

ZAAKNUMMER WABO-2023-0282
ONDERWERP omgevingsvergunning

Ontwerp omgevingsvergunning gemeente Eemsdelta

Inhoudsopgave

- Aanvraag
- Procedure
- Overwegingen voorafgaand aan de besluitvorming
- Ontwerp besluit
- Bekendmaking
- Zienswijzen
- Bijlagen
- Voorwaarden en voorschriften

Aanvraag

Op 1 april 2023 hebben wij een aanvraag ontvangen voor een omgevingsvergunning, zoals bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). De aanvraag is geregistreerd onder zaaknummer WABO-2023-0282.

Gegevens aanvrager

Naam aanvrager : W.M. Jongsma
Adres aanvrager : Zwaagweg 80, 9946 RE te Woldendorp

Omschrijving

De aanvraag betreft : het bouwen van een vervangende woning
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 : Zwaagweg 80 in Woldendorp
kadastraal bekend : gemeente Termunten, sectie E, nummer 2141

Procedure

Bevoegd gezag

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

ZAAKNUMMER WABO-2023-0282

ONDERWERP omgevingsvergunning

Kennisgeving

Een kennisgeving van de aanvraag is op 26 april 2023 gepubliceerd in de Eemsbode en op de internetpagina van de gemeente Eemsdelta.

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 adviescommissie voor omgevingskwaliteit 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 letter(s):

a. Overwegingen ten aanzien van het bouwen van een bouwwerk

Toetsing aan het bestemmingsplan

Op het perceel is het bestemmingsplan Woldendorp, met enkelbestemming 'wonen – 1B' en dubbelbestemming 'waarde – Archeologie 4' van toepassing. Ook is het bestemmingsplan Facetplan Cultuurhistorie met dubbelbestemmingen 'waarde – Archeologie 4' en 'waarde – Ruimtelijke kwaliteit' van toepassing. Het bouwplan is niet in strijd met het bestemmingsplan Facetplan Cultuurhistorie.

Het bouwplan is in strijd met artikel 18.2.1 sub b van het bestemmingsplan Woldendorp. Uit het bouwplan blijkt dat de woning buiten het bouwvlak gebouwd zal worden. Voor de medewerking ten aanzien van het gebruiken van een bouwwerk in strijd met het bestemmingsplan, zie het overwegende onder c.

Toetsing aan redelijke eisen van welstand

Stichting Libau welstands- en monumentenzorg Groningen heeft in haar brief van 14 juni 2023 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 23 augustus 2023. 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 een bouwwerk in strijd met het bestemmingsplan.

Toetsing aan het bestemmingsplan

Op het perceel is het bestemmingsplan Woldendorp, met enkelbestemming 'wonen – 1B' en dubbelbestemming 'waarde – Archeologie 4' van toepassing. Ook is het bestemmingsplan Facetplan Cultuurhistorie met dubbelbestemmingen 'waarde – Archeologie 4' en 'waarde – Ruimtelijke kwaliteit' van toepassing. Het bouwplan is niet in strijd met het bestemmingsplan Facetplan Cultuurhistorie.

Het bouwplan is in strijd met artikel 18.2.1 sub b van het bestemmingsplan Woldendorp. Uit het bouwplan blijkt dat de woning buiten het bouwvlak gebouwd zal worden. Het bestemmingsplan geeft geen mogelijkheid van deze strijdigheid af te wijken. Artikel 4 Bijlage II Besluit omgevingsrecht geeft tevens geen mogelijkheid van deze strijdigheid af te wijken.

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.

Voor het opheffen van de strijdigheid is van de gemachtigde op 12 juli 2023 een ruimtelijke onderbouwing ontvangen.

Betreffende het beleidskader brengt gemachtigde het volgende naar voren in de ruimtelijke onderbouwing:

