



Johan Modastraat 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 drie woningen en één berging op het perceel Olieslagersstraat 19, 21 en 23, Winschoten.

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

Aan dit besluit ligt het volgende ten grondslag.

Aanvraaggegevens

Burgemeester en wethouders van de gemeente Oldambt hebben op 15 maart 2018 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het bouwen van drie woningen met een berging.

De aanvraag is ingediend door dhr. P.D. de Winter, Prinsenstraat 14, 9711 CM Groningen.

De aanvraag heeft betrekking op het perceel Olieslagersstraat (..), Winschoten, kadastraal bekend gemeente Winschoten, sectie H, nummers 1768 en 1773.

De aanvraag is geregistreerd onder dossiernummer V2018.0343. Dit besluit is geregistreerd onder nummer 18.0036472.

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 Wabo.

Ontwerpbesluit

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

Vergunningvrij bouwen

Bij de beoordeling van de aanvraag hebben wij geconcludeerd dat voor het bouwen van 2 vrijstaande bergingen geen omgevingsvergunning is vereist. Op grond van artikel 2, onder 3 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht zijn de werkzaamheden vergunningvrij.

Let op: Vergunningvrij bouwen is niet regelvrij bouwen. Er moet altijd worden voldaan aan de voorschriften uit het Bouwbesluit 2012.

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

Wij hebben op 15 maart 2018 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.

Op 23 april 2018 is op grond van het bepaalde in artikel 4:15 van de Algemene wet bestuursrecht de wettelijke beslistermijn onderbroken omdat de aanvraag niet compleet was. Op 3 juli 2018 zijn de (laatste) ontbrekende gegevens aangeleverd.

Op 8 juni 2018 is de beslistermijn van de aanvraag op verzoek van aanvrager stil gelegd (aanvrager heeft de wou de haalbaarheid van het plan nader onderzoeken). Dit verzoek is met toepassing van artikel 4:15 van de Algemene wet bestuursrecht gehonoreerd.

Winschoten, 21 november 2018.

namens burgemeester en wethouders van de gemeente Oldambt,



dhr. H. Dieterman
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: 'Winschoten - Centrum'.
- In strijd met artikel 18.2.1. onder d.2 – 'Bouwregels'.
- Ontheffing (volgens het bestemmingsplan) niet mogelijk.

Motivering:

De aanvraag omvat het bouwen van 3 woningen (fase 2, (3 onder 1 – kap)) en een berging. De woningen worden gebouwd in een stedenbouwkundige éénheid van 7 woningen. Voor de overige 4 woningen (fase 1) is reeds vergunning verleend (V2016.0237, d.d. 30 november 2016).

De woningen, alsmede de berging, zijn gepland op gronden met de bestemming 'Woongebied'. Deze gronden zijn onder meer bestemd voor gebouwen ten behoeve van woningen met de daarbij behorende tuinen, erven en terreinen alsmede bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Artikel 18.2.1. onder a. – 'Bouwregels':

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. het realiseren van nieuwe woningen is niet toegestaan, met uitzondering van de vervanging van bestaande woningen, mits het aantal woningen niet toeneemt per bouwvlak;

Er worden 3 woningen toegevoegd.

Artikel 18.2.1. onder d.2 – 'Bouwregels':

d. de goot- en bouwhoogte bedraagt ten hoogste de aanduiding 'maximum goothoogte, maximum bouwhoogte' aangegeven goot- en bouwhoogten, dan wel de bestaande goot- en bouwhoogte indien deze meer bedragen, met dien verstande dat:

1. de bouwhoogte op de zijdelingse perceelsgrens van de niet aangebouwde zijde en op de achterperceelsgrens ten hoogste 3 meter mag bedragen;
2. de bouwhoogte vanaf deze zijdelingse- en achterperceelsgrens onder een hoek van maximaal 45° mag toenemen tot een bouwhoogte van ten hoogste 6 meter op een afstand van 3 meter uit deze zijdelingse- en achterperceelsgrens.

Het (woon)gebouw/de linker woning staat op een afstand van 1 meter tot de zijdelingse perceelsgrens welke grenst aan het Noorderplein. Deze kopgevel heeft een hoogte van ± 9,3 meter en is daarmee in strijd met het planvoorschrift als bedoeld onder d2.

