



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

Besluit Omgevingsvergunning

Burgemeester en wethouders hebben besloten omgevingsvergunning te verlenen voor het bouwen van vier woningen op het perceel Olieslagersstraat 11 t/m 17, 9671 GX Winschoten.

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 22 maart 2016 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het bouwen van vier woningen.

De aanvraag is ingediend door de heer P.D. de Winter, Prinsenstraat 14, 9711 CM Groningen.

De aanvraag heeft betrekking op het perceel Olieslagersstraat 11 t/m 17, 9671 GX Winschoten, kadastraal bekend gemeente Winschoten, sectie H, nummers 1176, 1177, 1178.

De aanvraag is geregistreerd onder OLO-nummer 2245199 en dossiernummer V2016.0237.

Dit besluit is geregistreerd onder documentnummer Corsa 16.0039516.

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 bestemmingplan, als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c van de Wabo.

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

Het ontwerpbesluit is op 12 oktober 2016 in de Staatscourant en de gemeentelijke website gepubliceerd en met ingang van 13 oktober 2016 gedurende zes weken ter visie gelegd, samen met de bijbehorende stukken.

Gedurende de termijn zijn geen zienswijzen ingebracht.

Procedure

De besluitvormingsprocedure is 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 omgevingsvergunning vastgesteld.

Termijnen

Wij hebben op 22 maart 2016 de aanvraag om omgevingsvergunning ontvangen. Conform artikel 3.10, eerste lid, van de Wabo, (Afdeling 3.4 Awb), moet binnen 6 maanden na datum van ontvangst op deze aanvraag worden beslist.

Op 28 april 2016 is op grond van het bepaalde in artikel 4:15 van de Algemene wet bestuursrecht de wettelijke beslistermijn onderbroken omdat de aanvraag niet compleet was. Op 31 augustus 2016 zijn de laatste ontbrekende gegevens aangeleverd.

Winschoten, 30 november 2016.

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: "Centrum Winschoten"
- In strijd met artikel 17, lid 17.2.1, onder c, d en e – "Woongebied (WG)"
- Ontheffing niet mogelijk volgens de bepalingen van het bestemmingsplan

Toelichting:

Het bouwwerk is gepland op gronden met de bestemming "Woongebied (WG)", artikel 17 en "Waarde - archeologie gebied II (WR-A II)" (Dubbelbestemming), artikel 19.

De op de plankaart voor woongebied aangewezen gronden zijn bestemd voor:

artikel 17, lid 17.1. Bestemmingsomschrijving

- a. gebouwen ten behoeve van woningen al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan huis verbonden beroep tot ten hoogste 30% van de gebruiksoppervlakte met een maximum van 50 m²;
- b. gebouwen ten behoeve van woningen in combinatie met de uitoefening van een bedrijf aan huis tot ten hoogste 40% van de gebruiksoppervlakte met een maximum van 50 m², uitsluitend voor zover het de uitoefening betreft van bestaande bedrijven aan huis;
- c. gebouwen ten behoeve van verkeers- en verblijfsdoeleinden;
- d. (gebouwen ten behoeve van) nutsvoorzieningen;
- e. tuinen, erven en terreinen;
- f. woonstraten en paden;
- g. parkeervoorzieningen;
- h. groenvoorzieningen en waterlopen;
- i. speelvoorzieningen;
- j. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

artikel 17, lid 17.2. Bouwregels

artikel 17, lid 17.2.1 Voor het bouwen van gebouwen ten behoeve van het wonen gelden onder meer de volgende regels:

- a. het realiseren van nieuw te bouwen woningen is niet toegestaan, met uitzondering van de vervanging van bestaande woningen, mits het aantal woningen niet toeneemt per bouwvlak;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a mag in een (deel van een) bouwvlak dat op de kaart wordt aangeduid met "maximum aantal wooneenheden" ten hoogste het op de kaart aangegeven aantal nieuwe woningen/wooneenheden worden gebouwd;
- c. de gebouwen worden gebouwd binnen het bouwvlak;
- d. met uitzondering van de onder e genoemde gebieden bedraagt de goot- en de bouwhoogte ten hoogste de op de plankaart genoemde hoogte, dan wel de bestaande goot- en bouwhoogte indien deze meer bedragen;

- e. in afwijking van het bepaalde onder d geldt dat de bouwhoogte op de zijdelingse perceelsgrens van de niet aangebouwde zijde en op de achterperceelsgrens ten hoogste 3 meter mag bedragen en dat de bouwhoogte vanaf deze zijdelingse- en achterperceelsgrens onder een hoek van maximaal 45° mag toenemen tot een maximale bouwhoogte van 6 meter op een afstand van 3 meter uit deze zijdelingse- en achterperceelsgrens.

