

Stichting Acantus Groep  
de heer J.N. Hofman  
Postbus 110  
9640 AC VEENDAM

datum : 26 juli 2018  
zaaknummer : WABO-2018-0220  
behandeld door : S. Brontsema, telefoonnummer: (0596) 63 97 00  
betreft : omgevingsvergunning

Geachte heer Hofman,

U heeft op 23 februari 2018 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend voor het bouwen van 15 appartementen aan de Spoorstraat 3 t/m 31 te Delfzijl. Wij delen u mede dat de vergunning is verleend. U treft de vergunning aan als bijlage.

### **Inwerkingtreding omgevingsvergunning**

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.

### **Voorwaarden en voorschriften**

Aan de omgevingsvergunning zijn voorwaarden en voorschriften verbonden. U moet deze naleven. Tijdens de realisatie van uw project zal een toezichthouder namens de gemeente één of meer controles uitvoeren. Indien nodig wordt het bouwwerk ingemeten.

### **Leges**

Aan deze omgevingsvergunning zijn leges verbonden. Binnenkort ontvangt u hiervoor een nota.

### **Teruggaaf**

Bij de vergunning ontvangt u de kaartjes 'aanvang van de bouwwerkzaamheden' (groen) en 'gereedmelding bouwwerk' (rood). U dient het groene kaartje uiterlijk twee dagen vóór aanvang van de bouwwerkzaamheden ingevuld te retourneren. Het rode kaartje dient uiterlijk op de dag van voltooiing van het bouwwerk te worden teruggezonden. Indien beide kaartjes tijdig zijn verzonden, ontvangt u € 50,00 restitutie op de betaalde leges.

### **Tot slot**

Vragen over deze brief kunt u stellen via telefoonnummer (0596) 63 97 00 of per e-mail [info@werkorganisatiedeal.nl](mailto:info@werkorganisatiedeal.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,  
namens burgemeester en wethouders,

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

Verzenddatum: 26 JULI 2018

# 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 23 februari 2018 hebben wij een aanvraag ontvangen voor een omgevingsvergunning, zoals bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). De aanvraag is geregistreerd onder zaaknummer WABO-2018-0220.

### *Gegevens aanvrager*

Naam aanvrager : Stichting Acantus Groep  
Adres aanvrager : Postbus 110, 9640 AC te Veendam

### *Omschrijving*

De aanvraag betreft : - het bouwen van 15 appartementen  
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 : Spoorstraat 3 t/m 31 te Delfzijl  
kadastraal bekend : gemeente Delfzijl, sectie C, nummer 3681

## 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 7 maart 2018 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.

#### *Uitgebreide procedure*

Overeenkomstig artikel 3.10, lid 1, sub a, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, dient een aanvraag als bedoeld in artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3°, te worden voorbereid middels een uitgebreide voorbereidingsprocedure.

#### *Ontwerpbesluit*

Het ontwerpbesluit heeft vanaf 3 mei 2018 gedurende een periode van 6 weken ter inzage gelegen op het gemeentehuis van de gemeente Delfzijl. Van het ontwerp is kennisgegeven door een publicatie op de internetpagina van de gemeente Delfzijl, in de Eemsbode en in de Staatscourant. Gedurende de periode dat het ontwerpbesluit ter inzage lag kon er door een ieder zienswijzen naar voren worden gebracht, hiervan is geen gebruik gemaakt.

### **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 de grenzen van het vigerende bestemmingsplan 'Centrum' en heeft de enkelbestemmingen 'Gemengd 1', 'Verkeer-Verblijfsgebied' en 'Wonen-3A'. Daarnaast heeft het de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie 2'. Verder heeft het de aanduidingen 'Geluidzone-industrie' en 'bouwvlak'. Wij hebben het bouwplan getoetst aan de regels van het bestemmingsplan en deze is hiermee in strijd. Onder de overwegingen, onder c, wordt nader ingegaan op de strijdigheid met het bestemmingsplan.

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

Stichting Libau welstands- en monumentenzorg Groningen heeft in haar brief van 18 april 2018 geadviseerd, dat het bouwplan op zichzelf en in relatie tot zijn omgeving niet in strijd is met redelijke eisen van welstand. Dit advies is betrokken bij de overweging over het hierna te noemen besluit.

