



Omgevingsvergunning gemeente Eemsdelta

Inhoudsopgave

- Aanvraag
- Procedure
- Overwegingen voorafgaand aan de besluitvorming
- Besluit
- Bekendmaking
- In werking treden van de vergunning
- Mogelijkheid van beroep
- Bijlagen
- Voorwaarden en voorschriften

Aanvraag

Op 27 oktober 2020 hebben wij een aanvraag ontvangen voor een omgevingsvergunning, zoals bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). De aanvraag is geregistreerd onder zaaknummer WABO-2020-1478.

Gegevens aanvrager

Naam aanvrager : A.H. Noordam
Adres aanvrager : Lalleweer 1, 9949 TA te Borgsweer

Omschrijving

De aanvraag betreft : (her)bouwen van een woning met aanbouw
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 : Lalleweer 1 te Borgsweer
kadastraal bekend : gemeente Termunten , sectie I, nummer 223

Procedure

Bevoegd gezag

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

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 17 november 2020 in de gelegenheid gesteld om de ontbrekende gegevens aan te vullen. De aanvullende gegevens hebben wij op 24 februari 2021 ontvangen. De wettelijke afhandelingstermijn is hierdoor opgeschort.

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.

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 letters:

a. Overwegingen ten aanzien van het bouwen van een bouwwerk.

Toetsing aan redelijke eisen van welstand

Stichting Libau welstands- en monumentenzorg Groningen heeft in haar brief van 8 juni 2021 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 oktober 2020. 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, een bouwwerk in strijd met het bestemmingsplan.

Toekomstige situatie

Aan de Lalleweer 1 te Borgsweer wil de initiatiefnemer een nieuwe moderne woning realiseren in het kader van de sloop- en nieuwbouwvergoeding van de NAM. De beoogde woning heeft een oppervlakte van circa 129 m² en bestaat uit twee bouwlagen. De nieuwe woning kent een bouwhoogte van circa 8,4 meter en een goothoogte van circa 2,9 meter.

De nokrichting van de nieuwe woning is gelijk aan de nokrichting van de bestaande woning. Ten opzichte van de bestaande situatie is in de nieuwe situatie de aanbouw aan de noordzijde ontworpen in plaats van aan de zuidzijde. Aan de zuid- en oostzijde komt een platte overkapping. De aanbouw aan de noordzijde herbergt ruimtes voor slapen en hobby. De platte overkapping heeft aan de oostzijde de functie van carport. Langs de zuidzijde heeft de platte overkapping de functie van veranda en droogloop. Tevens wordt de bestaande inrit naar de woning verwijderd. De nieuwe woning zal op een duurzame wijze worden verwarmd door middel van zonnepanelen en een warmtepomp.

Bestemmingsplan

Het plan is gelegen in het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied-Zuid' en heeft hierbinnen de enkelbestemming 'Wonen' en de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie 2'. Daarnaast heeft het de gebiedsaanduiding 'geluidzone-industrie'. In artikel 21.2.1 zijn de bouwregels voor gebouwen en overkappingen bepaald. Hierin is bepaald dat de gezamenlijke oppervlakte van het hoofdgebouw, aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen per bouwperceel ten hoogste 300 m² zal bedragen, tenzij de bestaande oppervlakte meer bedraagt, in welk geval de gezamenlijke oppervlakte ten hoogste de bestaande oppervlakte zal bedragen. Door de ruimere opzet van de woning en de overige bestaande bebouwing op het perceel wordt hier niet aan voldaan. Verder is bepaald dat de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij een hoofdgebouw tenminste 3,00 m achter de voorgevel van het hoofdgebouw dan wel het verlengde daarvan zullen worden gebouwd. De overkapping aan komt gelijk met de voorgevel van de woning en voldoet hier niet aan.

Afwijken

Aangezien er voor de aanvraag geen binnenplanse of reguliere buitenplanse planologische procedure gevoerd kan worden, dient er, om medewerking aan de aanvraag te verlenen, een uitgebreide procedure gevoerd te worden. De procedureregels die hiervoor gelden, zijn vastgelegd in artikel 3.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Op grond van de Wabo dienen de initiatieven voorzien te zijn van een goede ruimtelijke onderbouwing. Ten behoeve van de aanvraag is er een ruimtelijke onderbouwing opgesteld. De ruimtelijke onderbouwing voldoet aan de gestelde eisen voor een goede ruimtelijke onderbouwing. Op basis van artikel 3.1.1 van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) is de ruimtelijke onderbouwing voor verplicht vooroverleg naar de volgende overleginstanties gestuurd; de provincie Groningen, de GGD, het waterschap Hunze en Aa's en de Veiligheidsregio. Er zijn geen overlegreacties op de ruimtelijke onderbouwing ingediend.

