



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 98362-2020
Inlichtingen bij

Datum 4 augustus 2022
Uw brief
Bijlage(n)

Geachte heer

Bijgaand treft u aan de omgevingsvergunning voor het bouwen van veertien woningen op de percelen gelegen aan de Hortensiastraat 73, 75, 77, 79, 81 en 83, 9675 GP, Molenweg 1, 3, 5 en 7, 9675 JC, Nassastraat 87, 89, 91 en 93, 9671 BX Winschoten.

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



Omgevingsvergunning

Burgemeester en wethouders hebben besloten omgevingsvergunning te verlenen voor het bouwen van veertien woningen op de percelen gelegen aan de Hortensiastraat 73, 75, 77, 79, 81 en 83, 9675 GP, Molenweg 1, 3, 5 en 7, 9675 JC, Nassaustraat 87, 89, 91 en 93, 9671 BX 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 22 december 2020 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het bouwen van twaalf woningen.

De aanvraag is ingediend door

De aanvraag heeft betrekking op percelen gelegen aan de Hortensiastraat 73, 75, 77, 79, 81 en 83, 9675 GP, Molenweg 1, 3, 5 en 7, 9675 JC, Nassaustraat 87, 89, 91 en 93, 9671 BX Winschoten, kadastraal bekend gemeente Winschoten, sectie G, nummer 715.

De aanvraag is geregistreerd onder OLO-nummer 5667201 en zaaknummer 98362-2020. Dit besluit is geregistreerd onder nummer 349688.

Opmerkingen:

- a. Op 22 december 2020 zijn er twee aanvragen omgevingsvergunning aangevraagd voor de realisatie/bouw van veertien woningen met bijbehorende bouwwerken. Aanvraag 98362-2020 gaat uit van de bouw van twaalf woningen. Aanvraag 98371-2020 gaat uit van de bouw van twee woningen.

In samenspraak met aanvrager is besloten de beide aanvragen samen te voegen waardoor er sprake is van één aanvraag welke moet worden afgedaan middels de uitgebreide voorbereidingsprocedure. De aanvraag wordt afgedaan middels nr. 98362-2020.

- b. Wijziging aanvrager omgevingsvergunning: Er is op 22 december 2020 een aanvraag omgevingsvergunning gedaan voor het bouwen van twaalf woningen. De aanvraag is ingediend door
Aanvrager heeft lopende het proces de percelen (en daarmee ook het bouwplan) verkocht aan een andere partij. Op 29 april 2022 is deze wijziging middels een brief bevestigd. De formele aanvrager is per 2 mei 2022

De aanvrager vraagt vergunning voor het bouwen van een bouwwerk, als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder a, het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingplan, als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, een uitweg te maken, te hebben of te veranderen of het gebruik daarvan te veranderen als bedoeld in artikel 2.2, eerste lid, onder e 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, het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c van de Wabo en een uitweg te maken, te hebben of te veranderen of het gebruik daarvan te veranderen als bedoeld in artikel 2.2, eerste lid, onder e 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 juni 2022 in de Staatscourant en op de gemeentelijke website gepubliceerd en met ingang van 9 juni 2022 gedurende zes weken ter visie gelegd, samen met de bijbehorende stukken. Gedurende de termijn zijn 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° en het hebben of te veranderen of het gebruik daarvan te veranderen als bedoeld in artikel 2.2, eerste lid, onder e van de Wabo. Tevens is er getoetst aan het Besluit omgevingsrecht (Bor) en de Regeling omgevingsrecht (Mor) en artikel 2:12 van de Algemene Plaatselijke Verordening van de gemeente Oldambt en aan het Besluit omgevingsrecht en de Ministeriele regeling omgevingsrecht. Gebleken is dat de aanvraag voldoet en op basis daarvan is deze omgevingsvergunning vastgesteld.

Winschoten, 4 augustus 2022.

namens burgemeester en wethouders van de gemeente Oldambt,

A. Overwegingen

Bij het nemen van het besluit is het volgende overwogen.

