

SVZ Advies B.V.

Dr Anton Philipsstraat 10  
7903 AM HOOGEVEEN

DATUM

.. 2024/2025

ONDERWERP

(Ontwerp)Beschikking omgevingsvergunning (verlenen)

ONS ZAAKNUMMER

Z2023-00000938

Geachte heer/mevrouw,

Op 14 december 2023 hebben wij uw aanvraag omgevingsvergunning ontvangen voor het realiseren van een logiescomplex ten behoeve van arbeidsmigranten en het aanleggen van een uitrit op het perceel Graanfabriek 2 tot en met 326 (even), 79.... te Hoogeveen.

#### Overgangsrecht Omgevingswet

Op 1 januari 2024 is de Omgevingswet (Ow) in werking getreden. Bij de invoering van deze wet is een aantal andere wetten gewijzigd. Uit het overgangsrecht, zoals dat is opgenomen in artikel 4.3 van de Invoeringswet Omgevingswet, volgt dat in deze procedure nog het oude recht (waaronder de Wabo) van toepassing is, omdat de aanvraag is ingediend voor de inwerkingtreding van de Ow.

#### **Het besluit**

Wij verlenen een omgevingsvergunning op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo) voor het realiseren van een logiescomplex ten behoeve van arbeidsmigranten en het aanleggen van een uitrit met de volgende activiteiten:

- Het bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1, lid 1, onder a Wabo);
- Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan (artikel 2.1, lid 1, sub c Wabo);
- Brandveilig gebruik (artikel 2.1, lid 1, sub d Wabo);
- Realiseren of veranderen van een uitweg (artikel 2.2, lid 1, sub e Wabo).

Deze vergunning wordt verleend voor het perceel:

- Graanfabriek 2 tot en met 326 (even), 79.... te Hoogeveen.
- Kadastraal bekend, gemeente Hoogeveen, sectie B, perceelnummers 6100 en 6116.

#### **Voorwaarden**

1. Uiterlijk twee dagen voordat u start met de uitvoering van de vergunning neemt u contact op met een toezichthouder van de gemeente via 14 0528 of [omgevingstoezicht@dewoldenhoogeveen.nl](mailto:omgevingstoezicht@dewoldenhoogeveen.nl).

Postadres  
Postbus 20.00  
7900 PA Hoogeveen

Bezoekadres  
Raadhuisplein 24  
7901 BW Hoogeveen

Telefoon  
14 0528  
Fax  
0528-291325

E-mail  
[info@hoogeveen.nl](mailto:info@hoogeveen.nl)  
Internet  
[www.hoogeveen.nl](http://www.hoogeveen.nl)

2. Net als de start van de uitvoering, meldt u ook het gereed zijn van het vergunde bouwwerk. Ingebruikname kan pas na eindcontrole en goedkeuring door de toezichthouder.
3. Voor het gebruik van gemeentegrond ten behoeve van de realisatie van dit project moet precariobelasting worden betaald. Voordat u of uw aannemer gemeentegrond in gebruik gaat nemen, heeft u toestemming van de gemeente nodig. Toestemming vraagt u aan door middel van een verzoek met opgave van de termijn, de oppervlakte en een situatietekening. U kunt dit per mail aanvragen [info@hoogeveen.nl](mailto:info@hoogeveen.nl), onder vermelding van: 'toestemming gebruik gemeentegrond'.

