



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 68047-2023
Inlichtingen bij

Datum 15 februari 2024
Uw brief
Bijlage(n)

Geachte heer ,

Bijgaand treft u aan de ontwerp omgevingsvergunning voor het (her)bouwen van een boerderij met daarin tien woningen/appartementen op het perceel Hoofdweg 251, 9681 AG Midwolda.

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

Casemanger Omgevingswet
Gemeente Oldambt – Team Toegang KCC



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 (her)bouwen van een boerderij met daarin tien woningen/appartementen op het perceel Hoofdweg 251, 9681 AG 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 29 augustus 2023 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het (her)bouwen van een boerderij met daarin tien woningen/appartementen.

De aanvraag is ingediend door

De aanvraag heeft betrekking op het perceel Hoofdweg 251, 9681 AG Midwolda, kadastraal bekend gemeente Midwolda, sectie L, nummer 970.

De aanvraag is geregistreerd onder OLO-nummer 8020971 en zaaknummer 68047-2023. Dit besluit is geregistreerd onder nummer 430784.

De aanvrager vraagt vergunning voor 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 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

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, 15 februari 2024

namens burgemeester en wethouders van de gemeente Oldambt

A. Overwegingen

Bij het nemen van het besluit is het volgende overwogen.

1. Ruimtelijke ordening

- Bestemmingsplan: 'Midwolda - Oostwold'.
- In strijd met artikel 16.1 en 16.2.1. onder a, e en f – 'Maatschappelijk':
- Ontheffing niet mogelijk volgens de bepalingen van het bestemmingsplan.

Motivering:

Monumentale boerderij: Op het erf heeft in het verleden een boerderij gestaan welke bestond uit een voorhuis met hoofdschuur en een losstaande bijschuur. Deze boerderij betrof een Rijksmonument en is in 2018 teniet gegaan ten gevolge van een brand. De bijschuur is nog intact.

Vergunning herbouw boerderij: Op 10 juli 2020 is er een omgevingsvergunning verleend (V2020.0592) voor het herbouwen van een boerderij op dit perceel. In dit plan is er sprake van een bedrijfswoning in het voorhuis. De schuur wordt in dit plan terug gebouwd als nader in te delen ruimte/casco. Er is bij het verlenen van deze vergunning gebruik gemaakt van het overgangsrecht.

Voorliggende aanvraag: De aanvraag omvat het bouwen van een boerderij met daarin gelegen 10 woningen/appartementen. Het erf/de gronden waarop de boerderij is gepland is voorzien van de bestemming 'Maatschappelijk', tevens zijn deze gronden voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde – Beschermd dorpsgezicht'.

Artikel 16.1 – 'Maatschappelijk':

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn onder meer bestemd voor gebouwen ten behoeve van maatschappelijke voorzieningen met ondergeschikte detailhandel en horeca, dienstverlening, een bedrijfswoning, ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning', met de daarbij behorende tuinen, erven en terreinen alsmede bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Het realiseren van 10 woningen/appartementen is in strijd met de planvoorschriften.

Artikel 16.2.1. onder a, e en f – 'Maatschappelijk':

Voor het bouwen van de in lid 16.1 sub a genoemde gebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:

- a. een gebouw wordt binnen een bouwvlak gebouwd;
Aan de voorzijde (woning) wordt er (weliswaar zeer beperkt) gebouwd buiten het bouwvlak.
- e. de goothoogte van een gebouw mag ten hoogste de ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m)' aangegeven hoogte bedragen;
De goothoogte mag maximaal 4,0 meter bedragen, de geplande goothoogte bedraagt ± 7,5 meter.
- f. de bouwhoogte van een gebouw mag ten hoogste de ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' aangegeven hoogte bedragen.
De bouwhoogte mag maximaal 13,0 meter bedragen, de geplande bouwhoogte bedraagt ± 13,7 meter.

Artikel 38 Waarde - Beschermd dorpsgezicht:

De voor 'Waarde – Beschermd dorpsgezicht' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud, herstel en de uitbouw van de cultuurhistorische en ruimtelijke waarden van het gebied en zijn bebouwing, zoals beschreven in hoofdstuk 3 van de toelichting.

