



Johan Modastraat 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 met kantoor en het realiseren van een uitrit op het perceel Verlengde Ekamperweg 1, 9682 VG Oostwold.

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 10 november 2017 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het bouwen van een woning met kantoor en het realiseren van een uitrit.

De aanvraag is ingediend door de heer K.F. Oudman, M.J. van Olmstraat 51, 9672 AE Winschoten. De aanvraag heeft betrekking op het perceel Verlengde Ekamperweg 1, 9682 VG Oostwold, kadastraal bekend gemeente Midwolda, sectie M, nummer 678. De aanvraag is geregistreerd onder OLO-nummer 3210227 en dossiernummer V2017.1297. Dit besluit is geregistreerd onder documentnummer Corsa 18.0011303.

De aanvrager vraagt vergunning voor het bouwen van een bouwwerk, als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder a en het maken van een uitweg als bedoeld in artikel 2.2, eerste lid, onder e 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, het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingplan, als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c en het maken van een uitweg als bedoeld in artikel 2.2, eerste lid, onder e van de Wabo.

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

Het ontwerpbesluit en de ontwerp-verklaring van geen bedenkingen zijn op 7 februari 2018 in de Staatscourant en de gemeentelijke website gepubliceerd en met ingang van 8 februari 2018 gedurende zes weken ter visie gelegd, samen met de bijbehorende stukken.

Gedurende de termijn is een reactie op de ter inzage legging van het ontwerp plan gegeven door Veiligheidsregio Groningen. Onder het hoofdstuk A. Overwegingen, onder 9. Reactie naar aanleiding van ter inzage leggen van het ontwerp besluit, is hierop ingegaan.

Procedure

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.10 lid 1, onder 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° 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

Burgemeester en wethouders hebben op 10 november 2017 de aanvraag om omgevingsvergunning ontvangen. Conform artikel 3.10, eerste lid, van de Wabo, (Afdeling 3.4 Awb), moet binnen zes maanden na datum van ontvangst op deze aanvraag worden beslist.

Winschoten, 3 april 2018.

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: "Blauwestad 2012"
- In strijd met artikel 20, lid 20.1, onder a, artikel 20, lid 20.2.1, onder a, f en h - Bouwregels
- Ontheffing niet mogelijk volgens de bepalingen van het bestemmingsplan

Toelichting:

Het bouwwerk is gepland op gronden met de bestemming "Wonen", artikel 20, met specifieke bouwaanduiding, "Waarde-Archeologie 3", artikel 29 en "Waarde-Landschap", artikel 32.

Artikel 20, lid 20.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'wonen' aangewezen gronden zijn onder meer bestemd voor:

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

Artikel 20, lid 20.2.1 Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden onder meer de volgende regels:

- a. als hoofdgebouw mogen uitsluitend woningen worden gebouwd;
- f. de bouwhoogte van een hoofdgebouw zal ten hoogste 8,5 m¹ bedragen, dan wel de bestaande bouwhoogte indien deze meer bedraagt en met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' de bouwhoogte 9,5 m¹ mag bedragen;
- h. de inhoud van een woning bedraagt ten hoogste 600 m³, dan wel niet meer dan de bestaande inhoud, indien deze meer bedraagt;
- k. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - afwijkende oppervlakte' bedraagt de oppervlakte van hoofdgebouwen en de gebouwen genoemd onder 20.2.3 niet meer dan 300 m² per bouwperceel, dan wel de bestaande oppervlakte indien die meer bedraagt;

De voor 'Waarde – archeologie 3' aangewezen gronden zijn naast de andere voor deze gronden aangewezen bestemmingen bestemd voor behoud van archeologische (verwachtings)waarden. Zie verder onder 2. Archeologie

De voor 'Waarde – landschap' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de opbouw, het behoud en het herstel van de aan de gronden eigen landschappelijke en cultuurhistorische waarden in de vorm van het reliëf en de herkenbaarheid van de glaciële heuvels en rugen.