1. Ruimtelijke ordening

- Bestemmingsplan: 'Winschoten – Centrum'.
- In strijd met artikel 19 – 'Wonen – 1'.
- Ontheffing niet mogelijk volgens de bepalingen van het bestemmingsplan.

Motivering:

De aanvraag omvat het oprichten van veertien woningen van het type '2-onder-1-kap'. Het terrein (opp. ± 6.300 m²) waarop de woningen zijn gepland betreft een voormalig bedrijfsterrein. De bestaande opstallen zullen worden gesloopt waarna het gehele terrein opnieuw zal worden aangelegd en ingericht ten behoeve van de bouw en het gebruik van deze woningen.

De gronden waarop het geheel is gepland zijn voorzien van de aanduiding enkelbestemming 'Wonen - Uit te werken' alsmede de gebiedsaanduidingen 'geluidzone - weg' en 'vrijwaringszone - molenbiotoop 1'. Op het perceel is wonen wel toegestaan, echter pas nadat de bestemming is uitgewerkt. In dat geval is de bouw van maximaal twaalf woningen toegestaan. Er is sprake van de geplande bouw van veertien woningen.

Op 22 december 2020 zijn er twee aanvragen omgevingsvergunning aangevraagd voor de realisatie van deze veertien woningen met bijbehorende bouwwerken. Aanvraag 98362-2020 gaat uit van de bouw van twaalf woningen welke middels de reguliere voorbereidingsprocedure kan worden afgedaan. Aanvraag 98371-2020 gaat uit van de bouw van twee woningen welke middels de uitgebreide voorbereidingsprocedure kan worden afgedaan. In samenspraak met aanvrager is besloten de beide aanvragen samen te voegen waardoor er sprake is van één aanvraag welke moet worden afgedaan middels de uitgebreide voorbereidingsprocedure. Op 16 juni 2021 is er daarom aanvullend een ruimtelijke onderbouwing ingediend.

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.

Opmerking: De woningen worden voorzien van een aantal opties en voorzieningen. Er dient na de verkoop van de woningen c.q. voor uitvoering van de werkzaamheden te worden bepaald in hoeverre er sprake is van vergunning plichtige bouwwerken en/of wijzigingen. Voor het bouwen van vergunning plichtige bouwwerken dient een aanvraag omgevingsvergunning te worden gedaan (zie voorschrift 1d.).

2. Uitweg

Bij het nemen van het besluit is het volgende overwogen.

Uit onderzoek is gebleken dat geen van de in de APV (Algemene Plaatselijke Verordening) genoemde weigeringsgronden op de aanvraag van toepassing zijn. Het college is van oordeel dat, bij afweging van de betrokken belangen, het belang dat is gediend met de aanleg van een uitweg dient te prevaleren boven het belang dat gediend is bij het niet aanleggen van een uitweg.

Toelichting

Getoetst is aan de volgende bepalingen van artikel 2:12 van de APV

Artikel 2:12 Algemene Plaatselijke Verordening gemeente Oldambt;

1. Het is verboden zonder omgevingsvergunning van het bevoegd gezag een uitweg te maken naar de weg of verandering te brengen in een bestaande uitweg naar de weg.
2. In afwijking van het bepaalde in artikel 1:8 wordt de vergunning slechts geweigerd:
 - a. ter voorkoming van gevaar voor het verkeer op de weg;
 - b. indien de uitweg zonder noodzaak ten koste gaat van een openbare parkeerplaats;
 - c. indien door de uitweg het openbaar groen op onaanvaardbare wijze wordt aangetast;
 - d. indien door de uitweg het straatbeeld op onaanvaardbare wijze wordt aangetast (bijv. parkeren in voortuinen); en/of
 - e. indien er sprake is van een uitweg van een perceel dat al door een (andere) uitweg wordt ontsloten.
3. In afwijking van het gestelde in het tweede lid onder d, kan de vergunning worden verleend indien de noodzaak met een verklaring van een huisarts, wijkverpleegkundige of andere door de gemeente aangewezen sociaal-medisch adviseur kan worden aangetoond.
4. In afwijking van het gestelde in het tweede lid onder e, kan de vergunning voor een tweede uitweg worden

verleend:

