

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 29 november 2019 hebben wij een aanvraag ontvangen voor een omgevingsvergunning, zoals bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). De aanvraag is geregistreerd onder zaaknummer WABO-2019-1491.

Gegevens aanvrager

Naam aanvrager : R.E. Ytsma
Adres aanvrager : Radsweg 7, 9983 RB te Roodeschool

Omschrijving

De aanvraag betreft : het slopen van de huidige woning en realiseren van een woonfunctie in de bestaande schuurruimte
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 : Tweehuizerweg 4 te Spijk
kadastraal bekend : gemeente Bierum, sectie M, nummer 617

2. Procedure

Bevoegd gezag

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

Kennisgeving

Een kennisgeving van de aanvraag is op 12 december 2019 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. 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.

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 aan het bestemmingsplan

Het bouwplan is gelegen binnen het plangebied van het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied-Noord' waarin het de enkelbestemming 'Agrarisch-Wierdenlandschap 1' en de aanduiding 'Bouwvlak' heeft. Het bouwplan is in strijd met de enkelbestemming 'Agrarisch-Wierdenlandschap 1'.

Toetsing aan redelijke eisen van welstand

Stichting Libau welstands- en monumentenzorg Groningen heeft in haar brief van 24 maart 2020 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

Het bouwplan is niet in strijd met de bepalingen van de bouwverordening.

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

Artikel 4.1 van het bestemmingsplan 'Buitengebied-Noord' geeft aan dat de enkelbestemming 'Agrarisch-Wierdenlandschap 1' bestemd zijn voor:

- a. het agrarisch grondgebruik met uitzondering van bosbouw en houtteelt;
- b. de uitoefening van het agrarisch bedrijf met een grondgebonden agrarische bedrijfsvoering, ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch - bouwperceel agrarisch grondgebonden bedrijf";
- c. de uitoefening van het agrarisch bedrijf met een al dan niet in hoofdzaak niet - grondgebonden agrarische bedrijfsvoering, ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch - bouwperceel gemengd agrarisch bedrijf";
- d. de uitoefening van het agrarisch bedrijf in de vorm van een kwekerijbedrijf, ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch - bouwperceel kwekerijbedrijf";
- e. het wonen ten behoeve van de agrarische bedrijfsvoering, ter plaatse van een bouwperceel;
- f. de instandhouding van de monumentale waarde van de bomen, zoals deze zijn opgenomen in bijlage 1;
- g. cultuurgrond;
- h. mestopslag;

Het realiseren van een woning in de bestaande schuur voldoet niet aan de regels voor het gebruik van de gronden aangezien er alleen mag worden gewoond ten dienste van de agrarische bedrijfsvoering. Er is op dit moment geen sprake meer van een agrarisch bedrijfsvoering.

Voor het opheffen van de strijdigheid is van de aanvrager op 20 maart 2020 een ruimtelijke onderbouwing ontvangen. Medewerking aan het opheffen van de strijdigheid kan worden verleend, omdat zowel de gemeente als de provincie hebben aangegeven medewerking te willen verlenen aan het plan. Bij de stukken zijn de overwegingen van de gemeente en provincie gevoegd. De aanvraag hoeft derhalve niet te worden geweigerd.

3.2 Overige overwegingen

Overwegingen ten aanzien van adviezen en documenten

Het advies van Libau welstands- en monumentenzorg Groningen is op een zorgvuldige manier tot stand gekomen en geeft geen aanleiding tot twijfel over de juistheid van de conclusie, 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 Ministeriële 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.

Met vriendelijke groet,
namens burgemeester en wethouders,

de heer G.H. Alderink
directeur
Werkorganisatie DEAL-gemeenten

Delfzijl, 26 mei 2020

Verzenddatum:

5. Leges

Bouwkosten volgens aanvraag	€	200.000,00
Vastgestelde bouwkosten voor toepassing legesverordening	€	200.000,00

Omschrijving leges

Bedrag

Bouwactiviteit	€	4.510,00
Buitenplanse afwijking (artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3 Wabo) bij een bouwactiviteit	€	652,90
Welstandstoets	€	619,00
Totaal	€	<u>5.781,90</u> ⁺

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.

Een afschrift van dit besluit wordt gestuurd naar:

Bureau Noordeloos
T.a.v. de heer R. Zijlstra
Brander 21
9934 NR DELFZIJL

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.

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.

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

- Opmerkingen ten aanzien van het bouwbesluit:
 - Er is een schetsmatig palenplan aangeleverd. De bestaande boerderij is naar verwachting op staal gefundeerd. Hoe wordt omgegaan met verschil in zetting tussen deze twee typen funderingen?
 - Bestaande kapconstructie niet gecontroleerd op gewijzigde situatie;
 - Controle type palen (prefab heipalen in bestaand gebouw);
 - Uitvoer ligger 9 toevoegen. Deze mist in de berekening.
- Minimaal drie weken voor aanvang van de bouwwerkzaamheden dienen de volgende stukken ter goedkeuring aan de Werkorganisatie DEAL-gemeenten te worden overgelegd:
 - Reactie en/of aanvullende berekeningen en tekeningen met betrekking tot bovenstaande opmerkingen te aanzien van het bouwbesluit;
 - Definitief palenplan inclusief details en maatvoering;
 - Geotechnisch bodemonderzoek / sonderingen met funderingsadvies;
 - Constructietekeningen van de begane grondvloer en betonbalken inclusief wapening en details, voor uitvoering definitief;
 - Constructietekeningen van de staal- en houtconstructies, inclusief detailberekeningen en tekeningen, voor uitvoering definitief;
 - Berekeningen en -tekeningen funderingspalen.
- Aan te leveren stukken tijdens de bouwwerkzaamheden:
 - Rapportage met paalmisstanden met, indien benodigd, herziene constructieberekening.
- 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 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 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.
- 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.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.