



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



Onderwerp Beschikking (ontwerp) omgevingsvergunning
Ons kenmerk 96251-2023
Inlichtingen bij

Datum 9 mei 2024
Uw brief
Bijlage(n)

Geachte

Bijgaand treft u aan de door u aangevraagde ontwerp omgevingsvergunning voor een herontwikkeling (realiseren 2 winkels een horecagelegenheid, 2 bedrijfsruimtes en 18 woningen) van een bestaand woonwinkelpand op het perceel Langestraat 99, 9671 PD Winschoten en Gassingel 54 9671 CX 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 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 een herontwikkeling (realiseren 2 winkels een horecagelegenheid, 2 bedrijfsruimtes en 18 woningen) van een bestaand woon-winkelpand op het perceel Langestraat 99, 9671 PD Winschoten en Gassingel 54, 9671 CX 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 27 december 2023 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor een herontwikkeling (realiseren 2 winkels een horecagelegenheid, 2 bedrijfsruimtes en 18 woningen) van een bestaand woon- winkelpand.

De aanvraag is ingediend door |

De aanvraag heeft betrekking op het (huidige) perceel Langestraat 97-99, 9671 PD en Gassingel 54 9671 CX Winschoten, kadastraal bekend gemeente Winschoten, sectie F, nummer 10821.

De aanvraag is geregistreerd onder OLO-nummer 8307751 en zaaknummer 96251-2023. Dit besluit is geregistreerd onder nummer 659753.

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.

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°. 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 ontwerp-omgevingsvergunning vastgesteld.

Winschoten, 9 mei 2024

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 4.2.1. onder b. en e. – 'Centrum – 1':
- Ontheffing (volgens het bestemmingsplan) niet mogelijk.

Motivering:

De aanvraag omvat een grootschalig project waarbij bestaand vastgoed wordt getransformeerd, herbestemd en herontwikkeld naar een complex waarin sprake is van een gevarieerd gebruik. Er zal in de nieuwe situatie worden gewoond en gewerkt in dit complex. Het totale programma van 'de Medeklinker' voorziet aan de Langestraat 2 winkels en aan de Gassingel een horecagelegenheid (hoekpand) en 2 bedrijfsruimtes. In het plan zijn in totaal 18 energie neutrale appartementen opgenomen. De appartementen zijn huur-appartementen in de vrije sector, zonder specifieke doelgroep.

Het totale object heeft een omvang van $\pm 1.500 \text{ m}^2$ en betreft in de huidige situatie feitelijk één grote winkel en een bestaande woning. Het betreft de huidige adressen Langestraat 97 en Gassingel 54. De panden zijn in de huidige situatie met de voorgevel gericht naar/aan de Langestraat en de achterzijde van deze panden zijn gelegen aan de Gassingel. Na de transformatie zullen er ook aan de zijde van de Gassingel voorgevels zijn gelegen. Hierdoor wordt dit deel van het centrumgebied herontwikkeld en daarmee versterkt.

De achterzijde van het winkelpand wordt grootschalig aangepakt, waarbij aanvullende verdiepingen worden gerealiseerd (in totaal 3 bouwlagen). Ook wordt een extra verdieping op de bestaande woning gerealiseerd.

Het totale programma bestaat uit 22 eenheden, een parkeergarage en daktuin. Het pand krijgt ook een lift en daarmee zijn 19 van de 22 eenheden integraal toegankelijk.

Doelgroepen: Het is niet de bedoeling om één doelgroep te selecteren. Door een aanbod van kwalitatief hoofwaardige, ruime appartementen met alle voorzieningen ontstaat een aanbod wat aansluit bij verschillende doelgroepen. Door de integrale toegankelijkheid zeer geschikt voor senioren, geschikt voor startende tweeverdieners en vierkamer appartementen voor jonge gezinnen.

Parkeergarage: Het pand komt met één parkeerplaats voor elke woning. Daarvan worden twaalf in een parkeergarage gerealiseerd. Door de autostalling te realiseren in het hart van de bestaande winkel wordt in feite gebruik gemaakt van de bestaande, incurante winkelruimte. Door de vrije hoogte van circa 3,5 meter is het ook mogelijk om op elke parkeerplaats een éénkoloms duplex parkeerlift toe te passen. Hiermee is het aantal parkeerplaatsen maximaal uit te breiden tot 24 plaatsen.

