



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



Onderwerp Omgevingsvergunning
Ons kenmerk 72682-2024
Inlichtingen bij

Datum 16 juni 2025
Uw brief
Bijlage(n)

Geachte

U heeft op 7 oktober 2024 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend voor het herbestemmen van een Rijksmonument (realiseren zes appartementen/woningen) op het perceel Wilhelminasingel 1, 1A, 1B, 1C, 1D en 1E, 9672AL Winschoten.

U ontvangt van ons de omgevingsvergunning

U ontvangt dit besluit per e-mail. Lees alles goed door en bewaar deze omgevingsvergunning. In de vergunning leest u eerst het besluit dat wij genomen hebben. In het vervolg daarop staan de overwegingen genoemd. Tot slot staan er voorschriften en eventueel voorwaarden. Ook geven wij nog belangrijke tips en informatie voor uw project. Wij wensen u veel succes met de werkzaamheden.

Houdt rekening met uw omgeving

Bouw- of sloopactiviteiten kunnen impact hebben op uw omgeving. We raden aan om uw plan daarom vooraf met uw omgeving of buren af te stemmen. Door vooraf te overleggen, kunt u vervelende situaties voorkomen.

Houd bij de werkzaamheden rekening met de natuur

Werkzaamheden mogen niet plaatsvinden in of vlakbij een gebied waar een beschermde plant- of diersoort een vaste rust- of verblijfplaats heeft. Het is verboden om beschermde planten te vernielen en dieren te doden, te verstoren of te verjagen. Voortplantings- en rustplaatsen mag je niet beschadigen en vernielen.

Wilt u werkzaamheden verrichten in de omgeving van een vaste rust- of verblijfsplaats van een beschermde plant- of diersoort? Of dicht bij een natuurgebied? Dan heeft u mogelijk een omgevingsvergunning nodig. U kunt hiervoor een vergunning check doen in het omgevingsloket.

Wij brengen kosten in rekening

U ontvangt van de gemeente Oldambt een legesfactuur voor het behandelen van een aanvraag omgevingsvergunning. De kosten zijn als volgt berekend:

Basisbedrag voor de berekening	
Opgegeven bouwkosten	Geen
Vastgestelde bouwkosten	
Activiteiten en onderdelen	Legeshoofdstuk
Bouwactiviteit (bouwtechnisch deel)	2.5 c
Omgevingsplanactiviteit	2.6 g
Rijksmonumentenactiviteit	2.9
Beoordeling onderzoeksrapporten (akoestiek)	2.46 d
Advies (Libau)	2.47 1 b
TOTAAL	

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

Heeft u vragen?

Neem dan contact op met het Klantcontactcentrum (KCC) van de gemeente Oldambt via telefoonnummer (0597) 48 20 00.

Winschoten, 16 juni 2025

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 herbestemmen van een Rijksmonument (realiseren zes appartementen/woningen) op het perceel Wilhelminasingel 1, 1A, 1B, 1C, 1D en 1E, 9672AL 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 7 oktober 2024 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het herbestemmen van een Rijksmonument (realiseren zes appartementen/woningen).

De aanvraag is namens

De aanvraag heeft betrekking op het perceel Wilhelminasingel 1, 1A, 1B, 1C, 1D en 1E, 9672 AL Winschoten, kadastraal bekend gemeente Winschoten, sectie H, nummer 1019.

De aanvraag is geregistreerd onder dossiernummer 72682-2024. Dit besluit is geregistreerd onder nummer 114667.

De aanvrager vraagt vergunning voor de omgevingsplanactiviteit voor het bouwen van een bouwwerk, als bedoeld in artikel 5.1, eerste lid, onder a die niet voldoet aan het omgevingsplan, de rijksmonumentenactiviteit, als bedoeld in artikel 5.1, eerste lid, onder b en voor de bouwactiviteit (technisch), als bedoeld in artikel 5.1, tweede lid, onder a van de Omgevingswet.

Activiteiten die vallen onder deze omgevingsvergunning

Omgevingsplanactiviteit voor het bouwen van een bouwwerk, als bedoeld in artikel 5.1, eerste lid, onder a die niet voldoet aan het omgevingsplan, de rijksmonumentenactiviteit voor het slopen, verstoren, verplaatsen of wijzigen van een rijksmonument of het herstellen of gebruiken van een rijksmonument waardoor dit monument ontsiert of in gevaar gebracht wordt, als bedoeld in artikel 5.1, eerste lid, onder b en voor de bouwactiviteit (technisch), als bedoeld in artikel 5.1, tweede lid, onder a van de Omgevingswet.

Procedure

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd conform de uitgebreide voorbereidingsprocedure als bedoeld in artikel 16.65, lid 1, onder a van de Omgevingswet en artikel 10.24, lid 1, onder a van het Omgevingsbesluit. De aanvraag is beoordeeld conform artikel 5.22 van de Omgevingswet en artikel 8.80 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Tevens is er getoetst aan het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal), het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl), de Omgevingsregeling (Or) en het tijdelijk deel van het Omgevingsplan (bruidsschat).

Het ontwerpbesluit is op 23 april 2025 op de gemeentelijke website gepubliceerd en met ingang van 24 april 2025 gedurende zes weken ter inzage gelegen, samen met de bijbehorende stukken. In deze periode zijn er geen zienswijzen ingebracht.

Winschoten, 16 juni 2025
namens burgemeester en wethouders van de gemeente Oldambt

A. Overwegingen voor de omgevingsplanactiviteit

Bij het nemen van het besluit is het volgende overwogen.

1. Ruimtelijke regels (bouw en gebruik)

- Omgevingsplan onderdeel: Bestemmingsplan 'Winschoten - Centrum'.
- In strijd met artikel 8.1 – 'Dienstverlening'.
- Er is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan een locatie

Motivering:

De aanvraag omvat het herbestemmen van een rijksmonument (nr. 521773). Het pand betreft het voormalige (oorspronkelijke) stations- en administratiegebouw met ingebouwde dienstwoning van de Stoomtramweg Maatschappij Oostelijk Groningen. In latere jaren heeft het gebouw meerdere functies gehad en het laatste gebruik was ten dienste van de functie 'dienstverlening'. Inmiddels is het pand al meerdere jaren niet meer in gebruik en staat het leeg.

