



GEMEENTE
LOPPERSUM

Datum : 15 juli 2015
Behandeld door : A. van de Water - Vellinga
Afdeling : Werkorganisatie DEAL-gemeenten
Telefoonnummer : 0596-639700
Ons kenmerk : WABO-2014-0941

J. Pastoor
Onderdendamsterweg 8
9991 TB MIDDELSTUM

Uw brief van : 2 december 2014
Uw kenmerk :

Verzonden: 16 JULI 2015

Onderwerp: Brief bij omgevingsvergunning

Geachte heer Pastoor,

U heeft op 2 december 2014 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend voor het vervangen van het bestaande woonhuis en aanpassen van het bouwvlak aan de Stitswerderweg 21 te Middelstum. Wij delen u mede dat de vergunning is verleend. U treft de vergunning aan als bijlage.

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.

Teruggaaf

Bij de vergunning ontvangt u de kaartjes 'aanvang van de bouwwerkzaamheden' (groen) en 'gereedmelding bouwwerk' (rood). U dient het groene kaartje uiterlijk twee dagen vóór aanvang van de bouwwerkzaamheden ingevuld te retourneren. Het rode kaartje dient uiterlijk op de dag van voltooiing van het bouwwerk te worden teruggezonden. Indien beide kaartjes tijdig zijn verzonden, ontvangt u € 50,00 restitutie op de betaalde leges.

Tot slot

Vragen over deze brief kunt u stellen via telefoonnummer (0596) 63 97 00 of per e-mail info@werkorganisatiedeal.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.

Burgemeester en wethouders van de
gemeente Loppersum,
namens dezen,

ba


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

BEZOEKADRES

Molenweg 12
9919 AH Loppersum

OPENINGSTIJDEN

maandag t/m woensdag
8.30 uur - 16.30 uur
donderdag
8.30 uur - 18.00 uur
vrijdag
8.30 uur - 12.00 uur

POSTADRES

Postbus 25
9919 ZG Loppersum

Telefoon (0596) 54 82 00
Telefax (0596) 54 82 01

www.loppersum.nl
gemeente@loppersum.nl

Omgevingsvergunning gemeente Loppersum

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 2 december 2014 hebben wij een aanvraag ontvangen voor een omgevingsvergunning, zoals bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). De aanvraag is geregistreerd onder zaaknummer WABO-2014-0941.

Gegevens aanvrager

Naam aanvrager : J. Pastoor
Adres aanvrager : Onderdendamsterweg 8, 9991 TB te Middelstum

Omschrijving

De aanvraag betreft : het vervangen van het bestaande woonhuis en aanpassen van het bouwvlak
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 : Stitswerderweg 21 te Middelstum
kadastraal bekend : gemeente Middelstum, sectie H, nummer 26

2. Procedure

Bevoegd gezag

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

Kennisgeving

Een kennisgeving van de aanvraag is op gepubliceerd in de Ommelander Courant en op de internetpagina van de gemeente Loppersum.

Indieningsvereisten en ontvankelijkheid

Wij hebben de aanvraag aan de hand van de Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor) getoetst op ontvankelijkheid. Wij zijn van oordeel dat de aanvraag voldoende informatie bevat voor een goede beoordeling van de gevolgen van de activiteit op de fysieke leefomgeving. De aanvraag is dan ook ontvankelijk en in behandeling genomen.

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

De aanvraag en het ontwerpbesluit met bijbehorende stukken worden op grond van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht met ingang van 19 mei 2015 tot en met 30 juni 2015 ter inzage gelegd. Een ieder kan binnen deze termijn een zienswijze tegen het ontwerpbesluit indienen bij ons college. Binnen deze termijn zijn geen zienswijzen ingediend.

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 letter(s):

a. Overwegingen ten aanzien van het bouwen van een bouwwerk

Toetsing aan het bestemmingsplan

Het plan is gelegen in het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied'. Het betreffende perceel heeft de bestemming 'Agrarisch' en de dubbelbestemming 'Waarde- Archeologie 2'. Het plan is in strijd met de voorschriften van het bestemmingsplan.

Toetsing aan redelijke eisen van welstand

Stichting Libau welstands- en monumentenzorg Groningen heeft in haar brief van 28 januari 2015 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.

Toetsing aan de gemeentelijke bouwverordening

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

c. Overwegingen ten aanzien van het gebruiken van een bouwwerk in strijd met het bestemmingsplan.

Toetsing aan het bestemmingsplan

Het plan is gelegen in het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied'. Het betreffende perceel heeft de bestemming 'Agrarisch' en de dubbelbestemming 'Waarde- Archeologie 2'. Het plan is in strijd met de voorschriften van het bestemmingsplan.

Strijdigheid bestemming 'Agrarisch'

In artikel 3.2.1, onder a van het bestemmingsplan is bepaald dat alle gebouwen van een agrarisch bedrijf worden gebouwd binnen het bouwperceel, gelegen in het bouwvlak. De nieuw te bouwen woning valt voor een gedeelte buiten het bouwvlak en is derhalve in strijd met het bestemmingsplan.