Het hoekpand - Gassingel/Langesingel: Het hoekpand betreft nu een winkel en een bovenwoning. Voor de plannen hoeft slechts een heel klein deel van het gebouw afgebroken te worden. Voor het realiseren van acht woningen en drie bedrijfsruimten en de hoofdtoegang tot het complex wordt $\pm 240,0 \text{ m}^2$ van het achterste, één-laagse deel van het gebouw afgebroken te worden. De bestaande bovenwoning wordt nagenoeg volledig opgenomen in de vernieuwde bebouwing. De magazijnruimte van de winkel bevond zich onder deze woning. De nieuwe gevels aan de Gassingel volgen de contouren van het bouwvlak van de geldende centrum-bestemming. De gevels laten op het eerste oog gebouwen in drie bouwlagen zien. Echter voorzien de gebouwen een commerciële plint en/of gemeenschappelijke toegang tot het woongebouw. Via de hoofdentree is het woongebouw via een gemeenschappelijk verkeersruimte met een trappenhuis en lift toegankelijk. De ontsluiting van de appartementen gelegen op de 1^e en 2^e bouwlaag verloopt via een niet-besloten galerij aan de achterzijde van het gebouw.

De panden zijn gelegen op gronden met de bestemming 'Centrum – 1'. Deze gronden zijn onder meer bestemd voor (gestapelde) gebouwen ten behoeve van woningen/wooneenheden, gebouwen ten behoeve van detailhandel en dienstverlening, gebouwen ten behoeve van maatschappelijke instellingen, gebouwen ten behoeve van horeca, categorie 1, tuinen, erven en terreinen, straten, paden en verblijfsdoeleinden (gebouwen ten behoeve van) parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen en waterlopen alsmede bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Artikel 4.2.1. onder b. en e. – 'Centrum – 1':

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

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

Het toevoegen van 18 woningen is niet toegestaan.

- e. de goot- en bouwhoogte bedraagt ten hoogste de op de verbeelding aangegeven hoogten, dan wel de bestaande goot- en bouwhoogte indien deze meer bedragen;

Toegestaan is een bouwhoogte van 9,0 meter aan de achterzijde (zijde Gaslaan) is een bouwhoogte van 7,0 meter toegestaan.

De geplande bouwhoogte bedraagt 10,0 meter.

Tevens zijn de gronden voorzien van de aanduiding 'Vrijwaringszone – molenbiotoop 3'. Ter plaatse van de aanduiding 'Vrijwaringszone – molenbiotoop 3' mag geen nieuwe bebouwing met een grotere hoogte dan de stellinghoogte van de molen ten opzichte van N.A.P. mag worden opgericht. Als stellinghoogte dient te worden aangehouden:

- o ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone – molenbiotoop 3: 13,0 meter voor de Molen Edens/De Volharding, Nassaustraat 14.

De geplande bouwhoogte bedraagt 10,0 meter, het bouwplan is niet in strijd met dit voorschrift.

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 archeologische 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 100,0 m² moet alvorens een omgevingsvergunning voor bouwen wordt verleend, door de aanvrager een rapport worden overgelegd waarin, naar het oordeel van burgemeester en wethouders:
 1. de archeologische waarden van de gronden die blijken de aanvraag kunnen worden verstoord in voldoende mate zijn vastgesteld; en
 2. in voldoende mate is aangegeven op welke wijze de archeologische waarden worden bewaard en/of gedocumenteerd.

De omvang van het plangebied bedraagt 1.033 m². In de bestaande situatie is sprake van (bijna) volledig verhard terrein met bebouwing. Er is derhalve geen sprake van een toename van verhard oppervlak. De huidige bebouwing in het plangebied bedraagt ca. 947,0 m². Deze gronden zijn reeds ten tijde van de bouwwerkzaamheden dieper dan 40 cm. verstoord. Als gevolg van voorgenomen sloopwerkzaamheden zullen de gronden ter plaatse niet opnieuw verstoord worden omdat de fundamenteën van deze bebouwing niet verwijderd gaan worden. Het project voorziet namelijk in een verbouwing waar zoveel als mogelijk de huidige buitenschil van de bebouwing behouden blijft

De contouren van het bouwplan beslaat voor een groot deel de bestaande voetprint van de oorspronkelijke bebouwing. In de ruimtelijke onderbouwing wordt aangegeven dat in het plangebied de bodemverstoring, dieper dan 30 cm, als gevolg van de werkzaamheden ± 86,0 m² bedraagt. Voor de overige gronden in het plangebied blijven de archeologische lagen onverstoord.

