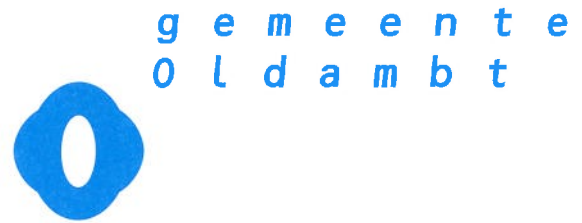




Johan Modestraat 6
postbus 175 . 9670 AD Winschoten
T(0597)48 20 00 . info@gemeente-oldambt.nl
www.gemeente-oldambt.nl



Besluit Omgevingsvergunning

Burgemeester en wethouders hebben besloten omgevingsvergunning te verlenen voor het bouwen van een woning op het perceel Langeweg 31, 9679 HM Scheemda.

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 2 juli 2016 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het bouwen van een woning.

De aanvraag is ingediend door de heer H.K.M. Jager, Middenweg 86, 9645 BH Veendam.

De aanvraag heeft betrekking op het perceel Langeweg 31, 9679 HM Scheemda, kadastraal bekend gemeente Scheemda, sectie F, nummer 3405.

De aanvraag is geregistreerd onder OLO-nummer 2434551 en dossiernummer V2016.0702.

Dit besluit is geregistreerd onder documentnummer Corsa 16.0035134.

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 bestemmingplan, als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c van de Wabo.

Gelet op paragraaf 2.3 van de Wabo zijn er geen gronden aan de orde om de omgevingsvergunning te weigeren.

Het ontwerpbesluit is op 31 augustus 2016 in de Staatscourant en de gemeentelijke website gepubliceerd en met ingang van 1 september 2016 gedurende zes weken ter visie gelegd, samen met de bijbehorende stukken. Gedurende de termijn zijn geen zienswijzen ingebracht.

Procedure

De besluitvormingsprocedure is 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, 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 omgevingsvergunning vastgesteld.

Termijnen

Wij hebben op 2 juli 2016 de aanvraag om omgevingsvergunning ontvangen. Conform artikel 3.9, eerste lid, van de Wabo moet binnen 26 weken na datum van ontvangst op deze aanvraag worden beslist.

Op 11 juli 2016 is op grond van het bepaalde in artikel 4:15 van de Algemene wet bestuursrecht de wettelijke beslistermijn onderbroken omdat de aanvraag niet compleet was. Op 4 augustus 2016 zijn de ontbrekende gegevens aangeleverd.

Winschoten, 18 oktober 2016.

namens burgemeester en wethouders van de gemeente Oldambt,



dhr. H.R. Hommes
medewerker cluster Ruimtelijke Zaken,
team Vergunningen, Toezicht en Handhaving

A. Overwegingen

Bij het nemen van het besluit is het volgende overwogen.

1. Ruimtelijke ordening

- Bestemmingsplan: "Scheemda"
- In strijd met artikel 25, lid 25.2.1, onder d en e – "Wonen – 1"
- Ontheffing niet mogelijk volgens bepalingen van het bestemmingsplan

TOELICHTING:

Het bouwwerk is gepland op gronden met de bestemming "Wonen – 1".

De voor 'wonen - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woonhuizen, al dan niet in combinatie met ruimte voor:
 - 1. een aan huis verbonden beroep c.q. kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten;
- b. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en carports;
met de daarbij behorende:
- c. tuinen en erven;
- d. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Artikel 25, lid 25.2 Bouwregels

Lid 25.2.1 Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. als hoofdgebouw mogen uitsluitend woonhuizen worden gebouwd;
- b. een hoofdgebouw zal binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- c. de woningen zullen vrijstaand, dubbel, gestapeld dan wel aaneengesloten worden gebouwd, uitsluitend overeenkomstig de bestaande situatie, met dien verstande dat het aantal woningen niet meer bedraagt dan het bestaande aantal per bouwvlak;
- d. de goothoogte van een hoofdgebouw zal ten hoogste 3 m bedragen, dan wel de ter plaatse aangeduide maximum goothoogte;
- e. de bouwhoogte van een hoofdgebouw c.q. woongebouw zal ten hoogste 9 m bedragen, dan wel de ter plaatse aangeduide maximum bouwhoogte.