De aangevraagde activiteit is in strijd met het bestemmingsplan.

Het gebouw is aan de oostzijde gedeeltelijk gepland buiten het bouwvlak. Het gebouw, met een goothoogte van 6 meter en een bouwhoogte van 9,24 meter, overschrijdt de toegestane goot- en bouwhoogte van respectievelijk 4 en 9 meter. Het gebouw, met een bouwhoogte van 9,24 meter, overschrijdt de toegestane hoogte op de zijdelingse perceelsgrens van ten hoogste 3 meter.

De op de plankaart voor waarde - archeologie gebied II aangewezen gronden zijn, naast de aangegeven andere bestemmingen (basisbestemming), tevens bestemd voor het herstel en behoud van archeologische waarden.

artikel 19, lid 19.2. Bouwregels

Op deze gronden mogen geen bouwwerken worden gebouwd, met uitzondering van:

- a. bouwwerken ter vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de bestaande oppervlakte met niet meer dan 100 m² wordt uitgebreid;
- b. bouwwerken ten behoeve van archeologisch onderzoek en bouwwerken met een oppervlakte kleiner dan 100 m² ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemmingen.

Motivering:

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 onder meer de volgende 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 valt binnen de categorie activiteiten binnen de bebouwde kom, onder a: activiteiten voor woonfuncties, mits niet gesitueerd op het bedrijventerrein.

2. Archeologie

In het geldend bestemmingsplan zijn bepalingen opgenomen omtrent archeologische monumentenzorg. Hieruit blijkt dat geen nader (bureau)onderzoek is vereist.

3. Woningwet

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

Het bouwplan is gelegen in het gebied categorie 10 – "woonbuurt in oude kern".

Het plan is op 5 juli 2016 getoetst aan deze nota door Libau Welstandszorg Groningen. Geoordeeld is dat het bouwplan voldoet aan redelijke eisen van welstand (advies Libau OLD16-00053-2, d.d. 5 juli 2016), mits onderstaande opmerkingen worden overgenomen.

Wat het plan zelf betreft is het verticaal omzetten van het pannendak zeer markant. Dit vraagt om een zorgvuldige detaillering van de overgang van dakvlak naar gevelvlak. Het toepassen van een vlakke, keramische pan met een knikpan is hiervoor de aangegeven manier. Een detaillering met overlappende pan zal sterk afbreuk doen aan het beeld en is daarom niet wenselijk. Monsterinformatie van de toe te passen materialen voor de buitenzijde wordt ter beoordeling tegemoet gezien.

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, niveau – nieuwbouw.

Statische berekening.

Naar aanleiding van de ingediende stukken (memo en aangepaste statische berekening) zijn de uitgangspunten ten behoeve van de constructie duidelijk en volledig weergegeven. Echter moeten alle definitieve stukken ruim voor aanvang van de uitvoering worden ingediend. Alle opmerkingen genoemd onder Voorschrift B2 dienen dan te worden verwerkt.

Geluidsisolatie, artikel 3.16 Bouwbesluit

Het volgens NEN 5077 bepaalde karakteristieke lucht-geluidniveauverschil voor de geluidsoverdracht van een besloten ruimte naar een verblijfsgebied van een aangrenzende gebruiksfunctie op een ander perceel is niet kleiner dan 52 dB

Het volgens NEN 5077 bepaalde gewogen contact-geluidniveau voor de geluidsoverdracht van een besloten ruimte naar een verblijfsgebied van een aangrenzende gebruiksfunctie op een ander perceel is niet groter dan de in tabel 3.15 aangegeven waarde (54 dB).

In de verkorte technische informatie over de Hectar funderingsvloer is aangegeven, dat het basisprincipe is dat de vloerconstructie doorloopt. Als voorbeeld worden een massieve woningscheidende wand en een ankerloze spouwmuur genoemd. Een houtskeletbouw woningscheidende wand wordt niet genoemd.

In het geval van een ankerloze spouwmuur wordt gesteld dat onder de dragende wanden een akoestische strip moet worden aangebracht om de wanden akoestisch te ontkoppelen van de vloer, waarbij tevens een zwevende dekvloer is vereist om aan de geluidseisen te voldoen.