Op basis van het vorenstaande wordt geconcludeerd dat archeologisch onderzoek achterwege kan blijven.

3. Woningwet

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

Het bouwplan is gelegen in het gebied categorie 9 - 'Voorzieningencentrum in oude kern'.

Het plan is op 24 april 2024 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 - 'Winkel-, bijeenkomst-, kantoor- en woonfunctie' - niveau 'nieuwbouw'.

Constructief:

Het plan is beoordeeld en akkoord bevonden (240008/LK40924-2023, d.d. 23 april 2024), 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.

Daarnaast dienen de volgende opmerking(en) voor aanvang van de uitvoering verwerkt te worden.

- 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 Het 'vaste' dient gecontroleerd te worden middels (hand)sonderingen. De resultaten dienen aangeleverd te worden met een goedkeuringsstempel van de hoofdconstructeur.
- o De sonderingen dienen nog aangeleverd te worden.

5. Bouwverordening Oldambt 2013

- Akkoord

Bodemonderzoek

Er is door onderzoeksbureau Klijn Bodemonderzoek een 'Verkenkend en nader bodem- en asbestonderzoek Gassingel 54 en Langestraat 99 te Winschoten' uitgevoerd (projectnummer 23KL254, d.d. 3 november 2023).

Verkenkend asbestonderzoek NEN 5077: Op basis van dit onderzoek wordt geconcludeerd dat de voor de onderzoekslocatie opgestelde hypothese 'verdachte locatie', juist is.

Verkenkend en nader bodemonderzoek NEN 5740 en NTA 5755: Met onderhavig onderzoek is geconcludeerd dat de omvang van de sterk verontreinigde grond op het perceel circa 1,7 m³ grond bedraagt. De hoeveelheid matig verontreinigde grond met PAK is onbekend. De hoeveelheid matig verontreinigde grond met zink en lood wordt geschat op ongeveer 3,6 m³. Gezien het feit dat de verontreinigingen niet voldoen aan de criteria voor een ernstige verontreiniging (meer dan 25 m³ met concentraties boven de interventiewaarde) is op onderhavig perceel geen sprake van een ernstig geval van bodemverontreiniging zoals gedefinieerd in de Wet Bodembescherming.

Gezien de omvang van de aanwezige grond verontreiniging niet voldoet aan de criteria zoals gedefinieerd in de Wet Bodembescherming bestaat ter plaatse van het perceel geen verplichting tot saneren van de aanwezige verontreiniging.

Wel dient er rekening te worden gehouden met het feit dat indien ter plaatse van de aanwezige sterke verontreiniging (boring 7: bodemlaag 0,3 tot 0,7 m-mv) sanerende of civiele werkzaamheden worden uitgevoerd een plan van aanpak dient te worden opgesteld welke dient te worden goedgekeurd door het bevoegd gezag.

Aan de standaardvoorwaarden (zie voorschrift 5) zal nog een specifiek, op deze situatie afgestemd, voorschrift worden toegevoegd.

6. Melding milieubelastende activiteit

Er is nog geen melding gedaan. Onder de Omgevingswet mag deze melding separaat worden gedaan.

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. Er dient voorafgaand aan de werkzaamheden door een deskundig ecooloog een ecologisch werkprotocol te worden opgesteld.
- d. Uiterlijk drie weken voor aanvang van de werkzaamheden moet een monster van de toe te passen materialen en kleurgebruik ter beoordeling aan het team THV&Z worden voorgelegd.

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 toezicht, handhaving, veiligheid & zorg (THV&Z) worden ingediend. Dit kan via het omgevingsloket als aanvulling op uw aanvraag 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.

Daarnaast dienen de volgende opmerking(en) voor aanvang van de uitvoering verwerkt te worden.

- c. 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.
- d. Het 'vaste' dient gecontroleerd te worden middels (hand)sonderingen. De resultaten dienen aangeleverd te worden met een goedkeuringsstempel van de hoofdconstructeur.
- e. De sonderingen dienen nog aangeleverd te worden.
- f. Uiterlijk drie weken voor aanvang van de werkzaamheden moet een bouwveiligheidsplan als bedoeld in artikel 2.4 sub a van de Regeling omgevingsrecht (Mor) zijn ingediend. Informatie die moet vermeld zijn in het bouwveiligheidsplan staat omschreven in artikel 2.4 sub a van de Mor.
- g. 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 THV&Z via <https://www.gemeente-oldambt.nl/startmelding-en-gereedmelding-bouw> 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 THV&Z, via <https://www.gemeente-oldambt.nl/startmelding-en-gereedmelding-bouw> 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.