Burgemeester en wethouders kunnen, indien hierdoor kan worden voorkomen dat afbreuk wordt gedaan aan de in artikel 32, lid 32.1 omschreven waarden, nadere eisen stellen ten aanzien van de plaats en afmetingen van de gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

De aan de gronden eigen landschappelijke en cultuurhistorische waarden in de vorm van het reliëf en de herkenbaarheid van de glaciale heuvels en ruggen worden niet aangetast.

Strijd met bestemmingsplan:

Het bouwplan betreft het bouwen van een woonhuis met kantoorgebouw voor financiële dienstverlening.

De bouwhoogte van de woning verloopt van 8 m¹ tot een hoogte van 9,77 m¹ en overschrijdt gedeeltelijk de toegestane bouwhoogte van een hoofdgebouw van ten hoogste 8,5 m¹.

De woning met kantoor met een inhoud van 1900 m³ overschrijdt de toegestane inhoud van 600 m³.

De aangevraagde activiteit is in strijd met het bestemmingsplan.

Motivering voor de ontheffing:

Naast de overschrijding van de toegestane bouwhoogte en inhoud is name het realiseren van een kantoor met circa 8 medewerkers in strijd met het bestemmingsplan, omdat er geen sprake mag zijn van personeel bij een aan huis verbonden beroep en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten.

De nieuwbouw van een woning met kantoor zorgt voor een stedenbouwkundige en landschappelijke kwaliteitsimpuls voor de locatie, gelegen op de scheiding van de landelijke omgeving en de Blauwestad. Het gebouw, met een afwijkende bouwhoogte en inhoud is een landmark met een onderscheidende architectuur.

De huidige woning staat pal op de weg, op een hoeklocatie. Dit kan vanuit verkeerstechnisch oogpunt gevaarlijke situaties opleveren. De nieuwbouw van de woning met kantoor wordt op een ruime afstand van het kruispunt gesitueerd. Dit komt ten goede aan de verkeersveiligheid.

Er is geen sprake van strijd met de Provinciale Omgevingsverordening, omdat de vervangende nieuwbouw, met een oppervlakte van 285 m², minder bedraagt dan de huidige oppervlakte van de bebouwing, nu 323 m².

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.

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 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 is gelegen in het door de provincie aangewezen buitengebied en valt niet binnen de categorie activiteiten buiten de bebouwde kom.

Door de gemeenteraad is op 30 januari 2018 een ontwerp-verklaring van geen bedenkingen afgegeven ten behoeve van het bouwen van een woning met kantoor en het realiseren van een uitweg op het perceel Verlengde Ekamperweg 1 te 9682 VG Oostwold.

Door de gemeenteraad is tevens besloten de definitieve verklaring van geen bedenkingen als afgegeven te verklaren indien blijkt dat er tegen de ontwerp-verklaring en het ontwerp-besluit geen zienswijzen zijn ingediend.

Een verklaring van geen bedenkingen als bedoeld in artikel 6.5 van het Besluit omgevingsrecht is nodig om een omgevingsvergunning te kunnen afgeven.

Indien door de gemeenteraad geen “verklaring van geen bedenkingen” wordt afgegeven betekent dit dat de omgevingsvergunning door het college moet worden geweigerd wegens strijd met het geldende bestemmingsplan. Wordt een “verklaring van geen bedenkingen” afgegeven dan staat daar geen zelfstandig bezwaar of beroep tegen open. Een dergelijke verklaring gaat op in een omgevingsvergunning waar wel tegen geageerd kan worden.

Met de provincie is overleg gevoerd. Daarbij is gesteld, dat de gezamenlijke oppervlakte van de bebouwing dient te voldoen aan de toegestaan maximale oppervlakte van 300 m² voor woningen en bijbehorende bouwwerken in de verordening. Daarbij zij opgemerkt dat de verordening niet van toepassing is op de in artikel 4 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht aangewezen categorieën van gevallen voor planologische gebruiksactiviteiten waarvoor een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 2°, van de Wabo kan worden verleend. Op grond daarvan zijn B&W bevoegd om in afwijking van het bestemmingsplan omgevingsvergunning te verlenen voor een bijbehorend bouwwerk buiten de bebouwde kom tot een oppervlakte niet meer dan 150 m².