In de nieuwe situatie zal het pand worden omgevormd tot appartementengebouw met daarin zes appartementen. Het bebouwde oppervlak alsmede het volume van het gebouw zullen niet wijzigen. Het gebouw is gelegen op gronden met de bestemming 'Dienstverlening'. Deze gronden zijn onder meer bestemd voor gebouwen ten behoeve van dienstverlening.

Het realiseren van zes appartementen/woningen in dit gebouw is in strijd met de het geldende Omgevingsplan. Om deze ontwikkeling mogelijk te maken zal moeten worden afgeweken van het geldende Omgevingsplan. Deze afwijking moet worden onderbouwd. Deze motivering dient als onderbouwing voor deze afwijking.

De huidige situatie van leegstand leidt tot een negatieve ontwikkeling ten aanzien van de staat van dit rijksmonument en is onwenselijk. Vanuit dat perspectief is het wenselijk mee te werken aan de transformatie van het pand naar een passende functie. De herontwikkeling van het rijksmonument tot appartementen leidt tot het behoud van belangrijk cultuurhistorisch erfgoed.

Het ingediende bouwplan voorziet in de verbouwing van het pand tot zes appartementen. Het gebouw wordt voorzien van een lift, zodat alle woning levensloopbestendig zijn. Volgens het programma wonen van de gemeente Oldambt is er in toenemende mate behoefte aan diverse woningtypen, waaronder kleinere woningen voor starters, alleenstaanden en senioren. Ook in het middeldure en hogere segment. Het transformeren van het monument in zes afzonderlijke, kwalitatief hoogwaardige wooneenheden draagt bij aan het realiseren van deze behoefte.

Ook moet worden voldaan aan de overige eisen van het programma Wonen. Dit houdt in dat er sprake moet zijn van voldoende bergruimten en dat er voldoende buitenruimte beschikbaar moet zijn.

In het gebouw zelf kunnen kleine bergingen worden gerealiseerd. Daarmee wordt al voldaan aan het vereiste van de beschikbaarheid van bergruimte. De bedoeling is om in een later stadium in de directe nabijheid afzonderlijke bijgebouwen (garages) te realiseren. Die maken echter geen onderdeel uit van de voorliggende vergunningaanvraag. Wij gaan er vanuit dat deze wel worden gerealiseerd.

Het gebouw is naar zijn aard en monumentale karakter niet geschikt om individuele buitenruimte te realiseren in de vorm van balkons of loggia's. Gezien de aard van het gebouw in zijn omgeving kan worden gesteld dat er voldoende mogelijkheden zijn om collectieve buitenruimte rondom het gebouw te realiseren. Onderzocht wordt nog of het mogelijk is om individuele buitenruimte te realiseren in combinatie met de te realiseren garages/bergingen. In beide gevallen kan worden gesteld dat gezien de locatie en de aard van het gebouw wordt voldaan aan minimale eisen ten aanzien van de beschikbaarheid van buitenruimte.

Conclusie: Het omvormen van het leegstaande monument tot een woongebouw met zes woningen is ruimtelijk te motiveren, mede omdat dit leidt tot behoud (en herstel van een rijksmonument en voor het overige wordt voldaan aan de eisen van het programma Wonen.

Op basis van artikel 8.0a, lid 2 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) kan er medewerking worden verleend aan de aangevraagde activiteiten nu er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan een locatie.

Toelichting parkeren:

Voor nieuwe woonfuncties in Oldambt is het uitgangspunt dat het parkeren op het eigen terrein zal worden opgelost. Het voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein is essentieel om de parkeerdruk op de openbare ruimte in de omgeving van gebouw te beperken.

In de bestaande situatie is het kadastraal perceel vrijwel uitsluitend beperkt tot het gebouw. Het als entree en erf ingerichte gebied naar de ingang van het gebouw is eigendom van de gemeente Oldambt. In beginsel kunnen daar voldoende parkeerplaatsen worden ingericht voor het beoogde aantal appartementen. De gemeente is bereid deze gronden voor dat doel te verkopen aan de initiatiefnemer. Onderzocht wordt nog of het ten oosten van het gebouw gelegen gebied zorgvuldig kan worden ingericht als openbare ruimte en (gebouwde) parkeervoorziening voor de appartementen.

Op grond van het voorgaande zijn er geen belemmeringen ten aanzien van het parkeren.

Lijst met aangewezen buitenplanse omgevingsplanactiviteiten ex artikel 16.15a, onder d, Omgevingswet

Bij besluit van Gedeputeerde Staten van Groningen van 13 december 2023 is aangegeven voor welke gevallen hun advies en instemming nodig is voor buitenplanse omgevingsplanactiviteiten. Dit besluit is aangehaald als Lijst met aangewezen buitenplanse omgevingsplanactiviteiten ex artikel 16.15a, onder d, Omgevingswet. De aanvraag voorziet niet in een activiteit die betrekking heeft op één van de gevallen van de lijst. Er is daarom geen advies of instemming van de provincie noodzakelijk.

2. Geluid

De locatie is gelegen binnen de geluidzone van het wegverkeer van de Wilhelminasingel en vanwege industrielaawaai op het geluidgezoneerde industrieterrein Winschoten – Oost.



Omdat de bestemming verandert naar 'wonen' is er sprake van het realiseren van een geluidgevoelig gebouw, er dient daarom te worden getoetst aan deze zones en bijbehorende geluidbelasting. Onder de omgevingswet heten deze zones geluidaanbachtgebieden. Het bouwplan ligt niet binnen het geluidaanbachtgebied van de spoorlijn Winschoten – Bad Nieuweschans. Voor de toetsing van de geluidaanbachtgebieden is het Besluit kwaliteit leefomgeving van toepassing. Bij overschrijding van de voorkeursgrenswaarden is het Besluit bouwwerken leefomgeving van toepassing, mits de geluidbelasting niet de maximale waarden van artikel 5.78u van het (Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl)) overschrijdt.

heeft in opdracht van aanvrager een akoestische rekenmodel opgesteld om de geluidbelasting van het wegverkeer en het industrieterrein te berekenen op het pand. De resultaten zijn verwoord in het document 'Akoestische QuickScan Wilhelminasingel 1 Winschoten', Project 20252273 d.d. 26 februari 2025.