- **Rijksbeleid: Nota Ruimte.** De Nota Ruimte bevat de visie van het Rijk op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland tot 2020, met een doorkijk naar 2030. Het hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is ruimte te scheppen voor verschillende ruimte-vragende functies op het beperkte oppervlak in Nederland.
- **Rijksbeleid: Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR).** In de SVIR zijn drie doelen gesteld. Om deze doelen te halen, zijn zij uitgewerkt in dertien nationale belangen. Het dertiende belang beoogt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten te realiseren. Ruimte dient zorgvuldig te worden benut en over-programmering dient voorkomen te worden. Om beide te bereiken is de ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening. Deze zogenoemde laddertoets is niet van toepassing op onderhavig plan, want de Raad van State heeft geoordeeld dat de toevoeging van een gebouw met een ruimtebeslag van minder dan 500 m² niet als 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' wordt aangemerkt. Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) voorziet in de juridische borging van het beleid uit de SVIR. In het Barro zijn regels opgenomen die de beleidsruimte van andere overheden inperken, daar waar nationale belangen dat noodzakelijk maken. Het gaat hier om de nationale belangen die in paragraaf 2.1.1 genoemd zijn. Deze hebben geen inperkende werking voor onderhavig planvoornemen.
- **Waterbeleid:** het beleid van waterschap Noorderzijlvest is verwoord in het Waterbeheerprogramma 2022-2027 en in de Notitie Water en Ruimte. De gevolgen van klimaatverandering vergroten de huidige opgaven voor waterveiligheid, wateroverlast, zoetwater- en drinkwatervoorziening, waterkwaliteit, natuur, landschap, cultureel erfgoed en de schapevaart. Nederland moet zich aanpassen en klimaatadaptatie is daarbij noodzakelijk.
- **Provinciaal beleid: structuurvisie.** De structuurvisie gaat over 15 grote ruimtelijke projecten in het gebied Eemsdelta. Deze ontwikkelingen kunnen gezamenlijk belastend zijn voor mens, natuur en

milieu. Daarbij kan het voorkomen dat ontwikkelingen onderling strijdigheden vertonen, waardoor keuzes moeten worden gemaakt.

- Provinciaal beleid: omgevingsverordening Provincie Groningen. De Geconsolideerde Omgevingsverordening Provincie Groningen november 2022 bevat regels voor de fysieke leefomgeving in de provincie. De geconsolideerde Omgevingsverordening is de meest actuele versie van de Omgevingsverordening van de provincie Groningen.
- Gemeentelijk beleid: in de ruimtelijke onderbouwing komt de gemachtigde tot een gelijke conclusie als de gemeente. Het bouwplan is enkel in strijd met artikel 18.2.1 onder b van het Bestemmingsplan Woldendorp. Het bouwplan is niet strijdig met de dubbelbestemmingen 'waarde – Archeologie 4' en 'waarde – ruimtelijke kwaliteit'.
- Afwijkmogelijkheid: Door het verlenen van een omgevingsvergunning volgens artikel 2.12 lid 1 onder a sub 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht zou wellicht aan deze afwijking van het bestemmingsplan planologisch kunnen worden meegewerkt. Voor het bouwvlak geldt dat de woning een grotere bouwvlak van 187 m2 nodig heeft. Tijdens een overleg met de gemeente d.d. 27 juli 2023 is afgesproken dat de nieuwe woning in ieder geval met de voorgevel op (het verlengde van) de voorgevelrooilijn komt. Tevens is afgesproken dat de oude woning wordt gesloopt na gereedkomen van de nieuwe woning. Dit dient zo spoedig mogelijk te geschieden. Tevens is tijdens dit gesprek aangegeven, dat er een planschadeovereenkomst moet worden afgesloten. Ook wordt een verklaring van vier burens aan de Zwaagweg 58, 62, 78 en 82 gevraagd waarin zij akkoord gaan met het bouwplan. Deze verklaring dient schriftelijk te zijn opgesteld en voorzien van handtekeningen.

De gemeente ziet geen aanleiding om te twifelen aan hetgeen gemachtigde in de ruimtelijke onderbouwing betreffende het beleidskader naar voren brengt.

Betreffende de omgevingsaspecten brengt gemachtigde het volgende naar voren in de ruimtelijk onderbouwing:

