



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 van een schuur 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 21 oktober 2020 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het bouwen van een schuur.

De aanvraag is ingediend door

De aanvraag heeft betrekking op het perceel Verlengde Ekamperweg 1, 9682 VG Oostwold, kadastraal bekend gemeente Midwolda, sectie M, nummer 677 en 678.

De aanvraag is geregistreerd onder OLO-nummer 5538031 en zaaknummer 81497-2020.

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 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 ontwerp-omgevingsvergunning vastgesteld.

Winschoten, 21 januari 2021.

namens burgemeester en wethouders van de gemeente Oldambt,

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: 'Blauwe Stad 2012' en 'Veegplan Blauwe Stad'.
Voor de artikelnummers is het 'Bestemmingsplan Blauwestad (geconsolideerde versie)' gehanteerd.
- In strijd met artikel 20.2.3. onder a, b en c. – 'Wonen', en
- artikel 12.1 – 'Natuur'.
- Ontheffing (volgens het bestemmingsplan) niet mogelijk.

Motivering:

De aanvraag omvat het oprichten van een schuur (258,0 m²) behorend bij een woning met daarin een tevens een kantoor gevestigd. De schuur zal geheel privé worden gebruikt zoals bijvoorbeeld de opslag van een boot, caravan, aanhanger, paardentrailer, weidesleep e.d. alsmede de stalling van auto's.

De schuur is gepland deels (± 50%) op gronden met de bestemming 'Wonen' en deels (± 50%) op gronden met de bestemming 'Natuur'.

Artikel 20.2.3. onder a, b en c. – 'Wonen':

De voor 'wonen' aangewezen gronden zijn onder meer bestemd voor wonen, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan huis verbonden beroep c.q. kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten, aan- en uitbouwen, bijgebouwen en carports alsmede bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

20.2.3. Voor het bouwen van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en carports gelden de volgende regels:

- a. aan- en uitbouwen, losstaande bergingen en carports slechts worden gebouwd 3 m achter (het verlengde van) de naar de weg gekeerde gevel van een woning;

De geplande schuur staat circa 6,5 meter voor de voorgevel van de woning.

- b. de goothoogte niet meer dan 3 m mag bedragen;

De geplande goothoogte bedraagt 3,3 meter.

- c. de bouwhoogte niet meer dan 5,5 m mag bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van carports maximaal 3,5 m bedraagt;

De geplande bouwhoogte bedraagt ± 8,2 meter.

- d. het oppervlak aan- en uitbouwen en losstaande bergingen per woning niet meer mag bedragen dan 70 m² met in achtneming van het gestelde in 20.2.1 onder k1.

De oppervlakte van de schuur op deze gronden bedraagt ± 129,0 m².

Artikel 12.1 – 'Natuur':

De voor 'natuur' aangewezen gronden zijn onder meer bestemd voor beheer, onderhoud en herstel van de ter plaatse aanwezige natuurlijke waarden van water, oeverstroken, moeras en rietland en bosbeplanting, dagrecreatie, parkeervoorzieningen ten behoeve van dagrecreanten en ontsluitingen voor gemotoriseerd verkeer van dagrecreatie- en parkeervoorzieningen, waterstaatkundige voorzieningen, dijken, taluds en water.

Het bouwen van een schuur ten dienste van het wonen is niet toegestaan op deze gronden.

Motivering:

De gemeente Oldambt is bezig met de procedure voor het ontwerp bestemmingsplan 'Herziening Blauwestad 2020'. Gezien de planontwikkeling is overeengekomen dat het plangebied wordt opgenomen in de actualisatie. In deze actualisatie wordt voor het plangebied een groter bouwvlak opgenomen van 70 meter bij 70 meter met een maximaal te bebouwen oppervlak van 525 m². Op basis van deze regeling zou de schuur gebouwd kunnen worden. Het is echter gewenst om vooruitlopend op de vaststelling van het bestemmingsplan 'Herziening Blauwestad 2020' al de omgevingsvergunning voor de nieuwe schuur te verlenen. Door middel van een buitenplanse afwijkingsbevoegdheid met een ruimtelijke onderbouwing kan deze omgevingsvergunning verleend worden.

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 – 3'.

In het kader van de bouw van de woning met kantoor op basis van de vergunning d.d. 3 april 2018 is een archeologisch bureauonderzoek en een nader archeologisch onderzoek met boringen uitgevoerd. Hierin werden geen te beschermen archeologische waarden aangetroffen. Het perceel is vervolgens voor de bouw van de woning en kantoor grotendeels afgegraven tot circa 1,0 meter minus maaiveld en voorzien van een nieuw zandpakket. Dit geldt eveneens voor de locatie van de nieuwe schuur. Door de bouw van de schuur worden geen archeologische waarden aangetast.

