



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



Onderwerp Beschikking omgevingsvergunning
Ons kenmerk 52728-2022
Inlichtingen bij

Datum 22 december 2022
Uw brief
Bijlage(n)

Geachte heer ,

Bijgaand treft u aan de door u aangevraagde omgevingsvergunning (ontwerp besluit) voor het bouwen van drie woningen op het perceel Jacob Catshof 6, 6A en 6B, 9673 GK 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 via (0597) 48 20 00.

Met vriendelijke groet,
namens burgemeester en wethouders van de gemeente Oldambt

Vergunningverlener team VTH
Cluster Ruimtelijke Zaken



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 het bouwen van drie woningen op het perceel Jacob Catshof 6, 6A en 6B, 9673 GK 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 6 juni 2022 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het bouwen van drie woningen.

De aanvraag is ingediend door

De aanvraag heeft betrekking op het perceel Jacob Catshof 6, 6A en 6B, 9673 GK Winschoten, kadastraal bekend gemeente Winschoten, sectie C, nummers 4022, 4023, 4024 en 4025.

De aanvraag is geregistreerd onder OLO-nummer 7028543 en zaaknummer 52778-2022. Dit besluit is geregistreerd onder nummer 686337.

De aanvrager vraagt vergunning voor het bouwen van een bouwwerk, als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

Op grond van artikel 2.10, tweede lid, van de Wabo wordt in het geval dat het bouwen van een bouwwerk in strijd is met de bepalingen van het geldende bestemmingsplan de aanvraag tevens aangemerkt als een aanvraag om een vergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, (het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan) en wordt de vergunning slechts geweigerd indien vergunningverlening met toepassing van artikel 2.12 niet mogelijk is.

Activiteiten die vallen onder deze omgevingsvergunning

Het bouwen van een bouwwerk, als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder a en het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c van de Wabo.

Procedure

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd conform de reguliere voorbereidingsprocedure als bedoeld in artikel 3.7 van de Wabo. De aanvraag is beoordeeld conform artikel 2.10 en 2.12, en meer algemeen aan het bepaalde in paragraaf 2.1 tot en met 2.3, van de Wabo. Tevens is er getoetst aan het Besluit omgevingsrecht (Bor) en de Regeling omgevingsrecht (Mor).

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 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 en het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, conform artikel 2.12 eerste lid, onder a, onder 3° van de Wabo. Tevens is de aanvraag getoetst aan het Besluit omgevingsrecht en de Ministeriele regeling omgevingsrecht. Gebleken is dat de aanvraag voldoet en op basis daarvan is deze ontwerp-omgevingsvergunning vastgesteld.

Er is sprake van de uitgebreide voorbereidingsprocedure als bedoeld in de Wabo. Conform deze procedure (als bedoeld in paragraaf 3.3 van de Wabo) wordt de aanvraag, het ontwerpbesluit en de bijbehorende

stukken met ingang van 22 december 2022 gedurende 6 weken ter inzage gelegd. Gedurende deze termijn bestaat er de mogelijkheid zienswijzen tegen het ontwerp besluit in te brengen.

Toelichting: de aanvraag is ingediend als zijnde een met de reguliere voorbereidingsprocedure af te handelen aanvraag omgevingsvergunning. Bij de behandeling van deze aanvraag is gebleken dat deze enkel met toepassing van de uitgebreide voorbereidingsprocedure kan worden afgedaan.

Winschoten, 22 december 2022
namens burgemeester en wethouders van de gemeente Oldambt

Vergunningverlener team VTH
Cluster Ruimtelijke Zaken

A. Overwegingen

Bij het nemen van het besluit is het volgende overwogen.

1. Ruimtelijke ordening

- Bestemmingsplan: 'Winschoten - Zuid, Lanengebied, Bomenbuurt en Kloostervallei'.
- In strijd met artikel 12.1. lid a. onder 1 – 'Gemengd'.
- Ontheffing (volgens het bestemmingsplan) is niet mogelijk.

Motivering:

Er is op 5 augustus 2021 (nr. 2567-2021) een omgevingsvergunning verleend voor het herbestemmen en uitbreiden van een voormalig schoolgebouw tot zestien woningen op het perceel P.C. Hooftlaan, 99A t/m 99R in Winschoten.

Op 11 april 2022 (nr. 8342-2022) is er omgevingsvergunning verleend voor het gewijzigd uitvoeren van dit bouwplan. Per saldo zal er één woning minder worden gerealiseerd waardoor er sprake is van het bouwen van in totaal vijftien woningen.