- Verkeer: de komst van de nieuwe woning brengt geen wijzigingen mee aangaande het parkeren op eigen terrein. Het betreft een vervanging van een woning die door dezelfde bewoners zal worden bewoond. De plaats van de inrit blijft gehandhaafd, en er treden geen verkeers-aantrekkende effecten op. gemachtigde komt tot de conclusie dat het punt verkeer geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van het initiatief.
- Luchtkwaliteit: het initiatief behelst het vervangen van een bestaande woning. Er wordt geen nieuwe woning toegevoegd. Er ontstaan geen extra verkeerbewegingen naar de woning. Er ontstaat daarom geen extra bijdrage aan de luchtverontreiniging. gemachtigde komt tot de conclusie dat het punt luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van het initiatief.
- Geluid: In 1979 is de Wet geluidshinder (Wgh) in werking getreden. De Wgh is erop gericht om de geluidshinder van wegverkeerslawaai, spoorweglawaai en industrielawaai te voorkomen of te beperken. Deze wet is op 1 januari 2007 voor het laatst gewijzigd. Ter ondersteuning van de Wgh beslaat ook het Besluit geluidshinder (Bgh), om de regels ter uitvoering van de WGH vast te stellen. De vervanging van de nieuwe woning leidt niet tot een ingrijpende wijziging in de stedenbouwkundige situatie. Er is geen sprake van een stedelijke omgeving. De Zwaagweg is een zeer rustig buurtschap waar een maximale snelheid geldt van 30 km/u, maar waar in de praktijk alleen stapvoets kan worden gereden doordat de Zwaagweg die in een lusvorm de woningen ontsluit zeer smal is; auto's kunnen in twee richtingen elkaar niet passeren. De Zwaagweg kent alleen bestemmingsverkeer. De nieuwe woning komt in de rooilijn te staan met de bestaande te slopen woning en de woning van de burens. De nieuwe woning heeft daarmee dezelfde afstand tot het hart van de weg als de bestaande woning.

Het is daarom niet nodig een akoestisch onderzoek te verlangen. gemachtigde komt tot de conclusie dat het punt geluid geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van het initiatief.

- Externe veiligheid: Externe veiligheid gaat over de risico's voor mens en milieu bij gebruik, opslag en vervoer van gevaarlijke stoffen. Ook de risico's die luchthavens geven vallen hieronder. Inwoners van een bepaald gebied kunnen te maken krijgen met plaatsgebonden risico (PR). Dit is de kans per jaar dat één persoon overlijdt door een ongeluk met een gevaarlijke stof. In theorie zou die persoon zich onafgebroken en onbeschermd op één bepaalde plaats moeten bevinden. Deze kans mag niet groter zijn dan één op de miljoen. Het groepsrisico (GR) legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Het is een maatstaf voor de verwachte omvang van een ramp.

Bij de berekening van het GR spelen twee factoren mee:

- 1) de aard en de hoeveelheid van de gevaarlijke stoffen;
- 2) het aantal potentiële slachtoffers. In een omgeving met veel inwoners is dit aantal bijvoorbeeld groter dan in een dunbevolkt gebied.

De nieuwe woning is geen gevaarlijke inrichting in de zin van het Besluit externe veiligheid inrichtingen of Activiteitenbesluit. In de directe omgeving (binnen een straal van 500 m) zijn geen verkeers- spoor- en vaarwegen aanwezig waar (relevant) transport van gevaarlijke stoffen over plaatsvindt. Bedrijven waar gevaarlijke stoffen worden opgeslagen, verwerkt, of geproduceerd zijn gelegen op voldoende afstand (> 1 km). Het bouwplan ligt niet in het invloeds-gebied van een risicovol bedrijf. Ook transportleidingen van aardgas en brandbare vloeistoffen zijn gelegen op voldoende afstand (> 1 km).

De externe veiligheid is voor deze locatie geen factor van belang. Er hoeft dan ook geen nader onderzoek naar de externe veiligheid plaats te vinden. gemachtigde komt tot de conclusie dat het punt externe veiligheid geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van het initiatief.

- Bedrijven en milieuzonering: Om te komen tot een ruimtelijk relevante toetsing van bedrijfsvestigingen op milieu-hygiënische aspecten wordt het begrip milieuzonering gehanteerd. Onder milieuzonering wordt verstaan het waar nodig zorgen voor een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds bedrijven of overige milieubelastende functies en anderzijds milieugevoelige functies zoals woningen. De twee belangrijkste bouwstenen voor milieuzonering zijn de twee richtafstandenlijsten in bijlage 1 van de VNG-publicatie. Voor een scala aan milieubelastende activiteiten (lijst 1) en opslagen en installaties (lijst 2) zijn richtafstanden aangegeven ten opzichte van een rustige woonwijk. In de lijsten wordt onderscheid gemaakt naar richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. Ten noorden van het plangebied is een autobedrijf gehuisvest. Het bedrijf valt in de milieucategorie 3.2 en heeft een bedrijfsoppervlakte van meer dan 1000 m². Hier horen de volgende richtafstanden bij:

1. Geur, 0 meter
2. Stof, 10 meter
3. Geluid, 50 meter
4. Gevaar, 30 meter

De nieuwe woning ligt op ca. 85 meter van de rand van het bedrijf. Hiermee ligt het buiten de richtafstanden. gemachtigde komt tot de conclusie dat het punt bedrijven en milieuzonering geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van het initiatief.

