

Omgevingsvergunning – o n t w e r p

Burgemeester en wethouders hebben besloten omgevingsvergunning te verlenen voor het bouwen van een woning op het perceel Niesoordlaan 103b te Midwolda.

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 april 2016 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het bouwen van een woning.

De aanvraag is ingediend door de familie Boven, Hoofdweg 165, 9681 AD te Midwolda.

De aanvraag heeft betrekking op het perceel Niesoordlaan 103b te Midwolda, kadastraal bekend gemeente Midwolda, sectie M, nummer 1692.

De aanvraag is geregistreerd onder nummer V2016.0329. Dit besluit is geregistreerd onder nummer 16.0013025.

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).

Activiteit die valt onder deze omgevingsvergunning

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.

Procedure

Er is sprake van de uitgebreide voorbereidingsprocedure als bedoeld in de Wabo. Conform deze procedure (als bedoeld in paragraaf 3.3 van de Wabo) hebben de aanvraag, het ontwerpbesluit en de bijbehorende stukken met ingang van 12 mei 2016 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn bestond er de mogelijkheid zienswijzen tegen het ontwerp besluit in te brengen.

Hiervan is **wel/geen** gebruik gemaakt.

Winschoten, 12 mei 2016.

namens burgemeester en wethouders van de gemeente Oldambt,



dhr. H. Dieterman
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: "Blauwestad 2012"
- Artikel 20.2.1 onder b - "Blauwestad 2012":
- Ontheffing (volgens het bestemmingsplan) niet mogelijk.

Motivering:

De aanvraag omvat het oprichten van een woning en is gepland op gronden met de bestemming "Wonen". Deze gronden zijn ondermeer bestemd voor woonhuizen, aan- en uitbouwen, bijgebouwen en carports met de daarbij behorende tuinen en erven, wegen en paden alsmede bouwwerken geen gebouw zijnde..

Artikel 20.2.1 onder b - "Blauwestad 2012":

b. Het aantal woningen bedraagt niet meer dan het bestaande aantal.

Door het bouwen van de woning zal het aantal woningen toenemen waardoor er sprake is van strijdigheid met het vigerend bestemmingsplan.

Ontheffing strijdig planologisch gebruik:

Met toepassing van het bepaalde in artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht kan ontheffing worden verleend voor het gebruik van bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan.

Dit perceel is als bouwgrond verkocht door de gemeente Oldambt. In het 'Veegplan Blauwestad' zou hiervoor een aanduiding worden opgenomen, hetgeen *abusievelijk* niet is gebeurd. Planologisch kan er aan het plan alsnog medewerking worden verleend, zoals feitelijk de bedoeling is geweest.

Er dient voor de realisatie van dit bouwplan een uitgebreide voorbereidingsprocedure te worden toegepast.

De ruimtelijke onderbouwing voor dit plan is al opgenomen in het 'Veegplan Blauwestad' en hiervoor zijn alle onderzoeken al opgenomen (zie de bij dit plan behorende toelichting).

In het kader van de Wabo procedure kan voor de verdere onderbouwing worden verwezen naar het 'Veegplan Blauwestad'.

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 'Hoge archeologische verwachting (WR-a3)'.

In Hoofdstuk 5 van de erfgoedverordening is opgenomen:

"Artikel 16 Instandhoudingsbepaling:

1. het is verboden om zonder vergunning of in strijd met bij zodanige vergunning gestelde voorschriften de bodem dieper dan 40 cm onder de oppervlakte te verstoren.
2. het verbod in lid 1 is niet van toepassing indien:
 - a. het een verstoring betreft van een gemeentelijk archeologisch monument of archeologisch verwachtingsgebied als aangegeven op de gemeentelijke archeologische beleidskaart en waarbij die verstoring plaatsvindt:
 - In een gebied met de aanduiding archeologie 3 (WR-a3), waarbij de verstoring dieper gaat dan 40 cm en waarvan de oppervlakte minder is dan 200 m².