Er wordt nog verder onderzoek gedaan naar het gedrag van de Hectar funderingsvloer bij geluid.

Er moeten voorzieningen worden getroffen om de woningscheidende wanden te laten voldoen aan artikel 3.16 van het Bouwbesluit.

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 P. de Winter een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd door Sigma Bouw & Milieu. Dit onderzoek is gedaan 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 milieukundig bodemonderzoek Olieslagersstraat 13-25 te Winschoten' met kenmerk 14-M6836, d.d. 19 maart 2014. Het onderzoek betreft kadastrale gemeente Winschoten, sectie H nummers 1176-1177-1178.

Opmerkingen n.a.v. het onderzoeksrapport

Voormalig kruidenierswinkel/ warenhuis Oom Harm. Er heeft een bovengrondse olietank in het pand gestaan. De opstelplaats daarvan is bij het bodemonderzoek aangetroffen.

Resultaten van het onderzoek

Uit het bodemonderzoek is gebleken dat in het pand ter plaatse van Olieslagersstraat 21 een oven en een vermoedelijke bovengrondse olietank in gebruik zijn geweest. De opstelplaats van de tank was nog aanwezig.

In de bovengrond ter plaatse van de opstelplaats is een sterk verhoogd gehalte minerale olie aangetroffen, in de bodemlaag direct onder de tegelverharding. In de bodemlaag van 0.5-0.7 m- maaiveld is nog een matig verhoogd gehalte minerale olie aangetroffen.

De analyses van de overige boringen tonen maximaal licht verhoogde gehalten in de bovengrond, de monsters van de ondergrond bevatten geen verhoogde gehalten. In het grondwater zijn ook geen verhoogde concentraties waargenomen. Dit betekent dat ter plaatse van de vermoedelijke voormalige bovengrondse tank sprake is van plaatselijk sterk verhoogde gehalten in de bovengrond, mogelijk vanwege morsverliezen. De verontreinigingen zijn aangetroffen bij boring 9 en geven aanleiding voor een nader onderzoek, waarbij de aard en omvang van de verhoogde gehalten minerale olie in horizontale en verticale richting worden bepaald.

De aangetroffen gehalten minerale olie zijn dermate hoog dat de bodemkwaliteit op dit moment niet geschikt is voor het gebruik wonen. Er zullen maatregelen getroffen moeten worden ter plaatse van de opstelplaats van de voormalige bovengrondse tank. Het is zeer waarschijnlijk dat de verontreiniging een beperkte omvang heeft, of zelfs alleen plaatselijke morsverliezen betreft. De foto's van de verharding rondom de opstelplaats geven een redelijk nette indruk, er zijn geen grote olievlekken zichtbaar. Daarmee kunnen de maatregelen bijvoorbeeld inhouden dat de bovengrond en tegelverharding worden verwijderd en al dan niet vervangen worden door schoon zand wat aansluit bij de bouwwijze van de nieuwe woningen. Vermoedelijk is er geen sprake van een ernstige verontreiniging die groter is dan 25 m³ bodemvolume zoals bedoeld in de Wet bodembescherming.

Om dat te bepalen is een nader onderzoek nodig ter plaatse van de opstelplaats van de tank. Daarmee kunnen ook de te nemen maatregelen worden vastgesteld.

Bouwplan

Het bouwplan betreft de bouw van vier rijtjeswoningen ter plaatse van de gesloopte panden aan de Olieslagersstraat 11 t/m 15 en de aangrenzende onbebouwde kavel.

Op deze kavels is de verontreiniging van de opstelplaats van de voormalige bovengrondse tank niet aangetroffen. Waar de rijtjeswoningen worden gebouwd betreft het het overige terrein van het bodemonderzoek. De voormalige bovengrondse tank was opgesteld in het pand van Olieslagersstraat 21 welke nog gesloopt moet worden.

Op het terrein van de vier rijtjeswoningen zijn mengmonsters samengesteld van de bovengrond en de ondergrond, het grondwater is eveneens onderzocht met peilbuis 1 die ter hoogte van de rijtjeswoningen is geplaatst.

In het mengmonster van de bovengrond is een lichte verontreiniging aangetroffen van de metalen kwik en lood, de overige parameters zijn niet verhoogd aangetroffen. In het monster van de ondergrond vanuit boring 1 en 2 zijn geen verhoogde gehalten aangetroffen. In het grondwatermonster zijn geen verontreinigingen aangetroffen.