Bodemkwaliteit: Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet aangetoond worden dat de bodem- en grondwaterkwaliteit ter plaatse van het plangebied geschikt zijn voor het beoogde gebruik. Er is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd naar de kwaliteit van de bodem. Op basis van de onderzoeksresultaten is de locatie niet verdacht. gemachtigde komt tot de conclusie dat de aangetoonde bodemgesteldheid geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van het initiatief.

- **Water:** Voor de herbouw van de woning is een watertoets uitgevoerd. "Het beleid van waterschap en gemeente is dat afvalwater en schoon hemelwater gescheiden moeten worden afgevoerd. Als er mogelijkheden zijn om het hemelwater rechtstreeks naar aanwezig oppervlaktewater af te voeren, heeft dat voorkeur. Het waterschap kan nadere eisen stellen om het ontvangende oppervlaktewater daarvoor geschikt te maken. Afstemming met de gemeente is nodig voor het afvoeren van afvalwater naar de riolering."

De voorlopige conclusie is dat de ontwikkeling geen wijzigingen teweeg brengt voor de (tijdelijke) opslag en afvoer van hemelwater. Er vindt geen verandering in oppervlakte verharding en afvoer van water plaats.

De vuilwaterriolering van de nieuwe woning wordt aangesloten op het aanwezige hoofdriool en het hemelwater zal naar het oppervlaktewater afgevoerd blijven worden. Gemachtigde komt tot de conclusie dat het punt water geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van het initiatief.
- **Natuurbescherming en Ecologie:** Er is een QuickScan uitgevoerd voor het onderdeel Flora en Fauna door Groot Eco advies uit Bourtange. Het rapport maakt deel uit van de bijlagen.

De scan heeft uitgewezen dat huismussen zich toegang kunnen verschaffen onder de dakpannen direct boven de goten. Dit betekent dat voor de sloop de bestaande woning natuurvrij dient te worden gemaakt buiten het broedseizoen. Daarnaast zullen er natuurinclusieve maatregelen genomen dienen worden bij de nieuwe woning; dit betekent dat de nieuwe woning gebouwgebonden voorzieningen dient te krijgen voor het onderbrengen en nestelen van huismussen. Als aan deze voorwaarde wordt voldaan kan de nieuwe woning gebouwd worden en de bestaande woning gesloopt. Gemachtigde komt tot de conclusie dat het punt natuurbescherming en ecologie geen belemmering vormt voor de sloop en nieuwbouw van de woning.
- **Archeologie:** Het perceel kent een dubbelbestemming Waarde Archeologie 4.

De voor 'Waarde - Archeologie 4' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud van archeologische (verwachtings-)waarden. In geval van strijdigheid van bepalingen gaan de regels van dit artikel vóór de bepalingen die ingevolge van andere artikelen op de desbetreffende gronden van toepassing zijn.

Op of in deze gronden mogen geen bouwwerken worden gebouwd waarbij de bodem dieper dan 0,45 m -Mv wordt geroerd, met uitzondering van:

 - bouwwerken ter vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de bestaande oppervlakte met ten hoogste 200 m² wordt uitgebreid;
 - bouwwerken met een oppervlakte kleiner dan 200 m² ten behoeve van andere daar voorkomende bestemming(en).

De grootte van de nieuwe woning blijft onder de drempelwaarde van 200 m².

Gemachtigde komt tot de conclusie dat – conform de uitkomst van het definitieve vooroverleg – de archeologische waarden geen belemmering vormen voor de herbouw van de woning.
- **Duurzaamheid:** De nieuwe woning voldoet aan het Bouwbesluit en de eisen voor Bijna Energie Neutrale Gebouwen (BENG). Daarnaast voldoet de woning aan de eisen gesteld in de MPG. De MPG geeft aan wat de milieubelasting is van de materialen die in een gebouw worden toegepast. De nieuwe woning wordt energiezuiniger dan de bestaande woning. De gemachtigde komt tot de conclusie dat het punt duurzaamheid geen belemmering vormt voor de sloop en nieuwbouw van de woning.
- **Stikstofdepositie:** Voor de bouw van de woning is een voortoets uitgevoerd om de stikstofdeposities inzichtelijk te maken. De berekening is uitgevoerd met het programma Aerius. Voor deze berekening en de context van de bouw van de woning is een bijlage toegevoegd.