##### *Toetsing aan het Bouwbesluit 2012*

Voldoende aannemelijk is gemaakt dat het bouwplan niet in strijd is met de minimale kwaliteitseisen van het Bouwbesluit 2012.

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 20 juli 2018. Dit advies is betrokken bij de overweging over het hierna te noemen besluit.

##### *Toetsing aan de gemeentelijke bouwverordening*

Voldoende aannemelijk is gemaakt dat het bouwplan niet in strijd is met de bepalingen van de gemeentelijke bouwverordening.

Op grond van artikel 2.1.5 van de gemeentelijke bouwverordening is ontheffing verleend van de plicht tot het indienen van een onderzoeksrapport over de bodemkwaliteit. Voor de aan- en afvoer van de grond zijn voorwaarden opgesteld die zijn opgenomen onder punt 10 van dit besluit.

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

Planomschrijving

In het kader van de toekomstige ontwikkeling van de kop van centrum, rondom het plein De Vennen is inmiddels de Vennenflat afgebroken. De mogelijkheden voor vervangende woonruimte voor bewoners van de Vennenflat is hiervoor onderzocht. Hieruit is naar voren gekomen dat het braakliggende terrein aan de Spoorstraat, vlak bij de Vennenflat, hiervoor in aanmerking komt. De uitgangspunten van het bouwplan zijn om de locatie op een stedenbouwkundige verantwoorde en duurzame manier in te vullen en ook voor de doelgroep van de Vennenflat geschikt te maken.

Planologische situatie

Het bouwplan is gelegen binnen de grenzen van het vigerende bestemmingsplan 'Centrum' en heeft de enkelbestemmingen 'Gemengd 1', 'Verkeer-Verblijfsgebied' en 'Wonen-3A'. Daarnaast heeft het de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie 2'. Verder heeft het de aanduidingen 'Geluidzone-industrie' en 'bouwvlak'. Wij hebben het bouwplan getoetst aan de regels van het bestemmingsplan (hierna bp) en deze is hiermee in strijd.

Strijdigheid

Het bouwplan past zowel wat betreft gebruik als bebouwingmogelijkheden niet in de huidige bestemming. Het is niet mogelijk om binnen deze regeling appartementen te realiseren op deze locatie.

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 afwijkingmogelijkheden 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

Bügel Hajema heeft voor de locatie een ruimtelijke onderbouwing opgesteld. Deze onderbouwing is als bijlage bijgevoegd en maakt onderdeel uit van dit besluit. De ruimtelijke onderbouwing geeft aan dat de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en voorzien is van een goede ruimtelijke ordening.

Collegebesluit

Middels het besluit van 3 april 2018 verleent het college medewerking aan de buitenplanse afwijking. Het collegebesluit maakt onderdeel uit en is betrokken bij de overweging over het hierna te noemen besluit.

Verklaring van geen bedenkingen

Middels het besluit van 26 april 2018 heeft de gemeenteraad een 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.

Provincie Groningen, Waterschap Noorderzijlvest en Veiligheidsregio Groningen

Bij een aanvraag die met toepassing van artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3° Wabo moet worden verleend is vastgelegd dat er vooroverleg met de provincie Groningen, Waterschap Noorderzijlvest en de Veiligheidsregio Groningen dient plaats te vinden. Alle betrokken partijen hebben in het kader van vooroverleg ingestemd met het plan.

### Belangenafweging

De bouw van het appartementencomplex past binnen het beleid van zowel de gemeente als de provincie. Ook vanuit de milieu- en ruimtelijke aspecten zijn geen bezwaren tegen het planvoornemen. Met betrekking tot het geluid wordt aanvullend opgemerkt dat een hogere waarde - procedure moet worden doorlopen. Door het treffen van geluidswerende maatregelen aan het appartementencomplex wordt een aanvaardbaar binnen niveau gerealiseerd.

Het belang dat is gediend met realisering van het appartementencomplex 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 worden afgeweken van het bestemmingsplan.

