



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



Onderwerp Beschikking (ontwerp)omgevingsvergunning
Ons kenmerk 63093-2023
Inlichtingen bij

Datum 18 juni 2025
Uw brief
Bijlage(n)

Geachte

Bijgaand treft u aan de door u aangevraagde ontwerp omgevingsvergunning voor het bouwen/realiseren van een nieuwbouwcomplex met elf appartementen op het perceel Stationsstraat 26, 26-1, 26-2, 26-3, 26-4, 26-5, 26-6, 26-7, 26-8, 26-9 en 26-10 9679 ED Scheemda.

Nadrukkelijk wijzen wij u op de voorwaarden verbonden aan deze vergunning.

Heeft u naar aanleiding van deze brief nog vragen? Neemt u dan contact op met
48 20 00.

via (0597)

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



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



Omgevingsvergunning - ontwerpbesluit

Burgemeester en wethouders zijn voornemens omgevingsvergunning te verlenen voor het bouwen/realiseren van een nieuwbouwcomplex met elf appartementen op het perceel Stationsstraat 26, 26-1, 26-2, 26-3, 26-4, 26-5, 26-6, 26-7, 26-8, 26-9 en 26-10 9679 ED 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 augustus 2023 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het realiseren van een nieuwbouw complex met elf appartementen.

De aanvraag is

De aanvraag heeft betrekking op het perceel Stationsstraat 26, 26-1, 26-2, 26-3, 26-4, 26-5, 26-6, 26-7, 26-8, 26-9 en 26-10 9679 ED Scheemda, kadastraal bekend gemeente Scheemda, sectie F, nummers 1803 en 3013.

De aanvraag is geregistreerd onder OLO-nummer 7981315 en zaaknummer 63093-2023. Dit besluit is geregistreerd onder nummer 916230.

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.

Ontwerpbesluit

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

Procedure

De besluitvormingsprocedure wordt uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.10 lid 1, onder a en/of e van de Wabo (de procedure als bedoeld in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht). De aanvraag is beoordeeld op het bouwen van een bouwwerk, als bedoeld in artikel 2.1 eerste lid, onder a, conform artikel 2.10 van de Wabo, het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, conform artikel 2.12 eerste lid, onder a, onder 3°. Tevens is er getoetst aan het Besluit omgevingsrecht (Bor) en de Regeling omgevingsrecht (Mor). Gebleken is dat de aanvraag voldoet en op basis daarvan is deze ontwerp-omgevingsvergunning vastgesteld.

Winschoten, 18 juni 2025

namens burgemeester en wethouders van de gemeente Oldambt

A. Overwegingen

Bij het nemen van het besluit is het volgende overwogen.

1. Ruimtelijke ordening

- Bestemmingsplan: 'Scheemda'.
- In strijd met artikel 10.2.1 onder a. en b. – 'Centrum':
- Ontheffing mogelijk met toepassing van het bepaalde in artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3°, van de
- Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

Motivering:

De aanvraag omvat het realiseren/bouwen van een woongebouw met daarin elf (huur)appartementen. Het gebouw bestaat uit een samengesteld bouwvolume opgebouwd uit drie subvolumes deels bestaande uit drie bouwlagen en deels bestaande uit twee bouwlagen. Naast het gebouw is een parkeergelegenheid op het maaiveld gepland, er wordt hiermee voorzien in veertien parkeerplekken.

Het woongebouw is gepland op gronden met de enkelbestemming 'Centrum'. De voor 'Centrum' aangewezen gronden zijn onder meer bestemd voor gebouwen ten behoeve van wonen, uitsluitend bestaande aantal, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'wonen' één woning is toegestaan. Tevens zijn de gronden bestemd voor bijbehorende tuinen, erven en terreinen, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, wegen, straten en paden alsmede bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Artikel 10.1 lid a. onder 1 – 'Centrum':

De voor 'Centrum' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. gebouwen ten behoeve van:

1. wonen, uitsluitend bestaande aantal, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'wonen' één woning is toegestaan;

Er worden elf woningen gerealiseerd in het te bouwen pand.

