



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 96247-2023
Inlichtingen bij

Datum 14 november 2024
Uw brief
Bijlage(n)

Geachte heer

Bijgaand treft u aan de door u aangevraagde ontwerp omgevingsvergunning voor de herontwikkeling van een aantal afgebrande en leegstaande panden (realiseren 3 winkels en het toevoegen van 12 woningen) op de percelen Langestraat 71-73, 9671 PC 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



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

Omgevingsvergunning – ontwerpbesluit

Burgemeester en wethouders zijn voornemens omgevingsvergunning te verlenen voor de herontwikkeling van een aantal afgebrande en leegstaande panden (realiseren 3 winkels en het toevoegen van 12 woningen) op de percelen Langestraat 71-73, 9671 PC 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 2023 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor de herontwikkeling van een aantal afgebrande en leegstaande panden (realiseren 3 winkels en het toevoegen van 12 woningen).

De aanvraag is ingediend door

De aanvraag heeft betrekking op het perceel Langestraat 71-73, 9671 PC Winschoten, kadastraal bekend gemeente Winschoten, sectie F, nummers 10615 en 9869.

De aanvraag is geregistreerd onder OLO-nummer 8307351 en zaaknummer 96247-2023. Dit besluit is geregistreerd onder nummer 174482.

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, 14 november 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. – 'Centrum – 1':
- Ontheffing (volgens het bestemmingsplan) niet mogelijk.

Motivering:

De aanvraag omvat de herontwikkeling van een aantal afgebrande en leegstaande panden in het kernwinkelgebied. De bestaande bebouwing wordt geschikt gemaakt en getransformeerd tot een divers en gevarieerd complex waarin gewoond, gewerkt en ontspannen kan worden. Het plan voorziet aan de zijde van de Langestraat in drie winkels met bovenwoningen. Het voormalige pakhuis krijgt een dubbelfunctie. Naast het realiseren van enkele woningen zal een 'overkluizing' zorgen voor een extra verbinding met een achtergelegen groenzone. In het plan zijn in totaal achttien energie neutrale appartementen opgenomen. De appartementen zijn huurappartementen, midden/goedkoop (incl. sociale huur). In het plangebied zal een nieuw binnenterrein worden gerealiseerd met een groene invulling. De nieuwe groene toevoeging aan het stedenbouwkundige blok kan een echte verscholen parel worden, gedacht moet worden aan een parkachtige invulling met bloementuin, zichtplekken en grasweides.

Het plangebied is binnen bestemmingsplan 'Winschoten – Centrum' 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.

Op de percelen bevinden zich in de huidige situatie zes woningen, het plan voorziet daarmee in het toevoegen van in totaal twaalf woningen.

Artikel 4.2.1. onder b. – '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 twaalf woningen is niet toegestaan.

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 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.

Ten opzichte van de bestaande bebouwing zal er ten gevolge van de bouwwerkzaamheden geen sprake zijn van een significante bodemverstoring in het plangebied.

Er geldt geen verdere onderzoeksplicht.

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- en woonfunctie' - niveau 'nieuwbouw'.

Brandveiligheid:

Het plan is beoordeeld en akkoord bevonden (Z2024-00002357, d.d. 23 oktober 2024).

Constructief en bouwfysica:

Het plan is beoordeeld en akkoord bevonden (JD41049/240008, d.d. 14 mei 2024), hierbij is het volgende opgemerkt (zie voorschrift 2):

- Alle onderdelen ten behoeve van de bovenbouw en fundering dienen berekend en verwerkt te worden op constructieve tekeningen en schetsen ten behoeve van de uitvoering. Indien bepaalde onderdelen niet door de hoofdconstructeur worden uitgevoerd dienen deze aangeleverd te worden met een goedkeuringsstempel.
- Alle (detail)berekeningen en (werk)tekeningen van de leveranciers van de (prefab)kanaalplaatvloeren en breedplaatvloeren dienen ingediend te worden met een goedkeuringsstempel van de hoofdconstructeur.
- De sonderingen dienen nog aangeleverd te worden.
- De akoestische doormeting van de palen dient nog aangeleverd te worden.