Aansluitend daarop heeft een NEN 5077 berekening uitgevoerd voor de beoordeling van de karakteristieke geluidwering van de gevel. Deze beoordeling is gerapporteerd in het document 'Akoestisch onderzoek geluidwering gevels Wilhelminasingel 1 Winschoten', rapport 20252273, d.d. 4 maart 2025. Beide rapporten zijn bedoeld om aan te tonen dat de geluidbelasting binnen de maximaal toelaatbare waarden van het Besluit kwaliteit leefomgeving blijven en het gebouw tegelijkertijd voldoet aan een voldoende geluidisolatie om een goed woonklimaat in het pand (als bedoeld in het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl)) te garanderen. In verband met het industrielaawaai is gezamenlijk overleg gevoerd met de geluidspecialist van de Omgevingsdienst Groningen (de zonebeheerder) en de adviseur milieu, bodem en

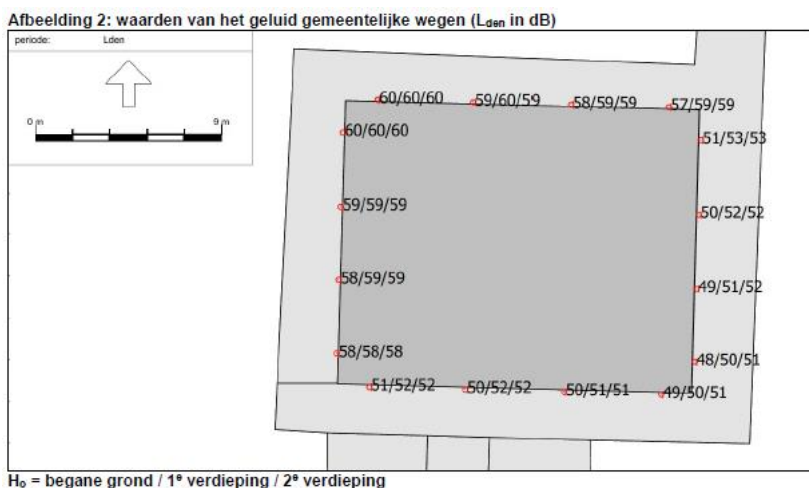
geluid van gemeente Oldambt. Dit om een verfijnd perspectief te kunnen vormen op de regelgeving voor een niet-geluidgevoelige gevel, de staat van het pand en gebruiksmogelijkheden aan/van de oostgevel.

De betreffende verdieping aan de oostgevel is in de huidige staat en in het bouwplan, al uitgevoerd als niet-geluidgevoelige gevel. Het ovaal gevormde raam is niet te openen en gelet op de hoogte ten opzichte van de verdiepingvloer is het ook niet waarschijnlijk dat deze ooit beweegbaar zal worden gemaakt. Voorheen heette dit een niet-geluidgevoelige gevel, een zgn. dove gevel. Het gebouw aan de Wilhelminasingel 1 kent drie bouwlagen c.q. twee verdiepingen. Voor elke verdieping is voor alle gevels de geluidbelasting berekend. De Wilhelminasingel is aan de westzijde van het pand gelegen, het industrieterrein aan de oostzijde. Ten noorden, westen en het zuiden bevinden zich woningen en een lichte bedrijfsfunctie. Ten oosten van het pand is sprake van bedrijvigheid op het industrieterrein.

Uit de akoestische QuickScan blijkt het volgende:

Wegverkeerslawaaï:

De geluidbelasting overschrijdt de voorkeursgrenswaarde van 53 dB, maar blijft beneden de maximale waarde van 70 dB. De hoogste geluidbelasting bedraagt 60 dB aan zowel de west- en noordzijde. Aan de oost- en zuidzijde wordt aan de voorkeursgrenswaarden voldaan. Op afbeelding 2 van de QuickScan zijn de geluidbelastingen per woonlaag weergegeven.



Industrielawaai:

In het verleden was er voor de oostgevel op de eerste verdieping van het pand een maximaal toelaatbare geluidbelasting (MTG) waarde toegekend van 55 dB. Dat is nog een vigerende waarde, de overige bouwlagen hadden geen vastgestelde MTG waarde.

Uit de berekening blijkt dat op alle bouwlagen, van elke gevel, kan worden voldaan aan de maximaal toelaatbare geluidbelasting van 55 dB(A). Echter voor de oostgevel van de tweede verdieping geldt dit niet, daar bedraagt de geluidbelasting 56 dB(A).

Voor deze waarde kan geen hogere waarde wet geluidhinder worden vastgesteld. Deze gevel **dient daarom te worden uitgevoerd als een niet-geluidgevoelige** (zgn. dove) gevel. Voor de overige gevels en bouwlagen dienen hogere (MTG) waarden te worden vastgesteld om het gebruik 'Wonen' als bestemming mogelijk te maken binnen de geluidzone van het industrieterrein. De hogere waarden vereisen tegelijkertijd dat een berekening van de karakteristieke geluidwering gevels volgens NEN 5077 moet worden gedaan om het woonklimaat te garanderen. Daarbij moet ook de ventilatievoorziening worden beschouwd. Vanwege het uitvoeren van een niet-geluidgevoelige gevel moet bij de NEN 5077 berekening van het gezamenlijk geluid een toeslag van 3 dB worden gerekend op basis van artikel 4.103b van het Bkl. Omdat er sprake is van een hogere geluidbelasting vanwege wegverkeer en industrielawaai moet het gezamenlijk geluid worden berekend.

