



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



Onderwerp Beschikking omgevingsvergunning
Ons kenmerk 66927-2022
Inlichtingen bij

Datum 8 juni 2023
Uw brief
Bijlage(n)

Geachte heer ,

Bijgaand treft u aan de door u aangevraagde omgevingsvergunning voor het bouwen van een werkplaatsloods en een overkapping op het perceel Scheemderzwaag 1, 9679 TM Scheemda.

Nadrukkelijk wijzen wij u op de voorwaarden verbonden aan deze vergunning.

Heeft u naar aanleiding van deze brief nog vragen? Neemt u dan contact op met
48 20 00.

via (0597)

Met vriendelijke groet,
namens burgemeester en wethouders van de gemeente Oldambt



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



g e m e e n t e
O l d a m b t

Omgevingsvergunning

Burgemeester en wethouders hebben besloten omgevingsvergunning te verlenen voor het bouwen van een werkplaatsloods en een overkapping op het perceel Scheemderzwaag 1, 9679 TM Scheemda.

Aan dit besluit ligt het volgende ten grondslag.

Aanvraaggegevens

Burgemeester en wethouders van de gemeente Oldambt hebben op 20 juli 2022 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het bouwen van een werkplaatsloods en overkapping.

De aanvraag is ingediend door

De aanvraag heeft betrekking op het perceel Scheemderzwaag 1, 9679 TM Scheemda, kadastraal bekend gemeente Scheemda, sectie M, nummer 1521.

De aanvraag is geregistreerd onder OLO-nummer 7137459 en zaaknummer 66927-2022. Dit besluit is geregistreerd onder nummer 858992.

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

Ontwerpbesluit

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

Het ontwerpbesluit is op 8 februari 2023 op de gemeentelijke website gepubliceerd en met ingang van 9 februari 2023 gedurende zes weken ter visie gelegd, samen met de bijbehorende stukken. Gedurende de termijn zijn er geen zienswijzen ingebracht.

Procedure

De besluitvormingsprocedure wordt uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.10 lid 1, onder a en/of e 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 er getoetst aan het Besluit omgevingsrecht (Bor) en de Regeling omgevingsrecht (Mor). Gebleken is dat de aanvraag voldoet en op basis daarvan is deze omgevingsvergunning vastgesteld.

Winschoten, 8 juni 2023

namens burgemeester en wethouders van de gemeente Oldambt

A. Overwegingen

Bij het nemen van het besluit is het volgende overwogen.

1. Ruimtelijke ordening

- Bestemmingsplan: 'Buitengebied – Oldambt', 'Buitengebied, partiële herziening 2014' en 'Consolidatieplan Buitengebied 2016'.
- In strijd met artikel 7.1 onder a. en artikel 7.2 onder a, b en c - 'Bedrijf':
- Ontheffing niet mogelijk volgens de bepalingen van het bestemmingsplan.

Motivering:

De aanvraag omvat het bouwen van een (werkplaats)loods (opp. $\pm 3.494,5 \text{ m}^2$) en een overkapping (opp. $\pm 576,0 \text{ m}^2$) ten behoeve van een op het perceel gevestigd constructiebedrijf. Deze bouwwerken zijn gepland op gronden met de bestemming 'Bedrijf' met tevens de functieaanduiding 'Specifieke vorm van bedrijf – transport-bedrijf'. De voor 'bedrijf' aangewezen gronden zijn onder meer bestemd voor bedrijven die zijn genoemd in de categorieën 1 en 2 van de als bijlage 1b bij deze regels opgenomen Staat van bedrijven, bedrijfsgebouwen, aan- en uitbouwen en bijgebouwen alsmede bouwwerken geen gebouw zijnde.

Artikel 7.1 onder a. – 'Bedrijf':

De voor 'bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijven die zijn genoemd in de categorieën 1 en 2 van de als bijlage 1b bij deze regels opgenomen Staat van bedrijven;

De bedrijfsactiviteiten moeten worden aangemerkt als categorie 3.1 of 3.2.

Er kan medewerking worden verleend aan deze afwijking. Afwijkingen zijn mogelijk voor de omschreven bedrijfsactiviteiten, zoals is aangegeven in Hoofdstuk 1 van de bijbehorende ruimtelijke onderbouwing.