- a. bij percelen met een bedrijfs- of agrarische bestemming
 - i. indien verkeersveiligheid en/of intensiteit daartoe aanleiding geven, of
 - ii. indien zwaarwegende bedrijfseconomische gronden daartoe aanleiding geven;
 - b. bij percelen met een perceelbreedte van meer dan 35 m; en/of
 - c. bij percelen aan meer zijden gelegen aan een openbare weg, waarbij
 - i. de uitwegen niet op dezelfde weg uitkomen; en
 - ii. de perceeloppervlakte groter is dan 1000 m²; mits geen van de weigeringsgronden uit het tweede lid onder a, b, c en d van toepassing zijn.
5. Het verbod in het eerste lid is niet van toepassing op:
- a. situaties waarin wordt voorzien door de Wet beheer Rijkswaterstaatswerken, de Waterschapskeur of het Wegenreglement der provincie Groningen;
 - b. uitwegen die reeds op basis van de meldingsplicht uit eerdere APV's zijn toegestaan, maar nog niet zijn gerealiseerd; en
 - c. uitwegen en tweede uitwegen die reeds voor 1 januari 2010 zijn gerealiseerd zolang dit niet leidt tot gevaar voor het verkeer op de weg (overgangsrecht).

Voor de realisatie van dit project is er een anterieure overeenkomst gesloten tussen aanvrager/vergunninghouder (d.d. 17 mei 2022) en de gemeente Oldambt. Het aanleggen van de inritten wordt in opdracht, en voor rekening, van vergunninghouder gedaan. De uitvoering geschiedt conform tekening (blad 01 – terrein ontwerp, d.d. 8 september 2021) en/of de nadere afspraken als opgenomen in de anterieure overeenkomst.

3. Archeologie

In het geldend bestemmingsplan zijn bepalingen opgenomen omtrent archeologische monumentenzorg. Hieruit blijkt dat de gronden zijn voorzien van de aanduiding 'Waarde – Archeologie 2'.

De voor 'Waarde - Archeologie 2' 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 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 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.

Er is door Libau een verkennend archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd (kenmerk: 19.81094, d.d. 7 oktober 2019). Dit onderzoek is als bijlage 5 opgenomen in de bij dit plan behorende ruimtelijke onderbouwing.

Uit het onderzoek blijkt dat in het verleden voor het grootste deel van het projectgebied reeds een archeologisch onderzoek is uitgevoerd. Hieruit is gebleken dat voor het onderzochte deel van het projectgebied geen archeologische resten worden verwacht. Op de archeologische beleidskaart van de gemeente Oldambt heeft het projectgebied een lage verwachting. Dit betekent dat er geen archeologische resten (meer) worden verwacht en nader archeologisch onderzoek niet noodzakelijk is.

Op basis hiervan kan worden gesteld dat voor het gehele projectgebied, dus ook het niet eerder onderzochte deel, geen intacte archeologische resten worden verwacht en dat de voorgenomen werkzaamheden zonder archeologisch voorbehoud kunnen worden uitgevoerd.

4. Woningwet

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

Het bouwplan is deels gelegen in het gebied categorie 9 - 'Voorzieningencentrum in oude kern', en gebied categorie 12 - 'Naoorlogs gepland projectmatig'.

Het plan is op 30 maart 2022 getoetst aan deze nota door Libau Welstandszorg Groningen. Geoordeeld is dat het bouwplan voldoet aan redelijke eisen van welstand.

Opmerking: Door de commissie wordt nog een verbetering gezien indien de hemelwaterafvoer niet aan de voorgevel worden geplaatst maar direct om de hoek in de zijgevel.

