

ONTWERPBESLUIT OMGEVINGSVERGUNNING

voor het project: het bouwen van een woning

locatie: Kijlsterweg 14, 9502 EL in Stadskanaal

activiteiten: het bouwen van een bouwwerk, het gebruiken van gronden en bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan

verleend aan: [aanvrager]

kenmerk ODG: Z2017-00015079

bevoegd gezag: gemeente Stadskanaal

kenmerk bevoegd gezag: Z-17-037688

Olo nummer: 3305907

Inhoudsopgave

1	(Ontwerp)Besluit	3
1.1	Aanvraag.....	3
1.2	Beslissing	3
1.3	Kennisgeving en terinzagelegging	4
1.4	Zienswijzen	4
1.5	Ondertekening.....	4
1.6	Verzending.....	4
2	Procedure	5
2.1	Procedure en beslistermijn	5
2.2	Bevoegd gezag.....	5
2.3	Volledigheid.....	5
2.4	Adviezen	5
2.5	Verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad.....	6
2.6	Overwegingen ten aanzien van adviezen en documenten.	6
2.7	Vooroverleg.....	6
2.8	Publicatie ontwerpbesluit	6
3	Inhoudelijke overwegingen	7
3.1	(Ver)bouwen van een bouwwerk.....	7
3.2	Gebruiken van gronden en bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan	10
4	Voorschriften.....	11

1 (Ontwerp)Besluit

1.1 Aanvraag

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Stadskanaal heeft op 10 november 2017 een aanvraag om een omgevingsvergunning als bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) ontvangen voor het bouwen van een woning. De aanvraag is ingediend door Tieben Vastgoed, namens [aanvrager].

De aanvraag heeft betrekking op het perceel Kijlsterweg 14, 9502 EL in Stadskanaal.

De volgende activiteit is aangevraagd:

- het bouwen van een bouwwerk.

Het project bestaat uit het bouwen van een woning.

1.2 Beslissing

Het college van Burgemeester en wethouders van de gemeente Stadskanaal is voornemens:

1. gelet op hoofdstuk 3 van dit besluit alsmede paragraaf 2.3 en 3.3 Wabo, de gevraagde omgevingsvergunning te verlenen overeenkomstig de aanvraag en de bij de aanvraag behorende bescheiden;
2. dat de vergunning wordt verleend voor de volgende activiteiten:
 - het bouwen van een bouwwerk (art. 2.1 lid 1 onder a Wabo);
 - het gebruik van gronden en bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan (art. 2.1 lid 1 onder c Wabo);
3. dat er voorschriften aan de vergunning worden verbonden;
4. dat de aanvraag met bijbehorende stukken deel uitmaakt van de vergunning;
5. dat de volgende stukken deel uitmaken van de vergunning:
 - aanvraagformulier omgevingsvergunning, d.d. 10 november 2017, nummer 3305907;
 - uitgangspunten notitie watertoets – wateradvies, d.d. 8 januari 2018;
 - ruimtelijke onderbouwing ten behoeve van omgevingsvergunning Cereswijk en Dideldom, Kijlsterweg 14 (bouw woning), d.d. april 2018;
 - welstandsformulier, d.d. 20 december 2017;
 - bodemonderzoek op asbest, d.d. 1 november 2017, rapportnummer: 17184;
 - verkennend bodemonderzoek, d.d. 14 september 2017, rapportnummer : 17138;
 - 3 tekeningen, d.d. 01-12-2017, nummer S1, S2 en S3;
 - statische berekening nummer 3983;
 - Rc berekening sporenkapconstructie Terfehr;
 - Rc berekening geïsoleerde balklaag Terfehr;
 - Rc berekening spouwmuurconstructie Terfehr;
 - Bouwfysische berekening projectnummer, 17-039, d.d. 07-11-2017;
 - tekening blad 3 nummer 17-039-DO-03, d.d. 07-11-2017;
 - tekening blad 2 nummer 17-039-DO-02, d.d. 07-11-2017;
 - tekening blad 1 nummer 17-039-DO-01, d.d. 07-11-2017;
 - sonderonderzoek, d.d.12 september 2017, projectnummer: 17-B4432.
6. dat de vergunning wordt verleend voor onbepaalde tijd.