Er is sprake van goede vervangende nieuwbouw in combinatie met het aanleggen van een zogenaamde slingeruin. Daarmee is sprake van herstel en de uitbouw van de cultuurhistorische en ruimtelijke waarden van het gebied en zijn bebouwing.

Het Programma Wonen Oldambt (PWO) 2021-2026 dat is vastgesteld door de gemeenteraad biedt ruimte voor het toevoegen van nieuwe woningen in de gemeente Oldambt. Dit programma biedt een toetsingskader voor beoogde nieuwe woningen. In het Programma zet de gemeente in op het toevoegen van een kwalitatief hoogwaardig woonproduct. In het Programma is dit vertaald in een aantal eisen waaraan nieuwe woningen moeten voldoen;

- Een netto gebruiksoppervlak van minimaal 70,0 m², bestaande uit;
 - Twee slaapkamers van circa 15,0 m²;
 - Een badkamer en toilet van circa 6,0 m²;

- Een woonkamer en keuken van circa 35,0 m²;
- Een passende buitenruimte & berging;
- De beoogde woningen moeten bijdragen aan structuurversterking en passen binnen de bestaande stedenbouwkundige structuur.

Daarnaast moet het product passen binnen de PMC-strategie zoals beschreven in het Programma. Hierin zijn afspraken gemaakt over welk woonproduct op welke locatie kan worden toegevoegd en zijn afspraken gemaakt over de aantallen die verspreid over verschillende tijdsperiode kunnen worden toegevoegd.

De beoogde woningen komen in een nagebouwde Oldambtster boerderij. Op de huidige locatie is in het verleden een boerderij afgebrand. De beoogde plannen geven weer een nieuwe invulling aan deze plek. In het PWO is geformuleerd dat nieuwe woningen vooral gericht moeten zijn op structuurversterkende plekken. Voor de basisdorpen geldt dat dit in de dorpskern moet zijn, het moet gaan om een 'rotte kies' of beeldbepalende plek, dat het moet gaan om hergebruik van (karakteristiek) vastgoed en binnen bestaand stedelijke gebied moet liggen. Voor de beoogde locatie geldt dat deze in de dorpskern binnen het bestaande stedelijke gebied is gesitueerd. Er wordt weliswaar geen gebruik gemaakt van herinvulling van bestaand vastgoed maar er wordt nieuw vastgoed gebouwd op een plek waar dit eerder wel het geval was.

Conform de PMC-strategie heeft Midwolda vooral behoefte aan een kleine toename van woningen in het middel dure huur- en koopsegment. De beoogde woningen sluiten hier goed bij aan.

Daarnaast is er in het verleden positief geadviseerd op de beoogde plannen.

Bovenstaande overwegend wordt – vanuit het beleidsveld Wonen – positief geadviseerd op voorliggende functiewijziging.

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 zijn voorzien van de aanduiding 'Waarde – Archeologie 1'.

Libau, als adviseur van de gemeente, heeft de gemeente Oldambt, als zijnde bevoegd gezag, geadviseerd dat de werkzaamheden onder archeologische begeleiding dienen te worden uitgevoerd. Libau acht het zeer waarschijnlijk dat gezien de ouderdom van de huidige bebouwing in de ondergrond nog resten van eventuele voorganger(s) van de huidige bebouwing aanwezig zijn. Deze resten vertegenwoordigen volgens Libau een archeologische en bouwhistorische waarde. Dit advies is overgenomen in het bureauonderzoek.

De aanleiding tot deze archeologische begeleiding vormt de geplande sloop en nieuwbouw van een boerderij, c.q. de resten hiervan, aan de Hoofdweg 251 te Midwolda. Het terrein is momenteel deels bebouwd met een boerderij. De opdrachtgever is voornemens de restanten van de boerderij te slopen en te vervangen met een nieuwe boerderij. De opdrachtgever heeft aangegeven dat het voorhuis is onderkelderd. Aangezien het nieuwe plan grotendeels samenvalt met de bestaande bebouwing zal de verstoring van eventuele archeologische resten gering zijn. De uiteindelijke ingreep beperkt zich tot de te slopen boerderij. Hierdoor kunnen eventueel in de bodem aanwezige archeologische resten worden aangetast. In een eerder stadium is een bureauonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek heeft uitgewezen dat archeologische resten zijn te verwachten. De uit te voeren archeologische begeleiding is een vervolg op het eerder uitgevoerde onderzoek.

