



René Wubs architectuur
de heer A.H. Wubs
Stationslaan 8
9919 AB LOPPERSUM

DATUM 2 september 2022
ZAAKNUMMER WABO-2022-0056
UW KENMERK
ONDERWERP vooroverleg omgevingsvergunning

VERZONDEN OP 2 september 2022
CONTACTPERSOON P. Tjeerdsma
CONTACTGEGEVENS Vergunningen@Eemsdelta.nl

Geachte heer Wubs,

Op 17 januari 2022 hebben wij uw verzoek om vooroverleg voor een omgevingsvergunning ontvangen. U heeft een verzoek om vooroverleg ingediend voor het bouwen van een woning aan de Zwaagweg 80 in Woldendorp. De nieuwe woning wordt gebouwd ter vervanging van de oude woning. De nieuwe woning wordt naast de oude woning gebouwd ter vervanging van de oude woning. Na gereedkomen van de nieuwe woning wordt de oude woning gesloopt. In deze brief informeren wij u over de beoordeling van uw verzoek.

1. Toets aan het bestemmingsplan

Bestemmingsplannen

De volgende bestemmingsplannen zijn van toepassing op dit perceel:

Bestemmingsplan Woldendorp.

Op grond van dit bestemmingsplan heeft het perceel de enkelbestemming Wonen-1B en de dubbelbestemming Waarde-archeologie 4 en een aanduiding voor het bouwvlak.

Enkelbestemming Wonen-1B:

Op grond van artikel 18.2.1 onder b van bestemmingsplan Woldendorp moet binnen het bouwvlak worden gebouwd, met dien verstande dat per hoofdgebouw één gevel in de naar de weg gekeerde bouwgrans wordt gebouwd.

Het bouwplan voldoet hieraan niet, omdat de woning naast de oude woning komt. De woning staat dus niet meer binnen het bouwvlak. Het plan voldoet dus niet aan artikel 18.2.1 onder b van het bestemmingsplan.

Facetplan cultuurhistorie.

Op grond van dit bestemmingsplan heeft het perceel de dubbelbestemmingen Waarde-archeologie 4 en Waarde-ruimtelijke kwaliteit.

ZAAKNUMMER WABO-2022-0056

ONDERWERP vooroverleg omgevingsvergunning

Dubbelbestemming Waarde-Archeologie 4

De nieuwe woning wordt naast de oude woning gebouwd ter vervanging van de oude woning. Omdat volgens het plan de oppervlakte van het nieuwe bouwwerk minder dan 200 m² bedraagt zijn deze voorschriften van niet toepassing.

Dubbelbestemming Waarde-ruimtelijke kwaliteit

Omdat op het perceel geen functieaanduiding karakteristiek pand of karakteristiek gebied zit, zijn deze regels niet van toepassing. Op grond van deze informatie is geen omgevingsvergunning voor het slopen van de oude woning vereist.

Afwijkingsmogelijkheid

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.

Bouwvlak

Bouwvlak is 10 x 14 m² = 140 m².

De nieuwe woning heeft als bouwvlak nodig 17 x 11 m² = 187 m². Dit is groter dan het bestaande bouwvlak.

Tijdens een overleg d.d. 27 juli 2022 met u 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 worden de volgende gegevens gevraagd:

Een verklaring dat de vier burens aan de Zwaagweg 58, 62, 78 en 82 te Woldendorp akkoord gaan met uw bouwplan. Deze verklaring dient schriftelijk te zijn opgesteld en voorzien van handtekeningen.

Tot slot

Vragen over deze brief kunt u stellen via telefoonnummer 140596 of per e-mail vergunningen@eemsdelta.nl. Om uw vragen vlot te kunnen beantwoorden, verzoeken wij u het zaaknummer bij de hand te houden of in de e-mail te vermelden.

2. Vervolg

Om verder te onderzoeken of wij planologisch kunnen meewerken en de gevraagde vergunning kunnen verlenen is het aan te bevelen dat er opnieuw een vooroverleg wordt ingediend. Bij dit vooroverleg wordt gekeken of het plan daadwerkelijk vergunbaar lijkt. In dit vooroverleg wordt onderzocht of het plan past in de stedenbouwkundige visie en wordt het plan voorgelegd aan de welstandscommissie. Om ervoor te zorgen dat het plan een grote kans van slagen heeft, adviseren wij u om in het nieuwe plan zoveel mogelijk aan te sluiten bij de voorschriften in het bestemmingsplan (nok- en goothoogte en oppervlakte woning) en bij het straatbeeld c.q. uiterlijk van de andere woningen. Een vooroverleg is kosteloos voor de initiatiefnemer.

ZAAKNUMMER WABO-2022-0056

ONDERWERP vooroverleg omgevingsvergunning

Het aanvraag formulier kunt u via de site www.omgevingsloket.nl samenstellen en uitprinten. U kunt er ook voor kiezen om uw aanvraag digitaal in te dienen via deze site. De aanvraag moet voldoen aan de indieningsvereisten, zoals omschreven in de Regeling omgevingsrecht (Mor).

Uitgebreide procedure

Op uw definitieve aanvraag is de uitgebreide procedure van toepassing. Voordat wij een definitief besluit nemen zullen wij een ontwerpbesluit ter inzage leggen. Naar aanleiding van dit ontwerpbesluit kan een ieder zienswijzen naar voren brengen. Eventuele zienswijzen zullen wij mee laten wegen in onze definitieve besluitvorming. Het definitieve besluit wordt uiterlijk 26 weken na ontvangst van uw aanvraag genomen. Wij hebben de mogelijkheid om deze beslistermijn met zes weken te verlengen. Het definitieve besluit wordt gepubliceerd. Vervolgens kan door belanghebbenden gedurende zes weken beroep worden ingesteld bij de Rechtbank Groningen.

Tot slot

Vragen over deze brief kunt u stellen via telefoonnummer 14 05 96 of per e-mail vergunningen@eemsdelta.nl. Om uw vragen vlot te kunnen beantwoorden, verzoeken wij u het zaaknummer bij de hand te houden of in de e-mail te vermelden.

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