Het nader onderzoek naar de verontreinigingen ter plaatse van de voormalige bovengrondse tank spitst zich meer toe op het pand aan Olieslagersstraat 21 en afhankelijk van de fundering ook aan de oostzijde van het pand in de richting van de te bouwen rijtjeswoningen.

Het is waarschijnlijk dat een analyse wordt gedaan ter plaatse van de buitenmuur om vast te stellen of de verontreiniging alleen in pandig is gebleven.

Aan de hand van de mate van verontreiniging die nu is aangetroffen in de bovenste 15 cm ter plaatse van de tank is het redelijkerwijs acceptabel om het nader onderzoek uit te voeren na sloop van de bebouwing. Het nader onderzoek is wel benodigd om de bodemkwaliteit ter plaatse te beoordelen en de te nemen maatregelen daarop toe te spitsen.

Gelet op artikel 2.7 lid 3 van de ministeriele regeling omgevingsrecht wordt een voorwaarde gesteld aan deze omgevingsvergunning bouw dat het nader bodemonderzoek later kan worden ingediend, maar voordat met de bouwwerkzaamheden wordt gestart. Dit betekent dat de afperking van de verontreiniging wordt onderzocht en beoordeeld voordat met de bouwwerkzaamheden wordt gestart. Hiermee wordt het risico voorkomen dat er mogelijk verontreinigde grond wordt vergraven of verplaatst en wordt gebouwd op verontreinigde grond.

Dit spitst zich met name toe op de hoek van voormalig Olieslagersstraat 21 en de noordwesthoek van het achterterrein van de vier rijtjeswoningen, in het bodemonderzoek is dit rondom boring 9.

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

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 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 berekende onderdelen ten behoeve van de boven- en onderbouw dienen benoemd te worden op constructieschetsen / tekeningen (schaal 1:100). Indien de tekeningen blad 05 en 06 t/m 12 van B+H bouwkundig ontwerp de constructietekeningen zijn dan dienen alle afmetingen overeen te komen met de statische berekening.. Deze dienen aangeleverd te worden met een goedkeuringsstempel van de hoofdconstructeur.
- c. In de statische berekening is de beganegrondvloer berekend als een betonvloer met een funderingsbalk op boorpalen. Dit komt niet overeen met de details van B=H bouwkundig ontwerp advies, hier wordt een "Hectar funderingsvloer" toegepast. Dit dient op elkaar te worden afgestemd.
- d. De definitieve sondering moeten nog aangeleverd worden. Naar aanleiding deze gegevens kan het balkenrooster en de boorpalen (her)berekend worden.
- e. De volgende onderdelen dienen nog berekend /beschouwd te worden:
 1. Stijlen ten behoeve van de binnenwanden en binnenblad;
 2. Lateien ten behoeve van de (gevel)openingen, inclusief oplegging;
 3. Raveelconstructie ten behoeve van het trappgat;
 4. Paalwaping ten behoeve van de boorpalen.
- f. Alle (detail)berekeningen en werktekeningen van de leveranciers van de (prefab)betonconstructies moeten nog ingediend worden met de goedkeuringsstempel van de hoofdconstructeur.
- g. 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.
- h. Van de voorzieningen welke worden getroffen om de woningscheidende wanden te laten voldoen aan artikel 3.16 van het Bouwbesluit moet een detail worden ingediend.
- i. Uiterlijk drie weken voor aanvang van de werkzaamheden moet een bouwveiligheidsplan als bedoeld in artikel 2.4 sub a van de Regeling omgevingsrecht (Mor) zijn ingediend. Informatie die moet vermeld zijn in het bouwveiligheidsplan staat omschreven in artikel 2.4 sub a van de Mor.
- j. 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. Uiterlijk drie weken voordat met de werkzaamheden wordt gestart moet van de riolering een capaciteitsberekening ter beoordeling bij het team Vergunningen, Toezicht en Handhaving (VTH) worden ingediend. 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 bij het team VTH worden ingediend. Na goedkeuring van dit rapport door het team VTH kunnen de verdere werkzaamheden worden uitgevoerd.
- b. Er dient een nader bodemonderzoek NEN 5740 worden uitgevoerd ter plaatse van de voormalige bovengrondse tank aan Olieslagersstraat 21. Het nader onderzoek moet inzicht geven in de aard en omvang van de olieverontreiniging, vastgesteld moet worden of het morsverliezen betreft die alleen de bovenste laag beïnvloedt hebben, of dat er een verontreinigde zone is ontstaan. Aan de hand hiervan moet worden bepaald welke maatregelen moeten worden getroffen om de bodemkwaliteit geschikt te maken voor het gewenste bodemgebruik.
- c. Het bodemonderzoeksrapport moet tenminste twee weken voordat met de bouwwerkzaamheden wordt gestart bij de gemeente Oldambt zijn ingediend om te worden beoordeeld. Van de beoordeling ontvangt de aanvrager bericht over de eventuele vervolgstappen.
- d. 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>.
- e. Voor het afvoeren van de grond moeten de door de gemeente gestelde voorwaarden worden opgevolgd².
- f. 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).
- g. 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.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. 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 informatiecentrum), 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. 22 maart 2016
Nummer tekening/ berekening	Omschrijving	Datum tekening/ berekening (stempel)	Datum ontvangst
1306, blad 01	Situatie	16 maart 2016	18 juli 2016
1306, blad 02	Bestaande plattegronden, gevels, doorsnede	16 maart 2016	30 juli 2016
1306, blad 03	Nieuwe plattegronden, gevels, doorsnede	10 juli 2016	30 juli 2016
1306, blad 04	Technisch ontwerp	10 juli 2016	30 juli 2016
1306, blad 05	Constructie op hoofdlijnen	10 juli 2016	30 juli 2016
1306, blad 06 t/m 12	Principe details	10 juli 2016	30 juli 2016
16-0711	Energieprestatie	17 juli 2016	18 juli 2016
16187	Memo reactie op bemerkingen	12 september 2016	12 september 2016
16187	Statische berekening	12 september 2016	12 september 2016
	Ruimtelijke onderbouwing	14 september 2016	21 september 2016
	Checklist veilig onderhoud		31 augustus 2016