3. Woningwet

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

Het bouwplan is gelegen in het gebied categorie 18 – 'Beschermd dorpsgezicht Oostwold'.

Het plan is op 6 september 2023 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/23/053005, d.d. 18 september 2023).

Constructief:

Het plan is beoordeeld en akkoord bevonden (FW 39695/230008, d.d. 31 augustus 2023), 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.
- o Let op; omgeving onbebouwd voor de bepaling van de windbelasting.
- o De sonderingen dienen nog uitgevoerd en aangeleverd te worden.
- 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.

5. Bouwverordening Oldambt 2013

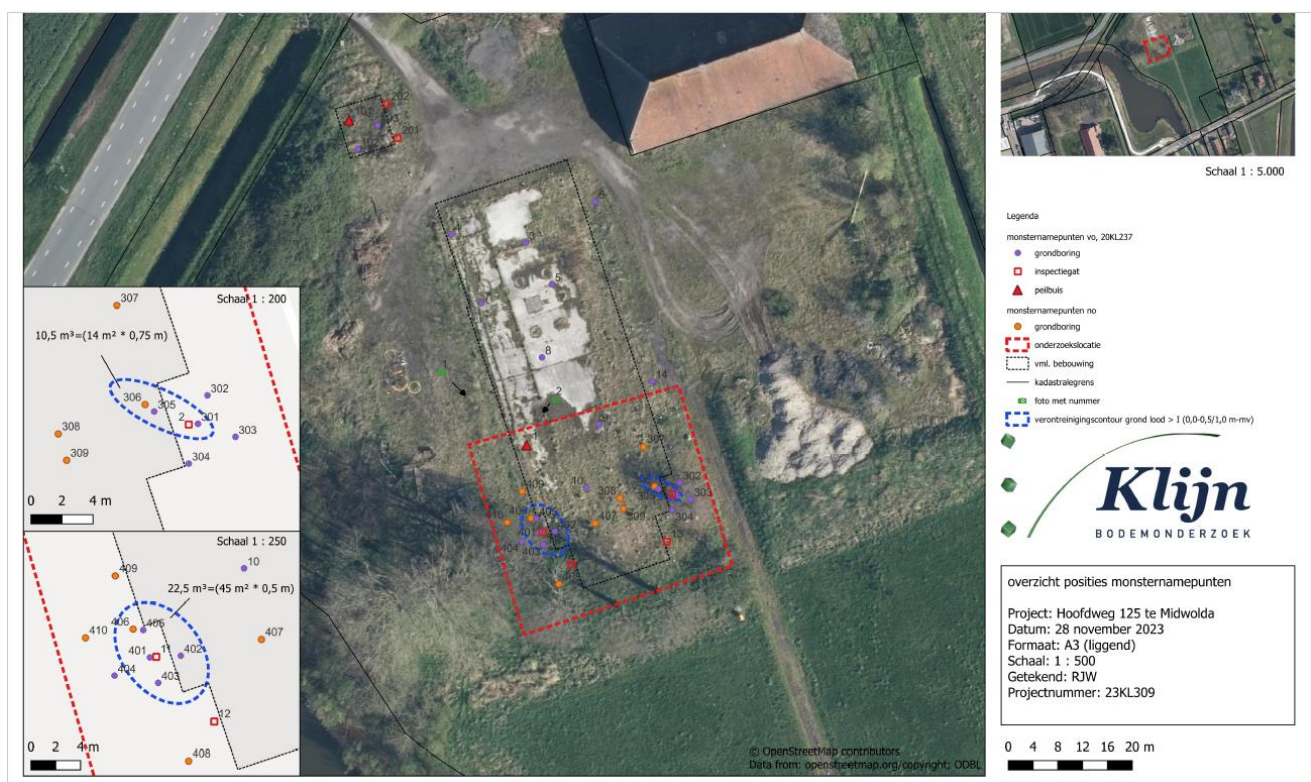
- Akkoord

Bodemonderzoek

Bij de aanvraag is een bodemonderzoeksrapport (20KL237, d.d. 1 juli 2023) ingediend. Aanvullend is er een nader bodemonderzoek (23KL309, d.d. 28 november 2023) ingediend. Met dit nadere onderzoek is de kwaliteit van de bodem voldoende onderzocht. Gebleken is dat er zich twee plekken met een sterke verontreiniging binnen de gebouwcontour bevinden die gesaneerd moeten worden voorafgaand aan de nieuwbouw. Dat zal zeer waarschijnlijk met een BUS melding Immobiel kunnen worden afgehandeld.