5. 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/21/038280, d.d. 21 januari 2021).

Constructief:

Het plan is beoordeeld en akkoord bevonden (18362-2020/210008, d.d. 26 februari 2021 en JD36142/210008, d.d. 6 oktober 2021), 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 de constructieve tekeningen/schetsen t.b.v. 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)berekeningen en (werk)tekeningen van de leveranciers van de (prefab)beton- en staalconstructies dienen ingediend te worden met een goedkeuringstempel van de hoofdconstructeur.

6. Bouwverordening Oldambt 2013

- Akkoord

Bodemonderzoek

Er is sprake van een locatie waarvoor een bodemsanering nodig is om de bodemkwaliteit geschikt te maken voor het gewenste gebruik (wonen met tuin). Op de locatie is sprake van een historische bodemverontreiniging als gevolg van het vroegere bedrijfsmatige gebruik. De provincie Groningen is in dit geval het bevoegde gezag voor de Wet bodembescherming en heeft op 13 juni 2007 een beschikking 'ernst en spoedeisendheid' afgegeven voor de aanwezige bodemverontreinigingen. Dit betreft zaaknummer 63.505, brief 2007/zie bijlage.

Er zijn zes bodemonderzoeken bekend op deze locatie, de meest recente dateert van 27 augustus 2021. De andere onderzoeken dateren van 1990 t/m 2007 waarmee het besluit in 2007 is opgesteld. Dit besluit is opgesteld voor het toenmalige gebruik, er gelden gebruiksbeperkingen op basis van die beschikking.

Vanwege de ernstige bodemverontreiniging is artikel 6.2.c van de Wabo van toepassing, dit artikel is gekoppeld aan de Wet bodembescherming en houdt in dat Wabo vergunning pas gebruikt mag worden totdat het bevoegd gezag voor de Wet bodembescherming (de Provincie Groningen, in dit geval) heeft ingestemd met het saneringsplan die nodig is om het terrein geschikt te maken voor het gebruik van de Wabo omgevingsvergunning. In de praktijk betekent dit dat het gebruik maken van de vergunning, het starten van de bouwwerkzaamheden en de voorbereidingen daartoe **pas kunnen beginnen** als het saneringsresultaat is behaald. In dit geval worden er voorwaarden, die bedoeld worden in artikel 6.2.c, overgenomen in deze Wabo vergunning. Dit heeft te maken met het feit dat de bouwwerkzaamheden in het verontreinigde gebied moeten plaatsvinden en niet daarbuiten. De saneringswerkzaamheden zullen eerst 'voldoende' moeten zijn, dit ter beoordeling van de provincie Groningen en de Omgevingsdienst Groningen. Deze voert namens de provincie Groningen het toezicht uit op de sanering en de handeling in de bodem ter plaatse van de aangetekende kadastrale percelen als bedoeld in de beschikking van 2007 alsmede het nog goed te keuren saneringsplan of BUS melding.

De voorwaarden in deze omgevingsvergunning sluiten aan bij het wetsartikel 6.2.c en de uitleg die daartoe behoort en praktisch veel gehanteerd wordt conform die uitleg (zie voorschrift 5).

Toelichting:

Uitleg artikel 6.2.c Wabo (bron: <https://www.bodemplus.nl/onderwerpen/wet-regelgeving/bus/vragen/faq/samenhang-tussen-bus/>)

Doorgaans is in de vergunning als voorwaarde opgenomen dat pas gestart mag worden met de daadwerkelijke bouw op het moment dat het bevoegd gezag Wbb heeft ingestemd met het evaluatieverslag.

