



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



Besluit Omgevingsvergunning

Burgemeester en wethouders hebben besloten omgevingsvergunning te verlenen voor het uitbreiden / vergroten van de woning op het perceel Scheve Klap 2, 9944 VB Nieuwolda.

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 10 september 2021 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het uitbreiden / vergroten van de woning.

De aanvraag is ingediend door de heer [REDACTED] Nieuwolda.
De aanvraag heeft betrekking op het perceel Scheve Klap 2, 9944 VB Nieuwolda, kadastraal bekend gemeente Nieuwolda, sectie H, nummer 631.
De aanvraag is geregistreerd onder OLO-nummer 6361901 en zaaknummer 78412-2021.
Dit besluit is geregistreerd onder documentnummer 78412-2021: 062761.

De aanvrager vraagt vergunning voor 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 bestemmingplan, als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

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 bestemmingplan, als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c van de Wabo.

Gelet op paragraaf 2.3 van de Wabo zijn er geen gronden om de omgevingsvergunning te weigeren.

Het ontwerpbesluit is op 15 december 2021 in de Staatscourant en de gemeentelijke website gepubliceerd en met ingang van 15 december 2021 gedurende zes weken ter visie gelegd, samen met de bijbehorende stukken. Gedurende de termijn zijn geen zienswijzen ingebracht. Wel heeft de Provincie Groningen gereageerd, op basis van deze reactie is de onderbouwing tekstueel aangepast (toevoeging alinea reliëf en karakteristieke laagte).

Onderdeel van het voorgenomen besluit vormen:

1. Ruimtelijke onderbouwing

Procedure

De besluitvormingsprocedure is 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 omgevingsvergunning vastgesteld.

Termijnen

Burgemeester en wethouders hebben op 10 september 2021 de aanvraag om omgevingsvergunning ontvangen. Conform artikel 3.10, eerste lid, van de Wabo, (Afdeling 3.4 Awb), moet binnen zes maanden na datum van ontvangst op deze aanvraag worden beslist.

Winschoten, 23 februari 2022.

namens burgemeester en wethouders van de gemeente Oldambt,

A black rectangular box redacting the signature of the official.

medewerker cluster Ruimtelijke Zaken,
team Vergunningen, Toezicht en Handhaving

A. Overwegingen

Bij het nemen van het ontwerp besluit is het volgende overwogen.

1. Ruimtelijke ordening

- Bestemmingsplan: 'Buitengebied Oldambt'.
Voor de artikelnummers is gebruik gemaakt van het 'Consolidatieplan Buitengebied'.
- Enkelbestemming: 'Wonen' (artikel 29).
- Dubbelbestemming: 'Waarde Archeologie – 3' (artikel 36).
- Het voorliggende plan is in strijd met de geldende bouwregels (artikel 29.2), en wel:
 - artikel 29.2. a onder 3 (hoofdgebouw: maximum oppervlakte van een woning).
 - artikel 29.2. b onder 1 en 2 (aankomen en bijgebouwen: bouwhoogtes en oppervlakte).
- Ontheffing is niet mogelijk volgens bepalingen in het bestemmingsplan.
- Afwijking is niet mogelijk op basis van artikel 4, bijlage II Besluit omgevingsrecht (kruimelgevallen).

Aangevraagde situatie

De aanvraag betreft een aanbouw van ca. 200 vierkante meter. De aanbouw wordt met een sluis/tussen lid verbonden aan het hoofdgebouw en krijgt een overkapping. De bestaande woning is ca. 75 vierkante meter en heeft een aangebouwd bijgebouw. Het aangebouwde bijgebouw zal gesloopt worden en worden vervangen door een aanbouw over de hele lengte, in stijl van de woning.

Nokhoogte van de aanbouw is 7,80m, gelijk met bestaande woning. De oppervlakte van de gehele woning is ca. 282 vierkante meter op basis van indelingsplattegrond. Dit komt neer op een oppervlakte toevoeging van ruim 200 vierkante meter (de bestaande woning is ca. 75 vierkante meter).

Tussen peil en maaiveld zit lokaal 44 cm verschil, de maaiveldhoogte wordt aangehouden in de toetsing. De goothoogte t.o.v. peil is 3,64 meter. De nokhoogte t.o.v. peil is 7,36 meter. Vanuit het bestemmingsplan wordt bij de wijze van meten uitgegaan van peilhoogten. De zuidgevel van de aanbouw wordt tevens gebruikt voor het plaatsen van zonnepanelen. Deze zijn op grond van artikel 2 onder 4 bijlage II Besluit omgevingsrecht vergunningsvrij.