1.3 Kennisgeving en terinzagelegging

Van dit ontwerp en de ter inzage legging hiervan wordt mededeling gedaan door publicatie op de gemeentelijke website, op de website www.overheid.nl, op de website www.ruimtelijkeplannen.nl en door publicatie in de Staatscourant.

Het ontwerpbesluit met de daarbij behorende stukken liggen in het gemeentehuis van de gemeente Stadskanaal gedurende zes weken ter inzage.

De stukken zullen met ingang vanaf 14 juni 2108 ter inzage worden gelegd. Tevens zijn alle stukken in elektronische vorm te raadplegen op de website www.ruimtelijkeplannen.nl.

1.4 Zienswijzen

Gedurende de periode dat het ontwerpbesluit met de daarbij behorende stukken ter inzage ligt, heeft eenieder de mogelijkheid om zienswijzen over het ontwerpbesluit naar voren te brengen. Het naar voren brengen van zienswijzen kan zowel mondeling als schriftelijk. Schriftelijke zienswijzen kunnen worden gericht aan het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Stadskanaal. Voor het mondeling indienen van een zienswijze dient een afspraak te worden gemaakt. Hiervoor kan contact worden opgenomen met de heer E. van Spijker, medewerker afdeling Ruimte van de gemeente Stadskanaal. U kunt hem bereiken op telefoonnummer (0599) 631 631.

1.5 Ondertekening

Dit document is nog geen definitief besluit en is daarom niet ondertekend.

1.6 Verzending

Verzonden op:

De volgende gewaarmerkte stukken worden meegezonden met het ontwerpbesluit:

- aanvraagformulier omgevingsvergunning, d.d. 10 november 2017, nummer 3305907 ;
- uitgangspunten notitie watertoets – wateradvies, d.d. 8 januari 2018;
- ruimtelijke onderbouwing ten behoeve van omgevingsvergunning Cereswijk en Dideldom, Kijlsterweg 14 (bouw woning), d.d. april 2018;
- welstandsformulier d.d. 20 december 2017;
- tekening blad 3 nummer 17-039-DO-03, d.d. 07-11-2017;
- tekening blad 2 nummer 17-039-DO-02, d.d. 07-11-2017;
- tekening blad 1 nummer 17-039-DO-01, d.d. 07-11-2017.

Een exemplaar van dit ontwerpbesluit is verzonden aan:

- De aanvrager;
- De gemachtigde;
- Gedeputeerde Staten van Groningen, Postbus 610, 9700 AP, Groningen;
- Waterschap Hunze en Aa's, Postbus 195, 9640 AD, Veendam.

2 Procedure

2.1 Procedure en beslistermijn

Dit besluit is voorbereid met de uitgebreide voorbereidingsprocedure als beschreven in paragraaf 3.3 van de Wabo. Overeenkomstig artikel 3.10, lid 1, sub a Wabo dient een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c Wabo, voor zover er strijd is met het bestemmingsplan en slechts vergunning kan worden verleend met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3°, te worden voorbereid middels een uitgebreide voorbereidingsprocedure.

Gelet hierop zijn wij niet verplicht om van de aanvraag kennis te geven, tenzij bij de voorbereiding van de beslissing op de aanvraag een milieueffectrapport (MER) moet worden gemaakt. Aangezien bij de voorbereiding van de beslissing op de aanvraag geen MER moet worden gemaakt hebben wij geen kennis gegeven van de aanvraag.

Binnen 6 maanden na ontvangst van de aanvraag dient op de aanvraag te worden beslist.

2.2 Bevoegd gezag

Gelet op de projectbeschrijving en op het bepaalde in hoofdstuk 3 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) en de daarbij horende bijlage, zijn wij bevoegd om de omgevingsvergunning te verlenen of te weigeren. Daarbij zijn wij er procedureel en inhoudelijk voor verantwoordelijk dat in ons besluit alle aspecten aan de orde komen met betrekking tot de fysieke leefomgeving.

2.3 Volledigheid

De aanvraag is aan de hand van de Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor) getoetst op volledigheid.

De aanvraag bevatte onvoldoende gegevens voor een goede beoordeling van de gevolgen van het project voor de fysieke leefomgeving. Op 22 december 2017 is de aanvrager in de gelegenheid gesteld om de aanvraag aan te vullen. De gevraagde gegevens zijn op 18 januari 2018 ontvangen. Na ontvangst van deze gegevens was de aanvraag volledig. De beslistermijn is opgeschort met de termijn die gebruikt is voor de aanvulling van de gegevens, namelijk met 27 dagen.