Het bouwwerk, met een goothoogte van 5,80 m en een nokhoogte van 9,20 m, is in strijd met de bepalingen van het bestemmingsplan.

Motivering:

Er is sprake van een hiaat in de betreffende planregels, omdat in het bestemmingsplan abusievelijk een goothoogte van maximaal 3 meter is aangegeven. In het eerdere bestemmingsplan 'Langeweg-Verbindingsweg' was een goothoogte van 6 meter en een bouwhoogte van 10 meter opgenomen.

Hiermee rekening houdend en dat de locatie is bestemd tot 'Wonen-1', is het gerechtvaardigd om planologische medewerking aan dit bouwplan te verlenen.

De woning verkrijgt ongeveer dezelfde goot- en bouwhoogte als de overige belendende woningen in de straat.

De ruimtelijke onderbouwing voor het bouwplan kan worden gevonden in de bestemming 'Wonen' van het bestemmingsplan "Scheemda", waarin ook de noodzakelijke onderzoeken zijn opgenomen. Er zijn voldoende redenen om planologische medewerking te verlenen aan de aanvraag.

Onderstaande passage volgt uit de door de gemeenteraad vastgestelde Woonvisie 2015-2020.

4.5 Inbreiding voor uitbreiding

Als er sprake is van nieuwbouw dan gaat inbreiding voor nieuwe uitbreidingsplannen. Landelijk is dit al in 1999 als principe vastgelegd in de zogenaamde Ladder voor duurzame verstedelijking. Inbreiden is goed voor een dorp. De geschiedenis leert dat het organisch groeien, investeren en veranderen van dorpen leidt tot een duurzaam aantrekkelijk dorpsbeeld. Het biedt soms de mogelijkheid om incidentele 'slechte woningen' te verwijderen, de locaties liggen vaak nabij voorzieningen, en het landschap blijft in tact. Het serieus nemen van deze stelling betekent dat bij planontwikkeling eerst gekeken wordt naar het benutten van (al beschikbare of potentiële) inbreidingslocaties en bestaand leegstaand vastgoed, voordat nieuwe uitbreidingen worden ontwikkeld.

De nieuwbouw van woningen aan de Langeweg in Scheemda, in dit specifieke geval aan de Langeweg 31, betreft een herstructureringslocatie waarbij door Acantus huurwoningen zijn gesloopt en waarbij vervangende nieuwbouw plaatsvindt, waarbij sprake is van vermindering van het aantal woningen.

Dit is in overeenstemming met de Woonvisie en de hierboven vermelde passage, temeer slechte (huur)woningen aan de Langeweg zijn gesloopt en middels nieuwbouw van woningen wordt geïnvesteerd in het dorp en er een aantrekkelijk dorpsbeeld tot stand is en wordt gebracht. Er is dan ook geen sprake van een uitbreidingslocatie.

Verklaring van geen bedenkingen

Het college van burgemeester en wethouders is het bevoegde orgaan om op een aanvraag om een omgevingsvergunning te beschikken. Echter, op basis van artikel 6.5 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) moet de gemeenteraad een verklaring van geen bedenkingen afgeven, voordat het college een besluit kan nemen op de hiervoor genoemde aanvraag. In artikel 6.5 van de Bor is verder bepaald dat de gemeenteraad gevallen kan aanwijzen waarin een verklaring niet is vereist.

Door de gemeenteraad is op 20 april 2011 besloten onder meer de volgende gevallen aan te wijzen waarin geen verklaring van geen bedenkingen als bedoeld in artikel 6.5, derde lid, van het Besluit omgevingsrecht is vereist. Het besluit is bij Raadsbesluit van 19 december 2012 gewijzigd.

Het project valt binnen de categorie activiteiten binnen de bebouwde kom, onder a: activiteiten voor woonfuncties, mits niet gesitueerd op het bedrijventerrein.

2. Archeologie

In het geldend bestemmingsplan zijn geen bepalingen opgenomen omtrent archeologische monumentenzorg. Daarom gelden de bepalingen uit de 'Erfgoedverordening gemeente Oldambt'.

