

Omgevingsvergunning gemeente Delfzijl

Inhoudsopgave

1. Aanvraag
2. Procedure
3. Overwegingen voorafgaand aan de besluitvorming
4. Besluit
5. Leges
6. Bekendmaking
7. In werking treden van de vergunning
8. Mogelijkheid van beroep
9. Bijlagen
10. Voorwaarden en voorschriften

1. Aanvraag

Op 28 juni 2019 hebben wij een aanvraag ontvangen voor een omgevingsvergunning, zoals bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). De aanvraag is geregistreerd onder zaaknummer WABO-2019-0822.

Gegevens aanvrager

Naam aanvrager :
Adres aanvrager :

Omschrijving

De aanvraag betreft : het bouwen van 5 vrijstaande 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 97 t/m 97d te Delfzijl.
kadastraal bekend : gemeente Delfzijl, sectie D, nummer 4287

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 10 juli 2019 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 19 augustus 2019 in de gelegenheid gesteld om de ontbrekende gegevens aan te vullen. De aanvullende gegevens hebben wij op 27 augustus 2019 ontvangen. De wettelijke afhandelingstermijn is hierdoor opgeschort.

Programma Aanpak Stikstof (PAS)

Gelet op de beperkte omvang en de aard van het project en de grote afstand tot de relevante gebieden kan geconcludeerd worden dat het plan niet zal leiden tot een toename van de stikstofdepositie in de kritische gebieden en dat het daarom op voorhand duidelijk is dat deze, gelet op de instandhoudingsdoelstellingen voor een Natura 2000-gebied, de kwaliteit van de natuurlijke habitats of de habitats van soorten in dat gebied niet kunnen verslechteren of een significant verstorend effect kunnen hebben op de soorten waarvoor dat gebied is aangewezen. Daarom hoeft er voor dit project op dit punt geen vergunning op grond van de Wnb te worden aangevraagd

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.

Zienswijzen

De aanvraag en het ontwerpbesluit met bijbehorende stukken zijn op grond van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht met ingang van 8 mei 2020 tot en met 18 juni 2020 ter inzage gelegd. Er zijn geen zienswijzen tegen het ontwerpbesluit ingediend.

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.

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 besluit, 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-1D", "Tuin" en "Verkeer" en de aanduiding "Bouwvlak" en "Specifieke bouwaanduiding - restricties dakverdieping". Verder heeft het als maatvoering "Maximaal aantal wooneenheden 3", "Maximaal aantal wooneenheden 4" en de figuur "Gevellijn". Het plan is in strijd met de regels van het vigerende bestemmingsplan.

Op basis van de Wabo moet de aanvraag ook worden aangemerkt als een aanvraag voor het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, dat door ons hierna onder 3.1c is overwogen.

Toetsing aan redelijke eisen van welstand

Stichting Libau welstands- en monumentenzorg Groningen heeft in haar brief van 17 juli 2019 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

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

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 30 juli 2019. Dit advies is betrokken bij de overweging over het hierna te noemen ontwerpbesluit.

Toetsing aan de gemeentelijke bouwverordening

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

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

Aanleiding

Aan de noordzijde van het Eemskanaal rond de Midscheeps te Delfzijl is nu sprake van een aantal braakliggende terreinen. Op het braakliggende perceel tegenover de vrijstaande woningen van Midscheeps 92 t/m 98 te Delfzijl is het voornemen om vijf vrijstaande woningen te realiseren. Het bouwplan is in strijd met het geldende bestemmingsplan.

Toetsing aan het bestemmingsplan

Het bouwplan is gelegen binnen de grenzen van het vigerende bestemmingsplan "Doklanden" en heeft de enkelbestemmingen "Wonen-1D", "Tuin" en "Verkeer" en de aanduiding "Bouwvlak" en "Specifieke bouwaanduiding - restricties dakverdieping". Verder heeft het als maatvoering "Maximaal aantal wooneenheden 3", "Maximaal aantal wooneenheden 4" en de figuur "Gevellijn". Het plan is in strijd met de regels van het vigerende bestemmingsplan.