Het realiseren van de aansluiting op het gemeentelijk riool moet worden gemeld bij het team THV&Z van de gemeente Oldambt en moet twee dagen na de melding nog zichtbaar zijn, zodat de aansluiting kan worden gecontroleerd en vastgelegd.

Tevens moet vóór het dichten van de sleuf een revisietekening worden gemaakt. Deze tekening moet bij het Team HV&Z van de gemeente Oldambt worden ingediend.

5. Bodem

- a. De (eventueel) bij de bouwwerkzaamheden vrijkomende grond moet bij voorkeur zoveel mogelijk op hetzelfde terrein worden verwerkt (een gesloten grondbalans).
- b. 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.
- c. Het graven in de grond en opslaan of toepassen van grond is een melding nodig via [Home - Omgevingsloket \(overheid.nl\)](#) *zoekterm: graven*. Deze meldingen dienen ten minste 5 werkdagen voorafgaand aan de werkzaamheid te zijn ingediend.
- d. De aanvrager/initiatiefnemer dient zelf zorg te dragen voor het hergebruiken of afvoeren van de vrijkomende grond.
- e. Voor het afvoeren van de grond moeten de door of namens de gemeente (door de Omgevingsdienst) gestelde voorwaarden worden opgevolgd.
- f. 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 Toegang KCC (om te bepalen hoe daarmee in overeenstemming met de Wet bodembescherming omgegaan moet worden via info@gemeente-oldambt.nl
- g. Geadviseerd wordt om facturen of gegevens van de aangeleverde of afgevoerde grond te bewaren om deze desgevraagd aan een toezichthouder te kunnen verstrekken.

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

7. Overig

- a. Als tijdens de bouwwerkzaamheden wijzigingen in het bouwproces optreden moet hiervan terstond schriftelijk melding worden gemaakt bij het team THV&Z, 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 THV&Z worden voorgelegd. Met de werkzaamheden mag worden gestart als de stukken door de gemeente zijn goedgekeurd.

- b. Voordat met de werkzaamheden wordt begonnen dienen preventieve maatregelen worden getroffen bij bouwwerkzaamheden om beschadiging van de bestrating te voorkomen.

Deze maatregelen bestaan uit:

- o Bij bouw- en sloopwerkzaamheden: geen containers op de bestrating plaatsen.
- o Aan- en afvoer van materiaal/materieel met wagens op luchtbanden.
- o Schuttingen/bouwhekken op de bestrating plaatsen, dus niet in de bestrating. Plaatsing in overleg met de gemeente, afhankelijk van de ruimte ter plaatse.
- o Op de bestrating vloerbedekking leggen, ter bescherming van de bestrating.

- c. Om zwerfafval te voorkomen moet het bouwafval worden opgeslagen in een gesloten container of zoveel mogelijk direct worden afgevoerd.

C. Aandachtspunten

1. Voor het tijdelijk gebruik van gemeentegrond voor bijvoorbeeld het plaatsen van een bouwkeet, of container, het opslaan van materiaal of voor overige bouwwerkzaamheden is Precario-belasting verschuldigd. Tevens heeft u voor de plaatsing van goederen op de openbare weg op grond van de APV een vergunning nodig. Inlichtingen hieromtrent worden verstrekt door het team THV&Z, 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.
4. Voor het (eventueel) slopen van bouwdelen (gedeeltelijk slopen) dient een melding conform artikel 7.10, lid 1 van het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) te worden gedaan.

D. Documenten

De documenten die als bijlage worden meegezonden met het besluit maken onderdeel uit van de omgevingsvergunning.

