



Johan Modestraat 6
postbus 175 . 9670 AD Winschoten
T(0597)48 20 00 . info@gemeente-oldambt.nl
www.gemeente-oldambt.nl



Omgevingsvergunning – ontwerpbesluit

Burgemeester en wethouders zijn voornemens omgevingsvergunning te verlenen voor het bouwen van een woning (familiehuis) op het perceel Ontsluitingsweg 3, 9678 TE Westerlee.

De omgevingsvergunning wordt verleend onder de bepaling dat de gewaarmerkte stukken en bijlagen deel uitmaken van de vergunning.

Aan dit voorgenomen besluit ligt het volgende ten grondslag.

Aanvraaggegevens

Burgemeester en wethouders van de gemeente Oldambt hebben op 21 december 2018 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het bouwen van een woning (familiehuis).

De aanvraag is ingediend door .

De aanvraag heeft betrekking op het perceel Ontsluitingsweg 3, 9678 TE Westerlee, kadastraal bekend gemeente Scheemda, sectie L, nummer 605.

De aanvraag is geregistreerd onder nummer V2018.1589. Dit ontwerp besluit is geregistreerd onder nummer 19.0000260.

De aanvrager vraagt vergunning voor het bouwen van een bouwwerk, als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

Op grond van artikel 2.10, tweede lid, van de Wabo wordt in het geval dat het bouwen van een bouwwerk in strijd is met de bepalingen van het geldende bestemmingsplan de aanvraag tevens aangemerkt als een aanvraag om een vergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, (het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan) en wordt de vergunning slechts geweigerd indien vergunningverlening met toepassing van artikel 2.12 niet mogelijk is.

Activiteiten die vallen onder deze omgevingsvergunning

Het bouwen van een bouwwerk, als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder a en het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

Procedure

De besluitvormingsprocedure wordt uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.10 lid 1, onder a van de Wabo (de procedure als bedoeld in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht). De aanvraag is beoordeeld op het bouwen van een bouwwerk, als bedoeld in artikel 2.1 eerste lid, onder a, conform artikel 2.10 van de Wabo, het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, conform artikel 2.12 eerste lid, onder a, onder 3° van de Wabo. Tevens is de aanvraag getoetst aan het Besluit omgevingsrecht en de Ministeriele regeling omgevingsrecht. Gebleken is dat de aanvraag voldoet en op basis daarvan is deze ontwerp-omgevingsvergunning vastgesteld.

Termijnen

Er is sprake van de uitgebreide voorbereidingsprocedure als bedoeld in de Wabo. Conform deze procedure (als bedoeld in paragraaf 3.3 van de Wabo) wordt de aanvraag, het ontwerpbesluit en de bijbehorende stukken met ingang van 30 januari 2020 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn bestaat er de mogelijkheid zienswijzen tegen het ontwerp besluit in te brengen.

Winschoten, 30 januari 2020.
namens burgemeester en wethouders van de gemeente Oldambt,

medewerker cluster Ruimtelijke Zaken,
team Vergunningen, Toezicht en Handhaving

A. Overwegingen

Bij het nemen van het besluit is het volgende overwogen.

1. Ruimtelijke ordening

- Bestemmingsplan: 'Buitengebied – Oldambt' en 'Buitengebied, partiële herziening 2014'.
- In strijd met artikel 4 – 'Agrarisch met waarden'.
- Ontheffing (volgens het bestemmingsplan) niet mogelijk:

Motivering:

De aanvraag omvat het oprichten van een woning (familiehuis). Het betreft de bouw van één woning (240 m²) waarin 2 families (gaan) wonen. Het perceel is gelegen in het buitengebied en heeft in het verleden een agrarische bestemming gehad. In de nieuwe situatie zal op het perceel geen agrarisch bedrijf meer zijn gevestigd.

Op het perceel bevinden zich een aantal schuren en overkappingen met een bijbehorende woning. Deze woning (105 m²) zal op korte termijn worden gesloopt. Ook twee schuren (110 m² + 225 m²) alsmede twee overkappingen (63 m² + 60 m²) op het perceel zullen worden gesloopt. In totaal wordt er 563 m² gesloopt. De te bouwen woning (240 m²) wordt toegevoegd aan het bebouwde oppervlakte. Per saldo wordt er 323 m² aan bebouwing verwijderd op het perceel.