In de stikstofberekening zijn 3 situaties beschouwd:

1. Gebruiksfase bestaande woning
2. Bouwfase van de nieuwe woning
3. Gebruiksfase nieuwe woning

De uitkomst van de stikstofberekening gaf aan dat er geen resultaten berekend kunnen worden voor de 3 situaties. Dit valt te verklaren doordat de uitkomsten van de berekeningen te klein zijn en onder de drempelwaarden blijven om als bronnen te kunnen worden opgevoerd. De gemachtigde komt tot de conclusie dat de stikstofdepositie onder de drempelwaarde(n) blijft, waardoor de stikstofdepositie geen belemmering vormt voor de sloop en nieuwbouw van de woning.

De gemeente ziet geen aanleiding om te twijfelen aan deze conclusies.

Betreffende het aspect uitvoerbaarheid brengt de gemachtigde het volgende naar voren in de ruimtelijke onderbouwing.

- Economische uitvoerbaarheid: de aanvrager heeft het perceel en opstallen in eigendom. Het budget voor de bouw van de nieuwe woning en de daarbij behorende proceskosten bestaat uit een hypothecaire lening bij een bank, en een deel spaargeld. De gemachtigde komt tot de conclusie dat de economische uitvoerbaarheid hiermee voldoende gewaarborgd is.
- Overheid – juridische kaders: Voor het initiatief is een vooroverleg doorlopen. In de definitieve eindbrief van 2 september 2022 heeft de Gemeente gesteld: door het verlenen van een omgevingsvergunning volgens artikel 2.12 lid 1 onder a sub 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht zou wellicht aan deze afwijking van het bestemmingsplan planologisch kunnen worden meegewerkt. Het bouwplan is aangepast zodat het past binnen de afspraken die onder de beleidskader naar voren gekomen zijn. Het formulier van de planschade is door aanvrager getekend, nadat de gemeente het aangeleverd had. Er zijn burengesprekken geweest. Alle vier belanghebbenden hebben getekend voor akkoord.
- Overheid – welstand: op 2 november 2022 heeft de welstandscommissie Libau aangegeven dat het bouwplan in zichzelf en in relatie tot zijn omgeving niet in strijd is met de redelijke eisen van welstand. Wel is een voorwaarde gegeven voor de gevels van de woning. In het advies van d.d. 14 juni 2023 is op alle punten geoordeeld dat het aangepaste bouwplan niet strijdig is met de redelijke eisen van welstand.

De gemachtigde komt tot de conclusie dat de woning in economisch opzicht en maatschappelijk opzicht haalbaar. De gemeente heeft geen aanleiding om te twijfelen aan deze conclusie.

Overige overwegingen.

Overwegingen ten aanzien van adviezen en documenten.

De adviezen van de adviescommissie voor omgevingskwaliteit 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.

Ontwerp besluit

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, is ons college voornemens onder de in de bijlage genoemde voorwaarden en voorschriften:

ZAAKNUMMER WABO-2023-0282

ONDERWERP omgevingsvergunning

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 van de Wabo.

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,

Burgemeester en wethouders van gemeente Eemsdelta,
Namens dezen,

R.A. van der Burgh
Teammanager Vergunningen, Ruimtelijke Ordening en Vastgoedontwikkeling

Dit document is automatisch gegenereerd en daarom elektronisch ondertekend

Appingedam, 27 september 2023

Verzenddatum: 4 oktober 2023

Bekendmaking

Dit voornemen wordt gepubliceerd in de Eemsbode en op de internetpagina van de gemeente Eemsdelta.

Zienswijzen

De aanvraag en het ontwerpbesluit met bijbehorende stukken worden op grond van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht met ingang van 13 september 2023 tot en met 25 oktober 2023 ter inzage gelegd. Een ieder kan binnen deze termijn een zienswijze tegen het ontwerpbesluit indienen bij ons college.

Vanwege de maatregelen rondom het coronavirus, kunt u alleen voor noodzakelijke onderwerpen terecht in een van de gemeentehuizen. Het is hierdoor niet mogelijk om zonder afspraak de aanvragen, besluiten en bijbehorende stukken in te zien. Mocht u toch een stuk willen inzien, neem dan contact op met het Klant Contact Centrum (KCC) via telefoonnummer 14 0596. De medewerkers van het KCC gaan met u op zoek naar een oplossing.