- De ventilatie en daglichtberekeningen van (woning 6 t/m 18) ontbreken, deze dienen nog aangeleverd te worden.
- De energielabels dienen nog aangeleverd te worden.

5. Bouwverordening Oldambt 2013

- Akkoord

Bodemonderzoek

Dit betreft (nog) een Wabo aanvraag waarbij de toetsing van de bodemkwaliteit plaatsvindt onder de Wet bodembescherming en het Besluit bodemkwaliteit. De werkzaamheden in en op de bodem zullen plaats vinden onder het regime van de Omgevingswet en het Besluit Activiteiten leefomgeving. Dit is van toepassing op het graven in de bodem. Omdat er geen besluiten zijn over een eventueel geval van bodemverontreiniging, of daar mogelijk sprake van was, is er ook geen overgangsrecht. De uitvoering valt daarom onder het Besluit Activiteiten leefomgeving.

Bodemonderzoeken

Conform artikel 8, tweede lid, van de Woningwet dient de gemeenteraad een bouwverordening vast te stellen die o.a. voorschriften bevat omtrent het tegengaan van het bouwen van een bouwwerk op verontreinigde grond. Deze voorschriften hebben in elk geval betrekking op:

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

Er is in opdracht van een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd door Klijn bodem-onderzoek B.V. Dit onderzoek is uitgevoerd conform de NEN 5740 en voldoet aan de geldende Kwalibo erkenningen die voor het uitvoeren van een bodemonderzoek verplicht worden gesteld volgens het Besluit bodemkwaliteit. De onderzoeksresultaten zijn vastgelegd in het rapport 'verkennend en nader bodem- en asbestonderzoek Langestraat 69-71 te Winschoten' (d.d. 22 december 2023). Het onderzoek betreft de percelen bekend als kadastrale gemeente Winschoten, sectie F, nummers 6869 en 10615.

Opmerkingen n.a.v. het onderzoeksrapport

Het verkennend onderzoek gaf aanleiding voor nader bodemonderzoek vanwege sterke verontreinigingen met lood- en zink op het perceel. De resultaten van het nader onderzoek zijn verwoord in het rapport 'Nader bodemonderzoek fase 2, Langestraat 69-73 te Winschoten'(kenmerk 24KL205, d.d. 5 juli 2024). Aan de hand van het nader onderzoek is duidelijk geworden dat er drie kleine verontreinigingssspots op het perceel aanwezig zijn, met gehalten boven de interventiewaarde. De aard en omvang van deze verontreiniging is voldoende in beeld gebracht op het terrein en betreft geen geval van ernstige bodemverontreiniging van meer dan 25,0 m³ bodemvolume boven de interventiewaarde zoals bedoeld in de Wet bodembescherming. Dit is in lijn met de beoordeling onder de omgevingswet en het Besluit kwaliteit leefomgeving. Er is geen sprake van een overschrijding van de maximale toelaatbare kwaliteit (interventiewaarde) in een bodemvolume van 25,0 m³.

Verder toont het onderzoek aan dat het terrein voornamelijk diffuus heterogeen verontreinigd is met metalen lood, zink en PAK. Dit betreft lichte en matige verontreinigingen die getoetst worden als bodemkwaliteitsklasse Wonen en industrie. Gelet op de historie van het centrumgebied en het gebruik van de bodem in het verleden is dat een te verwachten resultaat. Deze kwaliteit is echter niet geschikt voor intensief bodemgebruik 'wonen met tuin'. Dit sluit aan bij de ruimtelijke onderbouwing van Roobeek Advies, rapport RB 30345. Beide onderzoeken voldoen aan de NEN 5740 en NEN 5725 en liggen ten grondslag aan deze vergunning.