Artikel 18.2.1. onder h. – 'Bouwregels':

h. het bebouwd oppervlak van een bouwperceel bedraagt ten hoogste 200 m², met dien verstande dat:

1. indien een bouwperceel groter is dan 250 m² en voorzien is van de aanduiding 'twee-aaneen' het bouwperceel voor ten hoogste 50% mag worden bebouwd;
2. voor overige percelen het bouwperceel voor ten hoogste 60% mag worden bebouwd;
3. indien de bestaande oppervlakte meer bedraagt, mag dit als maximum worden aangehouden.

Het bouwperceel heeft een oppervlakte van ± 340,0 m². De geplande woningen hebben een gezamenlijke oppervlakte van ± 159,0 m². Hiermee wordt voldaan aan de voorschriften onder 18.21. onder h.

Berging:

Bij de drie woningen worden ook drie bergingen gebouwd, deze bergingen hebben elk een oppervlakte van 5 m². Met uitzondering van de berging van de hoekwoning kunnen deze bergingen vergunningvrij worden gebouwd. De berging van het hoekhuis is in strijd met de voorschriften van het vigerend bestemmingsplan, er wordt niet voldaan aan het voorschrift welke bepaald dat er moet worden gebouwd binnen het bouwvlak. Ook wordt niet voldaan aan het voorschrift dat er binnen een afstand van 3 meter uit de zijdelingse perceelsgrens van de niet aangebouwde zijde ten minste 3 meter achter de voorgevel dient te worden gebouwd.

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.

2. Archeologie

In het geldend bestemmingsplan zijn bepalingen opgenomen omtrent archeologische monumentenzorg. Hieruit blijkt dat de gronden zijn voorzien van de aanduiding 'Waarde - Archeologie 2 (WR-a2)'.

21.2 Bouwregels

Aanvullend op de bouwregels in de andere voor de betreffende gronden aangewezen bestemmingen gelden de volgende bouwregels:

- a. Voor bouwwerken groter dan 100 m² moet alvorens een omgevingsvergunning voor bouwen wordt verleend, door de aanvrager een rapport worden overgelegd waarin, naar het oordeel van het bevoegd gezag:
 1. de archeologische waarden van de gronden die blijkens 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.

In opdracht van de heer P. de Winter heeft Transect (Transect-rapport 1845, d.d. 30 augustus 2018) een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd voor een locatie aan de Olieslagersstraat in Winschoten. De aanleiding voor het onderzoek is de geplande nieuwbouw van (3) woningen in het gebied.

De conclusie van het rapport is dat de kans klein wordt geacht dat zich in het plangebied nog intacte archeologische resten bevinden. Verder archeologisch onderzoek wordt daarom niet nodig geacht.

Deze conclusie wordt onderschreven.

3. Woningwet

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

Het bouwplan is gelegen in het gebied categorie 10 - 'Woonbuurt in oude kern'.

Het plan is op 28 maart 2018 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/18/021991, d.d. 4 april 2018).

Constructief:

Het plan is beoordeeld en akkoord bevonden (180008/HB22309, d.d. 21 februari 2018). Voor aanvang van de werkzaamheden dienen de volgende gegevens te worden ingediend (zie voorschrift 2).

- Alle onderdelen ten behoeve van de verdiepingsvloeren en kapconstructie dienen uitgewerkt te worden op constructietekeningen of -schetsen. Deze stukken dienen te worden ingediend met een goedkeuringsstempel van de hoofdconstructeur.
- In de hoofdberekening is het inboorniveau weergegeven, de berekening van het bepaalde inboorniveau dient nog aangeleverd te worden.
- De maximale paalbelasting in de hoofdberekening komt niet overeen met de paalbelasting in de statische berekening 'wapening schroefmortelpalen'. Dit dient op elkaar afgestemd te worden.
- De lijn- en puntlasten op de vloeren dienen aangegeven te worden.
- Alle aangeleverde berekeningen en tekeningen van de leverancier van de begane grond, 1^e verdiepingsvloer en statische berekening 'wapening schroefmortelpalen' dienen nog te worden voorzien van een goedkeuringsstempel van de hoofdconstructeur.
- De overige (detail)berekeningen en tekeningen (2^e verdiepingsvloer en kapconstructie) dienen nog 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 de heer P. de Winter een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd door Sigma Bouw en Milieu. Dit onderzoek is uitgevoerd conform de NEN 5740 en voldoet aan de geldende Kwalibo verkenningen die voor het uitvoeren van een bodemonderzoek verplicht worden gesteld volgens het Besluit bodemkwaliteit. De onderzoeksresultaten zijn vastgelegd in het rapport 'verkennend milieukundig bodemonderzoek Olieslagersstraat 13-25 te Winschoten' (kenmerk 14-M6836 d.d. 19 maart 2014). Het onderzoek betreft het perceel kadastraal bekend als kadastrale gemeente Winschoten, secties H nr. 1176, 1177, 1178.

