

CONCEPT VERGUNNING

adres

e-mail adres

uw kenmerk 20250707 02252 000
uw brief van 7 juli 2025
ons kenmerk Z-25-157230/Z-25-162301
bijlagen Diversen
onderwerp Omgevingsvergunning

Stadskanaal X xxxx 2025
Datum verzending X xxxx 2025

Geachte heer xxxx,

U heeft op 7 juni 2025 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend voor het realiseren van twee zelfstandige woonfuncties aan de Oosterstraat 73 in Stadskanaal waarbij het pand tevens wordt verbouwd en wordt uitgebreid (kadastraal bekend gemeente Onstwedde, sectie B, nummer 7760).

U ontvangt van ons de omgevingsvergunning

Wij wensen u veel succes met de werkzaamheden. Deze brief met bijlagen is uw omgevingsvergunning. U ontvangt deze omgevingsvergunning per e-mail. Lees deze brief en de bijlagen goed door en bewaar de omgevingsvergunning goed.

Uw aanvraag bevat de volgende activiteiten:

- Bouwactiviteit (technisch)
- Bouwactiviteit (omgevingsplan)
- Afwijken van regels in het omgevingsplan

Wanneer mag u beginnen met de werkzaamheden?

De omgevingsvergunning is geldig vanaf de dag na de verzenddatum van deze brief. Op die dag begint ook de bezwaartermijn van zes weken waarin u bezwaar kunt maken. Ook anderen kunnen dan bezwaar maken. Misschien moet u dan stoppen met de werkzaamheden of uw werkzaamheden ongedaan maken. Een bezwaarmaker kan dit aanvragen via de (voorzieningen)rechter. Daarom wijzen wij u erop dat het uw eigen risico is om direct te beginnen met de werkzaamheden.

Daarnaast heeft u ook een omgevingsvergunning nodig voor de rijksmonumentenactiviteit. U mag niet beginnen met de werkzaamheden voordat de vergunning voor de rijksmonumentenactiviteit is verleend en de termijn voor de uitgestelde inwerkingtreding is afgelopen. Dit is opgenomen als vergunningsvoorwaarde.

Meld sloopwerkzaamheden

Indien er meer dan 10 m³ slooppafval vrijkomt en/of asbest verwijderd wordt, moet u een sloopmelding doen. Doe dit minimaal 4 weken voor het begin van de sloopwerkzaamheden via www.omgevingswet.overheid.nl. Kies hiervoor de activiteit, slopen van een bouwwerk of gedeelte daarvan of asbest verwijderen - Melding (Rijk).

Houd bij het uitvoeren van de werkzaamheden rekening met uw burens

Zij kunnen bezwaar hebben tegen de werkzaamheden. Door vooraf te overleggen, kunt u vervelende situaties voorkomen.

U moet mogelijk veiligheidsmaatregelen nemen

Om onveilige situaties tijdens kap-, bouw- of sloopwerkzaamheden te voorkomen kan het zijn dat u maatregelen moet nemen. U doet dit om schade aan personen, beschadiging of hinder op wegen, werken of roerende zaken die zich in de omgeving bevinden, te voorkomen. Bent u de veroorzaker van schade en of schade aan personen? Dan bent u verantwoordelijk.

Wij maken het besluit bekend

Wij informeren bewoners en belanghebbenden over dit besluit op www.officielebekendmakingen.nl.

Bij de aanvraag omgevingsvergunning heeft overleg plaatsgevonden met omwonenden en andere betrokkenen. Dit kan al een tijd geleden zijn, wij adviseren u daarom om omwonenden nogmaals te informeren over uw project. Dit voorkomt in veel gevallen dat er bezwaar wordt gemaakt, waardoor u sneller kunt starten met de werkzaamheden.

Bezwaar maken

Als u het niet eens bent met dit besluit, kunt u ingevolge artikel 7:1 van de Algemene wet bestuursrecht een bezwaarschrift sturen aan het college van burgemeester en wethouders. Het adres is Postbus 140, 9500 AC Stadskanaal.

Zorgt u ervoor dat u het bezwaarschrift indient binnen zes weken na de dag waarop deze brief is verzonden. Daarmee voorkomt u dat wij uw bezwaarschrift niet meer kunnen behandelen.

Het bezwaarschrift dient ten minste te bevatten:

- uw naam, adres, datum en handtekening;
- een omschrijving van het besluit waar het bezwaarschrift tegen gericht is (u kunt bijvoorbeeld datum en kenmerk van deze brief vermelden of een kopie meesturen);
- de reden waarom u bezwaar maakt.

U kunt via de website van de gemeente Stadskanaal (www.stadskanaal.nl) ook online een bezwaarschrift indienen. Hiervoor logt u in met uw DigiD. Dit is uw digitale handtekening. Als u het bezwaarformulier heeft ingevuld en verstuurd, ontvangt u op het door u opgegeven e-mailadres direct een ontvangstbevestiging.