De bebouwing op het perceel na voltooiing van de woning (en sloop van de genoemde opstallen) bestaat uit een schuur (216 m²) en een kapschuur (148 m²) alsmede de te bouwen woning (240 m²). De totale bebouwde oppervlakte bedraagt dan 604 m².

De woning is gepland op gronden met de bestemming 'Agrarisch met waarden'. Deze gronden zijn onder meer bestemd voor de uitoefening van het agrarisch bedrijf. Ten behoeve van de bedrijfsmatige uitoefening van het agrarisch bedrijf mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd tot een maximale bouwhoogte van 3 m, dan wel de bestaande bouwhoogte indien deze meer bedraagt.

Het bouwen van de woning is in strijd met de regels van het vigerend bestemmingsplan.

Opmerking: Het bouwen van de woning (enkele woning) betreft de vervanging van de bestaande woning op het perceel, er wordt geen woning toegevoegd aan de woningvoorraad).

De bouw van de nieuwe woning past in een woonvisie als bedoeld in artikel 2.15.1 van het POV.

Door middel van het slopen van de bestaande gebouwen en het realiseren van een nieuw landhuis op deze locatie wordt gezorgd voor een vernieuwende impuls in het buitengebied van het Oldambt. Hiermee wordt geen afbreuk gedaan aan de wegenstructuur en het open landschap, welke kenmerkend zijn voor het buitengebied. Het nieuw te realiseren landhuis staat op ruime afstand van de weg, waardoor de woning landschappelijk gezien prima in te passen is met een goed erf- en inrichtingsplan (zie hiervoor de ruimtelijke onderbouwing).

Verder geldt dat er juist sprake van een 'lichtere' bestemming met een woonfunctie (Wonen) dan een agrarische functie zoals voorheen het geval was. Overigens is er nu sprake van een bedrijfswoning en door vervangende nieuwbouw van een landhuis wordt recht gedaan aan de kwaliteiten van het landschap en is er sprake van een positieve impuls voor het buitengebied.

Vanuit landschap en stedenbouw zijn er dan in principe geen bezwaren om medewerking te verlenen aan de bouw van een landhuis op deze locatie.

Motivering:

Aanvrager heeft bij de aanvraag om omgevingsvergunning een ruimtelijke onderbouwing gevoegd waarin aangegeven wordt waarom zij van mening is dat er een ontheffingsprocedure gevoerd kan worden. In de ingediende ruimtelijke onderbouwing worden alle relevante aspecten naar behoren verwoord. Er zijn voldoende redenen om planologische medewerking te verlenen aan de aanvraag.

Verklaring van geen bedenkingen

Op grond van artikel 6.5 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) wordt, voor zover een aanvraag betrekking heeft op een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de wet, de omgevingsvergunning, waarbij met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3°, van de wet wordt afgeweken van het bestemmingsplan of de beheersverordening, niet verleend dan nadat de gemeenteraad heeft verklaard dat zij daartegen geen bedenkingen heeft.

Door de gemeenteraad is op 27 januari 2020 een verklaring van geen bedenkingen afgegeven ten behoeve van het bouwen van een woning (familiehuis) op het perceel Ontsluitingsweg 3, 9678 TE Westerlee.

2. Archeologie

In het geldend bestemmingsplan zijn bepalingen opgenomen omtrent archeologische monumentenzorg. Hieruit blijkt dat de gronden waarop de woning is gepland deels (< 10%) zijn voorzien van de aanduiding 'Hoge verwachting (WR-a3) en deels van de aanduiding 'Lage verwachting'.

De voor 'Waarde - Archeologie 3' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud van archeologische waarden. Aanvullend op de bouwregels in de andere voor de betreffende gronden aangewezen bestemmingen gelden de volgende bouwregels:

- a. Voor bouwwerken groter dan 200 m² moet alvorens een omgevingsvergunning voor bouwen wordt verleend, door de aanvrager een rapport worden overgelegd waarin, naar het oordeel van burgemeester en wethouders:
 1. de archeologische waarden van de gronden die blijken de aanvraag kunnen worden verstoord in voldoende mate zijn vastgesteld; en
 2. in voldoende mate is aangegeven op welke wijze de archeologische waarden worden bewaard en/of gedocumenteerd.