Opmerkingen n.a.v. het onderzoeksrapport

Het bodemonderzoek is gebruikt voor zowel de omgevingsvergunning voor de bouw van 4 woningen aan de Olieslagersstraat 19-25 (V2016.0237) als de voorliggende aanvraag (het bouwen van 3 woningen/V2018.0343). Op de locatie heeft (ten gevolge van vergunning V2016.0237) een kleine bodemsanering plaatsgevonden ter plaatse van de voormalige bovengrondse tank. Deze sanering is afgerond in 2018. De bodem is volledig gesaneerd tot schone grond. Alleen ter plaatse van wand CW is op een diepte van 3,00 tot 4,00 meter een verhoogd gehalte minerale olie achtergebleven. Dit betreft een overschrijding van de achtergrondwaarde. Er is circa 30,5 m³ verontreinigde grond afgevoerd van de locatie. De sanering is door de eigenaar zelf aangevuld met schone grond en zou worden voorzien van een kleine hoeveelheid organische meststof om de natuurlijke afbraak van de achtergebleven licht verhoogde gehalten te stimuleren. De verhoogde gehalten op diepte leiden niet tot beperkingen voor het verlenen van de omgevingsvergunning(en). Op de sanering is toezicht uitgevoerd door de Omgevingsdienst, namens de gemeente Oldambt. Het saneringsresultaat is vastgelegd in rapport P18-013-S van Arnicon B.V. De sanering is geregistreerd onder nummer V2017.1303 en zaaknummer Z2017-00015399.

Voor de te bouwen woningen ter plaatse van huisnummers 19-23 kan gebruik worden gemaakt van dit bodemonderzoek van Sigma. Deze woningen zijn gelegen op een voor bodemverontreiniging onverdacht gedeelte. In het bodemonderzoek zijn hier de boringen 1 en 5 t/m 7 geplaatst. De monsters hiervan zijn geanalyseerd in mengmonster MM1 van de bovengrond en MM02 van de ondergrond. Deze monsters zijn beoordeeld voor het verlenen van de omgevingsvergunning.

Resultaten van het onderzoek

Bovengrond (0.0 – 50 cm-mv)

Er zijn licht verhoogde gehalten kwik en lood aangetroffen. Dit betreft overschrijdingen van de achtergrondwaarden, nader onderzoek is niet noodzakelijk. Bij het veldwerk zijn geen asbestverdachte materialen waargenomen.

Ondergrond (50 – 200 cm-mv)

Geen verhoogde gehalten aangetroffen.

Grondwater (4,1–5.1 m-mv)

Geen verhoogde concentraties aangetroffen.

Conclusies

De bodemkwaliteit is geschikt voor het gebruik zoals genoemd in de aanvraag omgevingsvergunning. Bij toetsing aan de Wet bodembescherming blijkt dat er lichte verontreinigingen zijn aangetroffen. Bij indicatieve toetsing aan het Besluit bodemkwaliteit blijkt dat de onderzochte stoffen niet geheel voldoen aan de samenstellingswaarden voor schone grond (AW2000), kwaliteitsklasse 'achtergrondwaarden' volgens de risicotoolboxbodem¹.

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 'Wonen'.

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 gunstige 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.