Artikel 6.2c

1. Onverminderd artikel 6.1 treedt een omgevingsvergunning met betrekking tot een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder a, indien het te bouwen bouwwerk een bouwwerk betreft als bedoeld in artikel 8, derde lid, van de Woningwet en het bevoegd gezag op basis van het onderzoeksrapport, bedoeld in artikel 8, vierde lid, onderdeel c, van die wet, dan wel uit anderen hoofde een redelijk vermoeden heeft dat ter plaatse van het bouwwerk sprake is van een vóór 1 januari 1987 ontstaan geval van ernstige verontreiniging als bedoeld in de Wet bodembescherming, niet eerder in werking dan nadat:
 - a. op grond van artikel 29, eerste lid, in samenhang met artikel 37, eerste lid, van de Wet bodembescherming is vastgesteld dat geen sprake is van een geval van ernstige verontreiniging ten aanzien waarvan spoedige sanering noodzakelijk is en het desbetreffende besluit in werking is getreden,
 - b. op grond van artikel 39, tweede lid, van de Wet bodembescherming met het saneringsplan, bedoeld in het eerste lid van dat artikel, is ingestemd en het desbetreffende besluit in werking is getreden, of
 - c. een melding van een voornemen tot sanering als bedoeld in artikel 39b, derde lid, van de Wet bodembescherming is gedaan en de bij of krachtens het vierde lid van dat artikel gestelde termijn is verstreken.
2. In afwijking van het eerste lid, aanhef en onder b, treedt de omgevingsvergunning in werking als in de beschikking, bedoeld in artikel 29, eerste lid, in samenhang met artikel 37, eerste lid, van de Wet bodembescherming, is vastgesteld dat:
 - a. sprake is van een geval van ernstige verontreiniging ten aanzien waarvan spoedige sanering noodzakelijk is,
 - b. geen sprake is van risico's voor de mens, en
 - c. het bouwen de uitvoering van de sanering niet belemmert,

mits degene die het nader onderzoek heeft overgelegd daarbij een met redenen omkleed verzoek heeft ingediend en de beschikking, bedoeld in de aanhef van dit lid, in werking is getreden.
3. Bij de omgevingsvergunning, bedoeld in het eerste lid, vermeldt het bevoegd gezag of het een vermoeden heeft als bedoeld in dat lid.

7. Melding Activiteitenbesluit, Wet milieubeheer

Niet van toepassing.

8. Wet geluidhinder

Door BügelHajema Adviseurs is d.d. 27 maart 2020 een akoestisch onderzoek uitgevoerd (projectnummer 195.28.51.50.00). Dit akoestisch onderzoek is als bijlage 1 opgenomen in de bij dit plan behorende ruimtelijke onderbouwing. Uit het onderzoek blijkt dat een groot deel van de te realiseren woningen niet voldoet aan de wettelijke eisen wat betreft het wegverkeerslawaaï. De overschrijding van de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting bedraagt maximaal 11 dB vanwege de Molenweg en Nassaustraat.

Om de realisatie van deze woningen mogelijk te maken dient het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Oldambt een hogere waarde te verlenen. Gemotiveerd is waarom maatregelen aan de bron of in het overdrachtsgebied niet mogelijk zijn. Daarbij is getoetst aan de landelijke wetgeving.

Mogelijk zijn voor het verlenen van een hogere waarde wel aanvullende geluidsisolerende maatregelen aan de betreffende gevels van de geluidgevoelige bebouwing nodig, teneinde te voldoen aan de maximale binnenwaarde van 33 dB.

Toelichting:

De woningen zijn gelegen binnen de geluidzone wegverkeerslawaaï zoals de Wet geluidhinder die stelt. Er is daarom voor de ruimtelijke onderbouwing een akoestisch onderzoek uitgevoerd door Bugel Hajema om de geluidsbelasting op de gevels van de toekomstige woningen te berekenen. Dit is getoetst aan de Wet geluidhinder en daaruit is gebleken dat 8 van de 14 woningen een hogere geluidsbelasting hebben dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Deze waarde is nog wel gelegen beneden de maximale ontheffingswaarde die met een hogere waarde procedure mogelijk zijn. Er is daarom een hogere waarde procedure Wet geluidhinder opgestart. Deze procedure is gelijktijdig met de publicatie van het ontwerpbesluit van de omgevingsvergunning gedaan.