Artikel 10.2.1 onder a. en b. – 'Centrum':

Voor het bouwen van de in lid 10.1, sub a, genoemde gebouwen gelden de volgende regels:

a. een gebouw wordt binnen een bouwvlak gebouwd;

Het gebouw is deels gepland buiten het bouwvlak.

b. de bouwhoogte van een gebouw mag ten hoogste de ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' aangegeven hoogte bedragen.

De toegestane maximum bouwhoogte bedraagt 9,0 meter. De geplande bouwhoogte bedraagt deels 9,75 meter en deels 11,8 meter.

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.

Waarde - Inversieruggen en karakteristieke laagten

Op een deel van het perceel (± 50%) geldt tevens de dubbelbestemming 'Waarde – Inversieruggen en karakteristieke laagten'. Deze gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor:

- o de bescherming van het reliëf en de herkenbaarheid van de glaciale heuvels en ruggen.

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het diepploegen, egaliseren en afgraven van de gronden en het afschuiven van de rug;
- b. activiteiten ten behoeve van houtteelt en de aanleg van bos en boomgaarden.

Er is sprake van het egaliseren van het terrein alsmede het ontgraven van de bouwput. Daarmee is er sprake van een strijdig gebruik als bedoeld in artikel 33.2 onder a.

Artikel 33.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, of van werkzaamheden:

33.3.1 Vergunningplichtige werken en werkzaamheden

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden, de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:

- a. het diepploegen, egaliseren en afgraven van de gronden en het afschuiven van de rug;
- b. activiteiten ten behoeve van houtteelt en de aanleg van bos en boomgaarden.

Deze dubbelbestemming is gericht op het beschermen van aardkundige waarden, in dit geval het kenmerkende reliëf dat wordt gevormd door de glaciale rug van Scheemda. De helft van het plangebied ligt binnen het gebied met de dubbelbestemming, net op de flank van de rug. De glaciale rug bij Scheemda ligt grotendeels in de bebouwde kom, met bebouwing en verharding waardoor er van de herkenbaarheid van de rug nauwelijks meer sprake is. Met een plangebied van ca. 1.000 m² midden in een bebouwde kom zal dit ook niet verder onevenredig worden aangetast.

Geconcludeerd wordt dat er op het vlak van de aardkundige waarden dan ook geen bezwaar tegen de voorgenomen ingrepen is.

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.

Toelichting:

Er is een archeologisch bureauonderzoek (ISSN1573-9406, rapportnr. V2240, d.d. 1 februari 2022) uitgevoerd. Het plangebied heeft een lage tot een middelhoge archeologische verwachting voor het aantreffen van archeologische resten voor de periode Laat-Paleolithicum tot en met het Neolithicum, een lage archeologische verwachting tot aan de Late Middeleeuwen, en een lage tot middelhoge archeologische verwachting voor de Late Middeleeuwen/Nieuwe tijd.

Echter op basis van de voorschriften van zowel de gemeentelijke archeologische beleidskaart uit 2010 als het bestemmingsplan 2021 heeft het plangebied een lage archeologische verwachting, waardoor er geen voorschriften op het gebied van de archeologie zijn verbonden aan verdere ontwikkeling. In dit onderzoek is vastgesteld dat er daarom geen basis is voor het uitvoeren van archeologisch (vervolg)onderzoek en dat er op basis van het bureauonderzoek ook geen bijzondere aanwijzingen zijn die dit wel zouden rechtvaardigen.

Geconcludeerd is dat het onderzoek goed is uitgevoerd en het advies goed is onderbouwd. De conclusie dat er geen verder archeologisch onderzoek noodzakelijk is voor het plangebied aan de Stationsstraat 26 te Scheemda wordt dan ook onderschreven.

3. Woningwet

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

Het bouwplan is gelegen in het gebied categorie 10 – 'Woonbuurten in oude kern'.