De verstoring ten behoeve van de nieuwbouw betreft minder dan 200 m². *Een archeologisch onderzoek is niet benodigd.*

Indien er tijdens de werkzaamheden archeologische resten worden aangetroffen dan geldt er een meldingsplicht (zie voorschrift 6).

3. Woningwet

De aanvraag is getoetst aan de Welstandsnota Gemeente Oldambt 'Beeldkwaliteit Bebouwde Omgeving'.

Het bouwplan is gelegen in het gebied categorie 1 - 'Zeer verspreide bebouwing'.

Het plan is op 30 januari 2019 getoetst aan deze nota door Libau Welstandszorg Groningen. Geoordeeld is dat het bouwplan voldoet aan redelijke eisen van welstand.

4. Bouwbesluit 2012

De aanvraag is getoetst aan het 'Bouwbesluit 2012'. Uit deze toetsing blijkt dat voldoende aannemelijk is gemaakt dat het plan hieraan voldoet.

Getoetst is aan het volgende.

Gebruiksfunctie - 'Woonfunctie' - niveau 'nieuwbouw'.

Brandveiligheid:

Het plan is beoordeeld en akkoord bevonden (Z/19/26493, d.d. 11 januari 2019).

Constructief:

Het plan is beoordeeld en akkoord bevonden (HB25890/190008, d.d. 22 januari 2019), hierbij is het volgende opgemerkt (zie voorschrift 2):

- In de statische berekeningen zijn ook de belastingen berekend/weergegeven ten gevolge van de belasting uit aardbevingen. Deze belasting is bepaald conform de NPR 9998. Het Bouwbesluit 2012 stelt geen eisen en controle aan deze belasting, daarom zijn deze ook *niet* gecontroleerd.
- De wapening en afmetingen van de poeren dient nog berekend en uitgewerkt te worden.
- Van de spanten SP1 en SP2 zijn de principes van de verbindingen weergegeven. De principes van de spanten SP3 tot en met SP 6 ontbreken nog. Ook dienen de detailberekeningen van alle verbindingen nog te worden aangeleverd. Indien deze niet worden berekend door de hoofdconstructeur dienen deze berekeningen aangeleverd te worden met een goedkeuringsstempel van de hoofdconstructeur.
- Er wordt gekozen voor een fundering vanuit het 'vaste' met grondverbetering. De grondverbetering dient gecontroleerd te worden d.m.v. (hand)sonderingen. De resultaten dienen aangeleverd te worden met een goedkeuringsstempel van de hoofdconstructeur.

- De staalwerkplaatstekeningen dienen nog aangeleverd te worden met een goedkeuringsstempel van de hoofdconstructeur.

Bouwfysica:

- Er zijn geen daglichtberekeningen aangeleverd. Gezien het gevelbeeld zal er waarschijnlijk in alle gevallen worden voldaan aan de gestelde eisen.

5. Bouwverordening Oldambt 2013

- Akkoord

Bodemonderzoek

Conform artikel 8, tweede lid, van de Woningwet dient de gemeenteraad een bouwverordening vast te stellen die o.a. voorschriften bevat omtrent het tegengaan van het bouwen van een bouwwerk op verontreinigde grond. Deze voorschriften hebben in elk geval betrekking op:

- a. het verrichten van onderzoek naar aard en mate van verontreiniging van de bodem;
- b. aard en omvang van het onderzoek, en
- c. inrichting van het op te stellen onderzoeksrapport.