Bestemmingsplan

Het gebouw zelf wordt in zelfde hoogte en breedte verlengd maar er is wel sprake van een lager gelegen gang/scheiding die het verschil duidelijk tussen de oud- en nieuwbouw maakt (op zichzelf staand).

Strijdigheden

Het plan is strijdig met de maximale oppervlakte van een woning:

3. *De oppervlakte van een woning bedraagt niet meer dan 200 m², dan wel de bestaande oppervlakte indien deze meer is.*

De oppervlakte van het nieuwe hoofdgebouw is meer dan 200 vierkante meter, namelijk 282 vierkante meter. Tevens is de aanbouw strijdig met de goot- en nokhoogtes voor (aangebouwde) bijgebouwen:

1. *De goot- en bouwhoogte van aanbouwen en bijgebouwen ten behoeve van de woonfunctie bedragen respectievelijk maximaal 3 m en 5,5 m, dan wel ten hoogste de bestaande hoogten indien deze meer bedragen.*
2. *De oppervlakte van aanbouwen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 70 m², dan wel de bestaande oppervlakte indien deze meer bedraagt.*

Het bestemmingsplan hanteert de volgende begrippen voor hoofd- en bijgebouwen:

29. hoofdgebouw:

een gebouw dat op een bouwvlak of bouwperceel door zijn constructie of afmetingen, dan wel gelet op de bestemming als belangrijkste gebouw valt aan te merken;

18. bijgebouw:

een opzichzelfstaand, al dan niet vrijstaand gebouw, dat door de vorm kan worden onderscheiden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw; functionele ondergeschiktheid is niet vereist, tenzij in de regels anders is bepaald;

Op basis van de begripsbepaling kan geconcludeerd worden dat sprake is van een wijziging van het hoofdgebouw maar dat er ook elementen in het plan zitten die als aangebouwd bijgebouw gezien moeten worden (sluis en overkapping). Daarom worden in de beschikking ook de bouwregels c.q. strijdigheden voor bijgebouwen kort benoemd.

Procedure artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3° Wabo

Aanvrager heeft bij de aanvraag om omgevingsvergunning een ruimtelijke onderbouwing gevoegd waarin aangegeven wordt waarom hij 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.

Provinciale Omgevingsverordening

Bij besluit van Gedeputeerde Staten van 17 mei 2011 is aangegeven voor welke categorieën van gevallen geen overleg met de provincie is vereist. In voorliggende aanvraag wordt afgeweken van een bestemmingsplan in het Buitengebied. De grondoppervlakte van woningen en bijbehorende bouwwerken is echter niet strijdig met het beleid dat vanuit de Provinciale omgevingsverordening wordt aangevoerd in artikel 2.13.8:

Artikel 2.13.8 Oppervlakte van woningen in het buitengebied

Een bestemmingsplan dat betrekking heeft op het buitengebied bevat regels over de oppervlakte van woningen en bijbehorende bouwwerken, niet zijnde overkappingen. Deze regels zorgen er in elk geval voor dat de gezamenlijke grondoppervlakte van de woning en bijbehorende bouwwerken, niet zijnde overkappingen, niet groter is dan 300 m², of dat deze grondoppervlakte de bestaande oppervlakte voor zover groter dan 300 m², niet mag overstijgen.

In dit geval betreft het een bestaande Burgerwoning die tevens als zodoende bestemd is. De woning wordt op dezelfde plek uitgebreid en de oppervlakte van de aanwezige aan- en uitbouwen zal niet meer bedragen dan 300 vierkante meter. Vooroverleg met de Provincie Groningen is in dit kader niet vereist.

De aanvraag voorziet niet in de toevoeging van een nieuwe woning, er is geen sprake van toename in de bestaande woningvoorraad. Er is geen gemeentelijke afweging vanuit de woonvisie nodig. Tevens is het plan niet in strijd met het Provinciale beleid, de Provincie is met publicatie van het ontwerpbesluit op de hoogte gebracht van het voornemen.

In reactie op het ontwerpbesluit heeft Provincie Groningen laten weten geen zienswijze in te dienen. Wel werd de opmerking geplaatst dat de uitbreiding van de woning nét buiten de reliëfinversie en karakteristieke laagte plaatsvindt (kaart 7 behorende bij de POV). De landschapswaarden zullen hierdoor naar verwachting niet worden aangetast. Naar aanleiding van deze reactie is een toevoeging gedaan aan de Ruimtelijke onderbouwing.