Artikel 7.2 onder a, b en c - 'Bedrijf':

1. Voor bedrijfsgebouwen gelden de volgende regels ten aanzien van de maatvoering:
 - a. de totale vloeroppervlakte van de bestaande bedrijfsbebouwing mag eenmalig met ten hoogste 20% worden vergroot;

De bestaande bedrijfsgebouwen hebben een gezamenlijk oppervlak van $\pm 4.625 \text{ m}^2$. Er bestaat de mogelijkheid van een éénmalige uitbreiding van deze oppervlakte (20%). Dit betekent dat er éénmalig $925,0 \text{ m}^2$ mag worden bijgebouwd, de geplande uitbreiding bedraagt $\pm 3.494,5 \text{ m}^2$. N.b. de uitbreiding met de 2 loodsen (vergund in 2021) is hierbij buiten beschouwing gelaten.

- b. de goot- en bouwhoogte mogen ten hoogste respectievelijk 4 m en 14 m bedragen, dan wel ten hoogste de bestaande goot- en/of bouwhoogte indien deze meer bedragen;

De geplande goothoogte bedraagt 8,0 meter, de geplande bouwhoogte bedraagt 12,0 meter.

- c. de dakhelling moet minimaal 20° bedragen, dan wel ten minste de bestaande dakhelling indien deze minder bedraagt;

De geplande dakhelling bedraagt $\pm 14^\circ$.

Definitieve ruimtelijke onderbouwing

In het ontwerp besluit was opgenomen dat bij de aanvraag om omgevingsvergunning een ruimtelijke onderbouwing was gevoegd waarin aangegeven wordt waarom zij van mening is dat er een ontheffings-procedure gevoerd kan worden. In de ingediende ruimtelijke onderbouwing worden alle relevante aspecten naar behoren verwoord. Er waren daarmee voldoende redenen om planologische medewerking te verlenen aan de aanvraag.

Deze ruimtelijke onderbouwing heeft nadien (beoordeling van het plan door de provincie) nog wel voor onduidelijkheid gezorgd. De provincie heeft navraag gedaan naar het plan. Al snel bleek dat de omschrijving van de strijdigheid niet juist is verwoord, onder andere in de laatste paragraaf van 1.4 van de ruimtelijke onderbouwing. Gebleken is dat het bestemmingsplan een 'binnenplanse' afwijkmogelijkheid heeft om het bebouwde oppervlak voor de bedrijfsbebouwing wel uit te breiden. Dit onder de voorwaarde dat deze bebouwing goed landschappelijk wordt ingepast.

De afwijkende bouwhoogte kent geen 'binnenplanse' afwijkingsmogelijkheid, de uitgebreide procedure is hiervoor op een juiste wijze toegepast.

2. Archeologie

In het geldend bestemmingsplan zijn bepalingen opgenomen omtrent archeologische monumentenzorg. Hieruit blijkt dat de gronden zijn voorzien van de aanduiding 'Waarde – Archeologie 4'.

In het geldend bestemmingsplan zijn bepalingen opgenomen omtrent archeologische monumentenzorg. Hieruit blijkt dat de gronden zijn voorzien van de archeologische aanduiding 'Waarde - archeologie 3'.

De voor 'Waarde - Archeologie 4' 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 500 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;

Laagland Archeologie Rapport 939:

Er is in opdracht van RO adviesbureau door Laagland archeologie een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd (ISSN 2468-4759, d.d. juli 2022).

Beoordeling rapport (Laagland Archeologie Rapport 939)

Het in het rapport opgenomen onderzoek is op zich goed uitgevoerd, maar het is niet compleet. Er is namelijk onvoldoende aandacht voor het middeleeuwse verleden van Scheemda. De nederzetting Scheemda is in de late middeleeuwen ontstaan als veenontginning. De veengrond in dit gebied werd in cultuur gebracht ten behoeve van de landbouw, wat in eerste instantie grote welvaart met zich meebracht. Het middeleeuwse Scheemda lag ten noordwesten van het huidige dorp en bestond uit verspreid liggende bebouwing langs een langgerekt lint, dat feitelijk doorliep naar Midwolda en Oostwold.

Van de middeleeuwse bebouwing zijn resten van steenhuizen en een kerk met kerkhof teruggevonden. Een deel van deze resten is opgegraven bij de aanleg van de A7, het merendeel is in de bodem bewaard. Op luchtfoto's zijn zowel ten noorden als ten zuiden van de A7 nog diverse middeleeuwse sporen zichtbaar, waaronder sporen van steenhuizen. Hoewel het plangebied ten zuiden van de bekende middeleeuwse resten ligt, is het niet uitgesloten dat ook in de omgeving van het plangebied in de middeleeuwen werd gewoond.

Het onderzoeksbureau adviseert om bij ingrepen dieper dan 100 cm onder het huidige maaiveld of bij een palenplan met minder dan 4,0 meter tussen de heipalen een verkennend booronderzoek uit te voeren. Libau onderschrijft dit advies niet. Libau is van mening dat er sowieso een verkennend booronderzoek nodig is om de bodemopbouw in beeld te brengen. Uit dit onderzoek moet blijken wat de diepteligging van het veen en dekzand is. Ook moet hieruit blijken of er sprake is van een (veraarde) veenlaag die kan wijzen op een middeleeuwse bouwvoor.