2.4 Adviezen

In de Wabo en het Bor worden bestuursorganen vanwege hun specifieke deskundigheid of betrokkenheid aangewezen als adviseur. Gelet op het bepaalde in artikel 2.26 Wabo, alsmede de artikelen 6.1 tot en met 6.2 van het Bor, hebben wij de aanvraag ter advisering verzonden aan:

- de welstandscommissie Libau.

Naar aanleiding hiervan hebben wij advies ontvangen van Libau. In de inhoudelijke overwegingen is aangegeven hoe wij dit advies bij onze besluitvorming hebben betrokken.

2.5 Verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad

Op grond van artikel 2.27 van de Wabo in samenhang met artikel 6.5 van het Besluit omgevingsrecht (hierna: Bor) kan de omgevingsvergunning niet worden verleend voordat de gemeenteraad heeft verklaard dat het daartegen geen bedenkingen heeft.

De gemeenteraad heeft in zijn vergadering van 30 mei 2016, besloten categorieën van gevallen aan te wijzen waarvoor geen verklaring van geen bedenkingen nodig is. Het onderhavige geval valt onder de aangewezen categorieën. Hierdoor is geen verklaring van geen bedenkingen vereist van de gemeenteraad.

2.6 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.

2.7 Vooroverleg

Op 8 januari 2018 is het project op grond van het bepaalde in artikel 6.18 Bor juncto artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening voorgelegd aan het Waterschap Hunze en Aa's. Het Waterschap heeft niet aangegeven dat zij zich niet in het plan kunnen vinden.

De provincie geeft in haar besluit van 10 mei 2011 aan dat er geen vooroverleg met de provincie vereist is indien het plan betrekking heeft op bestaand stedelijk gebied en niet behoort tot één van de genoemde uitzonderingen. Aangezien het bestemmingsplan gelegen is binnen het bestaand stedelijk gebied, en het plan past binnen de gemaakte woningbouwafspraken was vooroverleg met de provincie niet noodzakelijk.

2.8 Publicatie ontwerpbesluit

Van de ter inzage legging van dit ontwerpbesluit wordt mededeling gedaan door publicatie in op de website www.overheid.nl, op de gemeentelijke website, op www.ruimtelijkeplannen.nl en door publicatie in de Staatscourant.

3 Inhoudelijke overwegingen

3.1 (Ver)bouwen van een bouwwerk

Als er sprake is van de activiteit als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder a, Wabo, moet de omgevingsvergunning worden geweigerd indien één van de in artikel 2.10 lid 1 Wabo genoemde weigeringsgronden aan de orde is. Een toetsing of deze weigeringsgronden aanwezig zijn heeft plaatsgevonden:

Toetsing aan het bestemmingsplan

Het bouwplan is gelegen in een gebied waarvoor het bestemmingsplan "Cereswijk en Dideldom" geldt. De gronden hebben de bestemming Wonen-1 en tevens voorzien van een gebiedsaanduiding 'geluidzone-industrie'. Volgens artikel 18 lid 1 van de regels van het bestemmingsplan zijn de gronden bestemd voor o.a.

a. woningen, al dan niet in combinatie met de volgende bij het wonen toegestane functies:

- bed en breakfast, voor maximaal 4 personen;
- mantelzorg;
- aan-huis-verbonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten, zoals genoemd in Bijlage 1 van het bestemmingsplan;
- kamerverhuur voor maximaal 4 personen binnen bestaande bebouwing.

b. bijbehorende bouwwerken;

met ondergeschikt:

c. tuinen en erven;

d. verhardingen en paden;

f. groenvoorzieningen;

h. parkeervoorzieningen;

met de daarbij behorende:

j. bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde.

Volgens artikel 24.lid 1 van de regels van het bestemmingsplan zijn de gronden bestemd voor o.a. geluidszone - industrie.

Op grond van art. 2.10 lid 2 Wabo wordt de aanvraag mede aangemerkt als een aanvraag voor het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan.

In de paragraaf "Gebruiken van gronden en bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan" staan de nadere overwegingen met betrekking tot deze activiteit.

Artikel 18.2.1 Gebouwen

Het bebouwingspercentage per bouwperceel bedraagt ten hoogste 50 % van de oppervlakte van het bouwperceel, tenzij het bestaande bebouwingspercentage groter is, in welk geval het bestaande bebouwingspercentage als maximaal geldt.