Verklaring van geen bedenkingen

Op grond van het raadsbesluit d.d. 19 december 2012 zijn gevallen aangewezen waarin geen verklaring van geen bedenkingen als bedoeld in artikel 6.5, derde lid, van het Besluit omgevingsrecht is vereist, mits een onderbouwing bij de aanvraag om omgevingsvergunning is gevoegd, waaruit blijkt dat de aanvraag past in vastgesteld gemeentelijk beleid. In dit geval betreft het een activiteit buiten de bebouwde kom als bedoeld onder c.: *Activiteiten voor vernieuwen, veranderen of uitbreiden van bestaande dienst- en burgerwoningen en aan huis gebonden beroep- en bedrijfsactiviteiten.*

Er is daarom geen verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad vereist.

Motivering voor ontheffing

Het plan komt doordat het in het Provinciale buitengebied ligt niet in aanmerking voor de toepassing van artikel 2.12 lid 1 onder a, onder 2° Wabo, er wordt door de oppervlakte (meer dan 150m²) en de hoogte (hoger dan 5 meter) van het bouwwerk niet voldaan aan de gevallen aangewezen in artikel 4 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht. In dit geval betreft dit artikel 4 categorie 1.

Het bouwplan is positief beoordeeld. Het bouwplan zorgt voor een aanmerkelijke kwaliteitsimpuls op deze locatie en voor de omgeving is er sprake van een stedenbouwkundig verantwoorde inpassing op het bouwperceel, temeer een deel van de bebouwing was ingestort. Middels de ruimtelijke onderbouwing die aangeleverd is bij de aanvraag is duidelijk onderbouwd dat het voornemen passend is op deze locatie.

Het perceel heeft een oppervlakte van 1.974 m² en hiermee wordt voldaan aan de beleidslijn, dat als het perceel een oppervlakte heeft van meer dan 600 m², dat er dan totaal 300 m² aan gebouwen is toegestaan. Deze beleidslijn is en wordt vastgelegd bij de actualisering van de bestemmingsplannen. In de oudere bestemmingsplannen is deze definitie nog niet opgenomen en wordt vaak nog een maximum van 70 m² toegestaan, zo ook in het bestemmingsplan 'Buitengebied'. Het vergroten van de woning tot een oppervlakte van 285 m² is daarmee strijdig met het bestemmingsplan maar valt nog wel binnen het maximum van de nieuwe beleidslijn die gevolgd wordt.

Gelet op de situering op het perceel, staat het hoofdgebouw op redelijke afstand van de openbare vaarwater en de zijdelingse perceelsgrens, hierdoor is na realisatie nog steeds sprake van een goede ruimtelijke ordening. Tevens draagt de vernieuwing en modernisering van de gevels bij aan een beter straat- en bebouwingsbeeld. De aanvraag heeft ook geen negatieve invloed op omgevingsfactoren als flora en fauna, bodem, milieu, geluid en verkeer als onderbouwd in de door aanvrager bijgevoegde ruimtelijke onderbouwing.

De plannen passen bij de stedenbouwkundige structuur, er is nagedacht over de architectuur en het kleurgebruik van het bouwwerk in samenhang met de rest van de omgeving. Ook gelet op de verbetering van de gevels en het samengevoegde beeld met het nieuwe samengestelde hoofdgebouw zien wij een dergelijke uitbreiding als een toevoeging aan het straatbeeld en de omgeving. Wij zien planologisch en stedenbouwkundig geen reden om de aanvraag te weigeren. Er wordt medewerking verleend op grond van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3° Wabo.

2. Archeologie

In het geldend bestemmingsplan zijn bepalingen opgenomen omtrent archeologische monumentenzorg. De locatie heeft de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3'. Hiervoor geldt:

Artikel 36 Waarde – Archeologie 3

36.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 3' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud van archeologische waarden.

36.2 Bouwregels

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.*

Tevens rust er een aanduiding 'waarde – geomorfologie' op de gronden. Hiervoor is bepaald dat:

In afwijking van het bepaalde bij de andere voor die gronden aangewezen bestemmingen mogen op of in deze gronden geen gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd, met dien verstande dat dit bouwverbod niet van toepassing is op gronden met de bestemmingen Agrarisch-Bedrijf, Wonen, Wonen – Woonboerderij en Bedrijven.