2. Archeologie

In het geldend bestemmingsplan zijn bepalingen opgenomen omtrent archeologische monumentenzorg.

De voor ‘waarde – archeologie 3’ aangewezen gronden zijn naast de andere voor deze gronden aangewezen bestemmingen bestemd voor behoud van archeologische (verwachtings)waarden.

Artikel 29, lid 29.2 Bouwregels

- a. Voor bouwwerken met een oppervlakte groter dan 200 m², moet alvorens een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk wordt verleend, door de aanvrager een rapport worden overgelegd waarin, naar het oordeel van het bevoegd gezag:
 1. de archeologische waarden van de gronden die blijken de aanvraag kunnen worden verstoord in voldoende mate zijn vastgesteld; en
 2. in voldoende mate is aangegeven op welke wijze de archeologische waarden worden bewaard en/of gedocumenteerd.
- b. Indien uit het in lid 29.2, onder a genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning zullen worden verstoord, kan het bevoegd gezag één of meer van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning:
 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen;
 3. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties.

De woning met kantoor heeft een bebouwd oppervlak van 285 m².
Door aanvrager is een archeologisch bureauonderzoek ingediend.

Aeres Milieu beveelt aan de intactheid van de bodem vast te stellen door middel van een verkennend booronderzoek. Op basis van de resultaten van een verkennend booronderzoek kan de archeologische verwachting worden gehandhaafd dan wel naar beneden worden bijgesteld.

Het rapport is op 13 december 2017 beoordeelt door Libau Archeologie. Libau onderschrijft het advies van het onderzoeksbureau tot het uitvoeren van een verkennend booronderzoek. Op basis van de uitkomsten kan vervolgens worden bepaald of en in welke vorm nader archeologisch onderzoek nodig is.

Het verkennend booronderzoek moet worden uitgevoerd volgens een nog op te stellen Programma van Eisen.

3. Woningwet

De aanvraag is getoetst aan de Welstandsnota Gemeente Oldambt ‘Beeldkwaliteit Bebouwde Omgeving’. Het bouwplan is gelegen in het gebied categorie 23 – “erven”.

Het plan is op 24 november 2017 getoetst aan deze nota door Libau Welstandszorg Groningen. Geoordeeld is dat het bouwplan voldoet aan redelijke eisen van welstand (advies Libau OLD17-00041).

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, kantoorfunctie, niveau nieuwbouw / bestaande bouw.

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 de heer K. Oudman een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd door Klijn Bodemonderzoek BV. 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. De onderzoeksresultaten zijn vastgelegd in rapport 'verkennend bodemonderzoek Verlengde Ekamperweg 1 te Oostwold' met kenmerk 17KL124 d.d. 4 mei 2017. Het onderzoek betreft kadastrale gemeente Midwolda secties M 677, 687, 2085 en 2086 (allen gedeeltelijk).

Opmerkingen n.a.v. het onderzoeksrapport

Het woonperceel betreft voornamelijk sectie M 678. Er zijn puinsporen aangetroffen in de bovengrond tot 50 cm diepte, bij de fundering van de te slopen woning (boring 9+10).

Ter plaatse van de nieuwbouw zijn boringen 1 t/m 10 geplaatst. Voor de beoordeling van deze nieuwbouwlocatie zijn daarom mengmonster MM2 (bovengrond) en MM4 (ondergrond) van belang.

Het mengmonster van boringen 9+10 bevat licht verhoogde gehalten aan metalen zeer waarschijnlijk vanwege de aangetroffen puinsporen. Dat is een veel voorkomend resultaat bij analyses van boringen met puinsporen of resten van verharding. De bodem die geen puinsporen bevat (mengmonster MM2) ter plaatse van de nieuwe woning zijn relevant van de bodemkwaliteit zonder puinresten.