Heeft u nog geen DigiD? U kunt eenvoudig DigiD aanvragen via www.digid.nl.

Wij brengen kosten in rekening

U ontvangt een factuur met betalingsgegevens. Op de factuur staat ook hoe u bezwaar kunt maken tegen de kosten.

Tot slot

Als u nog vragen heeft, kunt u de gemeente van maandag t/m donderdag tussen 8:00 en 16:00 uur en op vrijdag tussen 8:00 en 12:00 uur telefonisch bereiken via het nummer 0599 631 631. Het e-mailadres is gemeente@stadskanaal.nl. Om u beter van dienst te kunnen zijn, verzoeken wij u het kenmerk bovenin deze brief te vermelden.

Met vriendelijke groet,
namens burgemeester en wethouders

mevrouw xxxx
medewerker afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling en Beheer

De bijlagen zijn onlosmakelijk verbonden met de beschikking.

Bijlage 1 Procedure

Bijlage 2 Motivering en inhoudelijke overwegingen

Bijlage 3 Voorschriften en aandachtspunten

Bijlage 4 Documenten

Een afschrift van deze vergunning is gestuurd naar de gemachtigde: e-mail
adres

BIJLAGE 1: PROCEDURE

Hier leest u hoe wij tot dit besluit zijn gekomen en welke regelgeving wij hebben gebruikt.

Om tot het besluit voor deze vergunning te komen, hebben wij de volgende stappen doorlopen:

- We hebben de aanvraag gepubliceerd op www.officielebekendmakingen.nl;
- We hebben de reguliere voorbereidingsprocedure gevolgd. Hiervoor geldt standaard een beslissingstermijn van acht weken;
- We hebben de aanvraag getoetst op volledigheid;
- We hebben op 1 september 2025 ontbrekende stukken opgevraagd. De behandeltijd stond vanaf dit moment stil;
- De ontbrekende stukken hebben we op xxxx 2025 ontvangen. De behandeltijd is toen weer gestart.
- De aanvraag is volledig en we hebben deze in behandeling genomen;
- Het besluit om u deze omgevingsvergunning te geven, doen wij op basis van de procedure (bijlage 1), de motivering en inhoudelijke overweging per activiteit (bijlage 2) en de ontvangen documenten (bijlage 4). Deze gegevens maken onderdeel uit van dit besluit;
- We hebben het besluit de vergunning te verlenen gepubliceerd op www.officielebekendmakingen.nl.

Wij hebben gebruikgemaakt van de volgende wet- en regelgeving

Meer informatie hierover kunt u vinden op <https://wetten.overheid.nl/>.

- § 5.1.3 van de Omgevingswet, om de aanvraag te beoordelen
- § 5.1.4 van de Omgevingswet, om voorschriften te verbinden aan de omgevingsvergunning
- Omgevingswet 16.5.2, waarin de reguliere voorbereidingsprocedure wordt beschreven met een termijn van acht weken
- Artikel 7.4 van de Omgevingsregeling, waarin gestimuleerd wordt om bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning aan participatie te doen

BIJLAGE 2: MOTIVERING EN OVERWEGINGEN

Overwegingen per activiteit

Bouwactiviteit – Technisch

Uw aanvraag voor een omgevingsvergunning hebben wij getoetst aan onderstaande toetsingsonderdelen.

Besluit bouwwerk leefomgeving

Wij vinden het aannemelijk dat uw project voldoet aan de eisen van het Besluit bouwwerken leefomgeving.

Wij hebben gebruikgemaakt van de volgende wet- en regelgeving

Meer informatie hierover kunt u vinden op <https://wetten.overheid.nl/>.

- artikel 5.1, lid 2 onder a van de Omgevingswet waarin staat het verboden is om zonder omgevingsvergunning deze activiteit uit te voeren;
- Besluit bouwwerken leefomgeving waarin technische eisen zijn opgenomen waaraan een bouwwerk moet voldoen.

Conclusie

Voor de activiteit "Bouwactiviteit – Technisch" ontvangt u van ons de gevraagde omgevingsvergunning.

Bouwactiviteit - Omgevingsplan

Uw aanvraag voor een omgevingsvergunning hebben wij getoetst aan onderstaande toetsingsonderdelen.

Uw project is getoetst aan het omgevingsplan

Uw project is in strijd met het omgevingsplan. Voor de overwegingen om hiervan af te wijken zie "Afwijken van regels in het omgevingsplan".

Uw project voldoet aan de welstandseisen

Dit is vastgesteld door adviescommissie voor omgevingskwaliteit op 22 juli 2025.