De hogere waarde bedragen in dit geval 56 dB(A) vanwege de Molenweg en 59 dB(A) vanwege de Nassaustraat op de tweede bouwlaag van de betreffende woningen. De hogere waarde procedure heeft zaaknummer 38756-2022. In de hogere waarde procedure is gebruik gemaakt van het akoestisch onderzoek en daarop volgend NEN 5077 onderzoek waarmee de karakteristieke geluidwering voor de gevels is bepaald. Dit betreft het Metafys rapport van 13 april 2022. Dit rapport heeft alle 14 woningen berekend en op tekeningen laten zien welke specifieke beglazing en ventilatioeroosters nodig zijn op elke gevel en bouwlaag. Dit rapport is een belangrijk middel om toe te passen in de hogere waarde procedure alsmede de Wabo vergunning. Het rapport is als voorschrift opgenomen in het hogere waarde besluit. Het is daarmee verplicht gesteld om over te nemen

in deze omgevingsvergunning zodat de geadviseerde voorzieningen worden aangebracht in elk van de 14 woningen. Daarmee is de akoestische kwaliteit in de woningen geborgd zodat het minimale woonklimaat van 33 dB is gegarandeerd. Het toepassen van deze voorzieningen voorziet eveneens in een hogere mate van comfort waarmee langs een drukke verkeersweg gewoond kan worden. Zodoende heeft de aanvrager de berekening voor alle 14 woningen gedaan, gebleken is dat er bij 8 van de woningen een berekende hogere waarde is vereist. De overige woningen worden op een uniforme manier voorzien van geluidswerend glas, ventilatieroosters en afdichtingen ten behoeve van het wooncomfort.

9. 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. Er dient na de verkoop van de woningen c.q. voor uitvoering van de werkzaamheden te worden bepaald in hoeverre er sprake is van vergunningplichtige bouwwerken en/of wijzigingen. Voor het bouwen van vergunningplichtige bouwwerken dient een aanvraag omgevingsvergunning te worden gedaan.

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 de constructieve tekeningen/schetsen t.b.v. 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)berekeningen en (werk)tekeningen van de leveranciers van de (prefab)beton- en staalconstructies dienen ingediend te worden met een goedkeuringstempel van de hoofdconstructeur.
- e. 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 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 www.gemeenteoldambt.nl/meldingbouw of via gereedmelding@gemeente-oldambt.nl.