Resultaten van het onderzoek

Bovengrond (0.0 – 50 cm-mv)

In de verschillende mengmonsters van de bovengrond zijn verhoogde gehalten cadmium, zink, lood, kwik, kobalt, PAK, minerale olie aangetroffen. De verontreiniging met lood en zink is afgeperkt. Daaruit komen twee spots om te saneren. De bovengrond kan worden beoordeeld als gebruikte stadsgrond. De bovengrond is puinhoudend.

Ondergrond (50 – 200 cm-mv)

In de mengmonsters van de ondergrond zijn in enkele monsters verhoogde gehalten lood en kwik aangetroffen.

Asbest

Asbest is met twee mengmonsters onderzocht in de bovengrond, alsmede in een separaat mengmonster van de druppelzone van de asbestverdachte overkapping. Het vastgestelde gehalte bedraagt 2,3 mg/kg ds en ligt ruim beneden de grenswaarde voor nader onderzoek alsmede de grenswaarde voor een geval van asbest-verontreiniging (100 mg/kg ds).

Grondwater (filterstelling 1,75-2,75 m-mv), grondwaterstand 1,0 m-maaiveld.

In het grondwater zijn licht verhoogde concentraties barium en koper aangetroffen in peilbuis 1. Peilbuis 4 bevatte geen verhoogde concentraties.

PFAS/PFOA/PFOS

In mengmonster MM1 van de bovengrond is PFOS aangetroffen in een gehalte van 1,4 ug/kg ds. Dit ligt boven de grens van landbouw/natuur. In de overige mengmonsters is geen verhoogd gehalten PFAS/PFOS/ PFOA aangetroffen. Mengmonster MM1 betreft de boringen 2, 3, 5 en 6.



Conclusies

De bodemkwaliteit is **niet geschikt** voor het gebruik zoals genoemd in de aanvraag omgevingsvergunning. De aangetroffen sterke verontreinigingen met lood en zink en vereisen een zgn. melding MBA saneren zoals bedoeld in het Besluit Activiteiten leefomgeving. Die melding is op 6 september 2024 reeds gedaan en op 11 oktober 2024 beoordeeld door de Omgevingsdienst Groningen (zaaknummer ODG00146480).

Het overig deel onbebouwd en onverhard achter de appartementen krijgt **maatwerk** ter verbetering van de bodemkwaliteit. Op 16 oktober 2024 is telefonisch overlegd met dat in de omgevingsvergunning maatwerkvoorschriften zullen worden opgenomen, de uitwerking van het maatwerk in een plan van aanpak en zal zo spoedig mogelijk volgen. Dit kon gedurende de aanvraag nog niet in concrete vorm worden opgesteld.

Het maatwerk vereist een melding 'MBA graven' beneden de interventiewaarde bodemkwaliteit, het plan van aanpak kan daartoe dienen. De doelstellingen in deze omgevingsvergunning vormen het kader voor de vereiste bodemkwaliteit.

Het gaat in ieder geval over deze gebieden die bij de woningen horen (zie onderstaande tekening met blauwe arcering). In week 42 en 43 van 2024 is duidelijk geworden dat de perceelsgrenzen nog niet zijn vastgesteld voor het woondeel en het publiek toegankelijk gebied. Mede daarom staat nog niet vast of er moestuinen komen. Duidelijk is wel dat direct achter de appartementen een eigen tuin mogelijk is voor de bewoners. In deze beschikking zijn daarom maatwerkvoorschriften opgenomen met een keuze, dit voor het geval er wel een moestuin wordt gerealiseerd. Hetzelfde geldt ook voor de eigen tuinen bij de appartementen. Voor de publiek toegankelijke openbare gebieden zal een separate beoordeling volgen. Dit is afhankelijk van de definitieve inrichting en perceelsgrenzen. Ongeacht het eigendom en gebruik zal daarbij de doelstelling nagestreefd worden om de bodemkwaliteit geschikt te laten zijn voor het gewenste gebruik. Voor onbebouwd en onverhard is dat een laagdikte van 50 cm-maaiveld. Voor intensief bodemgebruik (moestuinen) dient dat tenminste 1,0 meter te zijn. Belangrijk daarbij is ook dat zorgvuldig wordt gewerkt ter plaatse van de wortelzone onder de boomkroon van de bestaande waardevolle bomen. Dit is in ieder geval de rode beuk op het achterste deel van het perceel, hier is een ontgraving voorzien. De waarde moet in acht worden genomen en behouden, ondanks het graafwerk.