Afhankelijk van de resultaten van dit verkennende onderzoek is mogelijk aanvullend een karterend booronderzoek nodig. Het doel daarvan is het opsporen van archeologische vindplaatsen. Pas wanneer bekend is welke archeologische resten aanwezig zijn, kan worden bepaald of en welke maatregelen (dieptebeperking, maatwerk palenplan, etc.) geschikt zijn om deze in de bodem te behouden (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 1 februari 2023 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 - 'Industriefunctie' - niveau 'Nieuwbouw'.

Brandveiligheid:

Het plan is beoordeeld en akkoord bevonden (Z/22/048392, d.d. 3 februari 2023).

Toelichting: Voor de beoordeling zijn de tekeningen van BESA, tekeningen IB0714-2102-500-97 en IB0714-2102-500-03, evenals een rapport 'Brandveiligheidsonderzoek' van AIVN, documentnummer AIVN23.0001-001 - Versie 0.2, d.d. 06 januari 2023 gehanteerd.

Op de aanvraag zijn de volgende opmerkingen:

- o Middels de rapportage wordt een verzoek gedaan voor een gelijkwaardige veiligheid voor de grootte van de brandcompartimentering. Het plan is beoordeeld door de Veiligheidsregio, de omschreven opzet/maatregelen zijn akkoord.
- o Op de tekening staat nog wel brandcompartimentering ('WBDBO = 60 minuten') aangegeven. Deze is door de gelijkwaardige veiligheid niet langer benodigd.

Constructief:

Het plan is beoordeeld en akkoord bevonden (LK 38086/220008, d.d. 21 november 2022), 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.
N.B. Let hierbij op de stabiliteit in de langsrichting van het gebouw.
- o De kalenderstaat/paalwapeningsschets dient aangeleverd te worden met een goedkeuringsstempel van de hoofdconstructeur.
- o Alle (detail)berekeningen 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

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 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd door Klijn Bodemonderzoek B.V. Dit onderzoek is uitgevoerd conform de NEN 5740 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 Scheemderzwaag 1-3 te Scheemda' (kenmerk 10KL245, d.d. 14-07-2020). Het onderzoek betreft het perceel bekend als kadastrale gemeente Scheemda, sectie M, nummer 1471.

Opmerkingen n.a.v. het onderzoeksrapport

Hoewel de nieuwbouwloods in de zuidoosthoek van het perceel niet is bedoeld voor het langdurig verblijven van personen vereist de inrichting van de loods vanwege het bodemonderzoek en het aanwezige depot wel aandacht met betrekking tot grondverzet en de bouwvoorbereiding. De bouwlocatie is, gelet op het voormalige en huidige gebruik, wel het minst verdacht voor potentiële bodemverontreiniging. Hieronder wordt de beschikbare informatie verklaard met het oog op de bouw en het bodemgebruik. Het betreft een bedrijfslocatie die in gebruik is en voorheen op een vergelijkbare manier is gebruikt. Ook is er in een verder verleden sprake geweest van ander en divers gebruik. Dit is opgesomd in het bodemonderzoek. Het terrein is na het onderzoek

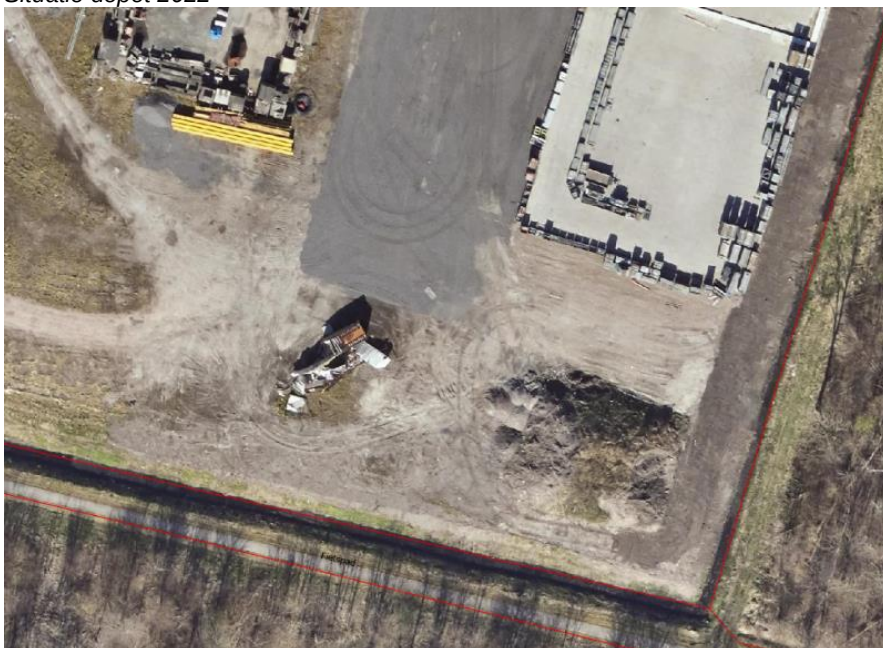
deels voorzien van halfverharding (gebroken asfaltpuingranulaat) aan de noordoostzijde van het perceel. Een kwaliteitsverklaring van het geleverde granulaat zou door de gebruiker bij de leverancier worden opgevraagd ter (eigen) registratie. Het granulaat was in 2021 aanwezig en is verwerkt op het terrein ter plaatse van de nieuwbouw van de drie systeemloodsen. Voor deze procedure van 2022 gaat het om de meest zuidoostelijke hoek waar een nieuwbouwloods voor is aangevraagd.

