

datum : 26 maart 2014
zaaknummer : WABO-DZL-2013-274
behandeld door : J. Rijzenga, telefoonnummer: (0596) 63 97 00
betreft : omgevingsvergunning

Beste meneer

U heeft op 26 september 2013 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend voor het bouwen van een woning aan de Midscheeps 108 te Delfzijl. Wij delen u mede dat de vergunning is verleend. U treft de vergunning aan als bijlage.

Kennisgeving besluit

Omdat een uitgebreide voorbereidingsprocedure wordt gevolgd, zal het besluit voor de omgevingsvergunning met uw aanvraag en de bijbehorende stukken, ter inzage worden gelegd met ingang van 3 april 2014 tot en met 14 mei 2014. Bij deze brief ontvangt u het besluit en de publicatietekst van de kennisgeving.

Inwerkingtreding omgevingsvergunning

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.

Voorwaarden en voorschriften

Aan de omgevingsvergunning zijn voorwaarden en voorschriften verbonden. U moet deze naleven. Tijdens de realisatie van uw project zal een toezichthouder namens de gemeente één of meer controles uitvoeren.

Leges

Aan deze omgevingsvergunning zijn leges verbonden. Binnenkort ontvangt u hiervoor een nota.

Tot slot

Vragen over deze brief kunt u stellen via telefoonnummer (0596) 63 97 00 of per e-mail info@werkorganisatiedaal.nl. Om uw vragen vlot te kunnen beantwoorden, verzoeken wij u het zaaknummer bij de hand te houden of in de e-mail te vermelden.

Met vriendelijke groet,
namens burgemeester en wethouders,


mevrouw R.A. Vels
teammanager Vergunningen
Werkorganisatie DEAL-gemeenten

Verzenddatum: 27 MRT 2014

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 26 september 2013 hebben wij een aanvraag ontvangen voor een omgevingsvergunning, zoals bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). De aanvraag is geregistreerd onder zaaknummer WABO-DZL-2013-274.

Gegevens aanvrager

Naam aanvrager :
Adres aanvrager :

Omschrijving

De aanvraag betreft : het bouwen van een woning
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);
- het maken of veranderen van een uitweg (art. 2.2, lid 1, sub e Wabo).

Locatie

plaatselijk bekend : Midscheeps 108 te Delfzijl
kadastraal bekend : gemeente Delfzijl, sectie D, nummer 4292

2. Procedure

Bevoegd gezag

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

Kennisgeving

De aanvraag is op 2 oktober 2013 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 7 januari 2014 in de gelegenheid gesteld om de ontbrekende gegevens aan te vullen. De aanvullende gegevens hebben wij op 27 februari 2014 ontvangen. De wettelijke afhandelingstermijn is hierdoor opgeschort.

Activiteit "het maken of veranderen van een uitweg (art. 2.2, lid 1, sub e Wabo)"

De aangevraagde inrit sluit aan op een niet openbare weg (niet van de gemeente Delfzijl). Daardoor maakt deze activiteit geen onderdeel uit van dit besluit.

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.

Ontwerpbesluit

Het ontwerpbesluit heeft vanaf 23 januari 2014 gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegen op het gemeentehuis van de gemeente Delfzijl. Van het ontwerp is kennisgegeven door een publicatie in de Eemsbode en op de internetpagina van de gemeente Delfzijl op 22 januari 2014. Gedurende de periode dat het ontwerpbesluit ter inzage lag konden er door een ieder zienswijzen naar voren worden gebracht, hiervan is geen gebruik gemaakt.

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 bestemmingsplan

Het plan valt in het geldende bestemmingsplan "Doklanden" en heeft de bestemming "Wonen 1-A". Het plan is in strijd met de voorschriften behorende bij deze bestemming. Onder de overwegingen onder c, wordt het in strijd zijn met het vigerende bestemmingsplan nader uitgewerkt.

Toetsing aan redelijke eisen van welstand

Stichting Libau welstands- en monumentenzorg Groningen heeft in haar brief van 18 december 2013 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.

Het gevraagde advies van de Brandweer Rayon Noord is ontvangen op 13 december 2013. Dit advies is betrokken bij de overweging over het hierna te noemen besluit.