De aanvraag betreft het oprichten van een woning met een oppervlakte van 82,3 m².

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 3 - 'Verbindingslint'.

Het plan is op 16 maart 2016 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/16/009075, d.d. 20 april 2016).

Constructief:

Het plan is beoordeeld en akkoord bevonden (HB9702/160011, d.d. 22 april 2016). Er zijn hierbij nog wel 2 opmerkingen gemaakt, zie voorschrift 2b.

5. Bouwverordening Oldambt 2013

- Akkoord

Bodemonderzoek

 **Onderzoek wordt in wk 19 uitgevoerd.**

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 in tweevoud 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 woning wordt gefundeerd op een plaat met een vorstrand vanuit het vaste / grondverbetering. Het vaste / grondverbetering dient gecontroleerd te worden met een handsonderingen. De gemeten waarden dienen met een goedkeuringsstempel van de hoofdconstructeur ingediend te worden.
- c. Alle berekeningen en tekeningen van de leveranciers van de (prefab)betonconstructies dienen ingediend te worden met een goedkeuringsstempel van de hoofdconstructeur.
- d. 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 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, middels bijgesloten gereedmeldingsformulier of via gereedmelding@gemeente-oldambt.nl.

4. Riolering

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

5. Bodem

- a. Maximaal één werkweek na het uitvoeren van de grondverbetering moet een controlerapport in tweevoud 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 wordt afgevoerd moet met de gemeente, waar de grond naar toe wordt gebracht of verwerkt, worden overlegd of aanvullend onderzoek op grond van het Besluit Bodemkwaliteit noodzakelijk is. Indien meer dan 50 m³ grond wordt afgevoerd en elders wordt toegepast¹ dan moet de opdrachtgever of de ontvanger van de grond, naast het melden aan de gemeente waar de grond naar toe wordt gebracht of verwerkt, dit ook melden op <https://meldpuntbodemkwaliteit.agentschapnl.nl/Voorportaal.aspx>.
- c. Voor het afvoeren van de grond moeten de door de gemeente gestelde voorwaarden worden opgevolgd².
- d. Zintuiglijke afwijkingen in de bodem (geur, olievlekken, verkleuring bodemprofiel, tanks, afvalstoffen of puinverhardingen) zijn indicaties voor bodemverontreiniging en moeten, dezelfde dag als ze worden aangetroffen, worden gemeld bij de gemeente Oldambt, het team VTH (0597-482000 of via info@gemeente-oldambt.nl).
- e. Partijen grond vanaf 50 m³ dienen via <https://meldpuntbodemkwaliteit.agentschapnl.nl/Voorportaal.aspx> ten minste vijf werkdagen van tevoren te worden gemeld. De gebruiker dient tot een jaar na het aanbrengen van de grond desgevraagd aan het bevoegd gezag gegevens te verstrekken over de samenstelling van de grond. Kleinere partijen kunnen met behulp van de gemeentelijke bodemkwaliteitskaart worden gemeld en verplaatst³.

Informatie over grondverzet binnen de gemeente Oldambt is verkrijgbaar bij het team VTH (0597-482000 of via info@gemeente-oldambt.nl).

¹ Zie www.risicotoolboxbodem.nl

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

³ Schone grond (AW2000) en grond tot klasse Industrie is toepasbaar in daarvoor geschikte deelgebieden. Aan meldingen zijn geen leges verbonden. Informeer bij de betreffende gemeente naar de bodemkwaliteitskaart en meldingsformulieren voor grondverzet.