#### Activiteit bouwen

4. U dient zich, bij de uitvoering, te houden aan de voorschriften uit de gemeentelijke Bouwverordening 2007 en het Bouwbesluit 2012.
5. De vergunninghouder draagt er zorg voor dat de bouwplaats op een deugdelijke wijze van de openbare weg is afgescheiden. Voor de inrichting en afscheiding van de bouwplaats en voor het in gebruik nemen of afsluiten van het openbaar gebied, dient vooraf contact te worden opgenomen met de gemeente. De vergunninghouder zorgt voor volledig herstel - na de eerste aanwijzing van de gemeente - als bestrating of ander gemeentelijke eigendom wordt beschadigd. Beschadiging kan bijvoorbeeld plaatsvinden door bouwwerkzaamheden of door het plaatsen van bouwhekken, van materialen, van containers enz. Als herstel niet of onvoldoende plaats vindt zal de gemeente dit uitvoeren op kosten van de vergunninghouder.
6. Grondwateronderzoek: De eindrapportage van het grondwateronderzoek dient voorafgaand aan de bouw van het logiescomplex te worden voorgelegd aan het bevoegde gezag (gemeente).
7. Geluid: De geluidproductie van de installaties op het dak van het complex moet voldoen aan de normen die hiervoor gelden. Er dient voorafgaand aan de plaatsing van de installaties een akoestisch onderzoek te worden voorgelegd om te kunnen toetsen of deze geluidbronnen inpasbaar zijn binnen de geluidcriteria voor het gezoneerde industrieterrein De Wieken. Bij ingebruikname van het gebouw dient te geluidproductie van de installaties te voldoen aan de normen die hiervoor gelden.
8. Constructie:  
*Voorwaarde 1*: Voordat mag worden begonnen met bouwen moeten onderstaande constructieve gegevens zijn ingediend en door de gemeente Hoogeveen zijn goedgekeurd. Deze aanvullende constructieve gegevens moeten met zichtbare goedkeuring van uw (hoofd)constructeur Goudstikker de Vries zijn ingediend. Deze onderdelen zijn:
  - a. Onderzoek naar de ligging van de bestaande damwandverankering en de invloed van de bouwwerkzaamheden hierop;
  - b. Volledig sonderingsrapport met funderingsadvies (als aanvulling op de ingediende verkennende sonderingen);

- c. Berekening van de draagkracht van alle funderingspalen (paalleverancier HEK-combipalen);
- d. Definitieve berekeningen en werktekeningen van de fundering, inclusief wapeningstekeningen.

*Voorwaarde 2:* De definitieve detailberekeningen en detailtekeningen van onderstaande (bouw)onderdelen moeten zijn ingediend en door de gemeente Hoogeveen zijn goedgekeurd voordat de desbetreffende (bouw)onderdelen mogen worden aangebracht. Deze aanvullende constructieve gegevens moeten met zichtbare goedkeuring van uw (hoofd)constructeur Goudstikker de Vries zijn ingediend. Deze onderdelen zijn:

- a. Inmeetgegevens van alle funderingspalen en berekening van eventuele paalafwijkingen;
- b. Definitieve berekening van de bovenbouw, inclusief stabiliteit (casco leverancier);
- c. Prefab betonnen vloer- en wandconstructie(s);
- d. Andere prefab betonnen onderdelen waaronder bijvoorbeeld alle trappen en bordessen;
- e. Werktekeningen van alle aan te brengen stalen onderdelen (liggers en lateien);
- f. Gegevens over de toe te passen minerale steenstrips en de verlijming ervan. De levensduur van deze minerale steenstrips moet overeenkomstig de uitgave van het COBc (Plan van Aanpak Controle Structurele verlijming van gevels) worden aangetoond.

*Voorwaarde 3:* Er worden HEK-combipalen toegepast, u dient er rekening mee te houden dat het samenwerkingsverband van twee gemeenten (Hoogeveen en De Wolden) in principe wil meewerken aan het toepassen van dit paalsysteem maar onder de voorwaarde dat de veiligheid, kwaliteit en duurzaamheid van het constructieonderdeel gewaarborgd is. Wij gaan ervan uit dat er op het moment van aanbrengen van deze palen een zelfverklaring overeenkomstig de NEN NCS 7201 aantoonbaar voorhanden is, waarbij alle paalfactoren voor deze HEK-combipalen middels eerdere proefbelastingen overeenkomstig de NPR 7201 zijn vastgesteld. Wij kunnen instemmen met het toepassen van deze funderingspalen, onder de volgende voorwaarden:

- a. De berekening voor het draagvermogen van de palen en de paalwapening, inclusief wapeningstekening (van de leverancier);
- b. Er moet een definitief palenplan worden ingediend dat overeenkomt met de paalberekening;
- c. Wanneer blijkt dat er nog geen zelfverklaring voorhanden is (overeenkomstig de NEN NCS 7201) waardoor uit eerdere proefbelastingen (overeenkomstig de NPR 7201) de paalfactoren van dit paaltype zijn vastgesteld, dan moeten tenminste twee proefpalen worden aangebracht. Deze proefpalen moeten, voordat de fundering wordt gestort, worden uitgegraven/uitgespoeld/uitgetrokken. Bij deze palen moet worden aangetoond dat de paalschacht en schroefpunt (voet) goed zijn en voldoen aan de aangenomen uitgangspunten in de berekening. De integriteit en duurzaamheid van de paal moet

