en het beperken van privacy en gebruiksmogelijkheden van aangrenzende percelen. Na afweging van de betrokken belangen en omdat de aangevraagde activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening, kan in redelijkheid afwijken van het bestemmingsplan.

Conclusie

Op grond van het bovenstaande kan er met toepassing van artikel 2.12, lid 1 sub a, onder 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) medewerking verleend worden.

3.3 Overige overwegingen

Overwegingen ten aanzien van de Wet Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG)

Naar aanleiding van uw aanvraag is er gekeken naar de huisnummering van de woningen. De aanvraag is getoetst aan de Wet Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG) en er heeft overleg plaatsgevonden met de BAG coördinator. Op basis hiervan is er een huisnummerbesluit genomen en is betrokken bij de overweging over het hierna te noemen besluit.

Overwegingen ten aanzien van adviezen en documenten

De adviezen van Libau welstands- en monumentenzorg Groningen en van de Veiligheidsregio Groningen zijn op een zorgvuldige manier tot stand gekomen en geven geen aanleiding tot twijfel over de juistheid van de conclusies, zodat de adviezen kunnen worden gevolgd.

4. Ontwerp besluit

Gelezen de aanvraag voor een omgevingsvergunning, rekening houdend met de wettelijk verplichte toetsen, en adviezen *<en ook rekening houdend met de ingebrachte zienswijzen en bedenkingen>*, is ons college voornemens onder de in de bijlage genoemde voorwaarden en voorschriften:

De aangevraagde omgevingsvergunning (zoals beschreven onder punt één van dit besluit) te verlenen op grond van:

- artikel 2.1, lid 1, onder a in samenhang met artikel 2.10 van de Wabo;
- artikel 2.1, lid 1, onder c in samenhang met artikel 2.12 van de Wabo.

Onderdeel van het besluit vormen gewaarmerkte bijlagen die met dit besluit zijn meegezonden.

Met vriendelijke groet,
namens burgemeester en wethouders,

de heer G.H. Aalderink
directeur
Werkorganisatie DEAL-gemeenten

Delfzijl, 19 december 2016

Verzenddatum:

5. Leges

Bouwkosten volgens aanvraag	€	
Vastgestelde bouwkosten voor toepassing legesverordening	€	
Omschrijving leges		Bedrag
Bouwactiviteit	€	
Buitenplanse afwijking (artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3° Wabo)	€	
Welstandstoets	€	
Totaal	€	_____ +

6. Bekendmaking

Dit voornemen wordt gepubliceerd in de Eemsbode en op de internetpagina van de gemeente Delfzijl en in de Staatscourant.

Een afschrift van dit voornemen wordt gestuurd naar:

- Adema Architecten;
- Gedeputeerde Staten van de Provincie Groningen;
- Inspectie Leefomgeving en Transport.

7. Zienswijzen

De aanvraag en het ontwerpbesluit met bijbehorende stukken worden op grond van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht met ingang van 22 december 2016 tot 2 februari 2017 ter inzage gelegd. Een ieder kan binnen deze termijn een zienswijze tegen het ontwerpbesluit indienen bij ons college.

8. Bijlagen

Bij dit voornemen behoren gewaarmerkte bijlagen die met dit voornemen ter inzage zijn gelegd.

9. Voorwaarden en voorschriften

A. Voorwaarden

Ten aanzien van het bouwen van een bouwwerk

Uit het oogpunt van (constructieve) veiligheid

- Minimaal drie weken voor aanvang van de bouwwerkzaamheden dienen de nadere (detail)constructietekeningen en constructieberekeningen ter goedkeuring aan de Werkorganisatie DEAL-gemeenten te worden overgelegd:
 - Statische berekening van bovenbouw en onderbouw;
 - Detailberekening en tekening(en) staalconstructie;
 - Detailberekening en tekening(en) HoutSkeletBouw (HSB)constructie;
 - Legplan prefab betonconstructie(s);
 - Sonderingen met fundatieadvies.
- Om graafschade te voorkomen en de veiligheid van de graver en de directe omgeving te bevorderen, moet voorafgaand aan een mechanische grondroering, een zogenaamde "Klic-melding" worden gedaan. De Wet Informatie-uitwisseling Ondergrondse Netten (beter bekend als "grondroerdersregeling") verplicht iedere grondroerder (graver) hiertoe. Deze melding kunt u doen via Klic-online, telefonisch op 0800 - 0080 of per fax (info op www.klic.nl).

