

ONTWERP OMGEVINGSVERGUNNING

voor: het bouwen van een woning

activiteiten: bouwen van een bouwwerk
gebruik in strijd met een bestemmingsplan

verleend aan: [aanvrager]

locatie: Hoofdkade 2 te Stadskanaal

vth-nummer: Z2019-00001302

bevoegd gezag: Gemeente Stadskanaal

archieffnummer: Z-19-051102

zaaknummer: Z-19-059636

Inhoudsopgave

1	Beschikking Ontwerpbesluit	3
2	Procedure	4
2.1	Uitgebreide procedure	4
2.2	Volledigheid aanvraag	4
2.3	Bevoegd gezag	4
2.4	Adviezen	4
2.5	Verklaring van geen bedenkingen	4
2.6	Kennisgeving en terinzagelegging	4
3	Inhoudelijke overwegingen	6
3.1	(Ver)bouwen van een bouwwerk	6
3.2	Gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan	7
4	Voorschriften	8

1 Beschikking Ontwerpbesluit

1.1 Aanvraag

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Stadskanaal heeft op 23 januari 2019 een aanvraag om omgevingsvergunning als bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) ontvangen voor het bouwen van een woning. De aanvraag is ingediend door Bouwkundig advies- en tekenbureau H. Hillenga namens de aanvrager.

De aanvraag heeft betrekking op de locatie Hoofdkade 2 te Stadskanaal, kadastraal bekend als gemeente Onstwedde, sectie N, nummer 4260.

De volgende activiteiten zijn aangevraagd:

- bouwen van een bouwwerk;
- gebruik in strijd met een bestemmingsplan.

1.2 Voorgenomen besluit

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Stadskanaal besluit:

1. gelet op art. 2.1 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:
 - bouwen van een bouwwerk (art. 2.1 lid 1 onder a Wabo);
 - gebruik in strijd met een bestemmingsplan (art. 2.1 lid 1 onder c Wabo).
3. dat de volgende stukken deel uitmaken van de vergunning:
 - Aanvraagformulier (publ), olonummer 4164045, d.d. 23-01-2019;
 - Rapport bodemonderzoek 22-5-2019 (versie 3);
 - Bestektekening plattegronden, d.d. 24-07-2019, blad 01B;
 - Bestektekening gevels en doorsneden, d.d. 24-07-2019, blad 02B;
 - Bestektekening details, d.d. 24-07-2019, blad 05B;
 - Bouwbesluitberekening, d.d. 23-07-2019, versie 2;
 - Constructieoverzichten, d.d. 26-08-2019, blad 03B;
 - Constructieoverzichten, d.d. 26-08-2019, blad 04B;
 - Constructieberekening + aanvulling bovenbouw buitengevel metselwerk, d.d. 23-08-2019, versie 1;
 - Ruimtelijke onderbouwing augustus 2019 versie 1;
4. dat de vergunning wordt verleend voor onbepaalde tijd.

1.3 Ondertekening

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

1.4 Verzending

Verzonden op 21 oktober 2019

2 Procedure

2.1 Uitgebreide procedure

Dit besluit is voorbereid met de uitgebreide voorbereidingsprocedure als beschreven in paragraaf 3.3 van de Wabo. 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 kennisgegeven van de aanvraag.

De ontvangst van de aanvraag is op 23 januari 2019 bevestigd aan de aanvrager.

2.2 Volledigheid aanvraag

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

De aanvraag bevat voldoende gegevens voor een goede beoordeling van de gevolgen van het project voor de fysieke leefomgeving. De aanvraag is volledig en is in behandeling genomen.

2.3 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 te beslissen op de aanvraag omgevingsvergunning. Wij zijn er procedureel en inhoudelijk voor verantwoordelijk dat in ons besluit alle aspecten aan de orde komen met betrekking tot de fysieke leefomgeving. Verder moeten wij ervoor zorgen dat de aan de omgevingsvergunning verbonden voorschriften op elkaar zijn afgestemd.

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 en de artikelen 6.1 tot en met 6.4 Bor, hebben wij de aanvraag ter advisering verzonden aan:

- de welstandscommissie Libau;

In de inhoudelijke overwegingen wordt nader op dit advies ingegaan en is aangegeven hoe wij dit advies bij onze besluitvorming hebben betrokken.

2.5 Verklaring van geen bedenkingen

Volgens artikel 2.27 lid 1 Wabo kan de vergunning niet worden verleend voordat de gemeente Stadskanaal heeft verklaard dat het daartegen geen bedenkingen heeft. Op 16 juni 2016 heeft de gemeente Stadskanaal de lijst categorieën verklaring van geen bedenkingen vastgesteld. Voor projecten met betrekking tot woningen, met bijbehorende voorzieningen voor zover passend binnen een door de raad vastgestelde woonvisie is bepaald dat er geen verklaring van geen bedenkingen van de raad vereist is. Dit project is passend binnen de woonvisie.

2.6 Kennisgeving en terinzagelegging

Van dit ontwerpbesluit wordt kennisgegeven door publicatie op www.overheid.nl en op de gemeentelijke website van de gemeente Stadskanaal.

Het ontwerpbesluit met de daarbij behorende stukken liggen in het gemeentehuis van de gemeente Stadskanaal gedurende zes weken ter inzage. De stukken zullen na bekendmaking ter inzage worden gelegd.

Van dit ontwerpbesluit wordt ook mededeling gedaan op www.ruimtelijkeplannen.nl (NL.IMRO.0037.OV1901-on01) en door publicatie in de Staatscourant.