Het plan is op 4 juni 2025 getoetst aan deze nota door Libau Welstandszorg Groningen (Libaunr. 22060261). Geoordeeld is dat het bouwplan voldoet aan redelijke eisen van welstand, **wel is daarbij nog het volgende opgemerkt (zie voorschrift 1 onder d.):**

- Met de ingediende terreintekening is nog onvoldoende tegemoet gekomen aan de eerdere vraag om meer inzicht in het terrein, hoe dit in detail wordt ingericht en met welke materialen. Dit is van belang omdat hiermee de kwaliteit van het ontwerp kan worden ondersteund waarmee het zich zorgvuldig nestelt in de bestaande bebouwing.
- Ook monsterinformatie van de materialen voor het gebouw zijn nog niet aangeleverd.

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/23/052601, d.d. 21 augustus 2023).

Constructief:

Het plan is beoordeeld en akkoord bevonden (JD42055/250008, d.d. 4 februari 2025), hierbij is het volgende opgemerkt (zie voorschrift 2):

- o Alle onderdelen ten behoeve van de bovenbouw en fundering dienen berekend en verwerkt te worden op constructieve tekeningen/schetsen ten behoeve van de uitvoering. Indien bepaalde onderdelen niet door de hoofdconstructeur worden uitgevoerd dienen deze aangeleverd te worden met een goedkeuringsstempel.

Daarnaast dienen de volgende opmerkingen **voor aanvang van de uitvoering** te worden verwerkt:

- o De kalenderstaat/paalwapeningsschets dient aangeleverd te worden met een goedkeuringsstempel van de hoofdconstructeur.
- o Alle (detail)berekeningen en (werk)tekeningen van de leveranciers van de (prefab)beton- en staalconstructies dienen ingediend te worden met een goedkeuringsstempel van de hoofdconstructeur.
- o De daglichtberekening houdt geen rekening met belemmeringen ter plaatse van de balkons. Dit is onjuist.

5. Bouwverordening Oldambt 2013

- Akkoord

Bodemonderzoek

Er is in opdracht van een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd door Dit onderzoek is uitgevoerd conform de NEN 5740 en voldoet aan de geldende Kwalibo erkenningen die voor het uitvoeren van een bodemonderzoek verplicht worden gesteld volgens het Besluit bodemkwaliteit. Op basis van de veldwaarnemingen is gelijktijdig een verkennend asbestonderzoek uitgevoerd. De onderzoeksresultaten zijn vastgelegd in het rapport 'Verkennd bodemonderzoek (projectnummer 24300678, d.d. 5 juli 2024).

Het onderzoek betreft de percelen welke kadastraal bekend zijn als gemeente Scheemda, sectie F, nummers 1803 en 3013. Enkel het bouwblok is onderzocht, het niet onderzochte deel van het perceel zal in gebruik worden genomen als parkeerplaats. De onderzoekslocatie heeft een oppervlakte van $\pm 990 \text{ m}^2$.

De resultaten uit dit onderzoek worden onderschreven, de grond is toepasbaar voor het beoogde gebruik.

6. Melding Activiteitenbesluit, Wet milieubeheer

Niet van toepassing.

7. Wet geluidhinder

De locatie is gelegen in een 30 km zone. De overgang naar de 50 km/uur zone ligt op circa 70 meter van het te realiseren gebouw. Gelet op artikel 75 van de Wet geluidhinder is deze overgang op een zodanige afstand gelegen dat een hogere waarde procedure vanwege die geluidzone niet vereist is. De afstand is groter dan 1/3 van de zonebreedte voor een weg met een rijsnelheid van 50 km/uur. In tabel 2.1 van het geluidonderzoek is, mede aan de hand van jurisprudentie aangegeven hoe de overgang en afstand tot het een geluidgezoneerde weg wordt geïnterpreteerd.

Afbeelding 1.1: weergave ontwikkelingslocatie



Vanuit goede ruimtelijke ordening is een geluidonderzoek uitgevoerd om de geluidbelasting op de gevels van de appartementen in beeld te brengen. Op basis daarvan is beoordeeld wat de minimale karakteristieke gevelwering moet zijn voor een goed woonklimaat waarmee wordt voldaan aan de vereisten van het Bouwbesluit. De verkeersintensiteiten zijn relatief hoog voor de korte afstand tot de Stationsstraat.