### Conclusie

Op grond van artikel 2.12, lid 1 sub a, onder 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) kan er medewerking verleend worden aan de afwijking.

### 3.3 Overige overwegingen

#### *Overwegingen ten aanzien van de Wet Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG)*

Naar aanleiding van de aanvraag is er gekeken naar de huisnummering van de woningen. De aanvraag is getoetst aan de Wet Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG) en er heeft overleg plaatsgevonden met de BAG coördinator. Op basis hiervan is er een huisnummerbesluit genomen en is dat besluit betrokken bij de overweging over het hierna te noemen besluit.

#### *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.

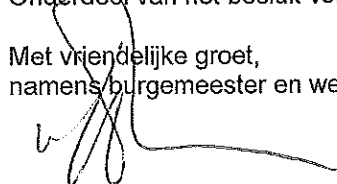
Gelezen de aanvraag voor een omgevingsvergunning, rekening houdend met de wettelijk verplichte toetsen en adviezen, besluit ons college onder de in de bijlage genoemde voorwaarden en voorschriften:

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 van de Wabo;
- 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. Aalderink  
directeur  
Werkorganisatie DEAL-gemeenten

Delfzijl, 26 juli 2018

Verzenddatum: 26 JULI 2018

## 5. Leges

Bouwkosten volgens aanvraag	€ 1.750.000,00
Vastgestelde bouwkosten voor toepassing legesverordening	€ 1.750.000,00

Omschrijving leges	Bedrag
Bouwactiviteit	€ 34.000,00
Buitenplanse afwijking (artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3 Wabo) bij een bouwactiviteit	€ 637,60
Welstandstoets	€ 1.358,00
Verklaring van geen bedenkingen gemeenteraad	€ 318,80
<b>Totaal</b>	€ <u>36.314,40</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 voornemen wordt gestuurd naar: Jongsma Dijkhuis Architectenbureau BNA.

## 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*

#### *Bodemwerkzaamheden*

- Op basis van de bij de gemeente bekende bodemgegevens is er sprake van een vóór 1 januari 1987 ontstaan geval van ernstige verontreiniging, als bedoeld in de Wet bodembescherming, waarvoor de provincie Groningen het bevoegd gezag Wet bodembescherming betreft (GLOBIS-code: GR001000010). Op 9 februari 2012 is op grond van artikel 39, tweede lid, van de Wet bodembescherming met het saneringsplan, als bedoeld in het eerste lid van dat artikel, ingestemd met het saneringsplan ("BioSoil" - instemmen met plan van aanpak In-situ bodemsanering Noorderbinnensingel te Delfzijl, GR-code: GR001000010, briefnummer: 2012-05145, zaaknummer: 376820, d.d. 9 februari 2012) en is het desbetreffende besluit in werking is getreden. Hiermee is voldaan aan de voorwaarden van de inwerkingtreding van de omgevingsvergunning.
- Wel adviseren wij om voorafgaand aan de (graaf)werkzaamheden contact op te nemen met het bevoegd gezag Wet bodembescherming, afdeling Omgeving & Milieu.
- Bij eventuele 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 <https://meldpuntbodemkwaliteit.agentschapnl.n>.

#### *Uit oogpunt van externe veiligheid*

- Het centrale ventilatiesysteem moet mechanische en handmatig uit te schakel zijn bij calamiteiten.

#### *Uit oogpunt van brandveiligheid*

- De opmerkingen, aanbevelingen en constatering in het rapport, projectnr. 170335, dd. 03-07-2018 versie 2.0, van advies bureau Munnik moeten opgevolgd worden.

#### *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:
  - statische berekening van boven- en onderbouw;
  - gedetailleerd palenplan (steklengte, sondeerpunten, etc.);
  - wapening van de fundering;
  - wapening van de vloeren;
  - detaillering van de: liggers, balklagen, lateien, geveldragers, e.d.
- 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 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 en niet teerhoudende dakbedekking;
  - 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.

#### **B. Voorschriften**

##### *Bouwbesluit 2012*

- Er moet worden gebouwd in overeenstemming met de bepalingen van het Bouwbesluit 2012.