2.7 Zienswijzen

Tijdens de periode van terinzagelegging kan iedereen een schriftelijke of mondelinge zienswijze naar aanleiding van dit ontwerpbesluit naar voren brengen. Een schriftelijke zienswijze kan worden gericht aan het college van burgemeester en wethouders. Voor het indienen van een mondelinge zienswijze vragen wij u om minimaal een week voor het einde van de terinzagelegging een afspraak te maken met Postbus 140, 9500 AC Stadskanaal.

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 als één van de in artikel 2.10 lid 1 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 'Correctieve en Partiële Herziening Stadskanaal Kern' geldt. De gronden hebben de bestemming 'Maatschappelijke doeleinden' Volgens artikel 18 van het bestemmingsplan zijn deze gronden onder andere bestemd voor gebouwen voor onderwijsdoeleinden, sociaal/culturele en welzijnsdoeleinden, sociaal-/medische doeleinden en religieuze doeleinden.

Het bouwplan is wel in strijd met het bestemmingsplan omdat een de nieuw te bouwen woning niet passend is binnen de bestemmingsomschrijving.

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 1 augustus 2019 heeft Libau positief geadviseerd.

Wij hebben geen redenen om te twifelen 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.

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 of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan

Voor zover de aanvraag betrekking heeft op een activiteit als bedoeld in [artikel 2.1, eerste lid, onder c](#), kan de omgevingsvergunning slechts worden verleend indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

Strijdigheid

Het plan is in strijd met de bestemmingsomschrijving van de bestemmingen 'Maatschappelijk doeleinden' van het bestemmingsplan 'Correctieve en Partiële Herziening Stadskanaal Kern' omdat een woning niet past in de bestemmingsomschrijving.

Afwijkingsmogelijkheid

Het bestemmingsplan biedt geen afwijkingsmogelijkheid als bedoeld in art. 2.12 lid 1 sub a onder 1 Wabo.

Er is geen 'kleine' buitenplanse afwijkingsmogelijkheid (als bedoeld in art. 2.12 lid 1 sub a onder 2 Wabo) omdat geen van de categorieën van bijlage II van het Bor, artikel 4 van toepassing is.

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).

Voor het afwijken van het bestemmingsplan heeft de aanvrager een ruimtelijke onderbouwing opgesteld. Op grond van artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3 kan van het bestemmingsplan worden afgeweken. De onderbouwing maakt deel uit van dit (ontwerp)besluit en is als gewaarmerkte bijlage aan dit (ontwerp)besluit toegevoegd.

Motivering

Er kan van het bestemmingsplan worden afgeweken omdat middels de ruimtelijke onderbouwing de initiatiefnemer heeft aangetoond dat er sprake zal zijn van een goede ruimtelijke ordening. Voor het toevoegen van een wooneenheid wordt er ook getoetst aan het geldende woonbeleid. Het woonbeleid is vastgelegd in de woonvisie, welke door de raad is vastgesteld. Hierin is opgenomen dat er incidenteel woningen aan de woningvoorraad kunnen worden toegevoegd, wanneer sprake is van een kwaliteitsverbetering. Voor de invulling van dit perceel kan hiernaar worden verwezen.

Bezwaren van ruimtelijke, stedenbouwkundige of milieutechnische aard die zich tegen het plan verzetten zijn er niet. Het belang dat is gediend met de realisering van het plan kan opwegen tegen belangen van derden.

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

1. Bouwen van een bouwwerk

1.1. Constructieve voorschriften

De beoordeelde stukken geven aanleiding tot de volgende opmerkingen:

- Staalconstructie: de berekening ten behoeve van de aan te houden belastingen op elke afzonderlijke ligger c.q. kolom is zeer summier en is vaak niet te herleiden. Daarnaast wordt van het gekozen profiel vaak niet de uiterste grenstoestand aangetoond.
- In het werk gestorte begane grondvloer: de aangehouden belasting is te laag (terras) en is bovendien niet te herleiden.
- Funderingsstroken: de berekening ten behoeve van de aan te houden belastingen op elke afzonderlijke strook is zeer summier en is vaak niet te herleiden. Daarnaast wordt van de gekozen strookbreedte niet de uiterste grenstoestand aangetoond en ontbreekt de controle van de optredende grondspanning.

De benodigde aanvulling voor de uitvoering (art. 2.7 "Later aan te leveren") *

Ruim voor de uitvoering dienen de volgende stukken aan ons te worden toegezonden, t.w.:

- Aanvullende berekeningen met betrekking tot de bovengenoemde opmerkingen.
- Een geotechnisch grondonderzoek.
- Een berekening van het draagvermogen van de funderingsstroken.
- De uitvoeringstekening van de begane grondvloer (in het werk gestort) in overzicht met afmetingen en details inclusief de wapening.
- De uitvoeringstekening van de begane grondvloervloer (systeemvloer) in overzicht met afmetingen en details inclusief bijbehorende berekening.
- De uitvoeringstekeningen van de staalconstructie in overzicht met afmetingen en details.
- De uitvoeringstekeningen van de houtskeletbouw-wanden in overzicht met afmetingen en details.
- De uitvoeringstekeningen van de 1^e verdiepingsvloer in overzicht met afmetingen en details inclusief bijbehorende berekening.

Deze gegevens dienen minimaal drie weken voor de uitvoering van de onderdelen digitaal bij de gemeente te worden ingediend, onder vermelding van het bouwadres en het nummer van de vergunning.