In opdracht van een geluidonderzoek uitgevoerd. Dit betreft het rapport 'Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï stationsstraat 26 in Scheemda' (kenmerk 0546-R-23-A, d.d. 7 augustus 2023). Daarin is zowel het wegverkeer van de Stationsstraat en de Rijksweg beoordeeld en is de gecumuleerde geluidbelasting van beide wegen berekend. Uit dit rapport blijkt dat de geluidbelasting van het wegverkeer op de gevels van de appartementen niet overal voldoet aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. De geluidbelasting op de gevels bedraagt 56 dB van de Stationsstraat en ten hoogste 50 dB van de Rijksweg. De gecumuleerde geluidbelasting is gehanteerd voor de berekening van de minimale geluidwering van de gevels. De gecumuleerde geluidbelasting is 62 dB, wat betekent dat 29 dB geluidisolatie moet worden aangebracht voor die betreffende gevels. Dat is 9 dB meer ten opzichte van de standaard-eisen uit het Bouwbesluit.

Bouwfysica heeft volgens NPR 5772 en NEN 5077 een onderzoek verricht naar de geluidwerking van de gevels en hoe deze moeten worden opgebouwd. Dit is verwoord in het rapport 'onderzoek geluidwering gevels, 11 appartementen Stationsstraat 26 te Scheemda' (referentie 20252023, d.d. 23 mei 2025). Geconcludeerd is dat met de in het rapport opgenomen maatregelen in tabel 1 kan worden voldaan aan het vereiste binnen-niveau van het Bouwbesluit. Het aanbrengen van deze voorzieningen en bouwmethoden zijn als voorschrift verbonden aan deze omgevingsvergunning. Een (eventuele) wijziging ten opzichte van deze materialen dient met een (vergelijkbaar) onderzoek aangetoond te worden dat er sprake is van gelijkwaardigheid. (zie voorschrift 1 onder c). Op deze manier is een goed woonklimaat, alsmede voldoende ventilatievoorzieningen en kierafdichtingen in de gevels geborgd.

In Bijlage 1 is per appartement en woonlaag aangegeven hoe en waar welke materialen moeten worden aangebracht. Dit moet worden gecontroleerd ten tijde van de bouw en aantoonbaar zijn. Er zijn namelijk verschillen, dat heeft te maken met de oriëntatie tot de weg. De appartementen die het dichtst bij de Stationsstraat zijn gelegen vereisen materialen met een hogere isolatiewaarde. Dit zijn locatie-specifieke omstandigheden.

Bouwkundige voorzieningen

In tabel 1 is aangegeven welke bouwkundige voorzieningen toegepast dienen te worden voor de geluidbelaste gevels. Niet-geluidbelaste gevels (<53 dB(A)) kunnen worden uitgevoerd met standaard bouwkundige voorzieningen.

Tabel 1: benodigde bouwkundige voorzieningen

Onderdeel	Voorziening o.g.	$R_A / D_{n,eA}$ (dB) wegverkeer
Gevel	Spouwmuur 400 kg/m ²	47
Dak *	Hellend dak met minerale wol en verend plafond	34
Beglazing *	Beglazing $R_A = 33$ dB Standaard beglazing	33 29
Ventilatie *	DucoMax Largo 'ZR' Duco GlasMax 10 'ZR'	43 34
Kozijn	Kunststof kozijn	29
Kierdichting	Dubbele kierdichting op de draaiende delen	45
Naden	Eenzijdig gekit/rubber profielen	50

* De posities van de benodigde voorzieningen zijn aangegeven op de overzichten in bijlage 1

Er kunnen andere voorzieningen/producten worden toegepast mits deze gelijkwaardige of beter geluidsisolerende eigenschappen bezitten. Hierbij moet specifiek de geluidisolatiewaarden voor wegverkeer als aangegeven in de tabel worden aangehouden.