Een nader onderzoek is niet noodzakelijk.

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 6 januari 2021 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 - 'Overige gebruiksfunctie' - niveau 'nieuwbouw'.

Brandveiligheid:

Het plan is beoordeeld en akkoord bevonden (Z/21/038135, d.d. 7 januari 2021).

Constructief:

Het plan is beoordeeld en akkoord bevonden.

5. Bouwverordening Oldambt 2013

- Akkoord

Bodemonderzoek

Niet van toepassing.

6. Melding Activiteitenbesluit, Wet milieubeheer

Niet van toepassing.

7. Wet geluidhinder

Niet van toepassing.

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. Na de het gereed zijn van de schuur dient de oorspronkelijke oude boerderij direct te worden gesloopt.

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 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. 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 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 www.gemeenteoldambt.nl/meldingbouw 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. 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 Bodemkwaliteit noodzakelijk is, of dat de reeds bekende gegevens voldoende zijn.
- b. 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>
- c. Voor het afvoeren van de grond moeten de door of namens de gemeente gestelde voorwaarden worden opgevolgd².

- d. Indien er tijdens de werkzaamheden zintuiglijke afwijkingen worden aangetroffen in de bodem (puin, verkleuring van bodem, geur van/of brandstofproducten), of indicaties van voormalige huisbrandolie-tanks, 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 omgegaan moet worden.
- e. 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.
- f. Geadviseerd wordt om facturen of gegevens van de aangeleverde of afgevoerde grond te bewaren om deze desgevraagd aan een toezichthouder te kunnen verstrekken.
- g. Kleinere partijen kunnen met behulp van de gemeentelijke bodemkwaliteitskaart worden gemeld en verplaatst³.

Informatie over grondverzet binnen de gemeente Oldambt is verkrijgbaar bij de heer P. de Jonge van het team Vergunningen, Toezicht en Handhaving, telefoonnummer 0597 - 482 000.

¹ www.risicotooboxbodem.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. 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 VTH, eventueel met toevoeging van tekeningen waarop de wijzigingen zijn verwerkt.
- b. Om zwerfafval te voorkomen moet het bouwafval worden opgeslagen in een gesloten container of zoveel mogelijk direct worden afgevoerd.

C. Aandachtspunten

1. Voor het tijdelijk gebruik van gemeentegrond voor bijvoorbeeld het plaatsen van een bouwkeet, of container, het opslaan van materiaal of voor overige bouwwerkzaamheden is Precario-belasting verschuldigd. Tevens heeft u voor de plaatsing van goederen op de openbare weg op grond van de APV een vergunning nodig. Inlichtingen hieromtrent worden verstrekt door het team VTH, telefoon 0597-482000.
2. Eventuele schade, die tijdens de bouw wordt veroorzaakt aan de openbare bestrating, paden, riolering, beplanting, etc. zal voor rekening van de aanvrager/vergunninghouder door de gemeente worden hersteld.
3. Ter voorkoming van schade aan kabels en leidingen verdient het aanbeveling voordat met de grondwerkzaamheden wordt begonnen contact op te nemen met het KLIC (Kabels- en Leidingen informatiecentrum), per telefoon 0800-0080 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. 21 oktober 2020
Document-nummer	Nummer tekening/ berekening + Omschrijving	Datum tekening/ berekening	Datum ontvangst
267287	Aanvraagformulier	d.d. 21 oktober 2020	d.d. 21 oktober 2020

949891	Blad 01 – Plattegronden en aanzichten	d.d. 14 oktober 2020	d.d. 21 oktober 2020
743537	Ruimtelijke onderbouwing	d.d. 30 juli 2020	d.d. 21 oktober 2020
229773	Statische berekening	d.d. 11 oktober 2020	d.d. 21 oktober 2020
443158	CO-1 t/m CO-8 – Constructieve schetsen	d.d. 11 oktober 2020	d.d. 21 oktober 2020

E. Leges

Voor het in behandeling nemen van een aanvraag omgevingsvergunning worden kosten in rekening gebracht als bedoeld in de 'Legesverordening gemeente Oldambt 2020'.

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

Toelichting;

Definitie bouwkosten als bedoeld in Titel 2, Hoofdstuk 1 van de Tarieventabel 2020 behorende bij de 'Legesverordening gemeente Oldambt 2020':

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.

De opgegeven bouwsom wordt als aannemelijk beschouwd.

F. Zienswijzen en adviezen

De aanvraag, het ontwerpbesluit met bijbehorende stukken worden op grond van de Algemene wet bestuursrecht met ingang van 21 januari 2021 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.