Afweging

Een voorwaarde voor de beoogde ontwikkeling is dat deze niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Initiatiefnemer heeft in dat kader een goede ruimtelijke onderbouwing aangeleverd. In deze bijgevoegde onderbouwing wordt nader ingegaan op de strijdige onderdelen van het bouwplan met het bestemmingsplan. Daarnaast wordt in deze ruimtelijke onderbouwing ingegaan op overige relevante omgevingsaspecten. Uit de ruimtelijke onderbouwing blijkt dat het project niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening als bedoeld in artikel 6.5 lid 2 van het Besluit omgevingsrecht en de weigeringsgrond als genoemd in artikel 2.27 lid 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

De ruimtelijke onderbouwing voldoet aan de gestelde eisen voor een goede ruimtelijke onderbouwing. Op basis van artikel 3.1.1 van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) is de ruimtelijke onderbouwing voor verplicht vooroverleg naar de volgende overleginstanties gestuurd; de provincie Groningen, de GGD, het waterschap Hunze en Aa's en de Veiligheidsregio. Er zijn geen overlegreacties op de ruimtelijke onderbouwing ingediend. De ruimtelijke onderbouwing maakt onderdeel uit van dit besluit.

Verklaring van geen bedenkingen

Een onderdeel van de procedure bij een aanvraag om omgevingsvergunning op grond van artikel 2.12, eerste lid onder a, onder 3 van de Wabo is dat de raad een verklaring van geen bedenkingen dient af te geven, tenzij door de raad anders is bepaald.

De raad heeft een algemene verklaring van geen bedenkingen afgegeven ten behoeve van bepaalde initiatieven zodat, indien een initiatief binnen de reikwijdte van deze algemene verklaring valt, het niet meer aan de raad hoeft worden voorgelegd. Huidig initiatief valt binnen deze algemene verklaring, derhalve zal het initiatief niet worden voorgelegd aan de raad.

Omdat de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het ontwerpbesluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat, is het mogelijk om af te wijken van het bestemmingsplan.

Medewerking aan het opheffen van de strijdigheid kan worden verleend, omdat het initiatief in overeenstemming is met de relevante beleidsuitgangspunten op rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau en veroorzaakt geen conflict met de sectorale wet- en regelgeving. In de ruimtelijke onderbouwing is aangetoond dat de planontwikkeling zowel functioneel als ruimtelijk passend is in de omgeving. De relevante omgevingsaspecten zijn aan de orde geweest en met inachtneming van de genoemde maatregelen vormen deze geen belemmering voor de planontwikkeling. Verder blijkt dat de planontwikkeling economisch uitvoerbaar is. De maatschappelijk uitvoerbaarheid moet blijken tijdens de periode dat de aanvraag van de omgevingsvergunning ter inzage ligt. Hier worden echter geen belemmeringen in verwacht., zodat de aanvraag niet hoeft te worden geweigerd.

e. Overwegingen ten aanzien het maken van een uitweg.

De bruikbaarheid van de weg, het veilig en doelmatig gebruik van de weg, de bescherming van het uiterlijk aanzien van de omgeving en de bescherming van de groenvoorzieningen in de gemeente worden niet aangetast, zodat de aanvraag niet hoeft te worden geweigerd.

Overige overwegingen.

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.

Zienswijzen

De aanvraag en het ontwerpbesluit met bijbehorende stukken zijn op grond van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht met ingang van 17 juni 2021 tot en met 28 juli 2021 ter inzage gelegd. In deze periode zijn geen zienswijzen ingediend bij de gemeente Eemsdelta.

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 en ook rekening houdend met de ingebrachte zienswijzen en bedenkingen, besluit ons college onder de in de bijlage genoemde voorwaarden en voorschriften:

De aangevraagde omgevingsvergunning (zoals beschreven onder het stuk 'Aanvraag' van dit besluit) te verlenen op grond van artikel 2.1, lid 1, onder a in samenhang met artikel 2.10 van de Wabo.2.2, lid 1, onder e in samenhang met artikel 2.18 van de Wabo.2.1, lid 1, onder c in samenhang met artikel 2.12 van de Wabo.

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

Met vriendelijke groet,
college van burgemeester en wethouders gemeente Eemsdelta,
namens deze,



Gerrit Vloedgraven
Teammanager Beleid, Realisatie en Beheer Openbare Ruimte en Gebouwen

Appingedam, 12 augustus 2021

Verzenddatum: 16 augustus 2021.

Bekendmaking

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

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.

Beëindiging elektronische proces

De aanvraag is digitaal behandeld, alle tussentijdse correspondentie en besluiten zijn digitaal ondertekend en verstuurd. Met dit besluit vervalt het elektronische proces. In het besluit staat vermeld hoe eventuele vervolgstappen met het oog op bezwaar en/of beroep genomen moeten worden.

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.