Figuur 3.3. Weergave van het plangebied met de nieuwe en groene binnentuinen.



Melding MBA saneren

Voor de sterke verontreinigingsspot heeft Klijn Bodemonderzoek B.V. in opdracht van het bedrijf 'Reer' uit Winschoten een plan van aanpak opgesteld welke tezamen met een melding *milieubelastende activiteit saneren* (2024090600516000) is ingediend via het Omgevingsloket. De Omgevingsdienst Groningen heeft die melding namens de gemeente Oldambt afgehandeld op 11 oktober 2024 (kenmerk ODG00146480). In deze behandelingsbrief is de melding MBA saneren beoordeeld als volledig. Dit betreft het saneren van de sterke verontreinigingsspot. Een spot is gelegen onder een gebouw in boring 011. Deze wordt afgedekt door het

aanwezige gebouw waardoor er geen contact is met de bodem. Deze kan desgewenst verwijderd worden, dat vereist wel het verwijderen van de vloer. Voor het onderzoek is de vloer doorboord met een kernboring. Aan de hand van de boorbeschrijving betreft het een houten vloer op een betonvloer (boring 11). Van belang is dat het verwijderd wordt of duurzaam wordt (of blijft) afgedekt.

Overig deel onverhard en onbebouwd

De bodemkwaliteit op het perceel buiten de sterke verontreinigingen wordt voor het onbebouwde en onverharde gedeelte beoordeeld voor het gebruik als 'wonen met tuin'. Hier is immers contact met de bodem. Ter plaatse van de moestuinen is sprake van intensief contact en planten van gewassen voor consumptie. De afbeeldingen in de ruimtelijke onderbouwing zijn daarvoor leidend, evenals de bouwtekeningen. Het is van belang dat de bodemkwaliteit daarvoor geschikt is.

Hiervoor sluiten wij aan bij het landelijke GGD advies voor bodemlood die een tabel hanteert voor bodemkwaliteit en contact met de bodem voor kinderen. Dit betreft het document *Lood in bodem en gezondheid – 2 november 2020* van de Landelijke GGD werkgroep bodem. In de *Toelichting lood in bodem en gezondheid* is een tabel opgenomen, de tabel uit dat advies is onderstaand weergegeven.

Tabel: Gezondheidskundige risicowaarden en handelingsperspectieven voor lood in bodem