6. 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 informatie-centrum), 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. 7 april 2016
Nummer tekening/ berekening	Omschrijving	Datum tekening/ berekening (stempel)	Datum ontvangst
Blad 1	Bestektekening – 1	d.d. 25 maart 2016	d.d. 7 april 2016
Blad 2	Bestektekening – 2	d.d. 25 maart 2016	d.d. 7 april 2016
S1	Fundering, begane grondvloer, maatvoering, details en wapening	d.d. 5 april 2016	d.d. 7 april 2016
S2	Begane grond, verdiepingvloer, maatvoering details en wapening	d.d. 5 april 2016	d.d. 7 april 2016
S3	Verdieping, doorsnede, kapplan, maatvoering, details en maatvoering	d.d. 5 april 2016	d.d. 7 april 2016
3649	Statische berekening	d.d. 6 april 2016	d.d. 7 april 2016
16-B3608	Sondeeronderzoek	d.d. 24 februari 2016	d.d. 7 april 2016
110884	Geotechnisch onderzoek	d.d. 10 maart 2016	d.d. 7 april 2016
201603	Daglicht-, ventilatie- en energieprestatie berekening	d.d. 14 april 2016	d.d. 14 april 2016
	Bodemonderzoeksrapport (nog te ontvangen)		

E. Leges

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

Bouwsom

€ 126.500,00

Legesnr.	Naam van de leges	Bedrag
2.3.05	Bouwen > € 100.000, minimaal	€ 3.200,00
2.3.06	Bouwen > € 100.000 (€ 11,00 per € 500,00)	€ 583,00
2.3.10	Welstandstoets, advies	€ 329,00
2.3.11	Welstandstoets, adm.kosten 10%	€ 32,90
2.3.12	Beoordeling bodemrapport	€ 123,50
2.3.27	Afwijking bestemmingsplan conform artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 2°	€ 1.102,00
2.3.85	Publicatie Staatscourant	€ 175,00

Totaal van de leges

€ 5.545,40

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 € 126.500,00

De woning heeft een inhoud van 500 m³. Op basis van de normeringen als opgenomen in het normenboek "Basisbedragen gebouwen 2013" van het Nederlands Bouwkosten Instituut (NBI) kan het volgende normbedrag worden toegepast; € 257,00/per m³ (zie blz. 68). De bouwsom komt daarmee op € 128.500,00.

De opgegeven bouwsom is aannemelijk.

Statiegeldregeling

In de gemeente Oldambt geldt 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. Zienswijzen

Gedurende de termijn van ter inzage ligging van het ontwerpbesluit kan een ieder schriftelijk zijn zienswijze over het desbetreffende ontwerpbesluit kenbaar maken en wel bij burgemeester en wethouders van Oldambt, Johan Modastraat 6, 9671 CD Winschoten. Er kunnen ook mondeling zienswijzen worden ingediend. Voor het maken van een afspraak daarvoor en voor nadere informatie kunt u bellen 0597 482 000. 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.

Beroep

Tegen het besluit kan gedurende de termijn van ter inzage ligging beroep worden ingesteld door:

- degenen die zienswijzen hebben ingebracht tegen het ontwerpbesluit.

- b. de adviseurs die gebruik hebben gemaakt van de mogelijkheid advies uit te brengen over het ontwerpbesluit.
- c. belanghebbenden aan wie redelijkerwijs niet kan worden verweten geen zienswijzen te hebben ingebracht tegen het ontwerpbesluit.

Het beroepsschrift moet worden ingediend bij de Rechtbank Noord-Nederland, Afdeling bestuursrecht, Postbus 150, 9700 AD Groningen. Wel is hiervoor griffierecht verschuldigd.

Het beroepsschrift moet worden ondertekend en moet ten minste 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.

Op grond van artikel 6.8 van de Algemene wet bestuursrecht begint de termijn voor het indienen van een beroepsschrift met ingang van de dag waarop het besluit ter inzage is gelegd. Het besluit treedt in werking nadat de termijn voor het indienen van een beroepsschrift is verstreken.

Het indienen van een beroepsschrift schorst de werking van het besluit niet. In dit kader kunnen belanghebbenden die een beroepsschrift hebben ingediend de voorzieningenrechter van de Rechtbank Noord-Nederland, 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 beroepsschrift is ingediend. Het verzoek kan ook digitaal worden ingediend bij genoemde rechtbank via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. Daarvoor moet u wel beschikken over een elektronische handtekening (DigiD). Kijk op genoemde site voor de precieze voorwaarden.