Resultaten van het onderzoek

Bovengrond (0.0 – 50 cm-mv) volgens mengmonster MM02: Geen verhoogde gehalten aangetroffen.

Plaatselijk komen resten van puin voor in de bovengrond.

Ondergrond (50 – 200 cm-mv) volgens mengmonster MM04: Geen verhoogde gehalten aangetroffen.

Grondwater (2.0–3.0 m-mv) peilbuis 01: Verhoogde concentraties barium, koper zink en kwik aangetroffen, dit betreft overschrijdingen van de streefwaarden. Nader onderzoek is niet noodzakelijk geacht.

Conclusies

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

Bij toetsing aan de Wet bodembescherming blijkt dat er geen verontreinigingen zijn aangetroffen in de bodem waar geen puinsporen in voorkomen. Bij indicatieve toetsing aan het Besluit bodemkwaliteit blijkt dat de onderzochte stoffen voldoen aan de samenstellingswaarden voor schone grond (AW2000), kwaliteitsklasse achtergrondwaarden volgens de risicotoolboxbodem¹.

De boven en ondergrond is indicatief toepasbaar als kwaliteitsklasse AW2000.

Op basis van de bodemkwaliteitskaart is het gebied ingedeeld in bodemkwaliteitsklasse AW2000.

In de grond die puinsporen bevat komen verhoogde gehalten metalen kwik en lood voor, alsmede PCB en PAK. Deze grond voldoet niet aan de samenstellingswaarden voor schone grond. Indicatief voldoet deze grond aan bodemkwaliteitsklasse Industrie of Niet toepasbaar. Gelet op de geringe overschrijdingen die zijn te relateren aan puinsporen moeten puinresten zoveel mogelijk apart worden gehouden en niet vermengd raken met de bodem. Puinsporen kunnen worden verwijderd en afgevoerd.

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.

¹ www.risicotoolboxbodem.nl

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

6. Melding Activiteitenbesluit, Wet milieubeheer

Niet van toepassing.

7. Wet geluidhinder

Niet van toepassing.

8. Uitweg

Aan de westzijde van het perceel is een inrit naar het achtererf van rood puin en een toegangspad van straatklinkers, breed 1 m1 naar de voordeur en aan de noordzijde is een toegangspad van betontegels, breed 1,50 m1, aanwezig. Deze verharding zal worden verwijderd. Aan de noordzijde is een nieuwe inrit, breed 6 m1 gepland. De inrit kan worden aangelegd met hetzelfde materiaal als het overige deel van de terreinverharding, mits dit opneembaar is.

9. Reactie naar aanleiding van ter inzage leggen van het ontwerp besluit

Door de Veiligheidsregio Groningen is bij schrijven van 22 februari 2018 advies gegeven over de bereikbaarheid en de bluswatervoorzieningen in het plangebied.

Het plangebied en de omgeving zijn beoordeeld op de bereikbaarheid voor hulpdiensten op de mogelijkheid voldoende snel te kunnen optreden.

Het plangebied is tweezijdig bereikbaar over de Verlengde Ekamperweg. Er is geen aanleiding om maatregelen te treffen.

Het plangebied is beoordeeld op de aanwezigheid en beschikbaarheid van bluswatervoorzieningen. Om te kunnen bepalen of voldoende bluswater beschikbaar is, zijn zowel de aanwezigheid van primaire (brandkranen) als secundaire (open water) bluswatervoorzieningen beoordeeld.

Ingevolge artikel 6.30, lid 1 van het Bouwbesluit is bepaald, dat een bouwwerk een toereikende bluswatervoorziening heeft. Dit geldt niet indien de aard, ligging of het gebruik van het bouwwerk dat naar het oordeel van het bevoegd gezag niet vereist. Ingevolgde artikel 6.30 lid 3 is bepaald dat de afstand tussen een bluswatervoorziening als bedoeld in het eerste lid en een brandweeringang als bedoeld in artikel 6.36, lid 1 van het Bouwbesluit ten hoogste 40 m1 is.