	Gezondheidskundig voldoende bodemkwaliteit voor lood	Gezondheidskundig matige bodemkwaliteit voor lood	Gezondheidskundig onvoldoende bodemkwaliteit voor lood
Grote moestuin (> circa 200 m²)	< 60 mg/kg	60 - 260 mg/kg	> 260 mg/kg
Wonen met tuin (kleine moestuin)	< 90 mg/kg	90 - 370 mg/kg	> 370 mg/kg
Plaatsen waar kinderen spelen	< 100 mg/kg	100 - 390 mg/kg	> 390 mg/kg
IQ-puntenverlies door bodemlood	minder dan 1 IQ-puntverlies	1-3 IQ-puntenverlies	meer dan 3 IQ-puntenverlies
<i>Handelingsperspectieven voor plaatsen waar jonge kinderen (0-7 jaar) veel in contact komen met grond</i> <i>Gevoelige locaties: wonen met tuin, speelplekken, kinderdagverblijven e.d.</i>	Goede ruimtelijke ordening: realiseer gevoelige bestemmingen zoveel mogelijk op grond met een voldoende bodemkwaliteit voor lood	- Algemene communicatie over gebruiksadviezen (via folder, posters, website e.d.) * - Sanering bij herstructurering e.d.	- Sanering - Zolang sanering niet haalbaar is: specifieke risicocommunicatie met bewoners en andere gebruikers van verontreinigde grond (via brieven, informatiebijeenkomsten e.d.) * - Borging van deze communicatie op de lange termijn
Gebruiksadviezen (op hoofdlijnen) om contact van jonge kinderen met lood te beperken.	- Laat kinderen in een zandbak met schoon speelzand spelen. Leg (kunst)gras, tegels of een schone laag grond aan op plekken waar kinderen spelen. Bij voorkeur met een laag schone grond of zand onder het (kunst)gras of tegels. - Kweek groenten in bakken met schone teelaarde. - Let vooral bij jonge kinderen extra op hygiëne (handen wassen na het buitenspelen) - Ga de inloop van grond in huis tegen (schoenen uitdoen, regelmatig stofzuigen of dweilen)		

* Uitgangspunt is dat gebruikers van verontreinigde grond goed worden geïnformeerd over de situatie en de gebruiksadviezen, omdat ze daarmee blootstelling aan lood kunnen voorkomen. Wel blijkt uit RIVM-onderzoek dat een relatief klein deel van de mensen extra maatregelen neemt na het krijgen van gebruiksadviezen.⁶ Het geven van alleen gebruiksadviezen is daarom geen duurzame maatregel. Voor plaatsen waar jonge kinderen veel in contact komen met grond (gevoelige locaties) gaat vanuit gezondheidskundig oogpunt de voorkeur uit naar een voldoende bodemkwaliteit voor lood.

⁵ De uitgangspunten bij deze berekening staan beschreven in het [aanvullend GGD-advies](#) van 29 januari 2016 ¹

⁶ [RIVM-rapport 2020-0123 Effectiviteit van gebruiksadviezen bij diffuus lood in de bodem](#)

Dit advies nemen wij over voor de beoordeling van de bodemkwaliteit en interpreteren dat in voorschriften op maat voor dit perceel voor het onbebouwde en onverharde deel bij de woningen. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in de laagdikte. Bij intensief bodemgebruik (moestuin) is dat 1,0 meter. Bij het grasveld met minder intensief gebruik 0,50 meter. Voor de bovengrondse bloembakken geldt dat deze door de initiatiefnemer zelf

zal worden voorzien van geschikte grond. Dit betreft de bloembakken en plantenbakken die geen onderdeel zijn van de bodem en geen contact met de bodem heeft aan de onderzijde.

6. Melding milieubelastende activiteit

Niet van toepassing.

7. Wet geluidhinder

Het perceel is voorzien van de gebiedsaanduiding 'Geluidszone – weg'. Ten tijde van de vaststelling van het vigerend bestemmingsplan was de Venne nog geen 30 km zone. Daarmee was het een geluidsgezoneerde weg. Dit pand gelegen aan de Langstraat is daarom in het bestemmingsplan nog gelegen binnen de wettelijke vastgestelde zone van een 50 km/uur weg. Dat treft nu geen doel meer, immers na de reconstructie van de Venne is het een '30 km zone' geworden en is het geen geluidsgezoneerde weg meer.

Voor de Langstraat 69-73 gold sowieso al dat dit een zgn. tweedelijns bebouwing (ten opzichte van de geluidsbron (de Venne)) was. Nu er geen sprake meer is van een feitelijke zone doordat de inrichting is veranderd, is er geen sprake van een beoordeling voor een zgn. 'hogere waardebesluit'.

