

# 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 21 maart 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-2019-0325.

### *Gegevens aanvrager*

Naam aanvrager : Stichting Acantus Groep  
Adres aanvrager : Aquapark 7, 9641 PJ te Veendam

### *Omschrijving*

De aanvraag betreft : het bouwen van 16 woningen  
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 : Uitwierderweg 105 t/m 135 te Delfzijl  
kadastraal bekend : gemeente Delfzijl, sectie M, nummer 3015 en 45

## 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 3 april 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.

### *Zienswijzen*

De aanvraag en het ontwerpbesluit met bijbehorende stukken zijn op grond van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht met ingang van 30 april tot en met 10 juni 2020 ter inzage gelegd. Er zijn geen zienswijzen tegen het ontwerpbesluit ingediend.

### *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 plan is getoetst aan de vigerende bestemmingsplannen 'Delfzijl kern Noord' en 'Facetplan Geluidszone'. De betreffende percelen hebben de enkelbestemming 'Wonen—3d', gebiedsaanduiding 'geluidszone-industrie' en de nadere aanduiding 'wooneenheden 6'. Het plan is in strijd met het bestemmingsplan 'Delfzijl kern Noord'.

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 3.1c is overwogen.

#### *Toetsing aan redelijke eisen van welstand*

Stichting Libau welstands- en monumentenzorg Groningen heeft in haar brief van 9 april 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.

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 1 april 2019. 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/bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan*

#### *Toetsing aan het bestemmingsplan*

Het plan is getoetst aan de vigerende bestemmingsplannen 'Delfzijl kern Noord' en 'Facetplan Geluidszone'. De betreffende percelen hebben de enkelbestemming 'Wonen—3d', gebiedsaanduiding 'geluidszone-industrie' en de nadere aanduiding 'wooneenheden 6'. Het plan is in strijd met het bestemmingsplan 'Delfzijl kern Noord'.

### *Strijdigheden*

Het bouwplan is in strijd met de bouwregels die zijn bepaald in artikel 30.2.1 van het bestemmingsplan 'Delfzijl kern Noord, omdat er op de locatie waar de woningen zullen worden gerealiseerd is toegestaan om maximaal 6 wooneenheden te realiseren. Daarnaast voldoet het ook niet aan de bouwregels die gesteld zijn aan goothoogte en de zijdelingse perceelgrens.

### *Afwijking bestemmingsplan*

Doordat de aanvraag betrekking heeft op een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, sub c Wabo, kan de omgevingsvergunning alleen worden verleend middels een afwijking. Voor het strijdig gebruik met de bestemming kent het bestemmingsplan geen binnenplanse afwijkingsmogelijkheden en ook de kruimel gevallenregeling is niet van toepassing. Daarom kan de omgevingsvergunning slechts worden verleend middels artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3°, Wabo indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

### *Ruimtelijke onderbouwing*

De ruimtelijke onderbouwing is aangeleverd. Deze onderbouwing is als bijlage bijgevoegd en maakt onderdeel uit van dit besluit. De ruimtelijke onderbouwing geeft aan dat de activiteit niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening.

### *Verklaring van geen bedenkingen*

Middels het ontwerpbesluit van 29 mei 2019 heeft de gemeenteraad een ontwerp verklaring van geen bedenkingen afgeven. De verklaring van geen bedenkingen maakt onderdeel uit en is betrokken bij de overweging over het hierna te noemen besluit.

### *Belangenafweging*

Het bouwen van de 16 woningen past binnen het beleid van zowel de gemeente als de provincie. Ook vanuit de milieu- en ruimtelijke aspecten zijn geen bezwaren tegen het planvoornemen.

Het belang dat is gediend met realisering van de woningen kan opwegen tegen de belangen van derden, te denken aan het ontnemen van zonlicht en het beperken van privacy en gebruiksmogelijkheden van aangrenzende percelen. Na afweging van de betrokken belangen en omdat de aangevraagde activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening, kan in redelijkheid afwijken van het bestemmingsplan.

### *Conclusie*

Krachtens artikel 2.1, eerste lid sub c van de Wabo is het verboden zonder omgevingsvergunning een project uit te voeren voor zover dat geheel of gedeeltelijk bestaat uit het gebruik van gronden in strijd met een bestemmingsplan. Artikel 2.12, eerste lid, sub a onder 3 van de Wabo bepaalt dat de omgevingsvergunning kan worden verleend indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en indien de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat. Gelet daarop en gelet op de hierboven genoemde afwegingen zijn wij bereid mee te werken aan deze ontwikkeling.

3.2 Overwegingen ten aanzien van activiteit die is genoemd in artikel 2.2, lid 1 van de Wabo, onder de letter:

#### *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.

#### 3.3. 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.

#### 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, artikel 2.1, lid 1, onder c in samenhang met artikel 2.12 en artikel 2.2, lid 1, onder e in samenhang met artikel 2.18 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. Aalderink  
directeur  
Werkorganisatie DEAL-gemeenten

Delfzijl, 16 juni 2020

Verzenddatum:

#### 5. Leges

|                                                          |                |
|----------------------------------------------------------|----------------|
| Bouwkosten volgens aanvraag                              | € 2.074.000,00 |
| Vastgestelde bouwkosten voor toepassing legesverordening | € 2.074.000,00 |

| Omschrijving leges                                                                              | Bedrag                          |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|
| Bouwactiviteit                                                                                  | € 41.322,60                     |
| Welstandstoets                                                                                  | € 1.466,00                      |
| Uitweg/inrit                                                                                    | € 114,25                        |
| Buitenplanse afwijking (artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3 Wabo) bij een bouwactiviteit | € 652,90                        |
| <b>Totaal</b>                                                                                   | € <u>43.555,75</u> <sup>+</sup> |

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 en in de Staatscourant.

Een afschrift van dit besluit wordt gestuurd naar:  
Van Manen en Zwart Architecten BV  
t.a.v de heer F. Hoekstra  
Martin Luther Kingsingel 11  
9203JC Drachten

## 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

#### *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 Werkorganisatie DEAL-gemeenten te worden overgelegd:
  - Definitieve constructieberekening van boven- en onderbouw inclusief bijhorende tekeningen en detailuitwerkingen;
  - Sonderingsrapport met funderingsadvies;
  - Definitief gedetailleerd funderingsplan;
  - Wapeningtekeningen van het betonwerk.
- 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](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 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](mailto: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](mailto:info@werkorganisatiedeal.nl)
  - Telefonisch; (0596) 639700
- De hoogte van het vloerpeil moet definitief worden vastgesteld in overleg met een toezichthouder van de werkorganisatie DEAL-gemeenten.
- 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 korthedshalve 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.