Doordat er een deel van fundering boven het peil ligt wordt er minder ontgraven dan de 200 m² als hierboven beschreven. Met Libau is afgestemd dat archeologisch (bureau)onderzoek niet benodigd is. Mocht er onverhoopt toch iets worden aangetroffen, geldt er uiteraard een meldingsplicht.

Zie ook voorschriften, B onder 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 6 oktober 2021 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 de gebruiksfunctie - woonfunctie -, niveau - verbouw (gedeeltelijk).

Constructief:

Het plan is beoordeeld en akkoord bevonden (210008/AT35463), hierbij is het volgende opgemerkt (zie voorschrift 2):

- o Alle onderdelen ten behoeve van de bovenbouw en fundering dienen berekend en verwerkt te worden op constructieve tekeningen / schetsen ten behoeve van de uitvoering. Indien bepaalde onderdelen niet door de hoofdconstructeur worden uitgevoerd dienen deze aangeleverd te worden met een goedkeuringsstempel.
- o De kalenderstaat / paalwapeningsschets dient aangeleverd te worden met een goedkeuringsstempel van de hoofdconstructeur.
- o Alle (detail)berekening en (werk)tekeningen van de leveranciers van de (prefab)beton- en staalconstructies dienen ingediend te worden met een goedkeuringsstempel van de hoofdconstructeur.
- o De staalwerkplaatstekeningen dienen aangeleverd te worden met een goedkeuringsstempel van de hoofdconstructeur.

5. Bouwverordening Oldambt 2013

- Akkoord.

Bodemonderzoek

De gemeenteraad heeft, conform artikel 8, tweede lid, van de Woningwet, de 'Bouwverordening Oldambt 2013' vastgesteld. Deze verordening bevat onder meer voorschriften omtrent het tegengaan van het bouwen van een bouwwerk op verontreinigde grond. De voorschriften hebben in elk geval betrekking op:

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

Voor zover bij de Gemeente Oldambt bekend is er geen bodemonderzoek uitgevoerd op deze locatie, evenmin zijn er voormalige bedrijfsmatige activiteiten of tanks op het perceel bekend die tot potentiële bodemverontreiniging kunnen leiden. De locatie is onverdacht voor bodemverontreiniging.

Voorschriften, zie onder B. Voorschriften, onder 5. Bodem.

6. Melding Activiteitenbesluit, Wet milieubeheer

Niet van toepassing.

7. Wet geluidhinder

Niet van toepassing.

8. Wet natuurbescherming

Stikstof

Er is sprake van een vergunningaanvraag voor een ontwikkeling van beperkte omvang. Hiervoor wordt geen negatieve stikstofimpact verwacht. De stikstofdeposiete bedraagt minder dan 0,00 mol/ha/jr.

Flora en Fauna

Het is, op grond van artikel 3.1 tot en met 3.11 van de Wet natuurbescherming, verboden activiteiten te ontplooiën wanneer daarmee broedende vogels, jongen in hun nest of (andere) beschermde dieren, zoals vleermuizen, worden verstoord. Dit geldt tevens als nesten of eieren van vogels worden vernield of weggenomen en/of rust- en verblijfsplaatsen van beschermde dieren worden beschadigd.

Heeft u bijvoorbeeld huismussen of vleermuizen onder het dak, dan heeft u alvorens u met de verbouw-/bouwwerkzaamheden mag beginnen eerst een ontheffing/vergunning van de provincie nodig.

B. Voorschriften

De volgende voorschriften maken onderdeel uit van deze omgevingsvergunning.

1. Algemeen

- a. De omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen wordt verleend behoudens rechten van derden.
- b. Alle wettelijke (veiligheids)voorschriften moeten in acht worden genomen.

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 Vergunningen, 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. Alle onderdelen ten behoeve van de bovenbouw en fundering dienen berekend en verwerkt te worden op constructieve tekeningen / schetsen ten behoeve van de uitvoering. Indien bepaalde onderdelen niet door de hoofdconstructeur worden uitgevoerd dienen deze aangeleverd te worden met een goedkeuringsstempel.
- c. De kalenderstaat / paalwapeningsschets dient aangeleverd te worden met een goedkeuringsstempel van de hoofdconstructeur.