Als bluswatervoorziening kan worden gedacht aan het bijplaatsen van een brandkraan, een geboorde put of het aanleggen van een opstelplaats bij open water.

Nabij het plangebied bevinden zich geen primaire bluswatervoorzieningen. De meest dichtbij gelegen brandkraan ligt op ca. 280 meter, aan de Hoofdstraat. Deze afstand tussen de primaire bluswatervoorziening en het plangebied voldoet niet.

Uit informatie van de Waterbedrijf blijkt dat de capaciteit van de nabij het plangebied gelegen waterleiding onvoldoende is om hierop een brandkraan te kunnen plaatsen.

Het plangebied is gelegen op ruim 100 meter afstand tot het open water. Tussen het plangebied en het open water bevinden zich terreinen in eigendom van derden. Het is niet mogelijk een opstelplaats nabij het open water aan te leggen.

Indien het aanleggen van een openbare bluswatervoorziening niet mogelijk is, dan moeten de rechthebbenden op een terrein of bouwwerk voor een goede bluswatervoorziening op het eigen terrein zorgen.

De enige mogelijkheid om te voldoen aan artikel 6.30 van het Bouwbesluit is het aanbrengen van een geboorde put.

Onder een geboorde put wordt verstaan een verticale buis/pijp die speciaal voor de brandweer is aangelegd, tot onder het niveau van het grondwater, en waaruit grondwater kan worden opgepompt.

Er dient door een deskundig bedrijf te worden onderzocht op welke diepte het grondwater aanwezig is en of een geboorde put voldoende water kan leveren.

Omdat in het gebied in het geheel geen brandkranen aanwezig zijn is er de suggestie om samen met de eigenaren van de belendende percelen te voorzien in de benodigde bluswatervoorziening.

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. Alle onderdelen ten behoeve van de boven- en onderbouw moeten nog uitgewerkt worden op constructietekeningen of –schetsen door de hoofdconstructeur of betreffende leverancier. Alle berekeningen en werktekeningen van de leveranciers van de (prefab)beton-, (prefab)hout- en staalconstructies moeten worden ingediend met een goedkeuringsstempel van de hoofdconstructeur.
- c. De paalwapeningsschets moet ingediend worden met een goedkeuringsstempel van de hoofdconstructeur.
- d. Gezien het beeld van enkele sonderingen dient er mogelijk voorgeboord te worden in verband met de aanwezige “vaste” lagen. De uitvoerende partij dient een en ander te overleggen met de hoofdconstructeur.
- e. De kalenderstaten dienen aangeleverd te worden met een goedkeuringsstempel van de hoofdconstructeur.
- f. Uiterlijk drie weken voor aanvang van de werkzaamheden moet een monster van de toe te passen materialen en kleurgebruik ter beoordeling aan het team VTH worden voorgelegd.
- g. Van de 30 minuten brandwerende wanden en deuren tussen de woning en het kantoor dient documentatie te worden aangeleverd.
- h. Van de (hand)blusmiddelen in het kantoor dient documentatie te worden aangeleverd.
- i. Met de werkzaamheden mag worden gestart als de nog in te dienen stukken door de gemeente zijn goedgekeurd.

3. Nog in te dienen gegevens (Archeologie)

- a. Voordat met de grondwerkzaamheden wordt gestart moet, om de intactheid van de bodem vast te stellen, een verkennend booronderzoek worden uitgevoerd. Op basis van de uitkomsten kan vervolgens worden bepaald of en in welke vorm nader archeologisch onderzoek nodig is.
- b. Uiterlijk drie weken voor aanvang moet een Programma van Eisen ten behoeve van het verkennend booronderzoek ter beoordeling bij het team Vergunningen, Toezicht en Handhaving (VTH) worden ingediend.
- c. Met de werkzaamheden mag worden gestart als de nog in te dienen stukken door de gemeente zijn goedgekeurd.