Het realiseren van een dove gevel is een werkbare oplossing waarbij eveneens voldoende ventilatie kan worden gegarandeerd door zolderramen in het dak. Het gebruik van de verdieping wordt hierdoor niet belemmerd. De eigenaar/aanvrager heeft te kennen gegeven geen bezwaar te hebben tegen de dove gevel. Een dove gevel vereist dat de bij de beoordeling conform NEN 5077 een toeslag van 3 dB wordt gerekend voor de minimale isolatiewaarde voor toekomstige groei van het geluid (artikel 4.103b Bkl). Het uitvoeren van een dove gevel houdt in dat het ovale raam op deze verdieping in gesloten toestand blijft en wordt voorzien van

voldoende geluidwerend glas en afdichtingen. Het openzetten van het raam was al niet mogelijk en is gelet op de positie ten opzichte van voorliggende trap en vloer geen logische functie. Het raam is net boven de vloer gesitueerd. Het gebouw wordt tevens voorzien van balansventilatie. De uitvoering van een dove gevel is daarmee een goede oplossing voor zowel het gebruik alsook de vastgestelde hogere waarde. De hogere waarde biedt voldoende ruimte voor het gezonde industrieterrein, de vereiste geluidisolatie biedt daarnaast voldoende waarborg voor het woonklimaat.

Hogere waarde wet geluidhinder:

Op 16 april 2025 is het ontwerpbesluit Hogere Waarde Wet geluidhinder industrielawaai opgesteld, dit om de realisatie van de woningen binnen de geluidzone van het industrieterrein Winschoten-Oost mogelijk te maken. Het ontwerpbesluit heeft zaaknummer 26752-2025 waarmee voor alle gevels op elke verdieping een hogere waarde van 55 dB(A) wordt vastgesteld, dit met uitzondering van de oostgevel op de tweede verdieping bij het ovale raam. Deze gevel wordt als niet-geluidgevoelige gevel aangemerkt zoals hierboven omschreven. De geluidbelasting bedraagt 56 dB(A) waardoor er geen hogere waarde kan worden vastgesteld. Door deze gevel op de tweede verdieping als niet-geluidgevoelige gevel aan te merken kan de woningruimte worden gerealiseerd zonder dat de 'industrie' nadelig wordt benadeeld in de geluidruimte. Tegelijkertijd kan deze gevel over voldoende geluidwering beschikken om het woonklimaat te waarborgen. Het niet kunnen openen van het raam leidt niet tot beperkingen van deze ruimte. Het raam kan in de huidige situatie ook niet worden geopend. De hier benodigde gevelwering van de woonkamer is 28 dB, in bijlage 3 is aangetoond dat de gevelwerking 32 dB bedraagt.

Maatwerkvoorschrift gezamenlijk geluid voor de binnenwaarde in relatie tot gevelwering:

In het rapport geluidwering gevels wordt in paragraaf 5.3 aangegeven om de binnenwaarde van 33 dB volgens het besluit bouwwerken leefomgeving te verruimen tot 36 dB voor het gezamenlijke geluid van wegverkeer en industrielawaai. Er kan door de beperkte mogelijkheden voor aanvullende gevelwering van het rijksmonument niet worden voldaan worden aan het wettelijk vereist binnenniveau. Artikel 5.23a van het Besluit bouwwerken leefomgeving biedt hier echter een mogelijkheid. In deze situatie is er sprake van een transitie van een bestaand gebouw/bestaande situatie. In paragraaf 5.2 zijn verdergaande maatregelen overwogen. Er kan nog een reductie van 1 dB worden gerealiseerd door zwaardere beglazing toe te passen. Dit is niet als doelmatig aangemerkt.

Wij nemen de uitgangspunten en motivatie van dit rapport over voor deze beoordeling en stellen op grond van artikel 5.23a een maatwerkvoorschrift vast waarbij de waarde voor het binnenniveau wordt versoepeld tot hoogstens 36 dB voor de beoordeling van het gezamenlijk geluid. Deze waarde blijft nog binnen de maximaal toelaatbare waarde van 38 dB. In het advies van de omgevingsdienst is dit aspect eveneens beoordeeld.

Het gaat om de volgende ruimten waar het binnenniveau verhoogd is (tabel 5.1), de ruimten zijn benoemd op de bouwtekeningen van bijlage 1 in het akoestisch rapport.

tabel 5.1: berekende karakteristieke geluidwering en binnenniveaus

Verblijfsruimte	Gezamenlijk geluid [dB]	G _{A,K} [dB]		Binnenniveau [dB]
		vereist	berekend	
A-09 Woonkeuken	58	25	26	32
A-02 Slaapkamer	60	27	24	36
A-03 Slaapkamer	59	26	24	36
B-03 Keuken	56	23	23	33
B-07 Woonkamer	57	24	26	31
B-06 Slaapkamer	58	25	25	30
C-02 Keuken	58	25	24	34
C-03 Woonkamer	60	27	25	35
C-04 Slaapkamer	60	27	26	34
C-07 Slaapkamer	57	24	26	30
D-03 Keuken	56	23	23	33
D-07 Woonkamer	59	26	26	33
D-06 Slaapkamer	59	26	26	33
E-02 Woonkamer/keuken	59	26	25	34
E-03 Slaapkamer	60	27	24	36
E-04 Slaapkamer	59	26	23	36
F-05 Woonkamer	59	26	28	31
F-04 Slaapkamer	59	26	29	29

Voor de volledige technische beoordeling van de gevelwering wordt verwezen naar het rapport van

In de bijlagen staan de maatregelen weergegeven zoals die worden weergegeven op bouwtekeningen. De bouwkundige constructies staan verwoord/omschreven in paragraaf 4.2.

Conclusie

Wij nemen de resultaten en inhoudelijke beoordeling over. De beoordeling laat zien dat de woonbestemming kan worden toegekend aan het gebouw, waarbij er een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd en er geen belemmering optreedt vanwege industrielawaai, mits de volgende voorschriften in acht worden genomen (zie voorschrift 1):

1. Een hogere waarde wet geluidhinder van 55 dB(A) is toegekend aan deze locatie vanwege de geluid-zone voor industrielaawaai en het uitvoeren van zonebeheer.
2. Een niet-geluidgevoelige gevel dient te worden gerealiseerd op de tweede verdieping aan de oostzijde, ter plaatse en inclusief het ovale raam.
3. De karakteristieke gevelwering geluid van het pand (incl. niet geluidgevoelige gevel) dient aantoonbaar te worden uitgevoerd zoals is aangegeven en berekend in het (NEN 5077) rapport van Ingenieursbureau Spreen d.d. 4 maart 2025.
4. Vanwege de ventilatie aan de oostzijde dienen er in het dak wel voldoende ventilatievoorzieningen te worden aangebracht. In het plan en de NEN 5077 berekening zijn nieuwe te openen zolderramen voorzien waardoor de ventilatie plaats kan vinden.