Weergave luchtfoto's van 2020 en 2021 met aangelegde puinverharding.

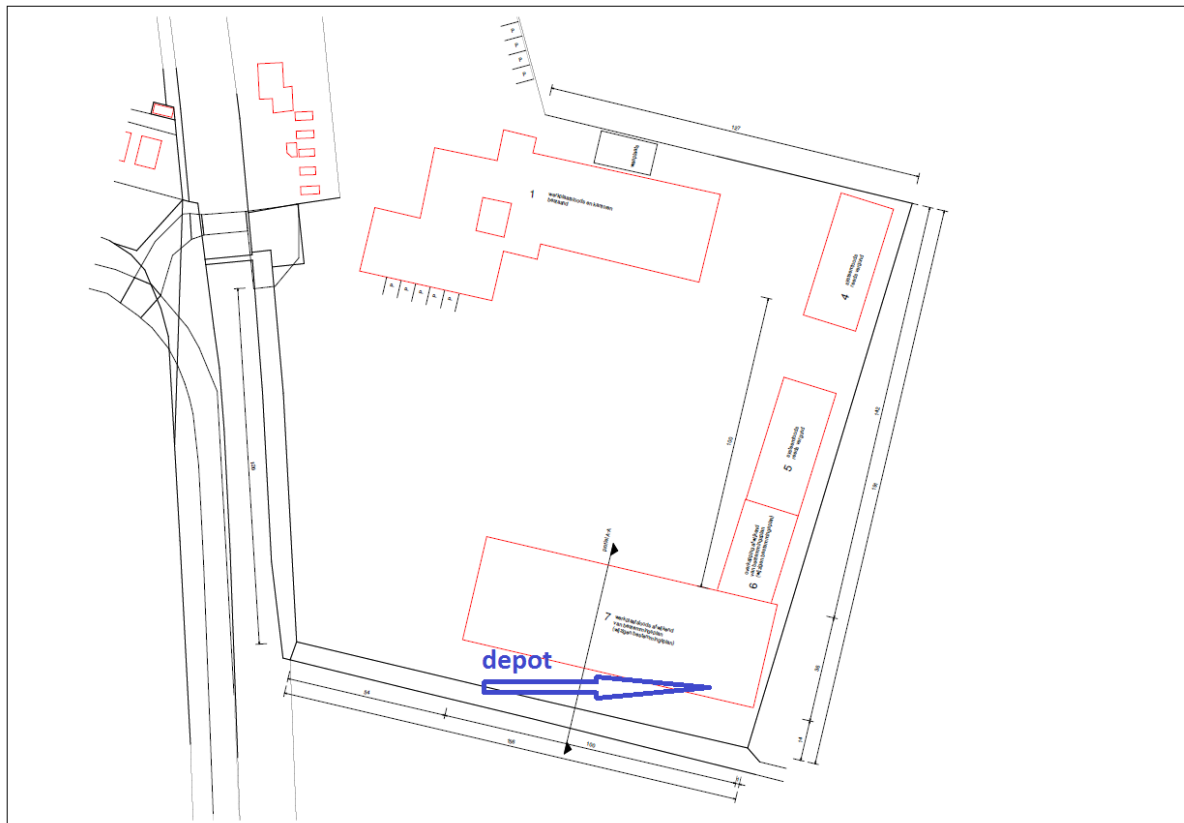


Op het terrein is op de luchtfoto's te zien dat in 2020 en in 2021 een depot aanwezig was, deze is inmiddels veranderd. Ten tijde van het bodemonderzoek en op de luchtfoto van 2020 was het depot kleiner en begroeid. Het depot is niet bemonsterd in het bodemonderzoek 20KL345. Het depot was toen aanwezig met een vermelding dat de grond van het eigen terrein kwam en afkomstig was van de vorige gebruiker. Op de luchtfoto van 2022 is te zien dat hier een samengesteld depot is gerealiseerd. Dat betekent dat de bodemkwaliteit van het depot niet eenduidig is en als samengestelde partij (niet conform BRL 9335/'illegaal samengevoegd') moet worden gezien. Het depot kan niet met gebruikmaking van de bodemonderzoeken of bodemkwaliteitskaart worden afgevoerd. Een toepassing op het perceel zonder keuring is evenmin gewenst. Aan de hand van de situatietekening van deze aanvraag is te zien dat de nieuwbouwloods hier ter plaatse van het depot is geprojecteerd. Het depot zal daarom moeten wijken om de bouw mogelijk te maken. Voor de omgevingsvergunning is er daarom aandacht besteed aan dit depot (zie voorwaarde(n) 5).