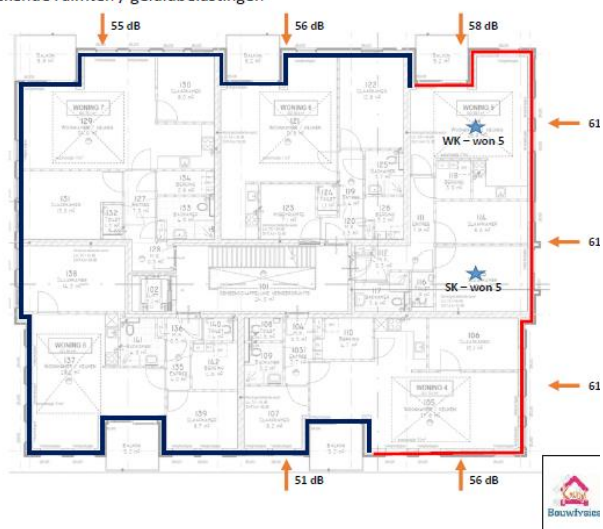
Bijlage 1 – Berekende ruimten / geluidbelastingen

Begane grond



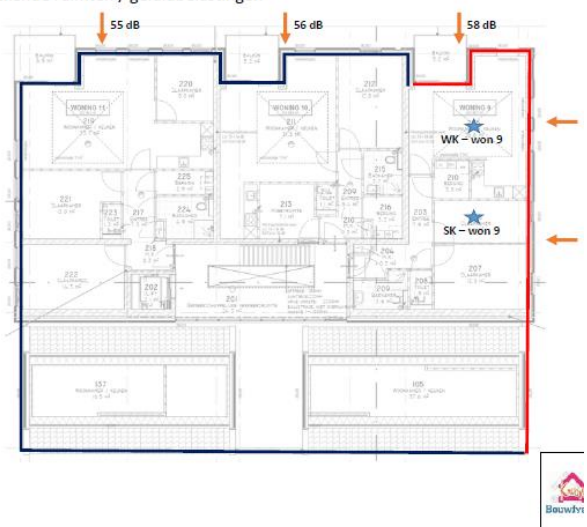
Bijlage 1 – Berekende ruimten / geluidbelastingen

Eerste verdieping



Bijlage 1 – Berekende ruimten / geluidbelastingen

Tweede verdieping



8. Wet natuurbescherming – Stikstof

Er is sprake van een vergunningaanvraag voor een ontwikkeling van beperkte omvang. Hiervoor wordt geen negatieve stikstofimpact verwacht. De stikstofdepositie bedraagt minder dan 0,00 mol/ha/jr.

Het is, op grond van artikel 3.1 tot en met 3.11 van de Wet natuurbescherming, verboden activiteiten te ontplooiën wanneer daarmee broedende vogels, jongen in hun nest of (andere) beschermde dieren, zoals vleermuizen, worden verstoord. Dit geldt tevens als nesten of eieren van vogels worden vernield of weggenomen en/of rust- en verblijfsplaatsen van beschermde dieren worden beschadigd. Heeft u bijvoorbeeld huismussen of vleermuizen onder het dak, dan heeft u alvorens u met de verbouw-/bouwwerkzaamheden mag beginnen eerst een ontheffing/vergunning van de provincie nodig.

B. Voorschriften

De volgende voorschriften maken onderdeel uit van deze omgevingsvergunning.

1. Algemeen

- a. De omgevingsvergunning wordt verleend behoudens rechten van derden.
- b. Alle wettelijke (veiligheids)voorschriften moeten in acht worden genomen.
- c. Bij de bouw van het complex dienen de in het rapport 'onderzoek geluidwering gevel' (20252023, d.d. 23 mei 2025) opgenomen maatregelen (zie tabel 1 op pagina 3) te worden doorgevoerd en op de aangegeven plekken in Bijlage 1 worden aangebracht. Andere bouwmaterialen en -methoden moeten vooraf met eenzelfde NEN 5077 onderbouwing aan de gemeente worden voorgelegd om te beoordelen of daarmee een gelijkwaardig niveau wordt aangebracht.
- d. Er dient een (nader uitgewerkte) terreintekening te worden ingediend. Hiermee kan inzichtelijk worden gemaakt hoe de inrichting van het terrein zal geschieden (detailering en materialen). Dit is van belang omdat hiermee de kwaliteit van het ontwerp kan worden ondersteund. Met deze inrichtingstekening kan worden beoordeeld hoe het gebouw zich 'nestelt' in de bestaande bebouwing.