Uw project is getoetst aan de gemeentelijke regels over bodem

Het project is getoetst aan de regels over bodem in het omgevingsplan. Er is een bodemonderzoek uitgevoerd in 2007. Er zijn geen noemenswaardige verhoogde gehalten aangetroffen, de locatie is geschikt voor wonen. In tussentijd zijn in de regelgeving nieuwe parameters opgenomen die moeten worden onderzocht. Hierdoor moet er een nieuw bodemonderzoek uitgevoerd worden. Dit is als voorwaarde opgenomen in deze vergunning.

Wij hebben gebruikgemaakt van de volgende wet- en regelgeving

Meer informatie hierover kunt u vinden op <https://wetten.overheid.nl/>.

- artikel 5.1, lid 1 onder a van de Omgevingswet waarin staat het verboden is om zonder omgevingsvergunning deze activiteit uit te voeren.

Conclusie

Voor de activiteit "Bouwactiviteit – Omgevingsplan" ontvangt u van ons de gevraagde omgevingsvergunning.

Afwijken van regels in het omgevingsplan

Uw aanvraag voor een omgevingsvergunning hebben wij getoetst aan onderstaande toetsing onderdelen.

Uw project is getoetst aan het omgevingsplan

We hebben het project getoetst aan de regels van het 'Chw bestemmingsplan gemeente Stadskanaal'. In het 'Chw bestemmingsplan gemeente Stadskanaal' hebben de gronden o.a. de bestemming 'Gemengd-1' en 'Gemengd-Bouwen'. De gronden mogen alleen worden gebruikt voor wonen in bestaande bedrijfswoningen. Er is geen sprake van een bestaande bedrijfswoning. Het realiseren van 2 wooneenheden past niet in het 'Chw bestemmingsplan gemeente Stadskanaal'.

Motivering afwijken van het omgevingsplan

Omschrijving project

De aanvraag behelst het realiseren van twee wooneenheden in het rijksmonumentale voormalige slachthuis op het perceel Oosterstraat 73 te Stadskanaal. Er zal een deel van de bebouwing van het hoofdgebouw dat niet monumentaal is verwijderd worden en het oppervlak van de bebouwing van het hoofdgebouw van het slachthuis zal beperkt vergroot worden om zo twee wooneenheden te kunnen realiseren. De bestaande garage wordt niet gebruikt voor bewoning maar dient als bijbehorend bouwwerk. Verder worden er twee parkeerplaatsen toegevoegd op het perceel.

Twee aanvragen omgevingsvergunning en twee verschillende procedures

Het vooroverleg voor dit project is voor alle activiteiten tegelijk doorlopen. In de vergunningfase is er voor gekozen om twee separate aanvragen omgevingsvergunning in te dienen. De eerste aanvraag is voor de bouwactiviteit (omgevingsplan), de bouwactiviteit (technisch) en voor de buitenplanse omgevingsplanactiviteit (afwijken van het omgevingsplan). Zoals hieronder wordt uitgelegd is een buitenplanse afwijking van het omgevingsplan (BOPA) nodig en ook een advies van de gemeenteraad vanwege de BOPA in combinatie met de wijziging aan een monument. Voor deze aanvraag geldt de reguliere procedure, dus zonder fase van ontwerpbesluit ter inzage leggen.

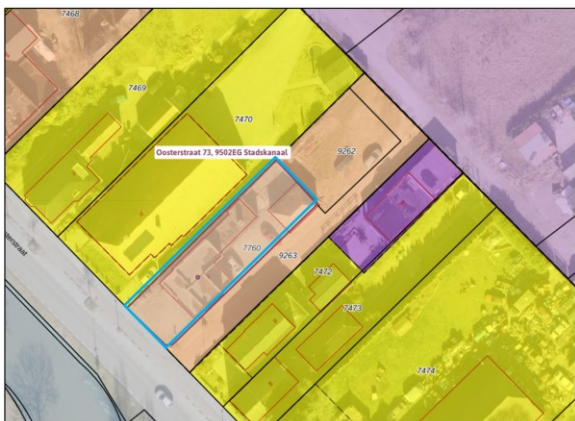
De tweede aanvraag is voor de rijksmonumentenactiviteit. Hiervoor is toetsing aan het omgevingsplan niet nodig en is er dus geen sprake van een BOPA en daarmee speelt een advies van de raad niet. Hier is de uitgebreide procedure van toepassing, dus met ter inzage leggen van een ontwerpbesluit en daarna het nemen van een definitief besluit.

Rijksmonument

Het gebouw is een rijksmonument waarin vroeger een slachthuis gevestigd was. In 2022 is het pand door de gemeente verkocht aan de huidige eigenaar. In de koopovereenkomst is opgenomen dat het beoogde gebruik van het monumentale pand één of twee wooneenheden in het hoofdgebouw is. Hieraan wordt voldaan. Door de (geringe) uitbreiding van het hoofdgebouw zijn er niet één maar twee wooneenheden mogelijk en daarmee is het plan financieel uitvoerbaar, wat niet eenvoudig het geval is bij het realiseren van één woning. Bij de verbouwing en uitbreiding wordt nadrukkelijk rekening gehouden met de monumentale waarde. Er is in het voortraject uitgebreid overlegd met de rijksdienst voor cultureel erfgoed (RCE) en de gemeentelijke adviescommissie ruimtelijke kwaliteit om te borgen dat de monumentale waarde niet in het geding komt. De werkzaamheden aan en het gebruik van het pand mag pas uitgevoerd worden nadat beide vergunningen verleend zijn.