Situatie depot 2022



Weergave locatie nieuwbouwloods procedurenummer 66927-2022:



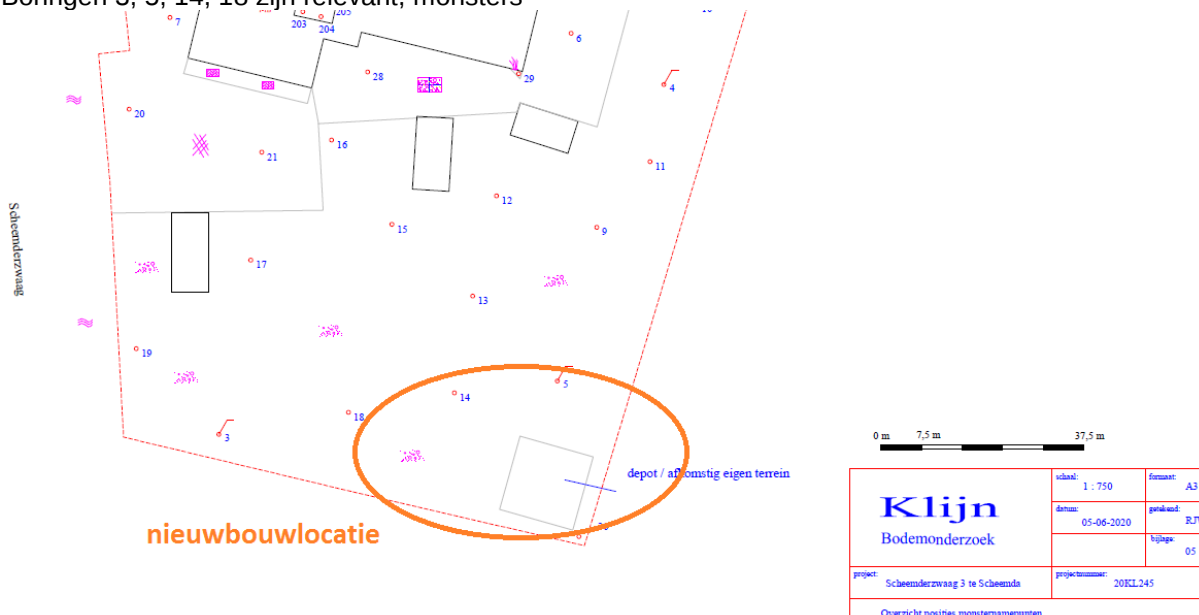
Resultaten van het onderzoek t.b.v. nieuwbouwloods

Aanwezig depot

Van het depot in de zuidoosthoek van het perceel zijn geen bodemonderzoeksgegevens bekend. Het betreft een samengevoegde partij van onbekende kwaliteiten. Ten tijde van het verlenen van de omgevingsvergunning zijn geen geldige kwaliteitsverklaringen voorhanden.

De onderstaande kwaliteiten zijn ter plaatse van de bouwlocatie van de loods, exclusief het depot.

Boringen 3, 5, 14, 18 zijn relevant, monsters



Bovengrond (0.0 – 50 cm-mv)

Het separate monster van boring 14 bevat alleen een licht verhoogd gehalte PAK.

De mengmonsters waarin boringen 3, 5, 14 en 18 zijn opgenomen bevatten licht verhoogde gehalten zink, minerale olie, PAK en sommige PCB. Dit zijn echter mengmonsters van verschillende boringen, ook meer op

het gedeelte waar intensiever gebruik is geweest. Dit is minder representatief voor de plek voor de nieuwbouwloods.