Bijlagen

Naam
W8oW_bijlage_1_Eindbrief_Vooroverleg_pdf
W8oW_bijlage_1_Eindbrief_Vooroverleg_pdf

Bestandsnaam
Z/23/384562 - DOC-23401642 -

ZAAKNUMMER WABO-2023-0282
 ONDERWERP omgevingsvergunning

energielabel_pdf	Z/23/384562 - DOC-23401643 - energielabel_pdf
lage_5_Natuurbescherming_en_ecologie_pdf	Z/23/384562 - DOC-23401645 -
lage_5_Natuurbescherming_en_ecologie_pdf	
ijlage_7_Voortoets_stikstofdepositie_pdf	Z/23/384562 - DOC-23401646 -
ijlage_7_Voortoets_stikstofdepositie_pdf	
ZW8oW_bijlage_2_Stedenbouw_pdf	Z/23/384562 - DOC-23401647 - ZW8oW_bijlage_2_Stedenbouw_pdf
ZW8oW_bijlage_8_Burengesprekken_pdf	Z/23/384562 - DOC-23401648 -
ZW8oW_bijlage_8_Burengesprekken_pdf	
bijlage_4_Watertoets_resultaat-check_pdf	Z/23/384562 - DOC-23401649 -
bijlage_4_Watertoets_resultaat-check_pdf	
BENG_berekening_23-1602_pdf	Z/23/384562 - DOC-23401652 - BENG_berekening_23-1602_pdf
rapport_sondering_23-B7170_versie_2_pdf	Z/23/384562 - DOC-23401653 -
rapport_sondering_23-B7170_versie_2_pdf	
W2023047-1_Funderingsadvies_pdf	Z/23/384562 - DOC-23401654 - W2023047-1_Funderingsadvies_pdf
22026-CO-01_Rev1_pdf	Z/23/384562 - DOC-23401655 - 22026-CO-01_Rev1_pdf
22026-SB-01_pdf	Z/23/384562 - DOC-23401656 - 22026-SB-01_pdf
woning Zwaagweg 8o Woldendorp	Z/23/384562 - DOC-23401657 - woning Zwaagweg 8o Woldendorp
tuurbescherming_en_ecologie_20230404_pdf	Z/23/384562 - DOC-23405345 -
tuurbescherming_en_ecologie_20230404_pdf	
ZW8oW_bijlage_6_bodemonderzoek_pdf	Z/23/384562 - DOC-23405346 -
ZW8oW_bijlage_6_bodemonderzoek_pdf	
E2023-BNU-049	Z/23/384562 - DOC-23408119 - E2023-BNU-049
_Burengesprekken_aanvulling_20230510_pdf	Z/23/384562 - DOC-23415866 -
_Burengesprekken_aanvulling_20230510_pdf	
Zaak 22110011, Zwaagweg 8o, 9946RE Woldendorp	Z/23/384562 - DOC-23433340 - Zaak 22110011,
Zwaagweg 8o, 9946RE Woldendorp	
Definitief integraal advies Z2023-005253 (003)	Z/23/384562 - DOC-23433342 - Definitief integraal advies
Z2023-005253 (003)	
medewerking verlenen aan vervangende nieuwbouw woning aan de Zwaagweg 8o te Woldendorp	
Z/23/384562 - DOC-23401651 - _BIM_Zwaagweg_8o_Woldendorp_20230301_pdf	

ZAAKNUMMER WABO-2023-0282

ONDERWERP omgevingsvergunning

Zwaagweg 80 Woldendorp Ruimtelijke onderbouwing revisie 20230712
Zwaagweg 80 Woldendorp Ruimtelijke onderbouwing revisie 20230712

Z/23/384562 - DOC-23439353 -

IMG_20230811_0001

Z/23/384562 - DOC-23442124 - IMG_20230811_0001

Overlegreactie zwaagweg 80 te Woldendorp
te Woldendorp

Z/23/384562 - DOC-23442130 - Overlegreactie zwaagweg 80

Advies Zwaagweg 80 te Woldendorp

Z/23/384562 - DOC-23444147 - Advies Zwaagweg 80 te Woldendorp

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.
- 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 of telefonisch op 0800 - 0080 (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 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://www.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 gevegd, 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.