Artikel 6.2.c van de Wabo is van toepassing. Dit betekent dat de vergunning kan worden verleend met toepassing van dit artikel. Voorwaarde hierbij is dat er een goedgekeurde BUS melding Immobiel moet zijn, en het terrein gesaneerd moet zijn **voordat de omgevingsvergunning mag worden gebruikt**. Het saneringsresultaat moet voldoende zijn en beoordeeld door het bevoegd gezag, dat is de Provincie Groningen. De Omgevingsdienst Groningen (ODG) is daarbij uitvoerend (toezichthoudend) orgaan (zie voorschrift 5).

De verontreiniging moet worden verwijderd tot het niveau van de bodemfunctiekaart dat is bodemkwaliteitsklasse 'Wonen'.



Hoofdstuk 6. Inwerkingtreding beschikkingen en rechtsbescherming

Toelichting Artikel 6.2c Wabo:

1. Onverminderd artikel 6.1 treedt een omgevingsvergunning met betrekking tot een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder a, indien het te bouwen bouwwerk een bouwwerk betreft als bedoeld in artikel 9, derde lid, van de Woningwet en het bevoegd gezag op basis van het onderzoeksrapport, bedoeld in artikel 8, vierde lid, onderdeel c, van die wet, dan wel uit anderen hoofde een redelijk vermoeden heeft dat ter plaatse van het bouwwerk sprake is van een vóór 1 januari 1987 ontstaan geval van ernstige verontreiniging als bedoeld in de Wet bodembescherming, niet eerder in werking dan nadat:
 - a. op grond van artikel 29, eerste lid, in samenhang met artikel 37, eerste lid, van de Wet bodembescherming is vastgesteld dat geen sprake is van een geval van ernstige verontreiniging ten aanzien waarvan spoedige sanering noodzakelijk is en het desbetreffende besluit in werking is getreden,
 - b. op grond van artikel 39, tweede lid, van de Wet bodembescherming met het saneringsplan, bedoeld in het eerste lid van dat artikel, is ingestemd en het desbetreffende besluit in werking is getreden, of
 - c. een melding van een voornemen tot sanering als bedoeld in artikel 39b, derde lid, van de Wet bodembescherming is gedaan en de bij of krachtens het vierde lid van dat artikel gestelde termijn is verstreken.
2. In afwijking van het eerste lid, aanhef en onder b, treedt de omgevingsvergunning in werking als in de beschikking, bedoeld in artikel 29, eerste lid, in samenhang met artikel 37, eerste lid, van de Wet bodembescherming, is vastgesteld dat:
 - a. sprake is van een geval van ernstige verontreiniging ten aanzien waarvan spoedige sanering noodzakelijk is,
 - b. geen sprake is van risico's voor de mens, en
 - c. het bouwen de uitvoering van de sanering niet belemmert, mits degene die het nader onderzoek heeft overgelegd daarbij een met redenen omkleed verzoek heeft ingediend en de beschikking, bedoeld in de aanhef van dit lid, in werking is getreden.
3. Bij de omgevingsvergunning, bedoeld in het eerste lid, vermeldt het bevoegd gezag of het een vermoeden heeft als bedoeld in dat lid.

6. Melding Activiteitenbesluit, Wet milieubeheer

Niet van toepassing.

7. Wet geluidhinder

In de ruimtelijke onderbouwing is het aspect geluid beschreven. Geconstateerd is dat er een nadere berekening dient te worden opgenomen in deze ruimtelijke onderbouwing.