- gewaarborgd worden. Een alternatief is om in overleg enkele palen (tenminste 2) te gaan proefbelasten.
- d. Het opstellen van uitvoerings- en toezichtprotocol voor de realisatie van paalfundering;
  - e. Het opstellen van procedure bij afwijkingen en geschillen;
  - f. Het opstellen en indienen van de eindrapportage.
9. **Brandveiligheid:** Voordat mag worden begonnen met bouwen moeten onderstaande gegevens zijn ingediend en door de gemeente Hoogeveen zijn goedgekeurd.
- a. Het Programma van Eisen van de brandmeld- en ontruimingsalarminstallatie. Voor wat betreft de doormelding naar het RAC moet rekening gehouden worden met technische verificatie zoals bedoeld in het VEBON protocol (2015).
  - b. De uitwerking van het ventilatieconcept in een installatietekening (in relatie tot de vereiste rookwerendheid).
  - c. Een risicogericht advies (welke voorzieningen worden gerealiseerd) omtrent de PV-panelen.
10. **Riool:** Voor de beoordeling en uitvoering van de rioolwerkzaamheden dient contact te worden opgenomen met de ... van de afdeling Beheer en Projecten. U kunt bellen via het algemene nummer 14-0528.

#### Activiteit brandveilig gebruik

- 11. Het gebruik dient te voldoen aan de eisen beschreven in het Bouwbesluit 2012.
- 12. Dat het pand in gebruik is of in gebruik zal worden genomen overeenkomstig deze omgevingsvergunning.
- 13. De Omgevingsvergunning dient ten allen tijde aanwezig te zijn in het bouwwerk waar de activiteiten plaatsvinden en op verzoek van degene die is belast met het toezicht op de naleving van de gebruikseisen, ter inzage worden gegeven.

#### Activiteit uitweg

- 14. Het uitzicht op de weg moet altijd vrij blijven.
- 15. U voert de werkzaamheden voor de uitweg uit in overleg met de afdeling Beheer & Projecten - Civiel en Gebouwen. U kunt hiervoor contact opnemen met de ... via het algemene telefoonnummer 14 0528. De juiste maatvoering zal in overleg ter plekke bepaald worden.
- 16. U betaalt de onkosten van de uitweg.
- 17. U dient voorafgaand aan de werkzaamheden een KLIC-melding te doen ([www.kadaster.nl](http://www.kadaster.nl) of 0800 0080).
- 18. Indien er vanwege de uitweg andere kosten moeten worden gemaakt, zoals bijvoorbeeld het verplaatsen van een voorziening van de nutsbedrijven, een straatpot, een put of een kolk, zijn de kosten voor de vergunninghouder.

#### Bestemmingsplan

De locatie is gelegen binnen het bestemmingsplan 'De Wieken 2010' die in werking is getreden op 5 november 2014 en heeft de bestemming 'Bedrijventerrein'. Het realiseren van een logiescomplex ten behoeve van

arbeidsmigranten voldoet niet aan de bouw- en gebruiksvoorschriften van het geldende het bestemmingsplan.

Onder het kopje 'Activiteit handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' zal hier verder op in worden gegaan.

### **Activiteit handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening**

De activiteit handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening is getoetst aan artikelen 2.1 en 2.12 van de Wabo. Uw project is in strijd met het geldende bestemmingsplan omdat:

- In de bestemmingsomschrijving onder 7.1 a tot en met z staan aangegeven waar de gronden voor bestemd zijn. Een logiescomplex wordt niet benoemd als bestemming voor de aangewezen gronden en is daardoor niet toegestaan.
- Het beoogde bouwplan past niet binnen de bouwregels. De toegestane hoogte bedraagt 15 meter, echter het hoogste punt van de bebouwing is 20 meter.

Volgens artikel 2.12 lid 1, sub a onder 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht kan er door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afgeweken worden van het ruimtelijkplan als de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

De aanvraag is voorgelegd aan vooroverlegpartners te weten VRD, GGD, Waterschap en Provincie.