4. 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), per telefoon 0597 - 482 000, via <https://www.gemeente-oldambt.nl/meldingbouw> of via startmelding@gemeente-oldambt.nl. Deze melding moet worden voorzien van naam en adres, e-mail adres en het telefoonnummer van de vergunninghouder of diens gemachtigde, het bouwadres en het registratienummer van de vergunning.

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

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

5. 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.

6. Bodem

- a. De bij de bouwwerkzaamheden vrijkomende grond moet bij voorkeur zoveel mogelijk op hetzelfde terrein worden verwerkt (een gesloten grondbalans). Puinresten moeten zoveel mogelijk apart worden gehouden van de bodem. Puinsporen kunnen worden verwijderd en afgevoerd.
- b. 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 toepast dit melden via <https://meldpuntbodemkwaliteit.agentschapnl.nl/Voorportaal.aspx>
- d. Voor het afvoeren van de grond moeten de door of namens de gemeente gestelde voorwaarden worden opgevolgd².
- e. Indien er tijdens de werkzaamheden zintuiglijke afwijkingen worden aangetroffen in de bodem (puin, verkleuring van bodem, geur van/of brandstofproducten), of indicaties van voormalige huisbrandolietanks, dient contact opgenomen te worden met Team Vergunningen, Toezicht en handhaving van Gemeente Oldambt om te bepalen hoe daarmee in overeenstemming met de Wet bodembescherming mee moet worden omgegaan.
- f. Middels de website <https://meldpuntbodemkwaliteit.agentschapnl.nl/Voorportaal.aspx> dienen partijen grond vanaf 50 m³ ten minste 5 werkdagen voordat ze worden toegepast te worden aangemeld.
- g. Geadviseerd wordt om facturen of gegevens van de aangeleverde of afgevoerde grond te bewaren om deze desgevraagd aan een toezichthouder te kunnen verstrekken.
- h. Kleinere partijen kunnen met behulp van de gemeentelijke bodemkwaliteitskaart worden gemeld en verplaatst³.

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.

7. Overig

- a. Als tijdens de bouwwerkzaamheden wijzigingen in het bouwproces optreden moet hiervan terstond schriftelijk melding worden gemaakt bij het team VTH, eventueel met toevoeging van tekeningen waarop de wijzigingen zijn verwerkt.
Als er sprake is van wijzigingen waarbij ook constructieve aspecten een rol spelen dan moet hiervan drie weken voor de start van deze wijzigingen de bijbehorende constructie-berekeningen ter beoordeling aan het team VTH worden voorgelegd. Met de werkzaamheden mag worden gestart als de stukken door de gemeente zijn goedgekeurd.
- b. Om zwerfafval te voorkomen moet het bouwafval worden opgeslagen in een gesloten container of zoveel mogelijk direct worden afgevoerd.

8. Bluswatervoorziening

- a. Om te voldoen aan artikel 6.30 van het Bouwbesluit zou door een deskundig bedrijf een geboorde put voor bluswatervoorziening in het plangebied moeten worden geplaatst.
Er dient te worden onderzocht op welke diepte het grondwater aanwezig en of een geboorde put voldoende water kan leveren. Indien het aanbrengen van een geboorde put niet mogelijk is dient rekening te worden gehouden met de beperkte mogelijkheden tot het blussen van brand door de brandweer.

C. Aandachtspunten

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

D. Documenten

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

Aanvraag omgevingsvergunning			d.d. 10 november 2017
Nummer tekening/ berekening	Omschrijving	Datum tekening/ berekening (stempel)	Datum ontvangst
171404-001	bestektekening	07-11-2017	10-11-2017
171404-002	constructie overzicht	07-11-2017	10-11-2017
171404-003	situatie	10-11-2017	10-11-2017
171404-D01 t/m D07	details	22-08-2017	10-11-2017
171404	bouwbesluit + EPG	22-08-2017	10-11-2017
1700-4450	constructiebrief	10-11-2017	10-11-2017
	Ruimtelijke onderbouwing	24-10-2017	10-11-2017
17KL124	bijlage verkennend bodemonderzoek	04-05-2017	10-11-2017
AM17191	bijlage archeologisch bureauonderzoek	21-07-2017	
	bijlage watertoets	20-11-2017	20-11-2017
1700-4450	Statische berekening	28-02-2018	02-03-2018

E. Leges

Voor het in behandeling nemen van een aanvraag omgevingsvergunning worden kosten in rekening gebracht als bedoeld in de "Legesverordening gemeente Oldambt 2017".