Strijdigheden

Omdat het maximaal aantal te bouwen woningen wordt overschreden voldoet het plan niet aan de bestemming 'Wonen-1D'. Daarnaast voldoet het plan niet aan de bouwregels behorende bij deze bestemming (bouwvlak en gevellijn). Dit heeft onder andere tot consequentie dat er deels gebouwd wordt in de bestemming 'Tuin' en hierbinnen mogen geen gebouwen worden gebouwd. Ook wordt er voor een klein deel gebruik gemaakt van 'Verkeer' en is het gebruik wonen in strijd met deze primaire bestemming.

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.

Ruimtelijke onderbouwing

Met instemming van de opdrachtgever en de gemachtigde heeft RooBeekAdvies een ruimtelijke onderbouwing (RB 30.141) 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 30 maart 2020 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.

Verklaring van geen bedenkingen

Middels het besluit van 30 april 2020 heeft de gemeenteraad een verklaring van geen bedenkingen afgeven. 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 woning 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 woning wordt een aanvaardbaar binnen niveau gerealiseerd.

Het belang dat is gediend met realisering van de woning 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.

3.2. 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.

3.3 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.

4. Besluit

Dit besluit is tot stand gekomen volgens de uitgebreide voorbereidingsprocedure. Gebleken is dat de aanvraag voldoet aan de eisen die de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, het Besluit omgevingsrecht en de Ministeriële regeling omgevingsrecht daaraan stellen.

Gelezen de aanvraag voor een omgevingsvergunning, rekening houdend met de wettelijk verplichte toetsen en adviezen, besluit ons college 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 en 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, 25 juni 2020

Verzenddatum:

5. Leges

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

Een nota voor het totaalbedrag wordt u binnenkort toegezonden.

6. Bekendmaking

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

Een afschrift van dit besluit wordt gestuurd naar:

7. In werking treden van de vergunning

Deze vergunning treedt in werking met ingang van de dag na afloop van de termijn voor het indienen van een beroepschrift. Het indienen van een beroepschrift schorst de werking van dit besluit niet.

8. Beroep

Tegen dit besluit kan binnen zes weken na bekendmaking beroep worden aangetekend door belanghebbenden. Het indienen van een beroepschrift schorst de werking van het besluit niet.

Daarnaast kunt u in spoedeisende gevallen de voorzieningenrechter verzoeken een voorlopige voorziening te treffen. Dit verzoek kunt u samen met een kopie van uw bezwaarschrift sturen aan de voorzieningenrechter van de sector Bestuursrecht van de rechtbank Noord-Nederland, locatie Groningen, Postbus 150, 9700 AD Groningen.

U kunt ook digitaal het beroep- en verzoekschrift indienen bij de rechtbank via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. Daarvoor moet u wel beschikken over een elektronische handtekening (DigiD). Kijk op de genoemde site voor de precieze voorwaarden.

9. Bijlagen

Bij dit besluit behoren gewaarmerkte bijlagen die met dit besluit zijn meegezonden.

10. Voorwaarden en voorschriften

A. Voorwaarden

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:
 - De wapeningstekeningen van de funderingspalen van de leverancier
 - De heistaten
 - Een tekening van de paalafwijkingen en eventueel naar aanleiding daarvan de gewijzigde tekeningen en berekeningen van de fundering
 - De uitvoeringstekeningen van de constructies van de bovenbouw van de woningen
- Minimaal drie weken voor aanvang van de bouwwerkzaamheden dient het veiligheidsplan / BLVC-plan ter goedkeuring aan de Werkorganisatie DEAL-gemeenten te worden overgelegd
- 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 starten 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 terecht komen.
- 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 dakbedekking;
- teerhoudend asfalt;
- niet-teerhoudend asfalt;
- 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 korthedshalve 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 geveerd, 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.