Toetsing aan de gemeentelijke bouwverordening

Voldoende aannemelijk is gemaakt dat het bouwplan niet in strijd is met de bepalingen van de bouwverordening.

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

Het plan valt in het geldende bestemmingsplan "Doklanden" en heeft de bestemming "Wonen 1-A". Het plan is in strijd met de voorschriften behorende bij deze bestemming.

Artikel 10, lid e van het bestemmingsplan bepaalt dat de maximale goothoogte van het hoofdgebouw 4,00 meter mag bedragen. Het bouwplan voorziet in een goothoogte van het plat afgedekte deel van 6,00 meter.

Daarnaast bepaalt artikel 10, lid f van het bestemmingsplan dat de minimale dakhelling van het hoofdgebouw 45° dient te bedragen en de maximale dakhelling 60°. Het bouwplan is voor een groot gedeelte afgedekt met een platte dak. Gelet hierop is het bouwplan in strijd met het bestemmingsplan.

Binnenplanse afwijking

Er is geen binnenplanse afwijkingmogelijkheid van deze voorschriften, zoals bedoeld in artikel 2.12, lid 1, sub a onder 1 Wabo.

Buitenplanse afwijking

Er kan middels een buitenplanse afwijking van het bestemmingsplan op basis van artikel 2.12, lid 1, sub a onder 3 Wabo mee worden gewerkt aan het plan, doordat het plan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en een goede motivering bevat.

In beginsel zijn er geen bezwaren tegen het bouwplan. De nieuw te bouwen woningen past qua bebouwingsbeeld bij de reeds gebouwde woningen. Ons college heeft bij besluit van 14 november 2013 besloten om medewerking te verlenen aan het bouwplan.

Ruimtelijke onderbouwing

Met instemming van de opdrachtgever is een ruimtelijke onderbouwing (Ruimtelijke onderbouwing Midscheeps 108, dd. 14 november 2013) 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 is met een goede ruimtelijke ordening.

Planschadeovereenkomst

Bij de bovenvermelde procedure die is gevoerd maakt de ondertekende planschadeovereenkomst deel uit van dit besluit.

Deze planschadeovereenkomst wordt door de gemeente Delfzijl "geëist"; bij elke procedure die wij voeren waarbij een bouwplan in strijd is met het bestemmingsplan. Deze is ondertekend en maakt onderdeel uit van dit besluit

Belangenafweging

Het belang dat is gediend met realisering van het bouwplan 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 worden afgeweken van het bestemmingsplan.

Bezwaren van ruimtelijke of stedenbouwkundige aard die zich tegen het bouwplan verzetten, zijn er niet, zodat de aanvraag niet hoeft te worden geweigerd.

3.2 Overwegingen ten aanzien van adviezen en documenten.

De adviezen zijn niet op een onzorgvuldige manier tot stand gekomen en geven geen aanleiding tot twijfel over de juistheid van de conclusies, zodat de adviezen kunnen worden gevolgd.

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 Ministeriele 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 voor de activiteiten als bedoeld in artikel 2.1 lid 1, sub a in samenhang met artikel 2.10 en artikel 2.1 lid 1,

sub c in samenhang met artikel 2.12 lid 1, sub a, onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

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

De vergunning geldt voor onbepaalde tijd.

Met vriendelijke groet,
namens burgemeester en wethouders,


mevrouw R.A. Vells
teammanager Vergunningen
Werkorganisatie DEAL-gemeenten

Delfzijl, 26 maart 2014

Verzenddatum: 27 MRT 2014

5. Leges

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

- Gedeputeerde Staten van de provincie Groningen.

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.

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.

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.

9. Bijlagen

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

10. Voorwaarden en voorschriften

A. Voorwaarden

Planschadeovereenkomst

- De planschadeovereenkomst is ondertekend en maakt onderdeel uit van dit besluit.

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.
- 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 dakbedekking;
 - teerhoudend asfalt;
 - niet-teerhoudend asfalt;
 - dakgrind;
 - overig afval.
- Volgens de wet bent u verplicht om binnen 26 weken na het verlenen van de omgevingsvergunning te starten met de bouwwerkzaamheden. Wanneer u hier niet aan voldoet, 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 gevergd, 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.