Legesnr.	Naam van de leges	Bedrag
2.3.05	Bouwen > € 100.000, minimaal	€ 3.200,00
2.3.06	Bouwen > € 100.000, per € 500	€ 8.800,00
2.3.10	Welstandstoets, advies	€ 838,00
2.3.11	Welstandstoets, adm.kosten 10%	€ 83,80
2.3.12	Beoordeling bodemrapport	€ 123,50
2.3.27	Strijdig gebruik RO, art.2.12.1a 3°	€ 1.102,00
2.3.56	Archeologie, advies	€ 133,10
2.3.57	Archeologie, adm.kosten 10%	€ 13,31
2.3.70	Vvgb gemeenteraad	€ 1.102,00
2.3.85	Publicatie Staatscourant	€ 175,00
Totaal van de leges		€ 15.570,71

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

Toelichting;

Definitie bouwkosten als bedoeld in Titel 2, Hoofdstuk 1 van de Tarieventabel 2017 behorende bij de "Legesverordening gemeente Oldambt 2017":

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 € 500.000,00

De woning heeft een gebruiksoppervlakte van 282 m² en een inhoud van 1366 m³.
Het kantoor heeft een gebruiksoppervlakte van 144 m² en een inhoud van 534 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 .

- prijs per m³ € 262,00 x 1900 m³ = € 497.800,00.

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 minimaal vijf werkdagen voorafgaand aan de start, als ook binnen maximaal vijf werkdagen na de voltooiing van uw bouwproject, op de juiste wijze een melding hiervan 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. Beroepsclausule

Tegen dit besluit kan beroep worden aangetekend.

De beroepstermijn is zes weken en start de dag na bekendmaking (verzending) van het besluit.

Belanghebbenden (waaronder ook u) kunnen binnen vermelde zes weken schriftelijk een beroepschrift indienen. Hiervoor is griffierecht verschuldigd.

Een beroepschrift moet worden gericht aan:

de Rechtspraak
Rechtbank Noord-Nederland
Afdeling Bestuursrecht
Postbus 150
9700 AD Groningen

Het beroepschrift 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 beroep is gericht;
- d. de gronden van het beroep.

Indien beroep wordt ingesteld, verdient het aanbeveling een afschrift van het besluit op het bezwaarschrift (inclusief bijlagen) bij te voegen. Indien beroep is ingesteld is het eveneens mogelijk een voorlopige voorziening te vragen bij de voorzieningenrechter van genoemde rechtbank, als (gelet op de betrokken belangen) onverwijlde spoed dat vereist. Het beroep en het verzoek om een voorlopige voorziening te treffen 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 website voor de voorwaarden.

Na de beroepstermijn van zes weken wordt, indien er geen beroep is aangetekend en er geen voorlopige voorziening is gevraagd, de omgevingsvergunning onherroepelijk en mag met de werkzaamheden worden gestart.

De omgevingsvergunning wordt verleend behoudens rechten van derden.

Indien reeds gebruik wordt gemaakt van deze omgevingsvergunning, voordat definitief is komen vast te staan dat de vergunning niet meer kan worden vernietigd op grondslag van een door een belanghebbende krachtens de Wet tegen de verlening van deze omgevingsvergunning ingesteld beroep, wordt daarmee op eigen risico gehandeld en kan bij daadwerkelijke vernietiging achteraf van de omgevingsvergunning, de gemeente in geen enkel opzicht aansprakelijk worden gehouden.