De voorliggende aanvraag betreft de nieuwbouw van drie woningen op dit perceel. In het oorspronkelijke bouwplan/omgevingsvergunning (nr. 2567-2021, d.d. 5 augustus 2021) was er in het voormalige gymlokaal één woning gepland. Dit voormalige gymlokaal is inmiddels geheel gesloopt. Het bouwplan/de aanvraag gaat uit van de herbouw van dit bouwdeel (voormalig gymlokaal). De oppervlakte van dit nieuwe bouwdeel blijft neemt beperkt toe ten opzichte van het bestaande bouwdeel (+ 20,0 m²), de hoogte zal met 0,9 meter toenemen. De drie woningen worden in dit nieuwe bouwdeel gesitueerd.

Aantal woningen:

Middels de oorspronkelijke vergunning (2567-2021) zijn er zestien woningen vergund. In de daaropvolgende aanvraag/vergunning (nr. 8342-2022) is er één woning minder vergund. Het totaal aantal te bouwen woningen bedraagt daarmee vijftien stuks.

De voorliggende aanvraag gaat uit van het bouwen van drie woningen. In dit bouwdeel (voormalig gymlokaal) was aanvankelijk één woning (vergunning nr. 2567-2021) gepland. Per saldo worden er twee woningen toegevoegd aan dit bouwdeel waardoor het totaal aantal woningen na realisatie van het bouwplan zeventien stuks zal bedragen.

Artikel 12.1. lid a. onder 1 – 'Gemengd':

De voor 'Gemengd' aangewezen gronden zijn onder meer bestemd voor gebouwen ten behoeve van:

1. wonen, uitsluitend bestaande aantal, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' het aantal wooneenheden niet meer bedraagt dan het aangegeven aantal;

Op de plankaart is een aantal van zestien woningen opgenomen, per saldo is er sprake van het realiseren van in totaal zeventien woningen. Het bouwplan is in strijd met dit voorschrift.

Ruimtelijke onderbouwing:

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 niet zijn voorzien van een archeologische aanduiding.

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 14 – 'Losstaande gebouwen in het groen'.

Het plan is op 6 juli 2022 getoetst aan deze nota door Libau Welstandszorg Groningen. Geoordeeld is dat het bouwplan voldoet aan redelijke eisen van welstand.

4. Bouwbesluit 2012

De aanvraag is getoetst aan het 'Bouwbesluit 2012'. Uit deze toetsing blijkt dat voldoende aannemelijk is gemaakt dat het plan hieraan voldoet.

Getoetst is aan het volgende.

Gebruiksfunctie - 'Woonfunctie' - niveau 'Nieuwbouw'.

Brandveiligheid:

Het plan is beoordeeld en akkoord bevonden (Z/22/045865, d.d. 8 juli 2022).

Constructief:

Het plan is beoordeeld en akkoord bevonden (FW37502/220008, d.d. 29 juni 2022), hierbij is het volgende opgemerkt (zie voorschrift 2):

- De kalenderstaat / paalwapeningsschets dient aangeleverd te worden met een goedkeuringsstempel van de hoofdconstructeur.
- 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.

5. Bouwverordening Oldambt 2013

- Akkoord

Bodemonderzoek

De beoordeling alsmede de voorschriften uit de omgevingsvergunning 2567-2021, d.d. 5 augustus 2021 blijft onverminderd van kracht.

6. Melding Activiteitenbesluit, Wet milieubeheer

Niet van toepassing.

7. Wet geluidhinder

Niet van toepassing

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 verblijfplaatsen 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.

2. Nog in te dienen gegevens (Bouwbesluit)

- a. Uiterlijk drie weken voordat met de werkzaamheden wordt gestart moeten (voor zover nog niet ingediend) de constructietekeningen en –berekeningen (funderingen, vloeren en dak) ter beoordeling bij het team Vergunningverlening Toezicht en Handhaving (VTH) worden ingediend. Dit kan via de post: Gemeente Oldambt, Postbus 175, 9670 AD Winschoten of via de mail: info@gemeente-oldambt.nl.
- b. De kalenderstaat/paalwapeningsschets dient aangeleverd te worden met een goedkeuringsstempel van de hoofdconstructeur.
- 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. Met de werkzaamheden mag pas worden gestart als de nog in te dienen stukken door de gemeente zijn goedgekeurd.

3. Start- en gereedmelding

- a. De aanvang van de werkzaamheden moet tenminste vijf werkdagen voor de start van deze werkzaamheden worden meegedeeld aan het team Vergunningen, Toezicht en Handhaving (VTH), per telefoon 0597 – 482 000, via <https://www.gemeente-oldambt.nl/meldingbouw> of via startmelding@gemeente-oldambt.nl. Deze melding moet worden voorzien van naam en adres, e-mail adres en het telefoonnummer van de vergunninghouder of diens gemachtigde, het bouwadres en het registratienummer van de vergunning.

In overleg kunnen nadere afspraken worden gemaakt over bijvoorbeeld (en mits van toepassing) het uitzetten, de peilhoogte, goedkeuring wapening, het storten van beton, het indienen van nadere bescheiden en dergelijke.