De gronden waarop het bouwwerk is gepland, zijn op de bij de Nota Archeologie behorende 'Beleidskaart archeologie gemeente Oldambt' aangeduid als 'lage archeologische verwachting'. Nader archeologisch (bureau)onderzoek is niet vereist.

3. Woningwet

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

Het bouwplan is gelegen in het gebied categorie 24 - 'herstructurerings / ontwikkelingsgebieden', beeldkwaliteitsplan Scheemda Langeweg-Verbindingsweg

Het plan is op 31 augustus 2016 getoetst aan deze nota door Libau Welstandszorg Groningen. Geoordeeld is dat het bouwplan voldoet aan redelijke eisen van welstand (advies Libau OLD16-00047, d.d. 31 augustus 2016).

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 de gebruiksfunctie - woonfunctie, niveau – nieuwbouw

5. Bouwverordening Oldambt 2013

- Akkoord

Bodemonderzoek

De gemeenteraad heeft, conform artikel 8, tweede lid, van de Woningwet, de 'Bouwverordening Oldambt 2013' vastgesteld. Deze verordening bevat onder meer voorschriften omtrent het tegengaan van het bouwen van een bouwwerk op verontreinigde grond. De voorschriften hebben in elk geval betrekking op:

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

Er is in opdracht van Acantus Groep een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd door Mug Ingenieursbureau. Dit onderzoek is gedaan 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 bodemonderzoek Langeweg 31 te Scheemda' met kenmerk 51112916, d.d. 23-02-2016. Het onderzoek betreft kavel 37.

Opmerkingen n.a.v. het onderzoeksrapport

Houtskoolresten en puinresten aangetroffen.

Resultaten van het onderzoek

Bovengrond (0.0 – 50 cm-mv): Licht verhoogde gehalten PCB, Zink, Lood en PAK, betreft overschrijdingen van de achtergrondwaarden.

Ondergrond (50 – 200 cm-mv): Licht verhoogde gehalten Zink, Lood en PAK, betreft overschrijdingen van de achtergrondwaarden.

Grondwater (2.00–3.00 m-mv): Licht verhoogde concentraties zink en barium, betreft overschrijdingen van de streefwaarden.

Conclusies

De bodemkwaliteit is geschikt voor het gebruik zoals genoemd in de omgevingsvergunningaanvraag.

Bij toetsing aan de Wet bodembescherming blijkt dat in de boven- en ondergrond lichte verontreinigingen zijn aangetroffen. Bij indicatieve toetsing aan het Besluit bodemkwaliteit blijkt dat de onderzochte stoffen van de bovengrond niet voldoen aan de samenstellingswaarden voor schone grond (AW2000), kwaliteitsklasse achtergrondwaarden volgens de risicotoolboxbodem¹

De bovengrond is indicatief toepasbaar als kwaliteitsklasse Industrie.

De ondergrond is indicatief toepasbaar als kwaliteitsklasse Wonen.

Voor het afvoeren van overtollige de grond kan de bodemkwaliteitskaart van Oldambt toegepast worden als bewijsmiddel, of er dient een AP-04 keuring uitgevoerd te worden om een betrouwbaar kwaliteitsbewijs te verkrijgen voor de afvoer van de grond. De gemeten gehalten geven echter geen aanleiding voor nader onderzoek

Informatie over grondverzet binnen de gemeente Oldambt is verkrijgbaar bij de heer P. de Jonge van Team vergunningen, toezicht en handhaving, telefoonnummer 0597 482 000.

Voorschriften, zie onder B. Voorschriften, onder 5. Bodem

6. Melding Activiteitenbesluit, Wet milieubeheer

Niet van toepassing.

7. Wet geluidhinder

Niet van toepassing.

B. Voorschriften

De volgende voorschriften maken onderdeel uit van deze omgevingsvergunning.