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 verdiepingsvloeren en kapconstructie dienen uitgewerkt te worden op constructietekeningen of -schetsen. Deze stukken dienen te worden ingediend met een goedkeuringsstempel van de hoofdconstructeur.
- c. In de hoofdberekening is het inboorniveau weergegeven, de berekening van het bepaalde inboorniveau dient nog aangeleverd te worden.
- d. De maximale paalbelasting in de hoofdberekening komt niet overeen met de paalbelasting in de statische berekening 'wapening schroefmortelpalen'. Dit dient op elkaar afgestemd te worden.
- e. De lijn- en puntlasten op de vloeren dienen aangegeven te worden.
- f. Alle aangeleverde berekeningen en tekeningen van de leverancier van de begane grond, 1e verdiepingsvloer en statische berekening 'wapening schroefmortelpalen' dienen nog te worden voorzien van een goedkeuringsstempel van de hoofdconstructeur.
- g. De overige (detail)berekeningen en tekeningen (2e verdiepingsvloer en kapconstructie) dienen nog aangeleverd te worden met een goedkeuringsstempel van de hoofdconstructeur.
- h. 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 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.

4. Riolering

- a. Uiterlijk drie weken voordat met de werkzaamheden wordt gestart moet van de riolering een capaciteitsberekening ter beoordeling bij het team Vergunningen, Toezicht en Handhaving (VTH) worden ingediend. 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 huisbrand-olietanks, 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.

Informatie over grondverzet binnen de gemeente Oldambt is verkrijgbaar bij de heer P. de Jonge van Team vergunningen, toezicht en handhaving, telefoonnummer 0597 - 482 000.

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, artikel 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 klie@kadaster.nl. Het KLIC kan aangeven waar zich ondergronds kabels en leidingen bevinden. Voor nadere informatie bezoek www.kadaster.nl/klie-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. 15 maart 2018
Nummer tekening/ berekening	Omschrijving	Datum tekening/ berekening (stempel)	Datum ontvangst
B-01	Overzichtstekening	d.d. 15 maart 2018	d.d. 15 maart 2018
D-01	- Details 1 t/m 13 - Ventilatieberekening		d.d. 15 maart 2018
S-01	Situatietekening	d.d. 15 maart 2018	d.d. 10 april 2018
18-0301	Energieprestatie berekening	d.d. 11 maart 2018	d.d. 15 maart 2018
16187	Constructieve hoofdberekening	d.d. 9 februari 2018	d.d. 15 maart 2018
18070108	Archeologisch bureauonderzoek	d.d. 30 augustus 2018	d.d. 3 september 2018
----	Ruimtelijke onderbouwing, inclusief rapport verkenkend milieukundig bodemonderzoek	d.d. 5 oktober 2018	d.d. 12 oktober 2018

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 € 247.200,00

Legesnr.	Naam van de leges	Bedrag
2.3.05	Bouwen > € 100.000,00 minimaal	€ 3.200,00
2.3.06	Bouwen > € 100.000,00 (€ 11,00 per € 500,00)	€ 3.234,00
2.3.10	Welstandstoets, advies	€ 605,00
2.3.11	Welstandstoets, adm.kosten 10%	€ 60,50
2.3.12	Beoordeling bodemrapport	€ 123,50
2.3.27	Afwijking bestemmingsplan conform artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3°	€ 1.102,00
2.3.56	Archeologie, advies	€ 100,00
2.3.57	Archeologie, adm.kosten 10%	€ 10,00
Totaal van de leges		€ 8.435,00 =====

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 € 170.000,00. Deze bouwsom is als te laag beoordeeld waarna er overleg met aanvrager plaats heeft gevonden. Dit heeft er in geresulteerd dat, met instemming van aanvrager, de bouwsom d.d. 29 juni 2018 is aangepast tot een bedrag van € 247.200,00.

De woningen hebben een gezamenlijke inhoud van 1.200 m³. Op basis van de normeringen als opgenomen in het normenboek 'Basisbedragen gebouwen 2017' van het Nederlands Bouwkosten Instituut (NBI) kan een normbedrag van € 204,00/m³ worden toegepast (zie blz. 76/type K2/sociale woningen):

De bouwsom kan daarmee worden vastgesteld op € 244.800,00. *De opgegeven bouwsom wordt als aannemelijk beschouwd.*

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.

U kunt dit doen middels het bij de vergunning gevoegde formulier. 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 22 november 2018 ter inzage gelegd. Een ieder kan binnen zes weken na start van de ter inzage termijn zienswijzen tegen of adviezen over het ontwerpbesluit 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.