

## Omgevingsvergunning gemeente Eemsdelta

### Inhoudsopgave

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

### Aanvraag

Op 17 januari 2023 hebben wij een aanvraag ontvangen voor een omgevingsvergunning, zoals bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). De aanvraag is geregistreerd onder zaaknummer Z2023-00002575.

#### **Gegevens aanvrager**

Stichting Acantus  
Postbus 110  
9640 AC VEENDAM

#### **Omschrijving**

- Het bouwen van 12 woningen

#### **Activiteit**

De aanvraag bevat de activiteit(en):

- 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**

Hoge Akkers 2 t/m 16, 9909 BH Spijk

#### **Kadastraal bekend**

Gemeente Bierum, sectie H, nummers 1241, 1242 en 1721

### Procedure

#### **Bevoegd gezag**

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

### *Kennisgeving*

Een kennisgeving van de aanvraag is op 8 februari 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.

### *Verklaring van geen bedenkingen*

Op 27 september 2023 heeft de raad van de gemeente Eemsdelta een ontwerp Verklaring van geen bedenkingen (Vvgb) afgegeven. Deze heeft tegelijkertijd met het ontwerpbesluit van de omgevingsvergunning ter inzage gelegen.

## **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.

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***

Het bouwplan is gelegen binnen het plangebied van het geldende bestemmingsplan 'Spijk' waarin het de enkelbestemmingen 'Wonen- 2B', 'Verkeer- Verblijfsgebied' en 'Tuin' heeft met de dubbelbestemmingen 'Waarde-Archeologie 4', 'Waarde- Cultuurhistorie 1' en 'Waarde- Cultuurhistorie 2' en de gebiedsaanduidingen 'geluidszone- weg' en 'vrijwaringszone- molenbiotoop'.

Tevens is het bouwplan gelegen binnen het plangebied van het geldende bestemmingsplan 'Facetplan Cultuurhistorie' met de dubbelbestemmingen 'Waarde- Archeologie 4' en 'Waarde-Ruimtelijke kwaliteit'. Ook zijn de bestemmingsplannen 'Facetplan parkeren en actualisering diverse bestemmingen', 'Facetbestemmingsplan kamergewijze verhuur' en 'Veegplan Eemsdelta 2022' van kracht.

Het bouwplan is getoetst aan de voorschriften en is in strijd met het bestemmingsplan 'Spijk'. Op basis van de Wabo moet de aanvraag ook worden aangemerkt als een aanvraag voor het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, dat door ons hierna onder c is overwogen.

### *Toetsing aan redelijke eisen van welstand*

Stichting Libau welstands- en monumentenzorg Groningen heeft in haar brief van 16 augustus 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 (VRG) gevraagd ons te adviseren over deze aanvraag. Het gevraagde advies van de VRG is ontvangen op 14 februari 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.

Op grond van artikel 2.1.5 van de bouwverordening is het vereiste onderzoeksrapport over de bodemkwaliteit (kenmerk VN-81113-1 d.d. 26-04-'22) ingediend op 17 januari 2023. Dit onderzoek is voldoende recent en nader onderzoek is niet nodig, de locatie wordt als 'onverdacht' beschouwd. De analyses en boringen zijn overeenkomstig de NEN 5740 uitgevoerd. Dit rapport is betrokken bij de overweging over het hierna te noemen ontwerpbesluit.

#### ***c. Overwegingen ten aanzien van het gebruiken van gronden/ bouwwerk in strijd met het bestemmingsplan***

Het bouwplan is gelegen binnen het plangebied van het geldende bestemmingsplan 'Spijk'. Na toetsing is gebleken dat het niet kan voldoen aan bouwregels van de enkelbestemming 'Wonen-2B'. Tevens is het plan niet in overeenstemming met de enkelbestemming 'Verkeer- Verblijfsgebied' ten aanzien van de bestemmingomschrijving en de hierin opgenomen bouwregels.

Het bouwplan is hiermee in strijd met het geldende bestemmingsplan 'Spijk'.

#### *Strijdigheden*

In artikel 27.2.2 onder c (Wonen- 2B) van het bestemmingsplan 'Spijk' is bepaald dat hoofdgebouwen binnen het bouwvlak dienen te worden opgericht. Bij dit bouwplan liggen een aantal woningen er deels of volledig buiten. In artikel 27.2.2 onder d is bepaald dat het aantal aaneen te bouwen hoofdgebouwen ten hoogste 2 mag bedragen waar dit bouwplan de aantallen behaalt van 3, 4 en 5 stuks. In artikel 27.2.2 onder e is bepaald dat de afstand van hoofdgebouwen tot de zijdelingse bouwperceelgrens ten minste 3,00 m zal bedragen waar dit bouwplan bebouwing omvat welke tot over de bouwperceelgrens zal worden opgericht. In artikel 27.2.2 onder f is bepaald dat de goothoogte ten hoogste 3,00 m zal bedragen waar dit bouwplan een goothoogte behaalt van 4,0 meter.

In artikel 27.2.3 is bepaald dat de afstand van bijgebouwen tot de zijdelingse bouwperceelgrens ten minste 1,00 m zal bedragen waar dit bouwplan over de zijdelingse bouwperceelgrens is gelegen.

In artikel 16.2.1 (Tuin) is bepaald dat op of in deze gronden geen gebouwen en overkappingen mogen worden gebouwd waar dit bouwplan bijgebouwen en hoofdgebouwen heeft gesitueerd.

In artikel 18.1 (bestemmingomschrijving 'Verkeer- Verblijfsgebied') is bepaald dat de gronden dienen te worden gebruikt conform verkeer gerelateerde activiteiten waar dit bouwplan is ten behoeve van de bestemming 'Wonen'.