Ondergrond (50 – 200 cm-mv)

In het mengmonster MM6 van de ondergrond waarin boringen 3 en 5 zijn opgenomen zijn licht verhoogde gehalten PAK en minerale olie aangetroffen. Ook hier geldt dat het minder representatief is voor de locatie van de nieuwbouwloods, omdat hierin ook de ongemengde grondmonsters van boring 1 en 2 (waar sprake was van een intensiever gebruik) zijn opgenomen.

Grondwater peilbuis 3 en 5 (3.0–4.0 m-mv)

In de grondwatermonsters van peilbuis 3 en 5 zijn alleen licht verhoogde concentraties barium aangetroffen die zeer waarschijnlijk van natuurlijke oorsprong zijn. Dit wordt vaker aangetroffen in deze regio met een vergelijkbare bodemopbouw. De concentraties zijn dermate laag dat nader onderzoek niet nodig is. In deze boringen zijn geen zintuiglijke waarnemingen gedaan van potentiële verontreiniging.

Conclusies

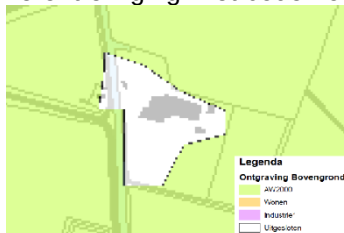
De bodemkwaliteit is geschikt voor het gebruik zoals genoemd in de aanvraag omgevingsvergunning. Bij toetsing aan de Wet bodembescherming blijkt dat in de nabijheid ten hoogste lichte verontreiniging is aangetroffen.

Bij indicatieve toetsing aan het Besluit bodemkwaliteit blijkt dat de 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.

Er kan op basis van het bodemonderzoek voor de locatie van de nieuwbouwloods geen indicatieve toetsing worden gedaan van de te verwachten bodemkwaliteitsklasse, omdat onderzoek op de exacte plek ontbreekt. Daarnaast hebben de grondmengmonsters verschillende verhoogde gehalten van diverse parameters.

Op basis van de bodemkwaliteitskaart is het gebied ingedeeld in zowel in 'groen' (zuidoosthoek) als ook 'grijs' (bedrijfslocatie). Groen betekent: voldoet aan de Achtergrondwaarden. Daarvoor kan de bodemkwaliteitskaart worden gebruikt.

Grijs betreft een uitzondering van gebruikmaking van de bodemkwaliteitskaart vanwege het gebruik. Naar verwachting heeft de locatie verschillende bodemkwaliteiten en is er sprake van diffuus heterogene bodemverontreiniging. Het bodemonderzoek bevestigt dat beeld.



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.

PFAS/PFOA

PFAS is niet onderzocht, daarvan zijn geen gegevens beschikbaar. PFAS is pas in 2019 in beeld gekomen met het tijdelijk handelingskader door de Rijksoverheid vastgesteld voor grondverzet. Er is hier geen sprake van een verdachte locatie op het voorkomen van PFAS. Voor het afvoeren van grond kan in dit geval gebruik gemaakt worden van de op 3 december 2019 vastgestelde PFAS bodemkwaliteitskaart buitengebied provincie Groningen (rapportnummer 10269-0457029.100) van Antea Group.

6. Melding Activiteitenbesluit, Wet milieubeheer

Een melding in het kader van het Activiteitenbesluit is een indieningsvereiste voor deze aanvraag omgevingsvergunning. Op 6 januari 2023 is er een melding binnengekomen (AIM-sessie Aiop4iuhkpk/zaaknummer 4211-2023). Deze melding is volledig en wordt separaat afgehandeld.

7. Wet natuurbescherming – Stikstof

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

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 wordt verleend behoudens rechten van derden.
- b. Alle wettelijke (veiligheids)voorschriften moeten in acht worden genomen.
- c. Uiterlijk drie weken voor aanvang van de werkzaamheden moet een monster van de toe te passen materialen en kleurgebruik ter beoordeling aan het team VTH worden voorgelegd.
- d. Het gebruiken en/of het laten gebruiken van de gronden conform de aangegeven bestemming ter plaatse is alleen toegestaan als de landschappelijke inpassing conform het landschapsplan binnen 2 jaar na afgifte van de omgevingsvergunning is uitgevoerd en daarna ook als zodanig in stand wordt gehouden.
- e. Er geldt een meldingsplicht van vergunninghouder aan de gemeente Oldambt wanneer er wordt begonnen met de uitvoering van het groenplan/landschappelijke inpassingsplan. Ook het gereed melden van deze aanleg/aanplant dient terstond te worden gemeld aan de gemeente Oldambt.
- f. Enkel de bedrijfsactiviteiten welke zijn opgenomen in Hoofdstuk 1 van de bijbehorende ruimtelijke onderbouwing zijn toegestaan op dit perceel.