Strijd met omgevingsplan

Voor het perceel geldt het tijdelijke deel van het omgevingsplan gemeente Stadskanaal, als verwoord in het Chw-bestemmingsplan gemeente Stadskanaal dat is vastgesteld op 8 april 2024. In onderstaande afbeelding is een uitsnede van het omgevingsplan opgenomen.



Uitsnede omgevingsplan met in blauw het perceel Oosterstraat 73 Stadskanaal

Op het perceel is de bestemming Gemengd-1 van toepassing evenals een aanduiding 'geluidzone-industrie'. Binnen de bestemming Gemengd-1 mag ex artikel 20.1 sub j resp. k. van het Chw-bestemmingsplan het perceel en de bebouwing wat betreft wonen alleen gebruikt worden ten behoeve van een bestaande reguliere woning resp. een bestaande bedrijfswoning. Nu er geen bestaande (bedrijfs)woonfunctie is, is de aanvraag in strijd met het omgevingsplan.

Waarde geluid vanwege geluidscontour rond geluidsgezoneerd industrieterrein is te hoog

Vanwege de ligging in een geluidscontour rondom het geluidsgezoneerde industrieterrein Bedrijvenpark Stadskanaal is op het perceel ook een aanduiding 'geluidzone-industrie' aanwezig. In artikel 104.2.1 van het Chw-bestemmingsplan is opgenomen dat hier geldt dat een op grond van de bestemming toelaatbaar geluidsgevoelig gebouw niet mag worden gebouwd, met uitzondering van geluidsgevoelige gebouwen wanneer de geluidbelasting niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, verkregen hogere grenswaarde of vastgestelde ten hoogste toegestane geluidbelasting. In andere woorden, er mag geen nieuwe woonfunctie wat bouwactiviteiten betreft toegevoegd of uitgebreid worden, tenzij daarvoor een hogere waarde geluid is verleend.

Ook geldt dat in artikel 104.2.2 staat dat onder strijdig gebruik ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone - industrie' wordt begrepen het gebruik van gebouwen als geluidsgevoelig object. Dus door het voormalig slachthuis te gebruiken als woning(en) zijnde een geluidsgevoelig object is er wat de gebruiksactiviteit betreft strijd met het bestemmingsplan.

Doel van deze regelingen is dat de bedrijven op het bedrijventerrein niet in hun bedrijfsmogelijkheden beperkt mogen worden.

Om te zien of de bedrijven beperkt worden door de realisatie van deze woningen hebben wij de Omgevingsdienst Groningen geluidsonderzoek laten uitvoeren naar het geluid ten gevolge van industrielawaai en verkeerslawaaï. Aanvrager heeft onderzoek gedaan naar de geluidwering van het toekomstige pand. Gebleken is dat de belasting vanwege industrielawaai op de achterzijde en linkerzijde van de beoogde woningen 53 dB(A) is, en 52 dB(A) op de rechterzijde van het perceel is. Daarmee is de belasting hoger dan de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) en is er strijd met het omgevingsplan.

Echter, in artikel 104.2.3 is opgenomen dat met een vergunning kan worden afgeweken, mits de geluidbelasting vanwege het industrieterrein van de gevels van deze geluidsgevoelige gebouwen niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde of een verkregen hogere grenswaarde. Er dient een afweging gemaakt te worden of een hogere grenswaarde toegekend kan worden. De waarden zijn lager dan de grenswaarde van 55 dB(A), dus als het wenselijk is zou een hogere waarde geluid verstrekt kunnen worden. Is dat het geval, en wordt zo'n hogere waarde geluid toegestaan, dan kan de vergunning verleend worden. De afweging hieromtrent is bij argumenten opgenomen.

Waarde geluid vanwege wegverkeer is te hoog

Uit het geluidsonderzoek is tevens gebleken dat de geluidsbelasting vanwege het verkeer op de toekomstige woningen ook hoger is dan de voorkeursgrenswaarde. De geluidsbelasting van het wegverkeerslawaaï van de Oosterstraat is met een geluidbelasting van 60 dB (voorgevel), 57 dB (rechterzijgevel) en 56 dB (linkerzijgevel) hoger dan de standaardwaarde van 53 dB. Wel zijn de waarden lager dan de grenswaarde van 70 dB. Er zou dus ook hier een hogere waarde geluid kunnen worden toegestaan, als dit wenselijk is.