Afwijkingsmogelijkheden

Het bestemmingsplan biedt binnenplannen geen afwijkingsmogelijkheden (artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 1 van de Wabo).

Er is geen buitenplanse afwijkmogelijkheid zoals bedoeld in artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 2 van de Wabo die kan worden toegepast.

De aangevraagde omgevingsvergunning kan gelet hierop slechts worden verleend als er wordt afgeweken van het bestemmingsplan op grond van art. 2.12, lid 1, sub a, onder 3 Wabo. De vergunning kan slechts worden verleend indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke onderbouwing .

Ruimtelijke onderbouwing

Met instemming van de aanvrager is een ruimtelijke onderbouwing (Ruimtelijke onderbouwing t.b.v. bouwplan Stitswerderweg 21 te Middelstum, datum 11 mei 2015) opgesteld. De uitgangspunten zoals hierboven genoemd en de andere aspecten waar rekening mee moet worden gehouden zijn in dit document uitgewerkt. Dit document vormt derhalve de onderbouwing van dit besluit voor zover dit besluit betrekking heeft op het gebruiken van gronden en/of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan. Dit document is als bijlage bijgevoegd en maakt onder overneming van de motivering onderdeel uit van dit besluit. De ruimtelijke onderbouwing geeft aan dat de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

Strijdigheid bestemming 'Waarde- Archeologie 2'

In artikel 23.2 van het bestemmingsplan is bepaald dat er op of in deze gronden geen mogenbouwwerken worden gebouwd, waarbij de bodem dieper dan 40 cm -Mv wordt geroerd met uitzondering van:

- bouwwerken met een oppervlakte kleiner dan 50 m² ten behoeve van andere daar voorkomende bestemming(en).

De gevraagde nieuw te bouwen woning heeft een oppervlakte van 130 m² en de grond zal ook dieper geroerd worden dan de 40 cm -Mv. Het plan is in strijd met de voorschriften van het bestemmingsplan.

Afwijkingsmogelijkheid

Op grond van artikel 23.4, onder b van het bestemmingsplan kan een omgevingsvergunning slechts verleend worden indien er door een archeologisch bureauonderzoek door een daartoe bevoegde instantie is aangetoond dat er geen archeologische waarden aanwezig zijn.

Archeologie

Het bestemmingsplan geeft aan dat het hier gaat om een gebied met de aanduiding 'archeologische waarde 2'. Het gevraagde bureau-onderzoek is ontvangen op 2 februari 2015 - rapport 15-32.

Zowel de sloop onder maaiveld van de huidige woning als het uitgraven van de bouwput voor de nieuwe woning dient onder archeologische begeleiding plaats te vinden. Voor het uitvoeren van archeologische begeleiding is een door de bevoegde overheid goedgekeurd programma van eisen benodigd, waarin de eisen, voorwaarden en beperkingen met betrekking tot het onderzoek zijn vastgelegd.

Gelet op het voorgaande en na afweging van de bij het besluit betrokken belangen, kunnen wij medewerking verlenen aan een afwijking van het bestemmingsplan op grond van art. 2.12, lid 1, sub a, onder 3 Wabo. De aanvraag is niet in strijd met een goede ruimtelijke onderbouwing en de gevraagde omgevingsvergunning hoeft niet te worden geweigerd.

3.2. Overwegingen ten aanzien van adviezen en documenten.

Het advies van Libau welstands- en monumentenzorg Groningen is niet op een onzorgvuldige manier tot stand gekomen en geeft geen aanleiding tot twijfel over de juistheid van de conclusies, zodat het advies kan 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 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.

De vergunning geldt voor onbepaalde tijd.

Burgemeester en wethouders van de
gemeente Loppersum,
namens dezen,



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

Loppersum, 14 juli 2015

Verzenddatum: 16 JULI 2015

5. Leges

Bouwkosten volgens aanvraag	€	180.000,00
Vastgestelde bouwkosten voor toepassing legesverordening	€	180.000,00

Omschrijving leges		Bedrag
Beoordeling milieukundig bodemrapport	€	1.083,50
Beoordeling archeologisch bodemrapport	€	400,00
Aanvraag overige beschikking	€	110,00
Aanvraag overige beschikking	€	660,00
Bouwactiviteit	€	5.216,00
Welstandstoets	€	610,50
Buitenplanse afwijking (artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3 Wabo) bij een bouwactiviteit	€	2.214,85
Totaal	€	<u>10.294,85</u> ⁺

Een nota voor het totaalbedrag wordt u binnenkort toegezonden.

6. Bekendmaking

Dit besluit wordt gepubliceerd in de Ommelander Courant en op de internetpagina van de gemeente Loppersum.

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

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 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 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 gevegd, teneinde die verontreiniging of aantasting te voorkomen, dan wel zoveel mogelijk ongedaan te maken.

Archeologisch onderzoek:

- In het geval er een archeologisch bedrijf moet worden ingeschakeld, dient er een Programma van Eisen te worden opgesteld. Het Programma van Eisen dat in 2006 voor de toenmalige plannen op deze locatie is gemaakt, kan in dit geval aangepast worden.

B. Voorschriften

Bouwbesluit

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