Gelet op deze karakteristieke geluidwering en dat het plan binnen de wettelijke voorkeurswaarde van 48 dB is gelegen, kan het binnenniveau van 33 dB gehaald worden en is het zeer aannemelijk dat het woon- en leefklimaat van de bewoners niet onevenredig worden aangetast. De Wet geluidhinder vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het project.

8. 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.
- e. Met de werkzaamheden mag pas worden gestart als de nog in te dienen stukken (genoemd onder c. en d.) door de gemeente zijn goedgekeurd.

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 en schetsen ten behoeve van de uitvoering. Indien bepaalde onderdelen niet door de hoofdconstructeur worden uitgevoerd dienen deze aangeleverd te worden met een goedkeuringsstempel.

- c. Alle (detail)berekeningen en (werk)tekeningen van de leveranciers van de (prefab)kanaalplaatvloeren en breedplaatvloeren dienen ingediend te worden met een goedkeuringsstempel van de hoofdconstructeur.
- d. De sonderingen dienen nog aangeleverd te worden.
- e. De akoestische doormeting van de palen dient nog aangeleverd te worden.
- f. De ventilatie en daglichtberekeningen van (woning 6 t/m 18) ontbreken, deze dienen nog aangeleverd te worden.
- g. De energielabels dienen nog aangeleverd te worden.
- h. 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.
- i. 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.

Opmerking: Gesteld wordt dat, omdat er een gemengd rioolstelsel aanwezig is, het hemelwater vanuit het plangebied daarop aangesloten wordt. Deze conclusie is juist. Aangezien de gebouwen er nog vele tientallen jaren, zo niet langer zullen staan en er in die periode mogelijk een keer de riolering toch wordt vervangen door een gescheiden stelsel, is het verstandig om daar nu al rekening mee te houden. Geadviseerd wordt dan ook om de hemelwaterafvoer van de gebouwen en andere verhardingen apart van het afvalwater in te zamelen en dit tot op de perceelsgrens gescheiden te houden.

5. Bodem

- a. Voor het grasveld achter, en behorende bij de appartementen, dient de bodemkwaliteit minimaal de bodemkwaliteitsklasse Wonen te zijn voor de bodemlaag van 50 cm-maaiveld, waarbij dit voor lood tenminste een voldoende bodemkwaliteit is zoals in tabel 2 van het GGD advies is opgenomen.

- b. Voor de moestuinen dient de bodemkwaliteit voor een laagdikte van 1,0 meter te voldoen aan bodemkwaliteitsklasse AW2000, waarbij voor bodemlood tenminste een voldoende bodemkwaliteit is zoals in tabel 2 is opgenomen. Het plantvak moet ruim worden genomen, de rand van de moestuin moet niet de grens voor bodemkwaliteitsklasse industrie zijn of loodgehalten bevatten hoger dan tabel 2 van het GGD advies. Te denken valt aan minimaal 30 cm rondom het vak, een schopbreedte en afperking van het plantvak door een wand of fysieke scheiding. Het doel is dat buiten het plantvak geen mogelijkheid is voor een moestuin. De begrenzing moet helder zijn.

c. Overige voorschriften

Met de inwerkintreding van de Omgevingswet zijn er meldingen nodig voor het graven in de bodem, het opslaan van grond/zand, en het toepassen van grond/zand. Deze meldingen moeten voorafgaand aan die activiteit zijn ingediend. De gegevens en bescheiden met betrekking tot de bodemkwaliteit waarin gegraven wordt, en de kwaliteit van het materiaal dat wordt opgeslagen of toegepast moeten ten tijde van uitvoering aan de toezichthouder kunnen worden verstrekt.

Bij het ontgraven is inzicht in de bodemkwaliteit nodig, daarvoor dient het bodemonderzoek. De aannemer is zelf gehouden aan de zorgplicht en de artikelen van het Besluit Activiteiten leefomgeving voor het graven in de bodem en de te heersende bodemkwaliteiten. De toelichting daarop wordt hieronder weergegeven.