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. 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. N.B. Let hierbij op de stabiliteit in de langsricting van het gebouw.
- c. De kalenderstaat/paalwapeningsschets dient aangeleverd te worden met een goedkeuringsstempel van de hoofdconstructeur.
- d. Alle (detail)berekeningen en (werk)tekeningen van de leveranciers van de (prefab)beton- en staal constructies 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 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 vijf werkdagen voor de start van deze werkzaamheden worden meegedeeld aan het team Vergunningen, Toezicht en Handhaving (VTH), per telefoon 0597 – 482 000, 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 telefoon-nummer 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 www.gemeenteoldambt.nl/meldingbouw of via gereedmelding@gemeente-oldambt.nl.

4. Riolering

- a. In de aansluiting van de riolering op het gemeenteriool moet voor beide stelsels nabij de perceels-grens een ontstoppingsstuk c.q. een controleput worden geplaatst. Het hemelwater moet zoveel mogelijk op het oppervlaktewater worden afgevoerd.

5. Bodem

Aanwezig Depot

- a. Het depot is samengesteld uit meerdere hoeveelheden, er is geen erkend kwaliteitsbewijs van bekend. Door het samenvoegen kan er geen verklaring meer worden gegeven op basis van de bodemkwaliteitskaart.
- b. Het depot kan in deze samenstelling, zonder keuring niet weer op het terrein worden verwerkt.
- c. Het depot dient voordat het wordt toegepast of afgevoerd, worden gekeurd. Dit conform protocol AP04 van de NEN 5740 'samengestelde partij, onduidelijke herkomst'.
- d. Er moet een transportbon en afvoerbewijs (van en naar de verwerker) worden bewaard, een kopie hiervan dient naar de gemeente Oldambt te worden gestuurd.

Overig deel (exclusief depot)

- e. 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.
- f. De aanvrager/initiatiefnemer dient zelf zorg te dragen voor het hergebruiken of afvoeren van de vrijkomende grond, er is geen gemeentelijk depot of inzamelplaats voor inname van grond.
- g. 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>
- h. Voor het afvoeren van de grond moeten de door of namens de gemeente gestelde voorwaarden worden opgevolgd².
- i. Indien er tijdens de werkzaamheden zintuiglijke afwijkingen worden aangetroffen in de bodem (puin, verkleuring van bodem, geur van/of brandstofproducten), of indicaties van voormalige huisbrandolie-tanks, 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.
- j. 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.
- k. Geadviseerd wordt om facturen of gegevens van de aangeleverde of afgevoerde grond te bewaren om deze desgevraagd aan een toezichthouder te kunnen verstrekken.
- l. Kleinere partijen kunnen met behulp van de gemeentelijke bodemkwaliteitskaart worden gemeld en verplaatst³.

Informatie over grondverzet binnen de gemeente Oldambt is verkrijgbaar bij de heer van het team Vergunningen, Toezicht en Handhaving, telefoonnummer 0597 - 482 000.

¹ 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. Uiterlijk drie weken voordat met de bodemwerkzaamheden wordt gestart moeten de onderstaande onderzoeksresultaten 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. Om een goed beeld van de bodemopbouw te krijgen dient er voorafgaand aan de bodemwerkzaamheden een verkennend booronderzoek te worden uitgevoerd.

Uit dit onderzoek moet blijken wat de diepteligging van het veen en dekzand is. Ook moet hieruit blijken of er sprake is van een (veraarde) veenlaag die kan wijzen op een middeleeuwse bouwvoor.

Afhankelijk van de resultaten van dit verkennende onderzoek is mogelijk aanvullend een karterend booronderzoek nodig. Het doel daarvan is het opsporen van archeologische vindplaatsen. Pas wanneer bekend is welke archeologische resten aanwezig zijn, kan worden bepaald of en welke maatregelen (dieptebeperking, maatwerk palenplan, etc.) geschikt zijn om deze in de bodem te behouden.

- c. Met de werkzaamheden mag pas worden gestart als de nog in te dienen stukken door de gemeente zijn goedgekeurd.
- d. Mochten bij graafwerkzaamheden archeologische resten worden aangetroffen. Of resten waarvan redelijkerwijs vermoed kan worden dat het om archeologische resten gaat, dan geldt conform de Erfgoedwet (art. 5.10) een meldingsplicht. Dit kan bij Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (033 421 74 56) of via de website: www.cultureelerfgoed.nl/contact

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.