Het bestemmingsplan biedt geen mogelijkheid om planologisch medewerking te kunnen verlenen. Ook artikel 4 van bijlage II Bor biedt geen mogelijkheid voor medewerking. Er kan alleen medewerking worden verleend middels een buitenplanse afwijkingsprocedure op grond van artikel 2.12, lid 1 sub a, onder 3° Wabo, mits een goede ruimtelijke onderbouwing wordt aangeleverd.

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 'Spijk'.

Middels een buitenplanse afwijking artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3 Wabo (uitgebreide procedure) en voorzien van een ruimtelijke onderbouwing verleend ons college medewerking aan het bouwplan.

Op 5 september 2023 heeft het college het besluit genomen.

De ruimtelijke onderbouwing is opgesteld (kenmerk RB30.259 – dec.2023) en maakt onderdeel uit van dit besluit. Het initiatief voldoet hiermee aan een goede ruimtelijke ordening.

*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.

## **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 is ons college voornemens 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 van de Wabo en 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, 1 februari 2024

Verzenddatum: 1 februari 2024

## **Bekendmaking**

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

*Een afschrift van dit voornemen wordt gestuurd naar:*

Plegt-Vos Noord B.V.  
T.a.v. de heer A. Dekker  
Postbus 25  
9400 AA ASSEN

## **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 op.

### *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 beroep genomen moeten worden.

## **Zienswijzen**

De aanvraag en het ontwerpbesluit met bijbehorende stukken hebben op grond van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht met ingang 9 november 2023 tot en met 20 december 2023 ter inzage gelegen. Een ieder is in de gelegenheid gesteld binnen deze termijn een zienswijze in te dienen. Het college heeft tijdens deze periode geen zienswijzen ontvangen.

## **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

### Titel

22\_0256\_BB-berekeningen\_Spijk\_pdf  
  
verk\_bodemonderzoek\_pdf  
Activiteitenplan\_ecologie\_pdf  
WO21003601-KMS\_18-11-2022\_pdf  
  
SVGM\_plan\_10\_won\_Spijk\_pdf  
Vastgestelde\_bouwpeil\_Spijk\_pdf  
GdV\_20220468\_C01\_31\_10\_2022\_pdf  
  
GdV\_20220468\_B01\_31\_10\_2022\_pdf  
  
pp\_02\_3\_02\_02\_23\_bouwv\_plan\_pdf  
  
watertoetsdocument\_pdf  
Archeologie\_rapport\_Spijk\_pdf  
Bijlage\_Ontheffing\_Wnb\_\_Spijk\_\_pdf  
  
WO21003601-900\_details\_omg-verg\_pdf  
  
WO21003601-Spijk-\_Bouwaanvr\_blok\_B\_pdf  
  
Aerius\_ber\_Hoge\_Akkers\_te\_Spijk\_pdf  
  
Bouwplaats inrichting  
Plattegronden bouwblok A  
Bijlage geluidberekening warmtepompen  
  
Plattegronden bouwblok C  
E2024-BNU-019  
  
Aanvraagformulier Spijk 12 woningen Hoge Akkers  
Bijlage memo geluid wegverkeerslawaa  
  
Bijlage reactie vooroverleg waterschap  
  
RB 30.259 RO Hoge Akkers Spijk DEFINITIEF  
  
Situatietekening def.

### Bestandsnaam

D2023-00013198- 22\_0256\_BB-berekeningen\_Spijk\_pdf.pdf  
D2023-00013199- verk\_bodemonderzoek\_pdf.pdf  
D2023-00013200- Activiteitenplan\_ecologie\_pdf.pdf  
D2023-00013201- WO21003601-KMS\_18-11-2022\_pdf.pdf  
D2023-00013202- SVGM\_plan\_10\_won\_Spijk\_pdf.pdf  
D2023-00013203- Vastgestelde\_bouwpeil\_Spijk\_pdf.pdf  
D2023-00013204- GdV\_20220468\_C01\_31\_10\_2022\_pdf.pdf  
D2023-00013205- GdV\_20220468\_B01\_31\_10\_2022\_pdf.pdf  
D2023-00013206- pp\_02\_3\_02\_02\_23\_bouwv\_plan\_pdf.pdf  
D2023-00013207- watertoetsdocument\_pdf.pdf  
D2023-00013208- Archeologie\_rapport\_Spijk\_pdf.pdf  
D2023-00013209- Bijlage\_Ontheffing\_Wnb\_\_Spijk\_\_pdf.pdf  
D2023-00013210- WO21003601-900\_details\_omg-verg\_pdf.pdf  
D2023-00013211- WO21003601-Spijk-\_Bouwaanvr\_blok\_B\_pdf.pdf  
D2023-00013224- Aerius\_ber\_Hoge\_Akkers\_te\_Spijk\_pdf.pdf  
D2023-00013233- Bouwplaats inrichting.pdf  
D2023-00013234- Plattegronden bouwblok A.pdf  
D2024-00002022- Bijlage geluidberekening warmtepompen.pdf  
D2023-00013235- Plattegronden bouwblok C.pdf  
D2024-00001652- Huisnummerbesluit E2024-BNU-019.doc  
D2023-00013213- Spijk 12 woningen Hoge Akkers Acantus.pdf  
D2024-00002023- Bijlage memo geluid wegverkeerslawaa.pdf  
D2024-00002024- Bijlage reactie vooroverleg waterschap.pdf  
D2024-00002025- RB 30.259 RO Hoge Akkers Spijk definitief.pdf  
D2024-00002669

## 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 het Definitieve ontwerp (DO), constructieberekening (indien van toepassing inclusief NPR deel) van boven- en onderbouw inclusief bijhorende tekeningen/schetsen en documenten 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](http://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](mailto: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](mailto: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 kortheidshalve 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 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.