Met de terreininrichting mag pas worden begonnen als de nog in te dienen terrein- inrichtingstekening door welstand is goedgekeurd.

- e. 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.

Met de werkzaamheden aan/van de buitenschil mag pas worden gestart als de nog in te dienen materiaalmonsters door de gemeente zijn goedgekeurd.

2. Nog in te dienen gegevens (Bouwbesluit)

- a. Uiterlijk drie weken voordat met de werkzaamheden wordt gestart moeten (voor zover nog niet ingediend) de constructietekeningen en –berekeningen (funderingen, vloeren en dak) ter beoordeling bij team THV&Z worden ingediend. Dit kan via de post: Gemeente Oldambt, Postbus 175, 9670 AD Winschoten of via de mail: info@gemeente-oldambt.nl.
- b. Alle onderdelen ten behoeve van de bovenbouw en fundering dienen berekend en verwerkt te worden op constructieve tekeningen/schetsen ten behoeve van de uitvoering. Indien bepaalde onderdelen niet door de hoofdconstructeur worden uitgevoerd dienen deze aangeleverd te worden met een goedkeuringsstempel.

Daarnaast dienen de volgende opmerkingen voor aanvang van de uitvoering te worden verwerkt:

- c. De kalenderstaat/paaltwapeningsschets dient aangeleverd te worden met een goedkeuringsstempel van de hoofdconstructeur.
- d. 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. De daglichtberekening houdt geen rekening met belemmeringen ter plaatse van de balkons. Dit is onjuist.

- e. Uiterlijk drie weken voor aanvang van de werkzaamheden moet een bouwveiligheidsplan als bedoeld in artikel 2.7 lid a van de Regeling omgevingsrecht (Mor) zijn ingediend. Informatie die moet vermeld zijn in het bouwveiligheidsplan staat omschreven in afdeling 8.1 van het Bouwbesluit 2012.
- f. 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 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. 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. Met de inwerkintreding van de Omgevingswet zijn er meldingen nodig voor het graven in de bodem, het opslaan van grond/zand, en het toepassen van grond/zand. Deze meldingen moeten voorafgaand aan die activiteit zijn ingediend. De gegevens en bescheiden met betrekking tot de bodemkwaliteit waarin gegraven wordt, en de kwaliteit van het materiaal dat wordt opgeslagen of toegepast moeten ten tijde van uitvoering aan de toezichthouder kunnen worden verstrekt.
- 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 m³ en voor het opslaan/ toepassen van grond zijn in beide gevallen een melding nodig via het Omgevingsloket <https://omgevingswet.overheid.nl/home>. Een graafmelding is te vinden via 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 brandstof-producten), of indicaties van voormalige huisbrandolie-tanks, dient contact opgenomen te worden met Team Toegang KCC via info@gemeente-oldambt.nl onder vermelding van het adres en zaaknummer van de omgevingsvergunning. Dit is om te bepalen hoe daarmee omgegaan moet worden in overeenstemming met geldende bodemwetgeving onder de Omgevingswet.
- 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 _____ 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 meldings-formulieren voor grondverzet (bijlage III van de regionale nota bodembeheer en -kwaliteitskaart provincie Groningen).

6. Archeologie

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

7. Overig

- a. Als tijdens de bouwwerkzaamheden wijzigingen in het bouwproces optreden moet hiervan terstond schriftelijk melding worden gemaakt bij het team THV&Z, eventueel met toevoeging van tekeningen waarop de wijzigingen zijn verwerkt.

Als er sprake is van wijzigingen waarbij ook constructieve aspecten een rol spelen dan moet hiervan drie weken voor de start van deze wijzigingen de bijbehorende constructie-berekeningen ter beoordeling aan het team THV&Z worden voorgelegd. Met de werkzaamheden mag worden gestart als de stukken door de gemeente zijn goedgekeurd.