E. Leges

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

Legesnr.	Naam van de leges	Bedrag
2.3.05	Bouwen > € 100.000, minimaal	€ 3.200,00
2.3.06	Bouwen > € 100.000, per € 500	€ 2.750,00
2.3.10	Welstandstoets, advies	€ 575,00
2.3.11	Welstandstoets, adm.kosten 10%	€ 57,50
2.3.12	Beoordeling bodemrapport	€ 123,50
2.3.27	Strijdig gebruik RO, art.2.12.1a 3°	€ 1.102,00
2.3.85	Publicatie Staatscourant	€ 175,00
Totaal van de leges		€ 7.983,00

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 aannemingsom 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 € 225.000,00

De woningen hebben een inhoud van 1656 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 (zie blz. 68):

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. Bezwaar

Ingevolge artikel 6.1 van de Wabo treedt een besluit krachtens die wet in werking met ingang van de dag na bekendmaking. Wij wijzen er op dat belanghebbenden (waaronder ook de vergunninghouder) op grond van artikel 6:7 en volgende van de Algemene wet bestuursrecht **binnen zes weken na de dag van bekendmaking** van deze omgevingsvergunning daartegen bij ons een **bezwaarschrift** in kunnen dienen. Dit bezwaarschrift schorst de werking van het besluit niet.

De omgevingsvergunning zal in het **elektronisch gemeentebld van de gemeente Oldambt** bekend worden gemaakt (www.gemeente-oldambt.nl, zie "In Oldambt" - bekendmakingen).

Op grond van artikel 8:81 van de Algemene wet bestuursrecht kunnen belanghebbenden wel de voorzieningenrechter van de Rechtbank Noord-Nederland, Locatie Groningen, 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 bezwaarschrift is ingediend.

Het verzoek 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 site voor de precieze voorwaarden. Het bezwaarschrift 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 bezwaar is gericht;
- d. de gronden van het bezwaar.

De omgevingsvergunning wordt verleend behoudens rechten van derden.

Tegen de omgevingsvergunning staat bezwaar en beroep open. In dat kader kan de vergunning worden vernietigd. Indien wordt gebouwd terwijl er bezwaar of beroep is of nog kan worden ingediend, wordt daarmee gehandeld **op eigen risico**. Bij daadwerkelijke vernietiging van de omgevingsvergunning kan de gemeente in geen enkel opzicht aansprakelijk worden gehouden.