Dit betreft een zgn. SRM-1 berekening waarmee dient te worden aangetoond dat de 48 dB niet overschreden wordt. De verwachting is dat er wordt voldaan, de nadere onderbouwing zal op korte termijn worden opgenomen in de ruimtelijke onderbouwing.

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. Uiterlijk drie weken voor aanvang van de werkzaamheden dienen er materiaal monsters van het geplande bouwwerk ter goedkeuring aan de gemeente Oldambt te worden aangeboden.

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 THV&Z te 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.
- c. Let op; omgeving onbebouwd voor de bepaling van de windbelasting.
- d. De sonderingen dienen nog uitgevoerd en aangeleverd te worden.
- e. De kalenderstaat/paalwapeningsschets dient aangeleverd te worden met een goedkeuringsstempel van de hoofdconstructeur.
- f. 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.
- g. 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 THV&Z via <https://www.gemeente-oldambt.nl/startmelding-en-gereedmelding-bouw> of via startmelding@gemeente-oldambt.nl. Deze melding moet worden voorzien van naam en adres, e-mail adres en het telefoon-nummer 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 THV&Z, via <https://www.gemeente-oldambt.nl/startmelding-en-gereedmelding-bouw> 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 onstopningsstuk c.q. een controleput worden geplaatst. Het hemelwater moet zoveel mogelijk op het oppervlaktewater worden afgevoerd.

5. Bodem

- a. Conform artikel 6.2c van de Wabo is het **niet mogelijk om feitelijk gebruik te maken van deze omgevingsvergunning** totdat het bevoegd gezag Wet bodembescherming heeft ingestemd met het saneringsplan (of BUS melding).
- b. Er dient voorafgaand aan de werkzaamheden een saneringsplan te worden opgesteld welke door het bevoegd gezag dient te worden beoordeeld.
- c. Voordat er werkzaamheden in de bodem plaatsvinden moet er duidelijkheid, en goedkeuring zijn gegeven, door de provincie Groningen (toezicht i.c.m. de Omgevingsdienst Groningen) over het saneringsresultaat. Dit is logischerwijs om te voorkomen dat er handelingen in de bodem plaatsvinden die de bodemkwaliteit nadelig beïnvloeden en leiden tot blootstelling aan verontreiniging van iedereen die daar werkt of aanwezig is. De handelingen moeten worden verricht in het kader van het saneringsplan, pas na uitvoering daarvan is de bodemkwaliteit geschikt.

Noot: Aan de provincie Groningen kan worden verzocht om per brief in te stemmen met het saneringsresultaat, dit vooruitlopend op het opstellen van het evaluatieverslag en de beschikking daarop. Hiertoe is afstemming nodig met de provincie en het toezicht op de sanering. Feitelijk is in artikel 6.2.c bedoeld dat ingestemd moet zijn met het saneringsplan, echter moet duidelijk zijn dat de bodemkwaliteit geschikt is, voordat deze gebruikt wordt.

Informatie over grondverzet binnen de gemeente Oldambt is verkrijgbaar bij de heer _____ van het Team Toegang KCC, telefoonnummer 0597 - 482 000.

¹ 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. Archeologie

- a. Uiterlijk drie weken voordat met de werkzaamheden onder het maaiveld wordt gestart moet een Programma van Eisen (PvE) voor de archeologische begeleiding ter beoordeling bij het Team THV&Z te worden ingediend. Dit kan via de post: Gemeente Oldambt, Postbus 175, 9670 AD Winschoten of via de mail: info@gemeente-oldambt.nl.
- b. Met de werkzaamheden mag pas worden gestart als de nog in te dienen stukken door de gemeente zijn goedgekeurd.

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.

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. 29 augustus 2023
Document nummer e-suite	Nummer tekening/ berekening + Omschrijving	Datum tekening/ berekening	Datum ontvangst
392946	Aanvraagformulier	d.d. 29 augustus 2023	d.d. 29 augustus 2023
813276	BA01 – Situatie-tekening	d.d. 6 september 2023	d.d. 6 september 2023
445347	BA02 – Plattegronden begane grond + 1 ^e verdieping	d.d. 6 september 2023	d.d. 6 september 2023
368550	BA03 – Plattegronden 2 ^e en 3 ^e verdieping	d.d. 6 september 2023	d.d. 6 september 2023