Artikel 18.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. als hoofdgebouw mogen uitsluitend woningen worden gebouwd;
- b. de voorgevel van een hoofdgebouw dient te worden gebouwd in de naar de weg gekeerde bestemmingsgrens;
- c. het aantal woningen per bouwperceel mag ten hoogste het bestaande aantal bedragen, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' het daar aangegeven aantal als maximum per bestemmingsvlak geldt;
- d. de afstand van een hoofdgebouw of een blok van aaneengebouwde hoofdgebouwen tot de zijdelingse bouwperceelgrens dient ten minste 2 m te bedragen, tenzij de bestaande afstand kleiner is, in welk geval de bestaande afstand als minimale afstand geldt;
- e. de bouwhoogte van een hoofdgebouw mag ten hoogste 11 m bedragen, dan wel de bestaande bouwhoogte indien deze hoger is;
- f. de goothoogte van een hoofdgebouw mag, met uitzonderingen van een wolfseind, ten hoogste 4 m bedragen, dan wel de bestaande goothoogte indien deze hoger is;
- g. een hoofdgebouw mag uitsluitend zijn voorzien van een kap, waarvan de dakhelling ten minste 30° en ten hoogste 60° mag bedragen tenzij de bestaande kapvorm daarvan afwijkt, in welk geval die kapvorm of plat dak ook is toegestaan.

Artikel 18.2.3 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. de bouwwerken mogen uitsluitend worden opgericht 1 meter achter de naar de weg gekeerde gevel;
- b. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 6 m;
- c. voor zover gelegen binnen een strook van 2 meter vanaf de zijdelingse perceelgrens gelden de volgende regels:
 - de goothoogte bedraagt maximaal 3 m en;
 - het bouwwerk is voorzien van een schuin dak, waarvan de dakvoet aan de zijde van de zijdelingse bouwperceelgrens niet hoger is dan 3 m;
 - het dak wordt gevormd door een of meer schuine dakvlakken met een hellingshoek van niet meer dan 55°.

Artikel 24.1.1 Bouwregels geluidzone – industrie

Voor het bouwen van gebouwen geldt dat ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'geluidzone – industrie' een op grond van de bestemming toelaatbaar geluidsgevoelig gebouw niet mag worden gebouwd, met uitzondering van geluidsgevoelige gebouwen wanneer de geluidbelasting niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, verkregen hogere grenswaarde of vastgestelde maximaal toegestane geluidbelasting.

De aanvraag is in strijd met de volgende artikelen:

- 18.2.2 lid b. de voorgevel van een hoofdgebouw dient te worden gebouwd in de naar de weg gekeerde bestemmingsgrens. Bij het betreffende bouwplan wordt er achter de naar de weg gekeerde bestemmingsplangrens gebouwd;
- 18.2.2 lid c. het aantal woningen per bouwperceel mag ten hoogste het bestaande aantal bedragen, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' het daar

aangegeven aantal als maximum per bestemmingsvlak geldt. Bij het betreffende bouwplan wordt er een nieuwe woning toegevoegd.

Uit de berekening van de geluidbelasting op de voorgenomen locatie is gebleken dat voldaan kan worden aan de maximaal te verlenen hogere waarde van 55 dB(A). Om dit te realiseren moet een hogere waarde geluid worden verleend.

In de paragraaf "Gebruiken van gronden en bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan" staan de nadere overwegingen met betrekking tot deze activiteit.

Toetsing aan redelijke eisen van welstand

De welstandscommissie Libau is gevraagd te adviseren met betrekking tot de redelijke eisen van welstand. Het bouwplan is getoetst aan de voor dit gebied geldende welstandscriteria. Op 17 januari 2017 heeft Libau positief geadviseerd.

Wij hebben geen redenen om te twijfelen aan de zorgvuldigheid van de totstandkoming van dit advies. Het advies hebben wij gevolgd.

Toetsing aan het Bouwbesluit 2012

Het is aannemelijk dat het bouwplan voldoet aan de bepalingen van het Bouwbesluit 2012.

Toetsing aan de bouwverordening

Het is aannemelijk dat het bouwplan voldoet aan de bepalingen van de gemeentelijke bouwverordening.

Bodem:

De bodem op het perceel N 4552 is zonder beperking geschikt voor wonen.