Toelichting: In artikel 4.1222 van het Besluit activiteiten leefomgeving is de verplichting opgenomen om bij het graven de verschillende kwaliteitsklassen (landbouw/natuur, wonen, industrie en matig verontreinigd) gescheiden te houden. Voor een nadere toelichting op de voorschriften uit artikel 4.1222 van het Bal verwijzen we u naar de artikelsgewijze toelichting uit Nota van Toelichting bij het Aanvullingsbesluit bodem (zie ook hieronder):

Toelichting art 4.1222 Bal:

Dit artikel bepaalt dat partijen grond van verschillende kwaliteitsklassen gescheiden worden gehouden. Bij het graven in de bodem met een kwaliteit onder of gelijk aan de interventiewaarde bodemkwaliteit gaat het meestal om grond die herbruikbaar is nadat het elders is vrijgekomen, onder de regels van paragraaf 4.124 (toepassen van grond of baggerspecie) kan worden toegepast. Het gaat dan om grond die voldoet aan de kwaliteitsklassen landbouw/natuur, wonen en industrie. Bij graven in de bodem met een kwaliteit onder of gelijk aan de interventiewaarde bodemkwaliteit kan ook niet herbruikbare grond vrijkomen (kwaliteitsklasse matig verontreinigd). Toepassen van grond onder de regels van paragraaf 4.124 is dan niet mogelijk. Tijdens het graven kunnen meerdere partijen grond ontstaan met verschillende kwaliteitsklassen. Deze partijen moeten gescheiden worden ontgraven, zodat deze ook gescheiden opgeslagen en/of afgevoerd kunnen worden. Het gescheiden houden van partijen grond van verschillende kwaliteitsklassen is voorgeschreven om ongewenste verspreiding van verontreinigde grond zoveel mogelijk te voorkomen en doelmatige (circulaire) afvalverwerking en duurzaam bodemgebruik te bevorderen. Bij het ontgraven wordt de grond direct ingedeeld in te onderscheiden kwaliteitsklassen als bedoeld in artikel 25d van het Besluit bodemkwaliteit. Een nadere toelichting op zorgvuldig graven is opgenomen in paragraaf 8.5 (zorgvuldig graven) van het algemeen deel van de toelichting."

- d. Kwaliteiten samenvoegen is niet toegestaan en mag alleen door BRL 9335 erkende instellingen worden verricht voor geldende kwaliteitsverklaringen. Artikel 4.1222 van het Besluit activiteiten leefomgeving is relevant, in combinatie met artikel 4.1255.
- e. Voor het graven in de grond vanaf 25,0 m³ en voor het opslaan/toepassen van grond zijn in beide gevallen een melding nodig via het Omgevingsloket Home - Omgevingsloket (www.overheid.nl). Een graafmelding is te vinden via de zoekterm graven. Een depot of toepassing van grond/zand via de zoekterm Toepassen. Deze meldingen dienen ten minste 7 dagen voorafgaand aan de werkzaamheden te zijn ingediend.
- f. De aanvrager/initiatiefnemer dient zelf zorg te dragen voor het hergebruiken of afvoeren van de vrijkomende grond.
- g. Voor het afvoeren van de grond moeten de door of namens de gemeente (door de Omgevingsdienst) gestelde voorwaarden worden opgevolgd¹.
- h. Zorgplicht voor bodembescherming geldt altijd. Indien er tijdens de werkzaamheden zintuiglijke afwijkingen worden aangetroffen in de bodem (puin, verkleuring van bodem, geur van/of brandstof-producten), of indicaties van voormalige huisbrandolie-tanks, dient contact opgenomen te worden met Team Toegang KCC via info@gemeente-oldambt.nl onder vermelding van het adres en zaaknummer van de omgevingsvergunning. Dit is om te bepalen hoe daarmee omgegaan moet worden in overeenstemming met geldende bodemwetgeving onder de Omgevingswet.
- i. Geadviseerd wordt om facturen of gegevens van de aangeleverde of afgevoerde grond te bewaren om deze desgevraagd aan een toezichthouder te kunnen verstrekken.