- d. Alle (detail)berekening en (werk)tekeningen van de leveranciers van de (prefab)beton- en staalconstructies dienen ingediend te worden met een goedkeuringsstempel van de hoofdconstructeur.
- e. De staalwerkplaatstekeningen dienen aangeleverd te worden met een goedkeuringsstempel van de hoofdconstructeur.
- f. Met de werkzaamheden mag 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 <https://www.gemeente-oldambt.nl/meldingbouw> 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, via <https://www.gemeente-oldambt.nl/meldingbouw> of via gereedmelding@gemeente-oldambt.nl.

4. Riolering

- a. De riolering moet, bij een gescheiden rioelstelsel 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 zoveel mogelijk op hetzelfde terrein worden verwerkt (een gesloten grondbalans). Indien vrijkomende grond niet op hetzelfde terrein wordt verwerkt maar wordt afgevoerd moet met de gemeente, waar de grond naar toe wordt gebracht of verwerkt, worden overlegd of aanvullend onderzoek op grond van het Besluit Bodemkwaliteit noodzakelijk is. Indien meer dan 50 m³ grond wordt afgevoerd en elders wordt toegepast dan moet de opdrachtgever of de ontvanger van de grond, naast het melden aan de gemeente waar de grond naar toe wordt gebracht of verwerkt, dit ook melden op <https://meldpuntbodemkwaliteit.nl>.
- b. Voor het afvoeren van de grond moeten de door de gemeente gestelde voorwaarden worden opgevolgd².
- c. Zintuiglijke afwijkingen in de bodem (geur, olievlekken, verkleuring bodemprofiel, tanks, afvalstoffen of puinverhardingen) zijn indicaties voor bodemverontreiniging en moeten, dezelfde dag als ze worden aangetroffen, worden gemeld bij de gemeente Oldambt, het team VTH (0597-482000 of via info@gemeente-oldambt.nl).
- d. Partijen grond vanaf 50 m³ dienen via <https://meldpuntbodemkwaliteit.nl> ten minste vijf werkdagen van tevoren te worden gemeld. De gebruiker dient tot een jaar na het aanbrengen van de grond desgevraagd aan het bevoegd gezag gegevens te verstrekken over de samenstelling van de grond. Kleinere partijen kunnen met behulp van de gemeentelijke bodemkwaliteitskaart worden gemeld en verplaatst³.

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. Voordat met de werkzaamheden wordt begonnen dienen preventieve maatregelen worden getroffen bij bouwwerkzaamheden om beschadiging van de bestrating te voorkomen. Deze maatregelen bestaan uit:
 - Bij bouw- en sloopwerkzaamheden: geen containers op de bestrating plaatsen.
 - Aan- en afvoer van materiaal/materieel met wagens op luchtbanden.
 - Schuttingen/bouwhekken op de bestrating plaatsen, dus niet in de bestrating. Plaatsing in overleg met de gemeente, afhankelijk van de ruimte ter plaatse.
 - Op de bestrating vloerbedekking leggen, ter bescherming van de bestrating.
- c. 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.	10 september 2021
Nummer tekening/ berekening	Omschrijving	Datum tekening/ berekening (stempel)	Datum ontvangst	
891387	Aanvraagformulier	10 september 2021	10 september 2021	
728675	Ventilatieberekening	6 september 2021	10 september 2021	
219782	Details en aansluitingen	10 juli 2021	10 september 2021	
622756	Zichten constructie en balklagen	2 augustus 2021	10 september 2021	
899165	Statische berekening	1 september 2021	24 november 2021	
809019	Gewapend betonconstructie fundering	1 september 2021	10 september 2021	
178578	Fundaties	7 mei 2021	10 september 2021	
754414	Doorsnede C-C	12 mei 2021	10 september 2021	
865401	Doorsnede A-A en B-B	12 mei 2021	10 september 2021	
631584	Zicht vanaf de weg	---	10 september 2021	
916765	Zicht vanaf de brug	---	10 september 2021	
759386	Zicht vanaf de westgevel	---	10 september 2021	
613677	Zicht patio	---	10 september 2021	
143009	Zicht noordwest	---	10 september 2021	
902839	Zicht noordoost	---	10 september 2021	
318677	Zicht oostgevel	---	10 september 2021	
393686	West en oostgevel Gevels bestaand en nieuw	12 juli 2021	10 september 2021	
572218	Noord en zuid gevels bestaand en nieuw	10 november 2020	10 september 2021	
685841	Overzicht indeling boven	---	10 september 2021	
566708	Plattegrond Verdieping en nieuw	12 mei 2021	10 september 2021	
343287	Vogelvlucht nieuwe situatie	---	10 september 2021	
046020	Plattegrond begane grond bestaand en nieuw	1 februari 2021	10 september 2021	
915864	Situatie nieuw	10 november 2020	10 september 2021	
886742	Situatie bestaand	---	10 september 2021	
517653	Geotechnisch onderzoek	25 september 2020	24 november 2021	
265507	Vloerstroken betonvloer begane grond	24 november 2021	24 november 2021	
850943	Ruimtelijke onderbouwing (aangepast)	februari 2022	14 februari 2022	
060673	Samenvatting watertoets	30 november 2021	9 december 2021	