Er is in opdracht van 1:1 Architecten een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd door Terra bodemonderzoek BV. Dit onderzoek is uitgevoerd conform NEN 5740 en NEN57 en voldoet aan de geldende Kwalibo erkenningen die voor het uitvoeren van een bodemonderzoek verplicht worden gesteld volgens het Besluit bodemkwaliteit. De onderzoeksresultaten zijn vastgelegd in het rapport 'Verkennd bodemonderzoek Ontsluitingsweg 3, 9678 TE Westerlee (kenmerk 19059, d.d. 28 februari 2019). Het onderzoek betreft het perceel bekend als kadastrale gemeente Scheemda, sectie L nummer 605

Opmerkingen n.a.v. het onderzoeksrapport

Op de locatie is een HBB vermelding van een voormalige buitenschietsbaan. De buitenschietsbaan is niet onderzocht, de onderzoeksstrategie is toegespitst op bouwvlak van de nieuw te bouwen woning. De HBB status van het voormalige gebruik blijft hiermee ongewijzigd. Het bouwvlak is als onverdacht beoordeeld voor het NEN 5740 bodemonderzoek. Ten aanzien van de NEN 5707 is dit als asbestverdacht aangemerkt en zodanig onderzocht met de onderzoeksstrategie voor een verkennend asbestbodemonderzoek van de bovengrond. In de bovengrond komen sporen van puin voor.

Resultaten van het onderzoek

Bovengrond (0.0 – 50 cm-mv) NEN 5740 (bodem)

Licht verontreinigd met zink, lood en kwik.

Bovengrond (0.0 – 50 cm-mv) NEN 5707 (asbest)

Geen asbest aangetroffen in het monster, gehalte < 1 mg/kg.ds.

Ondergrond (50 – 200 cm-mv)

Geen verhoogde gehalten van het NEN pakket aangetroffen.

Grondwater (1,40 – 2,4 m-mv) NEN 5740 pakket

Geen verhoogde concentraties aangetroffen, niet verontreinigd. Grondwaterstand 90 cm-maaiveld.

Conclusies

De bodemkwaliteit is geschikt voor het gebruik zoals genoemd in de aanvraag omgevingsvergunning. Bij toetsing aan de Wet bodembescherming blijkt dat er ten hoogste lichte verontreinigingen zijn aangetroffen.

Bij indicatieve toetsing aan het Besluit bodemkwaliteit blijkt dat de overige onderzochte stoffen niet voldoen aan de samenstellingswaarden voor schone grond (AW2000), kwaliteitsklasse 'achtergrondwaarden' volgens de risicotoolboxbodem¹. De gehalten zijn echter licht verhoogd, er is geen nader onderzoek nodig voor deze aangetroffen gehalten.

De bovengrond is indicatief toepasbaar als kwaliteitsklasse 'Wonen'.

De ondergrond is indicatief toepasbaar als kwaliteitsklasse 'AW2000'. Op basis van de bodemkwaliteitskaart is het gebied ingedeeld in bodemkwaliteitsklasse 'AW2000'.

Opgemerkt moet worden dat de toetsing van het verkennend bodemonderzoek indicatief is. Bij eventuele partijkeuring van overtollige grond is er een aannemelijke kans dat de kwaliteit gunstiger uitvalt door uitgebreidere monsternamen en analyse. De vrijkomende grond is zonder beperkingen herbruikbaar op het eigen terrein.

6. Melding Activiteitenbesluit, Wet milieubeheer

Niet van toepassing.

7. Wet geluidhinder

Niet van toepassing.

B. Voorschriften

De volgende voorschriften maken onderdeel uit van deze omgevingsvergunning.

1. Algemeen

- a. De omgevingsvergunning wordt verleend behoudens rechten van derden.
- b. Alle wettelijke (veiligheids)voorschriften moeten in acht worden genomen.
- c. Er dient monstereinformatie van de gevelsteen en dakbedekking ter goedkeuring te worden ingediend bij de gemeente Oldambt. Deze monsters dienen voor aanvang van de werkzaamheden te worden ingediend.