Afwijken omgevingsplan overwegen en toe te passen procedure

Nu er strijd is met het omgevingsplan vanwege het gebruik voor een woonfunctie en vanwege te hoge geluidsniveau moet de gemeente afwegen of het wenselijk is om af te wijken van het omgevingsplan. Dit kan voor het onderdeel gebruik binnen de bestemming 'Gemengd' op basis van de buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) procedure. Voor het onderdeel aanduiding 'geluidszone-industrie' kan afgeweken worden met een (binnenplanse) omgevingsplanactiviteit (OPA) gelet op artikel 104.2.3 uit het Chw-bestemmingsplan. Omdat de BOPA de zwaarste procedure is en er één besluit genomen wordt, is deze procedure (voor beide) van toepassing.

De rijksdienst voor cultureel erfgoed (RCE) heeft ingestemd met het plan

Ze kan instemmen met het herbestemmen en verbouwen van het rijksmonument. Overigens is er één integraal advies afgegeven voor zowel de aanvraag over de activiteiten bouw en afwijken omgevingsplan, als voor de activiteit rijksmonument. De gemeente is bevoegd gezag voor beide procedures, de RCE geeft advies aan de gemeente.

De gemeentelijke adviescommissie ruimtelijke kwaliteit heeft ingestemd met het plan

Ze kan instemmen met het herbestemmen en verbouwen van het rijksmonument. Ook hier is één advies voor beide aanvragen afgegeven.

Vooroverlegpartners hebben ingestemd met het plan

De aanvraag omgevingsvergunning is voorgelegd aan de overlegpartners provincie Groningen, Gasunie en de VRG en deze hebben ingestemd met het plan.

Er is voldaan aan de participatie

Aanvrager heeft aangegeven dat hij met de direct omwonenden gesproken heeft. De omwonenden zijn blij dat het pand in goede staat gebracht wordt en eens zijn met de functiewijziging naar wonen.

Advies gemeenteraad nodig

Nu het gaat om een BOPA procedure, kan het zijn dat de gemeenteraad eerst ex artikel 16.15a, onder b, sub 1 Omgevingswet een positief advies moet geven over de aanvraag. In het raadsbesluit van 4 november 2022 is aangegeven in welke gevallen de raad een advies wil geven. Voor onderhavige aanvraag geldt dat er advies nodig is omdat de aanvraag valt in categorie 10:

10. Monumenten (rijks-, provinciaal en gemeentelijk);

Projecten voor het bouwkundig wijzigen of het wijzigen van het gebruik van een rijksmonument, een provinciaal of gemeentelijk monument.

Voor de volledigheid is genoemd dat de aanvraag niet valt onder categorie 2 'Wonen', omdat deze aanvraag wel past in de woonvisie (zie hiervoor de alinea argumenten):

2. Wonen;

Projecten voor woningen, met bijbehorende voorzieningen, die niet passen binnen een door de gemeenteraad vastgestelde woonvisie.

Op 8 december 2025 heeft de raad besloten een positief advies over de aanvraag omgevingsvergunning activiteiten bouw en afwijken omgevingsplan afgegeven.

Motivering

De volgende argumenten liggen ten grondslag aan dit advies om wel een vergunning af te geven.

1. Het is wenselijk een hogere waarde geluid toe te staan

Verwacht wordt dat het verlenen van een hogere waarde geluid vanwege industrie niet leidt tot onnodige beperking van de bedrijven op het bedrijventerrein. Ook zal naar verwachting op korte termijn blijken dat het verlenen vanwege verkeersgeluid niet leidt tot een onaanvaardbaar woon- en leefklimaat van de toekomstige woningen nu er technische maatregelen getroffen worden aan het gebouw.

2. De aanvraag past binnen de woonvisie

Wat betreft de inpasbaarheid in de woonvisie. De visie zegt dat het behoud van karakteristieke panden nagestreefd wordt en dat het omzetten van een functie van zo'n pand naar wonen een manier is om het pand te behouden. De letterlijke tekst uit de woonvisie is als volgt:

Landschappelijk, cultuurhistorische waardevolle of karakteristieke gebouwen

De gemeente Stadskanaal beschikt over een aantal landschappelijk, cultuurhistorische waardevolle of karakteristieke gebouwen. Behoud van deze panden is vanwege hun speciale karakter gewenst. Het her invullen van deze panden bij leegstand blijkt in de praktijk vaak lastig en vraagt om creatieve oplossingen. Om de mogelijkheden en kansen op behoud te vergroten, stellen wij voor in deze gevallen een omvorming naar wonen mogelijk te maken. Hierbij gaat het om kleinschalig wonen welke recht doet aan het behoud van het monumentale karakter en passend bij de PMC strategieën. Voor deze panden geldt dat het pand voorgelegd is aan de welstandscommissie waar het gaat om een oordeel of het pand wel of niet karakteristiek is. Voor de periode 2020-2025 schatten we dat dit gaat om maximaal 25 woningen.