Als er sprake is van wijzigingen waarbij ook constructieve aspecten een rol spelen dan moet hiervan drie weken voor de start van deze wijzigingen de bijbehorende constructie-berekeningen ter beoordeling aan het team VTH worden voorgelegd. Met de werkzaamheden mag worden gestart als de stukken door de gemeente zijn goedgekeurd.

- 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. 20 juli 2022
Document nummer e-suite	Nummer tekening/ berekening + Omschrijving	Datum tekening/ berekening	Datum ontvangst
309352	Aanvraagformulier	d.d. 20 juli 2022	d.d. 20 juli 2022
987246	Geveltekening	d.d. 2 december 2021	d.d. 20 juli 2022
827486	Plattegrond	d.d. 2 december 2021	d.d. 20 juli 2022
141460	Doorsneden	d.d. ----	d.d. 20 juli 2022
937021	Principe details	d.d. ----	d.d. 20 juli 2022
627447	Situatietekening	d.d. ----	d.d. 20 juli 2022
521205	Dak en bovenaanzicht – staal	d.d. 2 december 2021	d.d. 20 juli 2022
410902	Doorsneden 1 – staal	d.d. 2 december 2021	d.d. 20 juli 2022
197230	Doorsneden 2 – staal	d.d. 2 december 2021	d.d. 20 juli 2022
725547	Fundering en begane grondvloer	d.d. 2 december 2021	d.d. 20 juli 2022
143306	Constructiebrief	d.d. 6 maart 2022	d.d. 20 juli 2022
104785	Geotechnisch onderzoek	d.d. 27 augustus 2021	d.d. 20 juli 2022
832879	Brandveiligheidsonderzoek	d.d. 6 januari 2023	d.d. 17 januari 2023
968348	Tekening overkapping	d.d. 17 november 2022	d.d. 17 november 2023
514069	Ruimtelijke onderbouwing	d.d. 23 maart 2023	d.d. 23 maart 2023
011715	Landschappelijke inpassing	d.d. 2 december 2021	d.d. 23 maart 2023
159879	Bovenaanzicht groenwal	d.d. ----	d.d. 23 maart 2023
673131	Bijlage 1 – Archeologisch bureauonderzoek (versie 1.1)	d.d. juli 2022	d.d. 23 maart 2023
444569	Bijlage 2 – Bodemonderzoeksrapport	d.d. 14 juli 2020	d.d. 23 maart 2023
503069	Bijlage 3 – Aërius berekening – bouwfase	d.d. 20 maart 2023	d.d. 23 maart 2023
528467	Bijlage 4 – Aërius berekening – gebruiksfase	d.d. 20 maart 2023	d.d. 23 maart 2023
375006	Bijlage 5 – Wateradvies	d.d. 27 oktober 2022	d.d. 23 maart 2023
066502	Bijlage 6 – Participatieverslag	d.d. 26 november 2020	d.d. 23 maart 2023

E. Leges

Voor het in behandeling nemen van een aanvraag omgevingsvergunning worden kosten in rekening gebracht als bedoeld in de 'Legesverordening gemeente Oldambt 2022'.

Bouwsom

€

Legesnr.	Naam van de leges	Bedrag
2.3.05	Bouwen > € 100.000,00 minimaal	€
2.3.06	Bouwen > € 100.000,00 (€ 11,60 per € 500,00)	€
2.3.10	Welstandstoets, advies	€
2.3.11	Welstandstoets, adm.kosten 10%	€
2.3.12	Beoordeling bodemrapport	€
2.3.25	Afwijking bestemmingsplan conform artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3°	€
2.3.56	Archeologie, advies	€
2.3.57	Archeologie, adm.kosten 10%	€
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 2022 behorende bij de 'Legesverordening gemeente Oldambt 2022':

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 €

Deze bouwsom is als te laag beoordeeld. Aanvrager (diens gemachtigde) heeft deze opgave van de bouwsom herzien, op 20 december 2022 is door aanvrager een herziene bouwsom van € opgegeven.

De loods heeft een oppervlakte van ± 3.500 m². Op basis van de normeringen als opgenomen in het normenboek 'Basisbedragen gebouwen 2021' van het Nederlands Bouwkosten Instituut (NBI) kan een normbedrag van € /m² worden toegepast. De bouwsom van de loods wordt daarmee vastgesteld op €

De overkapping heeft een oppervlakte van ± 480,0 m². Voor een dergelijke overkapping kan een normbedrag van € m² worden toegepast. De bouwsom van de overkapping wordt daarmee vastgesteld op €

De totale bouwsom wordt vastgesteld op €

Gezien de geringe afwijking tussen de berekende en de opgegeven bouwsom wordt de opgegeven bouwsom als aannemelijk beschouwd.

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.