Bijlagen

Naam
Soort: Anders - Opmerking: bestaande toestand

Z/21/118928 - DOC-21162420 - 20-0003

Bestandsnaam
20-0003_bestaaende toestand.pdf
20-0003_bestaaende tekening.pdf
D2020-BNU-o6o.doc
20-0003 Bouwbesluitberekeningen_22022021.pdf

Bouwbesluitberekeningen_22022021

Z/21/118928 - DOC-21162421 - 20-0003_DO-01_22022020

Z/21/118928 - DOC-21162422 - 20-0003_DO-02_22022020

Z/21/118928 - DOC-21162423 - 20-0003_EPC-berekening_22022021

Z/21/118928 - DOC-21162424 - 78011-1 R75046 Geotechnisch onderzoek

Z/21/118928 - DOC-21162425 - 20210222_2100-5766_Constructiebrief Noordam-Kuiper Borgsweer

Z/21/118928 - DOC-21162427 - RO Lalleweer 1 Borgsweer 2021-02-24 (1)

Z/21/118928 - DOC-21162446 - DZL Lalleweer 1 Borgsweer

Z/21/118928 - DOC-21164199 - Huisnummerbesluit_2021 Definitief besluit

Z/21/118928 - DOC-21189752 - Planschadeovereenkomst Lalleweer 1 Borgsweer

Z/21/118928 - DOC-21189775 - Ontwerp besluit omgevingsvergunning

Z/21/118928 - DOC-21189795 - RO Lalleweer 1, Borgsweer 2021-04-28

Soort: Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouwen complexere bouwwerken

Soort: Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouwen complexere bouwwerken

Soort: Anders - Opmerking: bestaande toestand

Soort: Anders - Opmerking: Ter vervanging DO-01 van 26-10-2020

Soort: Anders - Opmerking: Ter vervanging van Bouwbesluitberekeningen 16-10-2020

Soort: Situatietekening uitrit, Anders - Opmerking: Weergave terrein met bebouwing t.b.v. toets bestemmingsplan

Z/21/118928 - DOC-21162420 - 20-0003 Bouwbesluitberekeningen_22022021

Z/21/118928 - DOC-21162423 - 20-0003_EPC-berekening_22022021

Z/21/118928 - DOC-21162424 - 78011-1 R75046 Geotechnisch onderzoek

Z/21/118928 - DOC-21162425 - 20210222_2100-5766_Constructiebrief Noordam-Kuiper Borgsweer

Z/21/118928 - DOC-21164199 - Huisnummerbesluit_2021

Z/21/118928 - DOC-21189752 - Planschadeovereenkomst Lalleweer 1 Borgsweer

20-0003_DO-01_22022020.pdf

Aanvraag omgevingsvergunning voor vervangende nieuwbouw van de woning aan de Lalleweer 1 te Borgsweer..pdf

20-0003_EPC-berekening_22022021.pdf

78011-1 R75046 Geotechnisch onderzoek.pdf

20210222_2100-5766_Constructiebrief Noordam-Kuiper Borgsweer.pdf

RO Lalleweer 1 Borgsweer 2021-02-24 (1).pdf

Aanvraag omgevingsvergunning voor vervangende nieuwbouw van de woning aan de Lalleweer 1 te Borgsweer..pdf

Huisnummerbesluit_2021.doc

Aanvraag omgevingsvergunning voor vervangende nieuwbouw van de woning aan de Lalleweer 1 te Borgsweer..pdf

Planschadeovereenkomst Lalleweer 1 Borgsweer.1.pdf

Ontwerp besluit omgevingsvergunning.rtf

RO Lalleweer 1, Borgsweer 2021-04-28.pdf

20-0003_DO-02_26102020.pdf

20-0003_DO-01_26102020.pdf

20-0003_bestaaende toestand.pdf

20-0003_bestaaende tekening.pdf

20-0003_DO-03_28102020.pdf

20-0003_DO-01_29102020.pdf

20-0003_Bouwbesluitberekeningen_29102020.pdf

20-0003_DO-03_29102020.pdf

20-0003 Bouwbesluitberekeningen_22022021.pdf

20-0003_EPC-berekening_22022021.pdf

78011-1 R75046 Geotechnisch onderzoek.pdf

20210222_2100-5766_Constructiebrief Noordam-Kuiper Borgsweer.pdf

Huisnummerbesluit_2021.doc

Planschadeovereenkomst Lalleweer 1 Borgsweer.1.pdf

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 gemeente Eemsdelta te worden overgelegd:
 - Definitieve constructieberekening (indien van toepassing inclusief NPR deel) van boven- en onderbouw inclusief bijhorende tekeningen/schetsen;
 - Gedetailleerd funderingsplan/ palenplan;
- 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 gemeente Eemsdelta plaats te vinden. De start van de uitvoering van de werkzaamheden moet worden gemeld. Dit kunt u doen:
 - Email; toezicht@eemsdelta.nl
 - Telefonisch; 14 05 96
- Voor het storten van de betonnen constructieonderdelen dient de toezichthouder van de gemeente Eemsdelta 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 gemeente Eemsdelta 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 gemeente Eemsdelta. Dit kunt u doen:
 - Email; toezicht@eemsdelta.nl
 - Telefonisch; 14 05 96
- De hoogte van het vloerpeil moet definitief worden vastgesteld in overleg met een toezichthouder van de gemeente Eemsdelta.
- 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 kortheidshalve 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.