In dit geval is sprake van het omzetten van een functie van een monument, dus een karakteristiek pand, waarbij het gaat om een wijziging naar kleinschalig wonen. Overigens staat PMC in bovenstaande afbeelding voor Product Markt Combinaties. Deze worden gebruikt om per kern en per woningtype aan te geven of er per saldo sprake is aan extra behoefte of juist een afname van dat woningtype in een bepaalde kern. Het plan is voorgelegd aan de adviescommissie ruimtelijke kwaliteit en aan de rijksdienst voor cultureel erfgoed. Daarnaast schrijft de woonvisie in het algemeen voor dat de minimum oppervlakte van nieuw toe te voegen wooneenheden 100m² moet bedragen. Om dat hier te behalen zou het voormalige slachthuis van ca 150 m² voor slechts één woning geschikt moeten worden gemaakt. Daarmee is de exploitatie echter zeer moeilijk gelet op de hoge kosten van het verbouwen en geschikt maken voor bewoning wat bemoeilijkt wordt door de rijksmonumentale status van het pand. Daarom is overwogen om het pand om te zetten naar twee wooneenheden. Eerst is door eigenaar gevraagd om in het slachthuis één wooneenheid te realiseren en ook één eenheid in de bijbehorende schuur/garage. Dat is echter onwenselijk bevonden om meerdere redenen. Vervolgens is, in goed overleg met gemeente, adviescommissie ruimtelijke kwaliteit en rijksdienst, gezocht naar een oplossing voor twee eenheden in het pand zelf. Dit is gevonden door een kleine uitbreiding te bouwen waarmee de totale oppervlakte rond de 160 m² komt en er wel twee wooneenheden mogelijk zijn van ca 80 m². Gezien de opgave om het rijksmonument te behouden en de noodzaak voor het goed kunnen exploiteren van het pand door er twee woningen in te realiseren, is het aanvaardbaar om kleinere wooneenheden toe te voegen. Daarbij nemen wij nadrukkelijk in de overweging mee het maatschappelijk belang van het behoud en opknappen van een monumentaal pand in onze gemeente. Dit komt overigens ook de uitstraling van de Oosterstraat ten goede. Er is nog maar voor enkele gevallen meegewerkt en dus minder dan 25 waardoor voldaan is aan de genoemde voorwaarde.

3. Behoud rijksmonument mogelijk

Zoals in de inleiding is omschreven is een reden om mee te werken aan de aanvraag dat hierdoor rijksmonument behouden kan worden.

4. Geen onevenredige nadelige gevolgen voor de directe omgeving

In de directe nabijheid van de percelen liggen andere functies waarmee rekening gehouden moet worden. Zo is aan beide zijden ook een woonbestemming aanwezig waardoor er geen nadelige effecten ontstaan. Schuin achter het perceel is een bedrijfsbestemming aanwezig (op nr. 78A). Hier mogen lichte vormen van bedrijvigheid (categorie 1 en 2) zijn. Doordat er reeds een andere woning (nr. 79) dicht bij deze bestemming ligt, is die woning maatgevend voor de bedrijfsbestemming op nr. 78A. De afwijking om een woning op nr. 73 mogelijk te maken levert dan ook geen onevenredige nadelige effecten voor nr. 78A op. Ook de bedrijfsbestemming op het achter nr. 73 gelegen bedrijventerrein wordt niet belemmerd omdat er al andere bestaande woningen zijn die maatgevend zijn.

5. Bodemonderzoek

Er is in 2007 onderzoek gedaan naar de bodemgesteldheid. Er zijn geen noemenswaardige verhoogde gehalten aangetroffen in dat onderzoek, dus de locatie is in principe geschikt voor wonen. Omdat het onderzoek al 18 jaar oud is, is het wel nodig dat er voor het pand in gebruik genomen wordt, een nieuw onderzoek komt. Dit wordt geborgd door in de vergunningvoorwaarden op te nemen dat er een nieuw bodemonderzoek moet komen.

6. Verbeterd straat- en bebouwingsbeeld

Door de aanvraag zal het straat- en bebouwingsbeeld verbeteren. Het voormalig slachthuis staat al geruime tijd leeg en is niet in gebruik. Daardoor is het erf en gebouw er niet beter van geworden. Als het pand weer hersteld wordt en het perceel in gebruik genomen wordt, zal dit een verbetering van het straat- en bebouwingsbeeld opleveren.

7. Er is een positief adviesontvangen van RCE, Adviescommissie, provincie Groningen, Gasunie en VRG

Zoals genoemd is hebben de RCE, de gemeentelijke adviescommissie ruimtelijke kwaliteit, de provincie Groningen, de Gasunie en VRG ingestemd met het plan.