E. Leges

Voor het in behandeling nemen van een aanvraag omgevingsvergunning worden kosten in rekening gebracht als bedoeld in de "Legesverordening gemeente Oldambt 2021".

Legesnr.	Naam van de leges	Bedrag
2.3.05	Bouwen > € 100.000, minimaal	€ [redacted]
2.3.06	Bouwen > € 100.000, per € 500	€ [redacted]
2.3.10	Welstandstoets, advies	€ [redacted]
2.3.11	Welstandstoets, adm.kosten 10%	€ [redacted]
2.3.27	Strijdig gebruik RO, art.2.12.1a 3°	€ [redacted]
2.3.85	Publicatie Staatscourant	€ [redacted]
Totaal van de leges		€ [redacted]

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

Toelichting;

Definitie bouwkosten als bedoeld in Titel 2, Hoofdstuk 1 van de Tarieventabel 2021 behorende bij de "Legesverordening gemeente Oldambt 2021":

De aannemingsom 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 [REDACTED]

De aanbouw heeft een inhoud [REDACTED].

Op basis van de normeringen als opgenomen in het normenboek "Basisbedragen gebouwen 2020" van het Nederlands Bouwkosten Instituut (NBI) kunnen de volgende normbedragen worden toegepast (zie blz. 80):

Aanbouw woning - [REDACTED].

De opgegeven bouwsom is niet aannemelijk. De bouwsom is verhoogd naar € [REDACTED].

F. Beroepsclausule

Tegen dit besluit kan beroep worden aangetekend.

De beroepstermijn is zes weken en start de dag na bekendmaking (verzending) van het besluit.

Belanghebbenden (waaronder ook u) kunnen binnen vermelde zes weken schriftelijk een beroepschrift indienen. Hiervoor is griffierecht verschuldigd.

Een beroepschrift moet worden gericht aan:

de Rechtspraak

Rechtbank Noord-Nederland

Afdeling Bestuursrecht

Postbus 150

9700 AD Groningen

Het beroepschrift moet worden ondertekend en moet tenminste bevatten:

- a. de naam en het adres van de indiener;
- b. de dagtekening;
- c. een omschrijving van het besluit waartegen het beroep is gericht;
- d. de gronden van het beroep.

Indien beroep wordt ingesteld, verdient het aanbeveling een afschrift van het besluit op het bezwaarschrift (inclusief bijlagen) bij te voegen. Indien beroep is ingesteld is het eveneens mogelijk een voorlopige voorziening te vragen bij de voorzieningenrechter van genoemde rechtbank, als (gelet op de betrokken belangen) onverwijlde spoed dat vereist. Het beroep en het verzoek om een voorlopige voorziening te treffen kan ook digitaal worden ingediend bij genoemde rechtbank via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. Daarvoor moet men wel beschikken over een elektronische handtekening (DigiD). Kijk op genoemde website voor de voorwaarden.

Na de beroepstermijn van zes weken wordt, indien er geen beroep is aangetekend en er geen voorlopige voorziening is gevraagd, de omgevingsvergunning onherroepelijk en mag met de werkzaamheden worden gestart.

De omgevingsvergunning wordt verleend behoudens rechten van derden.

Indien reeds gebruik wordt gemaakt van deze omgevingsvergunning, voordat definitief is komen vast te staan dat de vergunning niet meer kan worden vernietigd op grondslag van een door een belanghebbende krachtens de Wet tegen de verlening van deze omgevingsvergunning ingesteld beroep, wordt daarmee op eigen risico gehandeld en kan bij daadwerkelijke vernietiging achteraf van de omgevingsvergunning, de gemeente in geen enkel opzicht aansprakelijk worden gehouden.