Op deze manier is er naar ons oordeel voor 'geluid' sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan deze locatie die zowel de toekomstige bewoners, de aanvrager alsook de geluidruimte voor het industrieterrein dient. Met het vaststellen van hogere waarden wordt de geluidruimte voor bedrijven niet ingeperkt voor het uitvoeren van zonebeheer. Gelet op de directe omgeving is dit pand ook niet maatgevend. Het is wel een extra beoordelingspunt ten opzichte van de bestaande MTG waarde, maar de flat, direct ten noorden van het pand, is vanwege de grotere hoogte (17,0 meter) meer maatgevend.

3. Archeologie

Niet van toepassing (er vinden geen bodem verstorende werkzaamheden plaats).

4. Erfgoedwet, Monumentenwet 1988:

Het pand betreft het voormalige (oorspronkelijke) stations- en administratiegebouw met ingebouwde dienst-woning van de Stoomtramweg Maatschappij Oostelijk Groningen. In latere jaren is heeft het gebouw meerdere functies gehad en het laatste gebruik was ten dienste van de functie 'dienstverlening'. Inmiddels is het pand al meerdere jaren niet meer in gebruik en staat het leeg.

Het project (de aanvraag omgevingsvergunning) betreft het herbestemmen van een rijksmonument. Er zullen zes woningen/appartementen worden gerealiseerd in dit gebouw. Tevens zal het pand aan de buitenzijde worden geschilderd. Het pand staat geregistreerd in het rijksmonumentenregister van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed, onder monumentnummer: 521773.

Door Adviescommissie voor Omgevingskwaliteit is d.d. 29 oktober 2024 advies (nr. 22010467) uitgebracht.

Door Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed is d.d. 9 januari 2025 advies (nr. 1620141) uitgebracht.

Advies

Er kan medewerking worden verleend aan deze aangevraagde activiteiten, hierbij geldt onderstaande voorwaarde (zie voorschrift 8).

Kleurhistorische verkenning: Voordat met de werkzaamheden wordt begonnen dient er een kleurhistorische verkenning niveau 2 op te worden gesteld. Deze kleurhistorische verkenning dient te geschieden op basis van URL 2004 van de Stichting Erkende Restauratiekwaliteit Monumentenzorg niveau 2. P038 URL 2004 Kleurhistorisch onderzoek na CCvD 160617 (d.d. 16 september 2008).pdf (www.stichtingerm.nl).

De uitkomsten van deze verkenning dienen ter advisering te worden voorgelegd aan de RCE en de advies-commissie. In overleg met betrokkenen zal tot een definitieve kleurkeuze worden gekomen.

Toelichting:

Het plan heeft een lange voorgeschiedenis waarop in de verschillende planfasen, al dan niet op locatie, overleg is gevoerd en geadviseerd. De volgende schriftelijke adviezen zijn gegeven:

- 11 december 2023 preadvies met zaaknummer 1467244.
- 26 april 2024 preadvies met zaaknummer 1542257.
- 2 juli 2024 preadvies met zaaknummer 1557484.

Op 6 november 2024 is de definitieve aanvraag ingediend. Op 26 november 2024 heeft er nog een gezamenlijk overleg plaatsgevonden waarbij er een aantal inhoudelijke opmerkingen zijn gemaakt die zijn aangepast in het plan.

In het advies van de RCE d.d. 9 januari 2025 zijn nog een 4-tal opmerkingen gemaakt die zijn verwerkt in het plan (zie 611214 - Tekening bouwplan, d.d. 7 maart 2025). In dit advies is opgemerkt dat uit de laatste tekening blijkt dat de woningscheidende wanden bestaan uit een 2 x 30 minuten brandwerende laag en dat de woningscheidende vloeren 1x 30 minuten brandwerend zijn. Van belang uit het oogpunt van monumentenzorg is dat de gemaakte keuzen of een eventuele

wijziging daarvan geen negatieve invloed heeft op behoud van vloer, wanden en plafonds van de hoogmonumentale directiekamer en vergaderkamer.

Geconcludeerd wordt dat er geen wijziging plaats vindt op dit punt.

5. Omgevingskwaliteit

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

Het bouwplan is gelegen in het gebied categorie 11 - 'Vooroorlogs geplande buurt'.

Het plan is op 29 oktober 2024 getoetst aan deze nota door Adviescommissie voor Omgevingskwaliteit. Geoordeeld is dat het bouwplan voldoet aan redelijke eisen van welstand.

Toelichting: De commissie heeft beoordeeld wat de invloed van het plan is op het monument en de omgevingskwaliteit en komt daarbij tot de volgende beoordeling:

De aanvraag betreft de herbestemming van het monumentale, voormalige stations- en kantoorgebouw tot appartementencomplex.

Sinds het laatste advies van de commissie is het plan op onderdelen aangepast. De commissie wil haar waardering uitspreken voor de inzet om te komen tot een acceptabele balans tussen het behoud van de monumentale waarden en de benodigde ingrepen voor de herbestemming. Zij is positief over de aanpassingen en de verdere uitwerking van het plan zoals bijvoorbeeld de eerdere potentiële plekken voor bouwfysische problemen. Hoewel de commissie het nog steeds spijtig vindt dat een deel van de waardevolle interieurelementen niet zichtbaar blijven is zij positief over de wijze waarop deze onderdelen worden behouden.

Er is wat betreft de commissie voldoende tegemoet gekomen aan de door de commissie gemaakte opmerkingen. Zij adviseert daarom positief.

6. Besluit Bouwwerken leefomgeving

De aanvraag is getoetst aan het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl).

Getoetst is aan het volgende.

Gebruiksfunctie - 'Woonfunctie' - niveau 'bestaande bouw/verbouw (gedeeltelijk)'.

Brandveiligheid:

Het plan is beoordeeld en akkoord bevonden (Z2024-00003221, d.d. 4 december 2024).