Start bouwwerkzaamheden

- Minimaal twee dagen voor de aanvang van de (bouw)werkzaamheden dient het uitzetten van het bouwwerk en de hoogte van het vloerpeil in overleg met de toezichthouder van de Werkorganisatie DEAL-gemeenten plaats te vinden. De start van de uitvoering van de werkzaamheden moet worden gemeld. Dit kunt u doen:
 - Post; meegezonden kaartjes;
 - Email; info@werkorganisatiedeal.nl;
 - Telefonisch; (0596) 639700.
- Voor het storten van de betonnen constructieonderdelen dient de toezichthouder van de Werkorganisatie DEAL-gemeenten ten minste twee werkdagen van tevoren in kennis te worden gesteld.
- Indien bij temperaturen beneden twee graden Celsius beton-, metsel- of buitenpleisterwerk wordt uitgevoerd, dient de toezichthouder van de Werkorganisatie DEAL-gemeenten ten minste twee dagen vóór het begin van het desbetreffende werk in kennis te worden gesteld van de te treffen maatregelen ten behoeve van:
 - het niet verwerken van bevroren materialen;
 - het verkrijgen van een goede binding en verharding;
 - de bescherming van het desbetreffende werk na de voltooiing tegen vorstschade, zolang het nog onvoldoende is verhard of de temperatuur nog beneden twee graden Celsius is.

Op grond van het Bouwbesluit 2012

- Het is verboden om een bouwwerk na het bouwen in gebruik te geven of nemen, indien het bouwwerk niet gereed is gemeld bij de toezichthouder van de Werkorganisatie DEAL-gemeenten. Dit kunt u doen:
 - Post; meegezonden kaartjes;
 - Email; info@werkorganisatiedeal.nl;
 - Telefonisch; (0596) 639700.
- De hoogte van het vloerpeil moet definitief worden vastgesteld in overleg met een toezichthouder van de werkorganisatie DEAL-gemeenten.
- De aannemer dient er voor te zorgen dat er geen bouwafval op de openbare weg of naast liggende percelen komt. Ook mag geen zwerfvuil afkomstig van het te bouwen object in de omgeving terechtkomen.
- Het terrein waarop wordt gebouwd, grond wordt ontgraven of dergelijke werkzaamheden worden verricht, moet door een doeltreffende afscheiding zijn afgescheiden.
- Het bouw- en sloopafval moet ten minste worden gescheiden in de volgende fracties:
 - gevaarlijk aangeduide afvalstoffen als bedoeld in hoofdstuk 17 van de afvalstoffenlijst bedoeld in de Regeling Europese afvalstoffenlijst;
 - steenachtig sloopafval, gipsblokken en gipsplaatmateriaal;
 - bitumineuze dakbedekking, teerhoudende en niet teerhoudende dakbedekking;
 - dakgrind;
 - overig afval.
- Indien u binnen 26 weken na het verlenen van de omgevingsvergunning niet bent gestart met de bouwwerkzaamheden, kan de omgevingsvergunning door ons college worden ingetrokken. In overleg met de gemeente kunt u hier van afwijken.
- De omgevingsvergunning en bijbehorende stukken dienen op locatie aanwezig te zijn.
- Ons college kan het gebruik van een werktuig, dat schade of ernstige hinder voor de omgeving veroorzaakt of kan veroorzaken, verbieden of de werkzaamheden stilleggen.
- Het is niet toegestaan te bouwen in afwijking van de omgevingsvergunning.

Bodemwerkzaamheden

- Bij de werkzaamheden vrijkomende grond dient zoveel mogelijk op het kadastraal perceel hergebruikt te worden.
- Bij aan- of afvoer van (herbruikbare) grond en/of bouwstoffen gelden de regels van het Besluit bodemkwaliteit. Voor meer informatie hierover verwijzen we u kortheidshalve naar de internetsite meldpunt bodem <https://meldpuntbodemkwaliteit.agentschapnl.nl>.
- Een ieder die op of in de bodemhandelingen verricht en die weet of redelijkerwijs had kunnen vermoeden dat door die handelingen de bodem kan worden verontreinigd of aangetast, is verplicht alle maatregelen te nemen die redelijkerwijs van hem kunnen worden gevegd, teneinde die verontreiniging of aantasting te voorkomen, dan wel zoveel mogelijk ongedaan te maken.

B. Voorschriften

Bouwbesluit

- Er moet worden gebouwd in overeenstemming met de bepalingen van het Bouwbesluit.