8. Er is voldaan aan de participatieplicht

Zoals genoemd is voldaan aan de participatieplicht vanuit de Omgevingswet.

9. Er is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL)

Alle belangen afwegende is er derhalve sprake van ETFAL en kan de vergunning verleend worden.

Procedure

Het is mogelijk om met een buitenplanse omgevingsplanactiviteit mee te werken aan de aanvraag. Dit is een reguliere procedure. Wel is advies van de raad nodig zoals hieronder aangegeven is.

Conclusie

Het is wenselijk om mee te werken aan het plan middels een bopa na positief advies van de gemeenteraad.

Wij hebben gebruikgemaakt van de volgende wet- en regelgeving

Meer informatie hierover kunt u vinden op <https://wetten.overheid.nl/>.

- artikel 5.1, lid 1 onder a, waarin staat dat het verboden is om zonder omgevingsvergunning deze activiteit uit te voeren;
- artikel 5.21 van de Omgevingswet waarin de beoordelingsregels zijn genoemd voor een omgevingsplanactiviteit;
- artikel 8.0a, lid 2 van het Besluit kwaliteit leefomgeving, om af te wijken van het omgevingsplan;
- Omgevingsplan gemeente Stadskanaal;
- Meer informatie over het omgevingsplan kunt u vinden op <https://omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/>.

Conclusie

Voor de activiteit "afwijken van regels in het omgevingsplan" ontvangt u van ons de gevraagde omgevingsvergunning.

BIJLAGE 3: VOORSCHRIFTEN EN AANDACHTSPUNTEN

Bij de omgevingsvergunning met zaaknummer Z-25-157230/Z-25-162301 horen de onderstaande voorschriften en aandachtspunten. Wij vragen u deze goed door te lezen. Het gaat om aandachtspunten en acties die u moet doen voor, tijdens en na de werkzaamheden.

1. Algemene voorschriften

Nr.	Deel	Uitvoering
1.	Uitvoering volgens de voorschriften	Het (bouw)plan hoort u uit te voeren volgens de voorschriften.
2.	Schade openbare ruimte	Mogelijke schade door (bouw)werkzaamheden aan gemeentelijke eigendommen (zoals openbare wegen) wordt door de gemeente hersteld. De vergunninghouder betaalt de kosten.
3.	Omgevingsveiligheid	Als er kans bestaat op gevaar of overlast, moet het bouwterrein tijdens de bouw afgesloten zijn van de (openbare) weg en van de erven die tegen het bouwterrein aan liggen.
4.	Burgerlijk Wetboek	Volgens het Burgerlijk Wetboek mag u niet bouwen op het erf van de burens. Dit mag u wel doen als u hierover met uw burens afspraken hebt gemaakt.
5.	Omgevingswet	Deze wet heeft het doel om de planten en dieren te beschermen. Iedereen in Nederland is verplicht rekening te houden met de dieren en planten. Dit betekent dat u geen dingen mag doen die dieren en planten in gevaar kunnen brengen. Als u uw oude gebouw gaat slopen, mag u nesten en verblijfplaatsen van beschermde dieren en planten niet vernielen. U mag deze dieren en planten ook niet weggagen of weghalen. In dat geval kunt u contact opnemen met de Provincie Groningen. Zij kunnen u uitleggen wat u dan het beste kunt doen. Meer informatie vindt u op de website van de provincie Groningen https://www.provinciegroningen.nl.
6.	Kabels en leidingen	Als bij de uitvoering van de (bouw)werkzaamheden buizen en/of kabels van gemeentewegen moeten worden omgelegd, betaalt de vergunninghouder hiervoor de kosten.
7.	Bouwafval	U moet uw bouwafval op het (bouw)terrein zoveel mogelijk scheiden. U moet asbest, bitumineuze stoffen, hout en board, metsel- en betonpuin, ijzer, zink, lood, koper, glas en met PAKS verontreinigde materialen gescheiden bewaren voordat u het afvoert. Geeft u het afval af aan een sorteerbedrijf? Dan hoeft u het afval niet gescheiden te bewaren. U moet het sloopafval binnen twee maanden afvoeren naar een erkende inzamelaar.