1. Algemeen

- a. De omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen 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 Vergunningen, 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. In de statische berekening is gerekend met een dikte van 180 mm ten behoeve van de beganegrondvloer (plaat). Dit komt niet overeen met tekening blad S1 (200 mm). Dit dient op elkaar afgestemd te worden.
- c. Ten behoeve van de vloeren en vorstrand dient de wapening uitgewerkt te worden op een constructietekening / schets. Ten behoeve van de verdiepingsvlier is dit de bovenwapening. Voor de beganegrond vloer (plaat) is dit de onder- en bovenwapening.
- d. De woning wordt gefundeerd op een plaat met vorstrand vanuit het vaste / op grondverbetering. Er is geen geotechnisch onderzoek uitgevoerd / bekend. De grondverbetering dient aangebracht te worden vanuit het "vaste". De diepte en minimale draagkracht van deze laag dient in het werk bepaald / gecontroleerd te worden, voordat er grondverbetering wordt aangebracht.
- e. De resultaten van de (hand)sonderingen van het "vaste" en de aangebrachte grondverbetering moeten ingediend worden met een goedkeuringsstempel van de hoofdconstructeur.
- f. Alle berekeningen en tekeningen van de leveranciers van de (prefab)betonconstructies moeten ingediend worden met een goedkeuringsstempel van de hoofdconstructeur.
- g. Met de werkzaamheden mag 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 één week voor de start van deze werkzaamheden worden meegedeeld aan het team Vergunningen, Toezicht en Handhaving (VTH), via telefoon 0597-482000 of via info@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, middels bijgesloten gereedmeldingsformulier of via info@gemeente-oldambt.nl.

4. Riolering

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

5. Bodem

- a. Maximaal één werkweek na het uitvoeren van de grondverbetering moet een controlerapport bij het team VTH worden ingediend. Na goedkeuring van dit rapport door het team VTH kunnen de verdere werkzaamheden worden uitgevoerd.
- b. De bij de bouwwerkzaamheden vrijkomende grond moet 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..
- c. Indien meer dan 50 m³ grond elders wordt toegepast² dan moet degene die de grond wil toepassen het grondverzet ten minste 5 werkdagen van tevoren melden via <https://meldpuntbodemkwaliteit.agentschapnl.nl/Voorportaal.aspx>
- d. Voor het afvoeren van de grond moeten de door het bevoegd gezag gestelde voorwaarden worden opgevolgd²
- e. Zintuiglijke afwijkingen in de bodem (bijvoorbeeld geur, olievlekken, verkleuring bodemprofiel, tanks, afvalstoffen of puinverhardingen) zijn indicaties voor mogelijke bodemverontreiniging en moeten dezelfde dag als het wordt aangetroffen worden gemeld bij de Gemeente Oldambt.
- 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. Partijen grond kunnen ook met behulp van de gemeentelijke bodemkwaliteitskaart worden gemeld en verplaatst³

¹ Zie www.risicotoolboxbodem.nl

² Afvoeren naar een erkende be-/verwerker is niet meldingsplichtig, afvoerbewijzen moeten worden bewaard.

³ Schone grond (AW/2000) 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. 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, per fax 088-1832050 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.

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. 2 juli 2016
Nummer tekening/ berekening	Omschrijving	Datum tekening/ berekening (stempel)	Datum ontvangst
1607, blad 1	situatie	2 juli 2016	26 juli 2016
1607, blad 2	plattegronden, fundering, riolering	21 juli 2016	26 juli 2016
1607, blad 3	gevels	2 juli 2016	26 juli 2016
1607, blad 4	doorsnede A-A	21 juli 2016	26 juli 2016
1607, blad 5	detail 1 en 2	2 juli 2016	26 juli 2016
1607, blad 6	detail 3 en 4	2 juli 2016	26 juli 2016
1607, blad 7	detail 5	2 juli 2016	26 juli 2016
	EPC berekening	26 juni 2016	2 juli 2016
	ventilatieberekening		7 juli 2016
3697	Statische berekening	23 juni 2016	7 juli 2016
3697, bla S1	constructietekening	23 juni 2016	7 juli 2016
	brief aanvullende gegevens	21 juli 2016	4 augustus 2016
	Checklist veilig onderhoud		4 augustus 2016

E. Leges

Voor het in behandeling nemen van een aanvraag omgevingsvergunning worden kosten in rekening gebracht als bedoeld in de "Legesverordening gemeente Oldambt 2016".