De asbestverontreiniging, ter plaatse van perceel N 4553, RE 2 470 m³, dient te worden aangemerkt als een geval van ernstige bodemverontreiniging. Het asbest in de bodem vormt in de huidige situatie geen onaanvaardbare risico's. Niet-hechtgebonden (gewogen) is 12 mg/kgds en asbestverdachte vezels niet aangetoond. Het is niet toegestaan zonder beschikking van het bevoegd gezag (provincie Groningen) ter plaatse van de asbestverontreiniging graafwerkzaamheden te verrichten. Een beschikking kan worden aangevraagd op basis van een saneringsplan of een BUS-melding.

Conclusie

Vanuit het toetsingskader dat betrekking heeft op het (ver)bouwen van een bouwwerk zijn er, behalve voor het gebruik van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan, geen redenen om de omgevingsvergunning te weigeren. In dit besluit zijn de voor deze activiteit relevante voorschriften opgenomen.

3.2 Gebruiken van gronden en bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan

De omgevingsvergunning voor deze activiteit moet worden geweigerd indien de activiteit als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder c Wabo niet voldoet aan de in artikel 2.12 Wabo gestelde toetsingsaspecten. Een toetsing aan deze aspecten heeft plaatsgevonden.

Strijdigheid

De aanvraag is in strijd met de volgende artikelen:

- 18.2.2 lid b. de voorgevel van een hoofdgebouw dient te worden gebouwd in de naar de weg gekeerde bestemmingsgrens. Bij het betreffende bouwplan wordt er achter de naar de weg gekeerde bestemmingsplangrens gebouwd;
- 18.2.2 lid c. het aantal woningen per bouwperceel mag ten hoogste het bestaande aantal bedragen, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' het daar aangegeven aantal als maximum per bestemmingsvlak geldt. Bij het betreffende bouwplan wordt er een nieuwe woning toegevoegd.

Afwijkingsmogelijkheid

Het bestemmingsplan biedt binnenplans geen afwijkingsmogelijkheden (als bedoeld in artikel 2.12 lid 1 onder a onder 1 Wabo).

Er is geen buitenplanse afwijkingsmogelijkheid als bedoeld in artikel 2.12 lid 1 onder a onder 2 van de Wabo, juncto artikel 4 van Bor Bijlage II.

Van het bestemmingsplan kan worden afgeweken als de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat (artikel 2.12 lid 1 onder a onder 3 Wabo).

Motivering

Voor het afwijken van het bestemmingsplan heeft de aanvrager een ruimtelijke onderbouwing overlegd, opgesteld door RooBeekAdvies, d.d. april 2018, rapportnummer RB 30.073. Deze onderbouwing maakt deel uit van dit (ontwerp)besluit en is als gewaarmerkte bijlage aan dit (ontwerp)besluit toegevoegd. Na beoordeling van de aanvraag en de bijbehorende stukken, waaronder de ruimtelijke onderbouwing, blijkt dat er geen bezwaren van ruimtelijke, stedenbouwkundige of milieutechnische aard zijn die zich tegen het project verzetten. Geconcludeerd kan worden dat de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

Belangenafweging

Het belang dat is gediend met de realisering van het plan kan opwegen tegen belangen van derden, te denken valt aan het ontnemen van zonlicht en het beperken van privacy en gebruiksmogelijkheden van aangrenzende percelen.

Conclusie

Na afweging van de betrokken belangen en omdat de aangevraagde activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening kan van het bestemmingsplan worden afgeweken. Vanuit het toetsingskader dat betrekking heeft op het gebruiken van gronden en bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan zijn er geen redenen om de omgevingsvergunning te weigeren.

4 Voorschriften

Het (ver)bouwen van een bouwwerk

4.1 **Voor de uitvoering van dit project moeten er nog stukken ingediend worden, het gaat hierbij om tekeningen, berekeningen of een onderzoek van:**

- omschrijving grondverbetering;
- legplan breedplaatvloer 1^e verdieping en tekening wapening op de schil.

Deze gegevens dienen minimaal drie weken voor de uitvoering van de onderdelen digitaal bij het bevoegd gezag te worden aangeleverd, en/of via bouwtoezicht@od-groningen.nl. onder vermelding van het bouwadres en het zaaknummer van de omgevingsvergunning.

U mag niet eerder met het betreffende bouwdeel starten voordat de gevraagde stukken goedgekeurd zijn.