4. Riolering

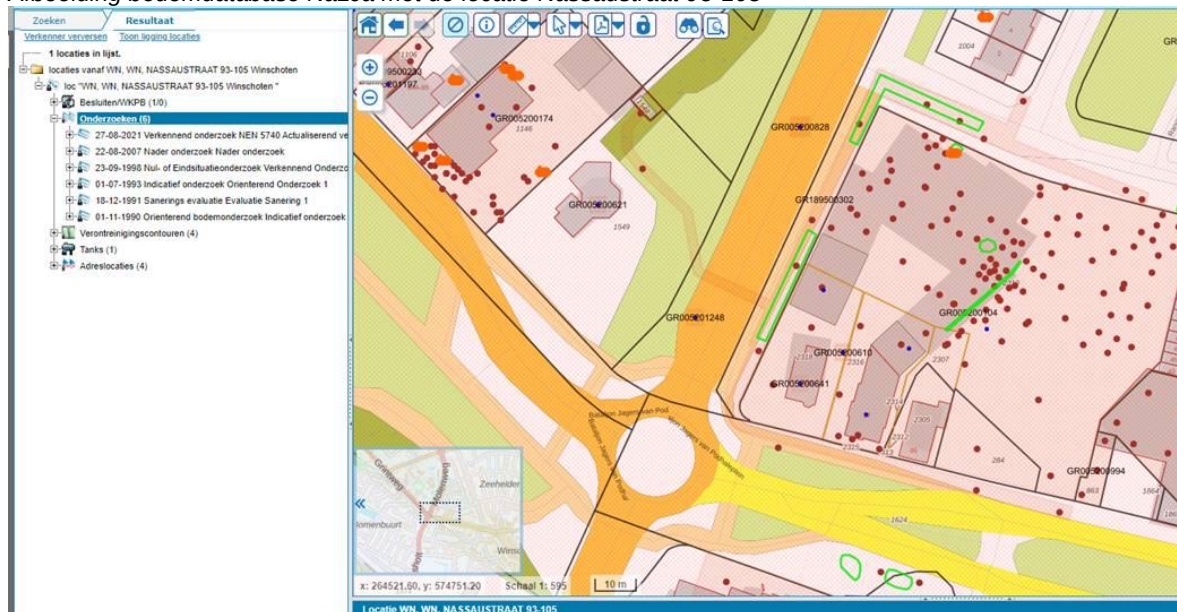
- a. De riolering moet, bij een gescheiden rioolstelsel in de weg, worden uitgevoerd als een gescheiden rioleringssysteem.
- b. In de aansluiting van de riolering op het gemeenteriool moet voor beide stelsels nabij de perceelsgrens een ontstoppingsstuk c.q. een controleput worden geplaatst. Het hemelwater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

5. Bodem

- a. Conform artikel 6.2c van de Wabo is het niet mogelijk om feitelijk gebruik te maken van deze omgevingsvergunning totdat het bevoegd gezag Wet bodembescherming heeft ingestemd met het saneringsplan (of BUS melding).
- b. Er dient voorafgaand aan de werkzaamheden een saneringsplan te worden opgesteld welke door het bevoegd gezag dient te worden beoordeeld.
- c. Voordat er werkzaamheden in de bodem plaatsvinden moet er duidelijkheid, en goedkeuring zijn gegeven, door de provincie Groningen (toezicht i.c.m. de Omgevingsdienst Groningen) over het saneringsresultaat (vooruitlopend op de te verlenen Wbb-beschikking daarop). Dit is logischerwijs om te voorkomen dat er handelingen in de bodem plaatsvinden die de bodemkwaliteit nadelig beïnvloeden en leiden tot blootstelling aan verontreiniging van iedereen die daar werkt of aanwezig is. De handelingen moeten worden verricht in het kader van het saneringsplan, pas na uitvoering daarvan is de bodemkwaliteit geschikt.

Noot: Aan de provincie Groningen kan worden verzocht om per brief in te stemmen met het saneringsresultaat, dit vooruitlopend op het opstellen van het evaluatieverslag en de beschikking daarop. Hiertoe is afstemming nodig met de provincie en het toezicht op de sanering. Feitelijk is in artikel 6.2.c bedoeld dat ingestemd moet zijn met het saneringsplan, echter moet duidelijk zijn dat de bodemkwaliteit geschikt is, voordat deze gebruikt wordt.

Afbeelding bodemdatabase Nazca met de locatie Nassaustraat 93-105



6. Geluid

Alle in dit rapport genoemde maatregelen voor alle woningen, die zijn uitgewerkt op de tekeningen en tabel 2 moeten worden aangebracht in de woningen, zodat de minimale akoestische kwaliteit in de

woningen is gegarandeerd. De maatregelen zijn niet separaat overgenomen als tekst in de beschikking, omdat het rapport duidelijk heeft aangegeven met coderingen die corresponderen met tabel 2 van het rapport. Dit rapport maakt deel uit van de beschikking en is vereist op grond van de doorlopen hogere waarde procedure voor dit besluit, zoals genoemd onder Geluid.

7. 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 Modestraat 6, 9671 CD Winschoten (0597 - 48 20 00); en bij Libau steunpunt archeologie, Hoge der A 5, 9712 AC Groningen (050 - 312 65 45).