2. Nog in te dienen gegevens (Bouwbesluit)

- a. Uiterlijk drie weken voordat met de werkzaamheden wordt gestart moeten (voor zover nog niet ingediend) de constructietekeningen en –berekeningen (funderingen, vloeren en dak) ter beoordeling bij het team Vergunningverlening Toezicht en Handhaving (VTH) worden ingediend. Dit kan via de post: Gemeente Oldambt, Postbus 175, 9670 AD Winschoten of via de mail: info@gemeente-oldambt.nl.
- b. De wapening en afmetingen van de poeren dient nog berekend en uitgewerkt te worden.
- c. Van de spanten SP1 en SP2 zijn de principes van de verbindingen weergegeven. De principes van de spanten SP3 tot en met SP 6 ontbreken nog. Ook dienen de detailberekeningen van alle verbindingen nog te worden aangeleverd. Indien deze niet worden berekend door de hoofdconstructeur dienen deze berekeningen aangeleverd te worden met een goedkeuringsstempel van de hoofdconstructeur.
- d. Er wordt gekozen voor een fundering vanuit het 'vaste' met grondverbetering. De grondverbetering dient gecontroleerd te worden d.m.v. (hand)sonderingen. De resultaten dienen aangeleverd te worden met een goedkeuringsstempel van de hoofdconstructeur.
- e. De staalwerkplaatstekeningen dienen nog aangeleverd te worden met een goedkeuringsstempel van de hoofdconstructeur.
- f. Met de werkzaamheden mag pas worden gestart als de nog in te dienen stukken door de gemeente zijn goedgekeurd.

3. Start- en gereedmelding

- a. De aanvang van de werkzaamheden moet tenminste één week voor de start van deze werkzaamheden worden meegedeeld aan het team Vergunningen, Toezicht en Handhaving (VTH), via telefoon 0597-482000 of via startmelding@gemeente-oldambt.nl. Deze melding moet worden voorzien van naam en adres, e-mail adres en het telefoonnummer van de vergunninghouder of diens gemachtigde, het bouwadres en het registratienummer van de vergunning.

In overleg kunnen nadere afspraken worden gemaakt over bijvoorbeeld (en mits van toepassing) het uitzetten, de peilhoogte, goedkeuring wapening, het storten van beton, het indienen van nadere bescheiden en dergelijke.

- b. Van het gereed zijn voor ingebruikgeving of ingebruikneming van het bouwwerk, of een gedeelte daarvan, moet na de voltooiing kennis worden gegeven aan het team VTH, middels bijgesloten gereedmeldingsformulier of via gereedmelding@gemeente-oldambt.nl.

NB: Om in aanmerking te kunnen komen voor de statiegeldregeling, dient u zowel minimaal vijf werkdagen voorafgaand aan de start, als ook binnen maximaal vijf werkdagen na de voltooiing van uw bouwproject, een melding hiervan aan de gemeente te doen. Deze melding kan enkel digitaal worden gedaan via <https://www.gemeente-oldambt.nl/meldingbouw>.

4. Riolering

- a. De riolering moet, bij een gescheiden rioolstelsel in de weg, worden uitgevoerd als een gescheiden rioleringssysteem.
- b. In de aansluiting van de riolering op het gemeenteriool moet voor beide stelsels nabij de perceelsgrens een ontstoppingsstuk c.q. een controleput worden geplaatst. Het hemelwater moet zoveel mogelijk op het oppervlaktewater worden afgevoerd.

5. Bodem

- a. De bij de bouwwerkzaamheden vrijkomende grond moet bij voorkeur zoveel mogelijk op hetzelfde terrein worden verwerkt (een gesloten grondbalans). Indien vrijkomende grond niet op hetzelfde terrein wordt verwerkt maar afgevoerd moet worden, dan dient u contact op te nemen met de gemeente waar de grond naartoe wordt gebracht. Die gemeente beoordeelt of aanvullend onderzoek op grond van het Besluit Bodemkwaliteit noodzakelijk is, of dat de reeds bekende gegevens voldoende zijn.
- b. Indien meer dan 50 m³ grond elders wordt toegepast² dan moet degene die de grond toepast dit melden via <https://meldpuntbodemkwaliteit.agentschapnl.nl/Voorportaal.aspx>
- c. Voor het afvoeren van de grond moeten de door of namens de gemeente gestelde voorwaarden worden opgevolgd².
- d. Indien er tijdens de werkzaamheden zintuiglijke afwijkingen worden aangetroffen in de bodem (puin, verkleuring van bodem, geur van/of brandstofproducten), of indicaties van voormalige huisbrandolietanks, dient contact opgenomen te worden met Team Vergunningen, Toezicht en handhaving van Gemeente Oldambt om te bepalen hoe daarmee in overeenstemming met de Wet bodembescherming omgegaan moet worden.
- e. Middels de website <https://meldpuntbodemkwaliteit.agentschapnl.nl/Voorportaal.aspx> dienen partijen grond vanaf 50 m³ ten minste 5 werkdagen voordat ze worden toegepast te worden aangemeld.
- f. Geadviseerd wordt om facturen of gegevens van de aangeleverde of afgevoerde grond te bewaren om deze desgevraagd aan een toezichthouder te kunnen verstrekken.
- g. Kleinere partijen kunnen met behulp van de gemeentelijke bodemkwaliteitskaart worden gemeld en verplaatst³.