Constructief:

Het plan is beoordeeld en akkoord bevonden (RH 41849/240008, d.d. 15 november 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/schetsen ten behoeve van de uitvoering. Indien bepaalde onderdelen niet door de hoofdconstructeur worden uitgevoerd dienen deze aangeleverd te worden met een goedkeuringsstempel.
- Bij het ontwerp van de houten vloeren en steenachtige wanden dient rekening gehouden te worden met de eisen ten behoeve van geluidwering tussen de appartementen.
- De staalwerkplaatstekeningen dienen aangeleverd te worden met een goedkeuringsstempel van de hoofdconstructeur.

7. Bodem

- Akkoord

Bodem

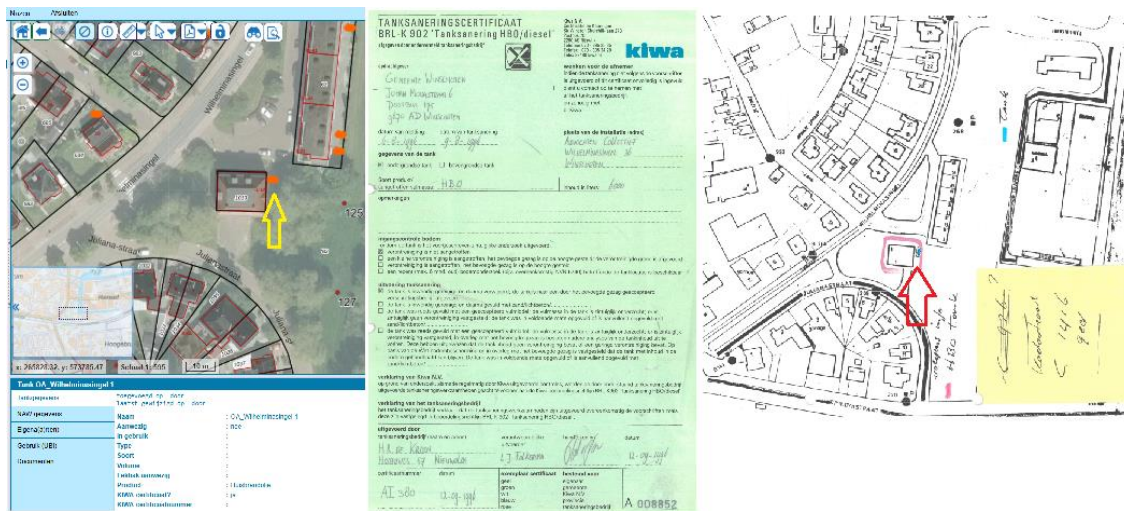
Er is geen bodemonderzoek ingediend bij de aanvraag. De aanvraag betreft een in pandig wijziging van de indeling van het pand, er is daarbij geen sprake van ingrepen in de bodem. De vigerende bestemming van het pand is 'maatschappelijk', binnen deze bestemming is/was er sprake van het langdurig verblijven van personen gedurende de dag.

Het kadastraal perceel (en het eigendom) omsluit de gebouwcontour, er is nagenoeg geen 'bodem' binnen dit perceel, alleen bebouwing en verharding. Van het pand is bekend dat er een huisbrandolietank in gebruik is geweest. Bij de registratie is een vermelding dat deze KIWA is gesaneerd en verwijderd. De tank zou aan de noordoostzijde van het pand gelegen hebben. In de tankregistratiemap van voormalige ondergrondse tanks is

voor Wilhelminasingel 1 een KIWA certificaat opgenomen van 9 augustus 1996. Dit is een certificaat voor de verwijdering van een 6.000 liter HBO-tank bij het advocatenkantoor, certificaatnummer AI 380 van De Kroon. Bij deze registratie is een situatie gearchiveerd waar de tank aan de noordoostzijde is gelegen, rechts van de hoofdentree. Aan de hand van de bouwhistorische opname is te zien dat zich in de kelder (met betonvloer) de centrale verwarming bevond. In deze opname wordt eveneens het advocatenkantoor genoemd die hier was gevestigd in 1995 en 1996. Dit stemt overeen met de vermelding op het Kiwa certificaat.

Van een bodemingreep is in deze aanvraag omgevingsvergunning geen sprake. Voor eventueel graafwerk zijn de rijksregels van het Besluit activiteiten leefomgeving van toepassing. Dit gaat om het graven in de bodem, daarvoor geldt een meldingsplicht voor de initiatiefnemer alsmede een milieuverklaring bodemkwaliteit. Het toekennen van de woonfunctie is mogelijk voor deze locatie. Het gebruik van de bodem in de bestaande en toekomstige situatie is gelijkend. Het toevoegen van woningen op de verdieping betreft geen uitbreiding op de bodem. De benedenverdieping was al bedoeld voor het langdurig verblijven van personen gedurende de dag. Binnen de aanvraag en het kadastraal perceel is geen sprake van een intensivering van het bodemgebruik, er is geen tuin of betreedbare bodem binnen het kadastraal perceel.

Weergave: Databaseweergave Nazca en Kiwa certificaat en tanksaneringsgegevens 1996



8. Natuurbescherming

Flora en fauna

Er geldt volgens artikel 11.27 van het Besluit Activiteiten Leefomgeving (Bal) een zorgplicht voor alle in het wild voorkomende planten en dieren. Dat houdt onder andere in dat het verboden is activiteiten te ontplooiën waarmee broedende vogels, jongen in hun nest of (andere) beschermde dieren, zoals vleermuizen, worden verstoord. Dit geldt ook 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 voordat u met de werkzaamheden (bouw- en/of verbouwwerkzaamheden) mag beginnen eerst een ontheffing/vergunning van de provincie nodig.

Stikstof

Er is sprake van een vergunningaanvraag voor een ontwikkeling van beperkte omvang. Hiervoor wordt geen negatieve stikstofimpact verwacht.

9. Externe veiligheid

De locatie Wilhelminasingel 1 in Winschoten ligt binnen de aandachtsgebieden van de spoorlijn Groningen – Bad Nieuweschanen en een Seveso inrichting. Het gebruik wijzigt van de functie 'kantoor' naar 'wonen'. Er zullen zes appartementen voor senioren worden gerealiseerd verdeeld over drie bouwlagen.