Legesnr.	Naam van de leges	Bedrag
2.3.05	Bouwen > € 100.000, minimaal	€ 3.200,00
2.3.06	Bouwen > € 100.000, per € 500	€ 1.210,00
2.3.10	Welstandstoets, advies	€ 400,00
2.3.11	Welstandstoets, adm.kosten 10%	€ 40,00
2.3.12	Beoordeling bodemrapport	€ 123,50
2.3.27	Strijdig gebruik RO, art.2.12.1a 3°	€ 0,00
2.3.85	Publicatie Staatscourant	€ 0,00
Totaal van de leges		€ 4.973,50

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

Toelichting;

Definitie bouwkosten als bedoeld in Titel 2, Hoofdstuk 1 van de Tarieventabel 2016 behorende bij de "Legesverordening gemeente Oldambt 2016":

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 € 200.000,00

De woning heeft een gebruiksoppervlak van 189 m² en een inhoud van 796 m³.

Op basis van de normeringen als opgenomen in het normenboek "Basisbedragen gebouwen 2013" van het Nederlands Bouwkosten Instituut (NBI) kunnen de volgende normbedragen worden toegepast (zie blz. 68):

- prijs per m³ € 195,00 x 796 m³ = € 155.000,00.

De opgegeven bouwsom is niet aannemelijk. Ambtelijk is de bouwsom bepaald op € 155.000,00.

Statiegeldregeling

Vanaf 1 januari 2014 geldt in de gemeente Oldambt een zogenaamde statiegeldregeling. Dit houdt in dat u, onder voorwaarden, recht heeft op een teruggaaf van € 100,00 van de door u betaalde legeskosten voor een aan u verleende omgevingsvergunning met de activiteit 'bouwen van een bouwwerk'. De teruggaaf wordt aan u uitgekeerd als u zowel binnen vijf dagen voorafgaand aan de start, als ook binnen vijf dagen na de voltooiing van uw bouwproject, een melding aan de gemeente doet.

U kunt dit doen middels het bij de vergunning gevoegde formulier. De melding kan ook digitaal worden gedaan via www.gemeente-oldambt.nl/meldingbouw.

F. Bezwaar

Ingevolge artikel 6.1 van de Wabo treedt een besluit krachtens die wet in werking met ingang van de dag na bekendmaking. Wij wijzen er op dat belanghebbenden (waaronder ook de vergunninghouder) op grond van artikel 6:7 en volgende van de Algemene wet bestuursrecht **binnen zes weken na de dag van bekendmaking** van deze omgevingsvergunning daartegen bij ons een **bezwaarschrift** in kunnen dienen. Dit bezwaarschrift schorst de werking van het besluit niet.

De omgevingsvergunning zal in het **elektronisch gemeenteblad van de gemeente Oldambt** bekend worden gemaakt (www.gemeente-oldambt.nl, zie "In Oldambt" - bekendmakingen).

Op grond van artikel 8:81 van de Algemene wet bestuursrecht kunnen belanghebbenden wel de voorzieningenrechter van de Rechtbank Noord-Nederland, Locatie Groningen, Afdeling bestuursrecht, Postbus 150, 9700 AD Groningen, verzoeken een voorlopige voorziening te treffen indien onverwijlde spoed, gelet op de betrokken belangen, dat vereist. Voorwaarde is wel dat dan ook een bezwaarschrift is ingediend. Het verzoek 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 site voor de precieze voorwaarden.

Het bezwaarschrift 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 bezwaar is gericht;
- d. de gronden van het bezwaar.

De omgevingsvergunning wordt verleend behoudens rechten van derden.

Tegen de omgevingsvergunning staat bezwaar en beroep open. In dat kader kan de vergunning worden vernietigd. Indien wordt gebouwd terwijl er bezwaar of beroep is of nog kan worden ingediend, wordt daarmee gehandeld **op eigen risico**. Bij daadwerkelijke vernietiging van de omgevingsvergunning kan de gemeente in geen enkel opzicht aansprakelijk worden gehouden.