¹ Zie www.risicotoolboxbodem.nl

² Afvoeren naar een erkende be-/verwerker is niet meldingsplichtig, afvoerbewijzen moeten worden bewaard.

³ Schone grond (AW2000) en grond tot klasse Industrie is toepasbaar in daarvoor geschikte deelgebieden. Aan meldingen zijn geen leges verbonden. Informeer bij de betreffende gemeente naar de bodemkwaliteitskaart en meldingsformulieren voor grondverzet.

6. Archeologie

- a. Krachtens de Erfgoedwet, paragraaf 5.4, geldt er een meldingsplicht indien tijdens de werkzaamheden archeologische resten worden aangetroffen. Vondsten moeten zo spoedig mogelijk worden gemeld bij: Gemeente Oldambt, Johan Modastraat 6, 9671 CD Winschoten (0597 - 48 20 00); en bij Libau steunpunt archeologie, Hoge der A 5, 9712 AC Groningen (050 - 312 65 45).

7. Overig

- a. Als tijdens de bouwwerkzaamheden wijzigingen in het bouwproces optreden moet hiervan terstond schriftelijk melding worden gemaakt bij het team VTH, eventueel met toevoeging van tekeningen waarop de wijzigingen zijn verwerkt.
- b. Om zwerfafval te voorkomen moet het bouwafval worden opgeslagen in een gesloten container of zoveel mogelijk direct worden afgevoerd.

C. Aandachtspunten

1. Voor het tijdelijk gebruik van gemeentegrond voor bijvoorbeeld het plaatsen van een bouwkeet, of container, het opslaan van materiaal of voor overige bouwwerkzaamheden is Precario-belasting verschuldigd. Tevens heeft u voor de plaatsing van goederen op de openbare weg op grond van de APV een vergunning nodig. Inlichtingen hieromtrent worden verstrekt door het team VTH, telefoon 0597-482000.
2. Eventuele schade, die tijdens de bouw wordt veroorzaakt aan de openbare bestrating, paden, riolering, beplanting, etc. zal voor rekening van de aanvrager/vergunninghouder door de gemeente worden hersteld.
3. Ter voorkoming van schade aan kabels en leidingen verdient het aanbeveling voordat met de grondwerkzaamheden wordt begonnen contact op te nemen met het KLIC (Kabels- en Leidingen informatiecentrum), per telefoon 0800-0080 of per email klic@kadaster.nl. Het KLIC kan aangeven waar zich ondergronds kabels en leidingen bevinden. Voor nadere informatie bezoek www.kadaster.nl/klic-wion.

D. Documenten

De volgende documenten worden meegezonden met het besluit en zijn als gewaarmerkt stuk bijgevoegd. Deze stukken maken onderdeel uit van de omgevingsvergunning.

Aanvraag omgevingsvergunning			d.d. 21 december 2018
Nummer tekening/ berekening	Omschrijving	Datum tekening/ berekening (stempel)	Datum ontvangst
Blad 01	Tekening – plattegrond, verdieping, fundering en riolering	d.d. 20 december 2018	d.d. 21 december 2018
Blad 02			d.d. 21 december 2018
Blad 03	Situatie tekening	d.d. 20 december 2018	d.d. 21 december 2018
----	Definitief ontwerp – gevels	d.d. 24 mei 2018	d.d. 21 december 2018
----	Bouwfysische berekeningen (EPN, ventilatie en milieuprestatie)	d.d. ----	d.d. 21 december 2018
VN-70397-1	Geotechnisch onderzoek	d.d. 29 maart 2018	d.d. 21 december 2018
VN-70397-2	Funderingsadvies	d.d. 4 oktober 2018	d.d. 21 december 2018
P18873	Statische berekeningen	d.d. 17 september 2018	d.d. 21 december 2018
----	Ruimtelijke onderbouwing	d.d. 28 maart 2019	d.d. 10 april 2019

E. Leges

Voor het in behandeling nemen van een aanvraag omgevingsvergunning worden kosten in rekening gebracht als bedoeld in de 'Legesverordening gemeente Oldambt 2018'.