Aanvraag omgevingsvergunning			d.d. 27 december 2023
Document nummer e-suite	Nummer tekening/ berekening + Omschrijving	Datum tekening/ berekening	Datum ontvangst
708352	Aanvraagformulier	d.d. 22 december 2023	d.d. 27 december 2023
944664	<i>Tekeningen – bestaande toestand</i>	d.d. 12 december 2023	d.d. 27 december 2023
	BT.0.1 – Situatie		
	BT.1.1 – Plattegrond		
	BT.1.2 – Plattegrond		
	BT.1.3 – Plattegrond		
	BT.2.1 – Gevelaanzichten		
	BT.3.1 – Doorsneden		
956414	<i>Tekening bouwplan – nieuwe toestand</i>	d.d. 22 december 2023	d.d. 27 december 2023
	DO.0.1 – Situatie		
	DO.1.1 – Plattegrond		
	DO.1.2 – Plattegrond		
	DO.1.3 – Plattegrond		
	DO.2.1 – Gevelaanzichten – bestaande toestand		
	DO.3.1 – Doorsneden		

	DO.4.2.1 – Principe detail		
	DO.4.2.2 – Principe detail		
	DO.4.2.3 – Principe detail		
	DO.4.2.4 – Principe detail		
	DO.4.4.1 – Principe detail		
	DO.4.4.2 – Principe detail		
	DO.4.4.3 – Principe detail		
	DO.4.4.4 – Principe detail		
	DO.4.4.5 – Principe detail		
	DO.5.1 – Bouwbesluittekeningen		
	DO.5.2 – Bouwbesluittekeningen		
	DO.5.3 – Bouwbesluittekeningen		
	DO.5.4 – Bouwbesluittekeningen		
	DO.5.5 – Bouwbesluittekeningen		
	DO.5.6 – Bouwbesluittekeningen		
	DO.5.7 – Bouwbesluittekeningen		
	DO.5.8 – Bouwbesluittekeningen		
	DO.5.9 – Bouwbesluittekeningen		
027839	Toelichting ontwerp	d.d. 21 december 2023	d.d. 27 december 2023
177747	Daglicht-, ventilatie en spuiberekening	d.d. 22 december 2023	d.d. 27 december 2023
792661	Fotoblad	d.d. 22 december 2023	d.d. 27 december 2023
186026	Parkeerbehoefte bestaande situatie	d.d. 19 december 2023	d.d. 27 december 2023
678984	Parkeertoets Crow	d.d. 19 december 2023	d.d. 27 december 2023
121373	Constructiebrief	d.d. 20 december 2023	d.d. 27 december 2023
653761	Ruimtelijke onderbouwing	d.d. december 2023	d.d. 27 december 2023
347197	Legesgrondslag	d.d. ----	d.d. 27 december 2023
786115	Bodemonderzoeksrapport	d.d. 3 november 2023	d.d. 12 maart 2024
999006	Akoestisch onderzoek	d.d. 10 oktober 2022	d.d. 12 maart 2024
085221	Aerius berekening	d.d. 13 november 2023	d.d. 12 maart 2024
332575	Aerius realisatiefase	d.d. 13 november 2023	d.d. 12 maart 2024
025490	Aerius gebruiksfase	d.d. 13 november 2023	d.d. 12 maart 2024
080724	Quick scan ecologie	d.d. 13 november 2023	d.d. 12 maart 2024

E. Leges

Voor het in behandeling nemen van een aanvraag omgevingsvergunning worden kosten in rekening gebracht als bedoeld in de 'Legesverordening gemeente Oldambt 2023'.

Bouwsom

Legesnr. Naam van de leges

2.3.05	Bouwen > € 100.000,00 minimaal
2.3.06	Bouwen > € 100.000,00 (€ 11,80 per € 500,00)
2.3.10	Welstandstoets, advies
2.3.11	Welstandstoets, adm.kosten 10%
2.3.12	Beoordeling bodemrapport
2.3.27	Afwijking bestemmingsplan conform artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3°

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 2023 behorende bij de 'Legesverordening gemeente Oldambt 2023':

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

Door de aanvrager is een bouwsom opgegeven van €

De bouwsom wordt vastgesteld op basis van normeringen als opgenomen in het normenboek 'Basisbedragen gebouwen 2023' van het Nederlands Bouwkosten Instituut (NBI). Duidelijke normbedragen voor een dergelijke transformatie (verbouw, sloop en uitbreiding van een bestaand pand waarbij er 2 winkels een horecagelegenheid, 2 bedrijfsruimtes en 18 woningen worden gerealiseerd) ontbreken.

De opgegeven bouwsom wordt als aannemelijk beschouwd.

F. Zienswijzen en adviezen

De aanvraag, het ontwerpbesluit met bijbehorende stukken worden op grond van de Algemene wet bestuursrecht met ingang van **9 mei 2024** 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.