- | | | |
|-----|--|---|
| 8. | Stof door sloop- en/of bouwwerkzaamheden | Om stofwolken te voorkomen of te beperken, moet u water sproeien op de onderdelen die u sloopt. |
| 9. | Asbesthoudende materialen | U mag pas asbest verwijderen als u hiervoor toestemming hebt gekregen nadat u de sloopmelding hebt gedaan. Kies hiervoor de activiteit, slopen van een bouwwerk of gedeelte daarvan of asbest verwijderen - Melding (Rijk). |
| 10. | Geluidhinder | Bedrijfsmatige bouw- en sloopwerkzaamheden worden alleen op werkdagen en op zaterdag tussen 7:00 en 19:00 uur uitgevoerd. De dagwaarden en de daarbij behorende maximale blootstellingsduur in hoofdstuk 7 van het Besluit bouwwerken leefomgeving mogen niet overschreden worden. |
| 11. | Geluidhinder melden | In sommige gevallen leveren werkzaamheden hinder op voor de omgeving, door trillingen of door geluid. Bijvoorbeeld bij wegwerkzaamheden of bij sloop- en bouwwerkzaamheden. U moet hiervoor een ontheffing aanvragen. |
| 12. | Stikstof uitstoot | Bij het uitvoeren van bouw- en sloopwerkzaamheden moeten geschikte maatregelen genomen worden om de uitstoot van stikstof zo veel mogelijk te beperken. |
| 13. | Mechanische graafwerkzaamheden | <p>Wilt u mechanische graafwerkzaamheden uitvoeren? Dan moet u een graafmelding doen via www.kadaster.nl/producten/woning/klic-melding.</p> <p>Na de melding krijgt u per e-mail informatie over de ligging van ondergrondse kabels en leidingen. Deze informatie gebruikt u om zorgvuldig te kunnen graven. De kabel- en leidinginformatie moet op locatie aanwezig zijn tijdens de graafwerkzaamheden.</p> |
| 14. | Vrijgekomen grond op eigen terrein | Als er bij graafwerkzaamheden grond over blijft, dan kunt u deze grond weer gebruiken op dezelfde locatie. U hoeft dit niet te melden. |
| 15. | Vrijgekomen grond afvoeren | Als u grond wegbrengt, moet u rekening houden met de richtlijnen van de Besluit kwaliteit leefomgeving: https://wetten.overheid.nl/ . Vijf werkdagen voordat u de grond wegbrengt, moet u dit melden via het omgevingsloket: https://omgevingswet.overheid.nl/aanvragen . In het Besluit kwaliteit leefomgeving staat hoe u de grond moet wegbrengen. |

2. Toezicht

Nr.	Deel	Uitvoering
1.	Contactgegevens	- Toezichthouder: xxxx en xxxxx - E-mail: vth@stadskanaal.nl - Telefoon: 0599 631 631 - Aanleveren van gegevens: onder vermelding van het toezichtkenmerk Z-25-157230/Z-25-162301
2.	Aanwezige documenten	Aanwezige documenten op het bouwterrein: - Omgevingsvergunning: inclusief de bijlagen die u heeft ontvangen bij de omgevingsvergunning. - Een ingevulde risicomatrix waaruit blijkt wat de risico's zijn voor de veiligheid tijdens bouw- of sloopwerkzaamheden. - Indien dat uit de risicomatrix blijkt: 1. naam en contactgegevens van de veiligheidscoördinator 2. bouwveiligheidsplan - Documenten: Overige vergunningen en documenten met voorwaarden en ontheffingen die belangrijk zijn voor het bouwen.
3.	Aanwijzingen	De toezichthouder kan aanwijzingen geven voor de bouw- en/of sloopwerkzaamheden. Dit doet de toezichthouder om gevaarlijke situaties, schade of overlast voor andere bouwwerken en personen te voorkomen of te stoppen. Ook kan de toezichthouder aanwijzingen geven als er onveilig wordt gewerkt op de bouwlocatie of als iemands gezondheid in gevaar is.
4.	Uitzetten	Als dat nodig is, zorgt de toezichthouder voor de start van de werkzaamheden voor het uitzetten/ controleren van: - de rooilijnen en bebouwingsgrenzen op het bouwterrein - het straatpeil - het bouwpeil. Tenminste 7 dagen voor de start van uitzetten neemt u contact op met de toezichthouder. Zie hiervoor de contactgegevens.

3. Specifieke voorwaarden

<i>Nr.</i>	<i>Deel</i>	<i>Uitvoering</i>
1.	Bodemonderzoek	Uiterlijk 3 weken voor de start van de bouwwerkzaamheden dient een recent bodemonderzoek ter goedkeuring aan de gemeente worden voorgelegd.
2.	Rijksmonument	Er mag pas met de werkzaamheden worden begonnen nadat de vergunning voor de rijksmonumentactiviteit ook is verleend en de termijn voor de uitgestelde inwerkingtreding is afgelopen.

BIJLAGE 4: DOCUMENTEN

Bij de omgevingsvergunning met zaaknummer Z-25-157230/Z-25-162301 horen de onderstaande documenten. Deze documenten maken onderdeel uit van dit besluit.

<i>Nr.</i>	<i>Datum document</i>	<i>Omschrijving</i>	<i>Document nr.</i>
1	xxxx	Omgevingsloket, functiewijziging Oosterstraat 73 Stadskanaal publiceerbaar	20250707 02252 000
2	xxxxx	Tekeningen BIH, herbestemming Oosterstraat 73 Stadskanaal	1860
3	4 juli 2025	Onderzoek geluidwering gevel	20231593