Op 24 oktober 2024 hebben wij per e-mail, op grond van artikel 1.3 van de Omgevingswet en artikel 5.2 van het Besluit kwaliteit leefomgeving, advies ontvangen van de Veiligheidsregio Groningen met betrekking tot een veilige leefomgeving. Daarbij is ook betrokken het Regionale Risicoprofiel (vastgesteld door de burgemeesters van onze regio, vanuit de Wet veiligheidsregio's, artikel 3 en 10).

Advies

De locatie ligt binnen het explosie en gifwolkaandachtsgebied van de spoorroute Veendam aansl. – Leer (D) en binnen het gifwolkaandachtsgebied van de Seveso inrichting. Binnen dit gebied kunnen dodelijke slachtoffers vallen bij een incident.

Geadviseerd wordt om de maatregel te nemen om ontvluchting van de risicobron af mogelijk te maken door (nood)deuren in het gebouw aan de risicoluwe zijde te plaatsen. Hierdoor kan in geval van een calamiteit bij het spoor het gebouw aan de risicoluwe zijde verlaten worden. Bouwkundige of kleinere ontwikkelingen zien wij niet als proportioneel, indien onderstaande wordt opgevolgd. De veiligheidsregio Groningen adviseert u daarnaast om de mogelijkheid van gebruiksfuncties voor verminderd zelfredzamen uit te sluiten. Zodoende kan er in de toekomst ook geen gebruiksfunctie voor verminderd zelfredzamen komen.

Overweging

Binnen het genoemde aandachtsgebied is het aan de gemeente een afweging (de acceptatie van) het risico te wegen tegen andere maatschappelijke belangen en daarbij veiligheid verhogende maatregelen te overwegen.

Overwegende dat:

- het een Rijksmonument is en er niet zondermeer een vluchtroute aan de risicoluwe zijde kan worden gerealiseerd;
- de afstand tot het spoor circa 125 meter bedraagt;
- het beoogde pand grotendeels wordt afgeschermd door de woningen aan de Julianastraat en de P. van Dijkstraat;
- er slechts sprake is van een geringe hoeveelheid aanwezige personen, gelet op de zes senioren-appartementen;
- in de centrale hal de ontvluchtingsroute wordt opgehangen (zie voorschrift);
- uitsluitend seniorenappartementen gerealiseerd mogen worden, en dat met deze vergunning geen functie voor verminderd zelfredzamen wordt mogelijk gemaakt;

wordt het risico om te komen overlijden, als gevolg van een ongeval op het spoor of bij de Seveso-inrichting, acceptabel geacht.

C. 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. Een niet-geluidgevoelige gevel dient te worden gerealiseerd op de tweede verdieping aan de oostzijde, ter plaatse en inclusief het ovale raam.
- d. De karakteristieke gevelwering geluid van het pand (incl. niet geluidgevoelige gevel) dient aantoonbaar te worden uitgevoerd zoals is aangegeven en berekend in het (NEN 5077) rapport van Ingenieursbureau d.d. 4 maart 2025.
- e. Vanwege de ventilatie aan de oostzijde dienen er in het dak wel voldoende ventilatievoorzieningen te worden aangebracht. In het plan en de NEN 5077 berekening zijn nieuwe te openen zolderramen voorzien waardoor de ventilatie plaats kan vinden.
- f. In de centrale hal beneden dient een situatietekening te hangen waarop de ontvluchting van het pand in noordelijke richting is aangegeven.

2. Nog in te dienen gegevens (Omgevingskwaliteit)

- a. 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.
- b. Met de werkzaamheden mag pas worden gestart als de nog in te dienen stukken door de gemeente zijn goedgekeurd.

3. Informatieplicht begin en einde bouwwerkzaamheden

- a. Het begin van de bouwwerkzaamheden moet tenminste twee werkdagen vóór het begin worden meegedeeld aan het team Team toezicht, handhaving, veiligheid & zorg (THV&Z), per telefoon 0597 - 482 000, via <https://www.gemeente-oldambt.nl/startmelding-en-gereedmelding-bouw> of in een e-mail

naar startmelding@gemeente-oldambt.nl. Deze melding moet voorzien zijn 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. Het einde van de bouwwerkzaamheden, of een gedeelte daarvan, moet uiterlijk op de eerste werkdag ná afloop worden meegedeeld aan het team THV&Z via <https://www.gemeente-oldambt.nl/startmelding-en-gereedmelding-bouw> of in een e-mail naar gereedmelding@gemeente-oldambt.nl.

4. Bodem

- a. Met de inwerkintreding van de Omgevingswet zijn er meldingen nodig voor het (eventueel) 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.
- b. Bij het ontgraven is inzicht in de bodemkwaliteit nodig, daarvoor dient het bodemonderzoek. De aannemer is zelf gehouden aan 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 en 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 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.

- c. De (eventueel) bij de bouwwerkzaamheden vrijkomende grond moet bij voorkeur zoveel mogelijk op hetzelfde terrein worden verwerkt (een gesloten grondbalans). Indien vrijkomende grond niet op hetzelfde terrein wordt verwerkt maar afgevoerd moet worden, dan dient u contact op te nemen met de gemeente waar de grond naartoe wordt gebracht. Die gemeente beoordeelt of aanvullend onderzoek op grond van het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) en Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) noodzakelijk is, of dat de reeds bekende gegevens voldoende zijn.
- d. Kwaliteiten samenvoegen is niet toegestaan en mag alleen door BRL 9335 erkende instellingen verricht worden 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 is in beide gevallen een melding nodig via het Omgevingsloket <https://omgevingswet.overheid.nl/home>. Een graafmelding is te vinden via de zoekterm *graven*. Een depot of toepassing van grond/ zand via zoekterm *Toepassen*. Deze meldingen dienen ten minste 7 dagen voorafgaand aan de werkzaamheid te zijn ingediend. De aanvrager/initiatiefnemer dient zelf zorg te dragen voor het hergebruiken of afvoeren van de vrijkomende grond.