- j. 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.
- k. 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.
- l. De aanvrager/initiatiefnemer dient zelf zorg te dragen voor het hergebruiken of afvoeren van de vrijkomende grond.
- m. Voor het afvoeren van de grond moeten de door of namens de gemeente (door de Omgevingsdienst) gestelde voorwaarden worden opgevolgd.
- n. 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
- o. 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 de heer _____ van 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 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).

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.

- 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.
- 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.
- 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. 22 december 2023
Document nummer e-suite	Nummer tekening/ berekening + Omschrijving	Datum tekening/ berekening	Datum ontvangst
098342	Aanvraagformulier	d.d. 22 december 2023	d.d. 22 december 2023
648676	Fotoblad	d.d. 22 december 2023	d.d. 22 december 2023
427274	<i>Tekeningen bestaand</i>	d.d. 22 juli 2023	d.d. 22 december 2023
	BT.0.1 – Situatie		
	BT.1.1 – Plattegronden		
	BT.1.2 – Plattegronden		
	BT.2.1 – Gevelaanzichten		
	BT.3.1 – Doorsneden		
720365	<i>Tekeningen nieuw</i>	d.d. 22 juli 2022	d.d. 22 december 2023
	BT.0.1 – Situatie		
	BT.1.1 – Plattegronden		
	BT.1.2 – Plattegronden		
	BT.2.1 – Gevelaanzichten		
	BT.3.1 – Doorsneden		
720365	DO.0.1 – Kadastrale situatie	d.d. 22 december 2023	d.d. 22 december 2023
	DO.0.2 – Blok aanduiding		
	DO.1.1 – Bouwbesluit		
	DO.1.2 – Plattegronden begane grond – eerste verdieping		
	DO.1.3 – Plattegronden tweede en derde verdieping		
	DO.2.1 – Gevelaanzichten blok A t/m C		
	DO.2.2 – Gevelaanzichten blok D		
	DO.3.1 – Doorsneden		
	DO.4.2.1 – Principe detail		
	DO.4.2.2 – Principe detail		
	DO.4.3.1 – Principe detail		
	DO.4.3.2 – Principe detail		
	DO.4.4.1 – Principe detail		
	DO.4.4.2 – Principe detail		
	DO.5.1 – Oppervlakten tekening		
	DO.5.2 – Oppervlakten tekening		
	DO.5.3 – Riolering tekening		
	DO.5.4 – Riolering tekening		
	DO.5.5 – Ventilatie tekening		
	DO.5.6 – Ventilatie tekening		
592435	Constructiebrief	d.d. 29 december 2023	d.d. 22 december 2023
153707	Daglicht-, ventilatie- en spuiberekening	d.d. 22 december 2023	d.d. 22 december 2023
916988	Bodemonderzoeksrapport	d.d. 22 december 2023	d.d. 22 december 2023
097891	Legesgrondslag	d.d. ----	d.d. 22 december 2023
187089	AERIUS gebruiksfase		d.d. 14 maart 2024

999878	AERIUS realisatiefase	d.d. 8 maart 2023	d.d. 14 maart 2024
190595	Parkeertoets	d.d. 25 januari 2024	d.d. 14 maart 2024
404985	Quick scan ecologie	d.d. 12 maart 2024	d.d. 14 maart 2024
971848	Ruimtelijke onderbouwing	d.d. maart 2024	d.d. 11 april 2024
461621	Watertoets	d.d. 10 april 2024	d.d. 11 april 2024
621519	Beng berekening	d.d. 24 april 2024	d.d. 30 april 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 3 winkels en 12 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 **14 november 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.