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

C. Aandachtspunten

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

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 augustus 2023
Document-nummer e-suite	Nummer tekening/ berekening + Omschrijving	Datum tekening/ berekening	Datum ontvangst
306388	Aanvraagformulier	d.d. 2 augustus 2023	d.d. 2 augustus 2023
278703	Tekening bouwplan	d.d. 24 januari 2024	d.d. 27 januari 2025
410540	Daglicht-, ventilatie- en spuiberekening	d.d. 1 augustus 2023	d.d. 2 augustus 2023
409764	Kwaliteitsverklaringen	d.d. 1 augustus 2023	d.d. 2 augustus 2023
287122	Parkeertoets (CROW)	d.d. 1 augustus 2023	d.d. 2 augustus 2023
401498	Geotechnisch onderzoek	d.d. 4 juli 2023	d.d. 2 augustus 2023
161147	Constructie principe	d.d. 30 mei 2023	d.d. 2 augustus 2023
223372	Ruimtelijke onderbouwing	d.d. 15 juli 2024	15 juli 2024
435336	Bijlagen behorend tot de ruimtelijke onderbouwing		
548405	Archeologisch onderzoeksrapport	d.d. 1 februari 2023	d.d. 2 augustus 2023
439351	BENG berekening	d.d. 7 november 2023	d.d. 24 december 2024
686863	Energielabel woning 1	d.d. 23 november 2023	d.d. 24 december 2024
613457	Energielabel woning 2	d.d. 23 november 2023	d.d. 24 december 2024
711370	Energielabel woning 3	d.d. 23 november 2023	d.d. 24 december 2024
330333	Energielabel woning 4	d.d. 23 november 2023	d.d. 24 december 2024
598735	Energielabel woning 5	d.d. 23 november 2023	d.d. 24 december 2024
819600	Energielabel woning 6	d.d. 23 november 2023	d.d. 24 december 2024
002042	Energielabel woning 7	d.d. 23 november 2023	d.d. 24 december 2024
035188	Energielabel woning 8	d.d. 23 november 2023	d.d. 24 december 2024
699768	Energielabel woning 9	d.d. 23 november 2023	d.d. 24 december 2024
089990	Energielabel woning 10	d.d. 23 november 2023	d.d. 24 december 2024
716686	Energielabel woning 11	d.d. 23 november 2023	d.d. 24 december 2024
144753	MPG berekening	d.d. 23 augustus 2023	d.d. 30 augustus 2023

E. Leges

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

Bouwsom

Legesnr.	Naam van de leges	Bedrag
2.3.05	Bouwen > € 100.000,00 minimaal	
2.3.06	Bouwen > € 100.000,00 (€ 11,80 per € 500,00)	
2.3.10	Welstandstoets, advies	

2.3.11	Welstandstoets, adm.kosten 10%	
2.3.12	Beoordeling bodemrapport	€
2.3.26	Afwijking bestemmingsplan conform artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 2°	€
2.3.56	Archeologie, advies	€
2.3.57	Archeologie, adm.kosten 10%	€
Totaal van de leges		----- =====

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

Toelichting;

Definitie bouwkosten als bedoeld in Titel 2, Hoofdstuk 1 van de Tarieventabel 2023 behorende bij de 'Legesverordening gemeente Oldambt 2023':

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

Door de aanvrager is een bouwsom opgegeven van

Het woongebouw heeft een inhoud van ± 4.227 m³. Op basis van de normeringen als opgenomen in het normenboek 'Basisbedragen gebouwen 2023' van het Nederlands Bouwkosten Instituut (NBI) kan een normbedrag van € 367,00/m³ worden toegepast (zie blz. 68/type P3). De bouwsom van het woongebouw wordt daarmee vastgesteld op

F. Zienswijzen en adviezen

De aanvraag, het ontwerpbesluit met bijbehorende stukken worden op grond van de Algemene wet bestuursrecht met ingang van **19 juni 2025** ter inzage gelegd. Een ieder kan binnen zes weken na start van de ter inzage termijn zienswijzen tegen of adviezen over het ontwerpbesluit indienen bij het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Oldambt, Postbus 175, 9670 AD Winschoten.

Er kan slechts beroep tegen het uiteindelijke besluit worden ingediend als ook een zienswijze is ingebracht tegen het ontwerpbesluit, men dient dan tevens belanghebbende te zijn.