- f. Voor het afvoeren van de grond moeten de door of namens de gemeente (door de Omgevingsdienst) gestelde voorwaarden worden opgevolgd¹.
- g. Zorgplicht voor bodembescherming geldt altijd. 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 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.
- h. Geadviseerd wordt om facturen of gegevens van de aangeleverde of afgevoerde grond te bewaren om deze desgevraagd aan een toezichthouder te kunnen verstrekken.
- i. Informatie over grondverzet binnen de gemeente Oldambt, of verklaringen op basis van de nota bodembeheer of -kwaliteitskaart is verkrijgbaar bij de _____ van het team Toegang KCC, telefoonnummer 0597 - 482 000.

¹ afvoeren naar een erkende be-/verwerker is niet meldingsplichtig, afvoerbewijzen moeten worden bewaard.

Toelichting: 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 (bijlage III van de regionale nota bodembeheer en -kwaliteitskaart provincie Groningen).

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

8. Erfgoed

- c. De restauratie werkzaamheden moeten worden uitgevoerd volgens de uitvoeringsrichtlijnen van het ERM (Erkende Restauratiekwaliteit Monumentenzorg) [ERM Richtlijnen: - Kennisbron en houvast voor de praktijk - Stichting ERM](#);
- d. Voordat met de (buiten)werkzaamheden wordt begonnen dient er een kleurhistorische verkenning op te worden gesteld op basis van URL 2004 van de Stichting Erkende Restauratie- kwaliteit Monumentenzorg (niveau 2, P038 URL 2004 Kleurhistorisch onderzoek na CCvD 160617 (d.d. 16 september 2008/www.stichtingerm.nl).

De uitkomsten van deze verkenning dienen ter advisering te worden voorgelegd aan de RCE en adviescommissie Omgevingskwaliteit (Libau) om in overleg met betrokkenen tot een definitieve kleurkeuze te komen

D. 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.

E. Documenten

De volgende documenten worden meegezonden met het besluit en maken daarmee onderdeel uit van de omgevingsvergunning.

Aanvraag omgevingsvergunning			d.d. 7 oktober 2024
Document nummer e-suite	Nummer tekening/ berekening + Omschrijving	Datum tekening/ berekening	Datum ontvangst
965506	Samenvatting	d.d. 7 oktober 2024	d.d. 7 oktober 2024
988684	Bouwhistorische opname	d.d. mei 2020	d.d. 7 oktober 2024
552683	Statische berekening	d.d. 6 november 2024	d.d. 8 november 2024
611214	Tekening bouwplan	d.d. 7 maart 2025	d.d. 9 april 2025
219028	Akoestische QuickScan	d.d. 26 februari 2025	d.d. 9 april 2025
620950	Akoestisch onderzoek geluidwering gevels	d.d. 4 maart 2025	d.d. 9 april 2025

F. Leges

Voor het in behandeling nemen van een aanvraag omgevingsvergunning worden kosten in rekening gebracht als bedoeld in de 'Legesverordening gemeente Oldambt 2024'.

Basisbedrag voor de berekening		
Opgegeven bouwkosten	Geen	
Vastgestelde bouwkosten		
Activiteiten en onderdelen	Legeshoofdstuk	Bedrag
Bouwactiviteit (bouwtechnisch deel)	2.5 c	
Omgevingsplanactiviteit	2.6 g	
Beoordeling onderzoeksrapporten (akoestiek)	2.46 d	€
Advies (Libau)	2.47 1 b	€
TOTAAL		€

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

Toelichting;

Definitie bouwkosten als bedoeld in Titel 2, Hoofdstuk 1 van de Tarieventabel 2024 behorende bij de 'Legesverordening gemeente Oldambt 2024':

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 aanvrager is geen bouwsom opgegeven.

De bouwsom wordt bepaald op basis van de normeringen als opgenomen in het normenboek 'Basisbedragen gebouwen 2025' van het Nederlands Bouwkosten Instituut (NBI). Duidelijke normbedragen voor een dergelijk project ontbreken. Vanuit ervaring wordt een bedrag van € 30.000,00 per woning/appartement reëel geacht.

De bouwsom wordt daarmee vastgesteld op €

G. Beroepsclausule

Tegen dit besluit kan beroep worden aangetekend. De beroepstermijn is zes weken en start de dag na bekendmaking (verzending) van het besluit. Belanghebbenden (waaronder ook u) kunnen binnen vermelde zes weken schriftelijk een beroepschrift indienen. Hiervoor is griffierecht verschuldigd. Een beroepschrift moet worden gericht aan:

de Rechtspraak Rechtbank Noord-Nederland Afdeling Bestuursrecht Postbus 150 9700 AD Groningen Het beroepschrift moet worden ondertekend en moet tenminste bevatten:

a. de naam en het adres van de indiener;

- b. de dagtekening;
- c. een omschrijving van het besluit waartegen het beroep is gericht;
- d. de gronden van het beroep.

Indien beroep wordt ingesteld, verdient het aanbeveling een afschrift van het besluit op het bezwaarschrift (inclusief bijlagen) bij te voegen. Indien beroep is ingesteld is het eveneens mogelijk een voorlopige voorziening te vragen bij de voorzieningenrechter van genoemde rechtbank, als (gelet op de betrokken belangen) onverwijlde spoed dat vereist. Het beroep en het verzoek om een voorlopige voorziening te treffen kan ook digitaal worden ingediend bij genoemde rechtbank via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. Daarvoor moet men wel beschikken over een elektronische handtekening (DigiD). Kijk op genoemde website voor de voorwaarden.

Na de beroepstermijn van zes weken wordt, indien er geen beroep is aangetekend en er geen voorlopige voorziening is gevraagd, de omgevingsvergunning onherroepelijk en mag met de werkzaamheden worden gestart.

De omgevingsvergunning wordt verleend behoudens rechten van derden.

Indien reeds gebruik wordt gemaakt van deze omgevingsvergunning, voordat definitief is komen vast te staan dat de vergunning niet meer kan worden vernietigd op grondslag van een door een belanghebbende krachtens de Wet tegen de verlening van deze omgevingsvergunning ingesteld beroep, wordt daarmee op eigen risico gehandeld en kan bij daadwerkelijke vernietiging achteraf van de omgevingsvergunning, de gemeente in geen enkel opzicht aansprakelijk worden gehouden.