8. Overig

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

C. Aandachtspunten

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

D. Documenten

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

Aanvraag omgevingsvergunning			d.d. 22 december 2020
Document nummer esuite	Nummer tekening/ berekening + Omschrijving	Datum tekening/ berekening	Datum ontvangst
888812	Aanvraagformulier	d.d. 22 december 2020	d.d. 22 december 2020
089657	Blad 01 – terrein ontwerp	d.d. 8 september 2021	d.d. 8 september 2021
212142	Blad 02 – Situatie bestaand	d.d. 1 maart 2020	d.d. 22 december 2020
319689	Blad 03 – Vlekkenplan 12 woningen	d.d. 18 december 2020	d.d. 22 december 2020
217159	Blad 04 – Bestektekening tweekapper woningen	d.d. 28 maart 2022	d.d. 29 maart 2022
266160	Blad 04 – Bestektekening tweekapper woningen (2,4 m ¹)	d.d. 28 maart 2022	d.d. 29 maart 2022
222743	Blad 05 – Detaillering	d.d. 16 november 2020	d.d. 22 december 2020
167820	Blad 10 – Bergingen	d.d. 18 december 2020	d.d. 22 december 2020
256048	Blad 11 – Vleermuis voorzieningen	d.d. 20 januari 2021	d.d. 15 februari 2021
152840	Blad 12 – Ontwerp tweekapper woningen (5 t/m 8)	d.d. 28 maart 2022	d.d. 29 maart 2022
651935	Blad 13 – Ontwerp tweekaper woningen (kopers optie's)	d.d. 28 maart 2022	d.d. 29 maart 2022
830845	Ruimtelijke onderbouwing	d.d. ----	d.d. 22 december 2020
027586	Bijlagen bij ruimtelijke onderbouwing	d.d. ----	d.d. 22 december 2020
693527	Constructiebrief	d.d. 11 december 2020	d.d. 22 december 2020
707980	MPG berekening	d.d. ----	d.d. 15 februari 2021
557642	Bouwbesluitberekeningen	d.d. 13 februari 2021	d.d. 15 februari 2021
562250	Bodemonderzoeksrapport	d.d. 27 augustus 2021	d.d. 10 september 2021
876369	Rapport onderzoek geluidwering gevels	d.d. 19 augustus 2021	d.d. 20 oktober 2021
509234	Brief wijzigingen gegevens aanvrager	d.d. 29 april 2022	d.d. 29 april 2022

980301	Besluit ernst en spoedeisendheid	d.d. 13 november 2007	25 mei 2022
--------	----------------------------------	-----------------------	-------------

E. Leges

Voor het in behandeling nemen van een aanvraag omgevingsvergunning worden kosten in rekening gebracht als bedoeld in de 'Legesverordening gemeente Oldambt 2020'.

Bouwsom

Legesnr.	Naam van de leges
2.3.05	Bouwen > € 100.000,00 minimaal
2.3.06	Bouwen > € 100.000,00 (€ 11,40 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°
2.3.76	Het maken, hebben of veranderen van een uitweg
2.3.85	Publicatie Staatscourant

Totaal van de leges

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

Toelichting;

Definitie bouwkosten als bedoeld in Titel 2, Hoofdstuk 1 van de Tarieventabel 2020 behorende bij de 'Legesverordening gemeente Oldambt 2020':

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 in totaal €

De 14 woningen hebben een gezamenlijke inhoud van 7.154 m³. Op basis van de normeringen als opgenomen in het normenboek 'Basisbedragen gebouwen 2020' van het Nederlands Bouwkosten Instituut (NBI) kan een normbedrag van € 00/m³ worden toegepast (zie blz. 66/type K3).

De berekende bouwsom van de woningen bedraagt daarmee €

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:

- de naam en het adres van de indiener;
- de dagtekening;
- een omschrijving van het besluit waartegen het beroep is gericht;
- 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.