- b. Van het gereed zijn voor ingebruikgeving of ingebruikneming van het bouwwerk, of een gedeelte daarvan, moet na de voltooiing kennis worden gegeven aan het team VTH, via www.gemeenteoldambt.nl/meldingbouw of via gereedmelding@gemeente-oldambt.nl.

4. Riolering

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

5. Bodem

- a. De bij de bouwwerkzaamheden vrijkomende grond moet bij voorkeur zoveel mogelijk op hetzelfde terrein worden verwerkt (een gesloten grondbalans). Indien vrijkomende grond niet op hetzelfde terrein wordt verwerkt maar afgevoerd moet worden, dan dient u contact op te nemen met de gemeente waar de grond naartoe wordt gebracht. Die gemeente beoordeelt of aanvullend onderzoek op grond van het Besluit Bodemkwaliteit noodzakelijk is, of dat de reeds bekende gegevens voldoende zijn.
- b. Indien meer dan 50 m³ grond elders wordt toegepast² dan moet degene die de grond toepast dit melden via <https://meldpuntbodemkwaliteit.agentschapnl.nl/Voorportaal.aspx>
- c. Voor het afvoeren van de grond moeten de door of namens de gemeente gestelde voorwaarden worden opgevolgd².
- d. Indien er tijdens de werkzaamheden zintuiglijke afwijkingen worden aangetroffen in de bodem (puin, verkleuring van bodem, geur van/of brandstofproducten), of indicaties van voormalige huisbrandolie-tanks, dient contact opgenomen te worden met Team Vergunningen, Toezicht en handhaving van Gemeente Oldambt om te bepalen hoe daarmee in overeenstemming met de Wet bodembescherming omgegaan moet worden.
- e. Middels de website <https://meldpuntbodemkwaliteit.agentschapnl.nl/Voorportaal.aspx> dienen partijen grond vanaf 50 m³ ten minste 5 werkdagen voordat ze worden toegepast te worden aangemeld.
- f. Geadviseerd wordt om facturen of gegevens van de aangeleverde of afgevoerde grond te bewaren om deze desgevraagd aan een toezichthouder te kunnen verstrekken.
- g. Kleinere partijen kunnen met behulp van de gemeentelijke bodemkwaliteitskaart worden gemeld en verplaatst³.

Informatie over grondverzet binnen de gemeente Oldambt is verkrijgbaar bij de heer van het team Vergunningen, Toezicht en Handhaving, telefoonnummer 0597 - 482 000.

¹ www.risicotooboxbodem.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 VTH, 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 VTH 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.

C. Aandachtspunten

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

D. Documenten

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

Aanvraag omgevingsvergunning			d.d. 6 juni 2022
Document nummer e-suite	Nummer tekening/ berekening + Omschrijving	Datum tekening/ berekening	Datum ontvangst
459122	Aanvraagformulier	d.d. 6 juni 2022	d.d. 6 juni 2022
813707	Blad 01 - Bestektekeningen woningen 6, 7 en 8	d.d. 28 september 2022	d.d. 28 september 2022
727168	Blad 02 – Aanvullende bestektekening woningen 6, 7 en 8	d.d. 28 september 2022	d.d. 28 september 2022
997402	Constructieberekening	d.d. 28 september 2022	d.d. 28 september 2022
827072	Bouwbesluitberekeningen	d.d. 21 september 2022	d.d. 28 september 2022
893650	Watertoets (samenvatting)	d.d. 20 september 2022	d.d. 21 september 2022
735780	Ruimtelijke onderbouwing	d.d. december 2022	d.d. 2 december 2022

E. Leges

Voor het in behandeling nemen van een aanvraag omgevingsvergunning worden kosten in rekening gebracht als bedoeld in de 'Legesverordening gemeente Oldambt 2022'.

Bouwsom

Legesnr. **Naam van de leges**

Bedrag

2.3.06	Bouwen > € 100.000,00 (€ 11,60 per € 500,00)	€
2.3.07	Bouwen > € 100.000,00 maximaal	€
2.3.10	Welstandstoets, advies	€
2.3.11	Welstandstoets, adm.kosten 10%	€
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 2022 behorende bij de 'Legesverordening gemeente Oldambt 2022':

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 aangevane 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 woning heeft een inhoud van 793,0 m³. Op basis van de normeringen als opgenomen in het normenboek 'Basis-bedragen gebouwen 2022' van het Nederlands Bouwkosten Instituut (NBI) kan een normbedrag van € 268,00/m³ worden toegepast (zie blz. 72/type P2).

De bouwsom van de drie woningen wordt daarmee vastgesteld op €

F. Zienswijzen en adviezen

De aanvraag en het ontwerpbesluit met bijbehorende stukken worden op grond van de Algemene wet bestuursrecht met ingang van 22 december 2022 ter inzage gelegd. Een ieder kan binnen zes weken na start van de ter inzage termijn zienswijzen tegen of adviezen over het ontwerp-besluit 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.