Bouwsom €

Legesnr.	Naam van de leges	Bedrag
2.3.05	Bouwen > € 100.000,00 minimaal	€
2.3.06	Bouwen > € 100.000,00 (€ 11,00 per € 500,00)	€
2.3.10	Welstandstoets, advies	€
2.3.11	Welstandstoets, adm.kosten 10%	€
2.3.12	Beoordeling bodemrapport	€
2.3.27	Strijdig gebruik RO, art.2.12.1a 3°	€
2.3.70	Verklaring van geen bedenkingen gemeenteraad	€
2.3.85	Publicatie Staatscourant	€
Totaal van de leges		€
		=====

Er zal een aparte nota worden gezonden met het verschuldigde legesbedrag.

Toelichting;

Definitie bouwkosten als bedoeld in Titel 2, Hoofdstuk 1 van de Tarieventabel 2018 behorende bij de 'Legesverordening gemeente Oldambt 2018':

De aannemingssom exclusief omzetbelasting, bedoeld in paragraaf 1, eerste lid, van de Uniforme administratieve voorwaarden voor de uitvoering van werken en van technische installatiewerken 2012 (UAV 2012), voor het uit te voeren werk, of voor zover deze ontbreekt een raming van de kosten die voortvloeien uit aangegane verplichtingen ten behoeve van de fysieke realisatie (het bouwen) van de bouwwerken, exclusief omzetbelasting. Indien het bouwen geheel of gedeeltelijk door zelfwerkzaamheid geschiedt wordt in deze titel onder bouwkosten verstaan: de prijs die aan een derde in het economisch verkeer zou moeten worden betaald voor het tot stand brengen van het bouwwerk waarop de aanvraag betrekking heeft.

Door de aanvrager is een bouwsom opgegeven van €

De bouwsom wordt bepaald op basis van de normeringen als opgenomen in het normenboek 'Basisbedragen gebouwen 2017' van het Nederlands Bouwkosten Instituut (NBI). Voor een dergelijke woning kan een normbedrag van € (zie blz. 72/type K2) worden toegepast. De woning heeft een inhoud van circa 1.700 m³. De toe te passen normprijs bedraagt € (woning type K1/luxe – zie blz. 72).

De bouwsom wordt daarmee vastgesteld op €.

Statiegeldregeling

In de gemeente Oldambt geldt een zogenaamde statiegeldregeling. Dit houdt in dat u, onder voorwaarden, recht heeft op een teruggaaf van € 100,00 van de door u betaalde legeskosten voor een aan u verleende omgevingsvergunning met de activiteit 'bouwen van een bouwwerk'. De teruggaaf wordt aan u uitgekeerd als u zowel minimaal vijf werkdagen voorafgaand aan de start, als ook binnen maximaal vijf werkdagen na de voltooiing van uw bouwproject, op de juiste wijze een melding hiervan aan de gemeente doet.

De melding kan ook digitaal worden gedaan via www.gemeente-oldambt.nl/meldingbouw.

F. Zienswijzen en adviezen

De aanvraag, het ontwerpbesluit met bijbehorende stukken worden op grond van de Algemene wet bestuursrecht met ingang van 30 januari 2020 ter inzage gelegd. Een ieder kan binnen zes weken na start van de ter inzage termijn zienswijzen tegen of adviezen over het ontwerp-besluit indienen bij het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Oldambt, Postbus 175, 9670 AD Winschoten.

Er kan slechts beroep tegen het uiteindelijke besluit worden ingediend als ook een zienswijze is ingebracht tegen het ontwerpbesluit, men dient dan tevens belanghebbende te zijn.