900408	BA04 – Gevelaanzichten	d.d. 6 september 2023	d.d. 6 september 2023
224232	BA05 – Doorsneden	d.d. 6 september 2023	d.d. 6 september 2023
137150	BA06 – Doorsneden	d.d. 6 september 2023	d.d. 6 september 2023
568646	BA07 – Constructieblad	d.d. 4 augustus 2023	d.d. 29 augustus 2023
467188	BA08 – Constructieblad	d.d. 4 augustus 2023	d.d. 29 augustus 2023
390202	BA09 – Constructieblad	d.d. 4 augustus 2023	d.d. 29 augustus 2023
378711	BA010 – BB berekeningen	d.d. 4 augustus 2023	d.d. 29 augustus 2023
183333	BA011 – Ventilatiekening	d.d. 4 augustus 2023	d.d. 29 augustus 2023
824185	BA012 – Daglicht tekening	d.d. 4 augustus 2023	d.d. 29 augustus 2023
687672	Brandpreventietekeningen - plattegronden	d.d. 13 september 2023	d.d. 14 september 2023
793941	Brandpreventietekeningen - doorsneden	d.d. 13 september 2023	d.d. 14 september 2023
708957	Constructiebrief	d.d. 2 augustus 2023	d.d. 29 augustus 2023
161117	Bodemonderzoeksrapport - 20KL237	d.d. 1 juli 2023	d.d. 29 augustus 2023
517903	Archeologisch bureauonderzoek	d.d. 26 mei 2023	d.d. 29 augustus 2023
408457	MPG berekening	d.d. 4 september 2023	d.d. 4 september 2023
036221	BENG berekening	d.d.	d.d. 29 augustus 2023
672590	BENG berekening - 1	d.d. 28 augustus 2023	d.d. 29 augustus 2023
797828	Energielabel	d.d. 28 augustus 2023	d.d. 29 augustus 2023
343081	Bijlage 2 – Aeries berekening	d.d. 28 augustus 2023	d.d. 29 augustus 2023
113589	Bijlage 3 – Digitale watertoets	d.d. 17 augustus 2023	d.d. 29 augustus 2023
615562	Energielabel	d.d. 28 augustus 2023	d.d. 29 augustus 2023
989497	Energielabel	d.d. 28 augustus 2023	d.d. 29 augustus 2023
176047	Energielabel	d.d. 28 augustus 2023	d.d. 29 augustus 2023
543663	Energielabel	d.d. 28 augustus 2023	d.d. 29 augustus 2023
501689	Energielabel	d.d. 28 augustus 2023	d.d. 29 augustus 2023
485508	Energielabel	d.d. 28 augustus 2023	d.d. 29 augustus 2023
380642	Energielabel	d.d. 28 augustus 2023	d.d. 29 augustus 2023
757386	Energielabel	d.d. 28 augustus 2023	d.d. 29 augustus 2023
479724	Energielabel	d.d. 28 augustus 2023	d.d. 29 augustus 2023
752400	Ruimtelijke onderbouwing	d.d. september 2023	d.d. 18 september 2023
685075	Bijlage 1 – Bodemonderzoeksrapport	d.d. mei 2020	d.d. 29 augustus 2023
227091	Nader bodemonderzoek – 23KL309	d.d. 28 november 2023	d.d. 18 december 2023
119770	Bijlage 2 – AERIUS berekening	d.d. 28 augustus 2023	d.d. 29 augustus 2023
489886	Bijlage 3 – Watertoets	d.d. 17 augustus 2023	d.d. 29 augustus 2023
306677	Programma van eisen	d.d. ----	d.d. 24 januari 2024

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	€
2.3.16	Gewijzigd uitvoeren bouw	€
2.3.27	Afwijking bestemmingsplan conform artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3°	€
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

behoefte 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 gehele bouwwerk (de woningen) heeft een inhoud van ± 12.000 m³. Op basis van de normeringen als opgenomen in het normenboek 'Basisbedragen gebouwen 2023' van het Nederlands Bouwkosten Instituut (NBI) kan een normbedrag van € worden toegepast (zie blz. 66/type K3).

De bouwsom van de woningen/het gehele pand 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 15 februari 2024 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.