In het document "Ruimtelijke onderbouwing Logiescomplex Graanfabriek Hoogeveen Dr. Anton Philipsstraat 10 bijlage 13", welke onderdeel uitmaakt van dit besluit, wordt hierop ingegaan en waar nodig is het plan aangepast naar aanleiding van deze reacties.

Gelet op de ruimtelijke onderbouwing welke onderdeel uitmaakt van dit besluit wordt er aan deze voorwaarden voldaan en kan er een omgevingsvergunning verleend worden voor het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan "De Wieken 2010".

### **Activiteit bouwen**

De activiteit bouwen is getoetst aan artikelen 2.1, lid 1 sub a en 2.10 van de Wabo. Er zijn geen weigeringsgronden. De aanvraag en de daarbij behorende gegevens maken het aannemelijk dat wordt voldaan aan het Bouwbesluit en de Bouwverordening 2007 van de Gemeente Hoogeveen. Als waarborg voor het voldoen aan de regels van het Bouwbesluit verbinden wij voorwaarden aan de vergunning.

### **Welstand**

Het initiatief is gelegen binnen de nota ruimtelijke kwaliteit van Hoogeveen. Het perceel ligt in het welstandsvrije gebied. De aanvraag is dus niet ter beoordeling voorgelegd aan de Adviescommissie voor Omgevingskwaliteit.

### **Activiteit uitweg**

De activiteit uitweg is getoetst aan artikel 2.2, lid 1, sub e van de Wabo en aan de criteria genoemd in artikel 13 van de Algemene Plaatselijke Verordening (APV):

- het verkeer op de weg mag niet in gevaar worden gebracht;
- het mag niet zonder noodzaak ten koste gaan van een openbare parkeerplaats;
- het openbaar groen mag niet op onaanvaardbare wijze worden aangetast; of
- er mag geen sprake zijn van een perceel dat al door een andere uitweg wordt ontsloten, en de aanleg van deze tweede uitweg ten koste gaat van een openbare parkeerplaats of het openbaar groen.

De activiteit uitweg voldoet, er is derhalve geen sprake van een weigeringsgrond.

### **Activiteit brandveilig gebruik**

De activiteit brandveilig gebruik is getoetst aan artikelen 2.1, lid 1 sub d en 2.13 van de Wabo. Er zijn geen weigeringsgronden. De aanvraag en de daarbij behorende gegevens maken het aannemelijk dat wordt voldaan aan het Bouwbesluit. Als waarborg voor het voldoen aan de regels van het Bouwbesluit verbinden wij voorwaarden aan de vergunning.

### **Bijbehorende documenten**

Bij dit besluit behoren de volgende documenten:

#### **Aanvraag**

- Aanvraagdocument publiceerbaar, ontvangen op 14 december 2023, met ons kenmerk D2023-00006975.
- Materiaal- en kleurenlijst, d.d. 10-10-2024, van TWA architecten, ontvangen op 10 oktober 2024, met ons kenmerk D2024-00014891.

#### **Tekeningen**

- Situatie bestaand en gewijzigd VO-001 tot en met VO-005, d.d. 10-10-2024, van TWA architecten, ontvangen op 10 oktober 2024, met ons kenmerk D2024-00014892.
- VO-100 tot en met VO-106 plattegrond, d.d. 10-10-2024, van TWA architecten, ontvangen op 10 oktober 2024, met ons kenmerk D2024-00014893.
- VO-107 Overzicht logies typen, d.d. 10-10-2024\_OLO 8209073, van TWA architecten, ontvangen op 10 oktober 2024, met ons kenmerk D2024-00014894.
- VO-200 Doorsnede A-A en B-B, d.d. 10-10-2024, van TWA architecten, ontvangen op 10 oktober 2024, met ons kenmerk D2024-00014883.
- VO-300 en VO-301 gevelaanzichten, d.d. 10-10-2024\_OLO 8209073, van TWA architecten, ontvangen op 10 oktober 2024, met ons kenmerk D2024-00014884.
- VO-400 Detailtekeningen, d.d. 10-10-2024, van TWA architecten, ontvangen op 10 oktober 2024, met ons kenmerk D2024-00014885.

- VO-500 tot en met VO-505 Schematekeningen gebruiksoppervlak en verblijfsgebied, d.d. 10-10-2024, van TWA architecten, ontvangen op 10 oktober 2024, met ons kenmerk D2024-00014886.
- VO-510 tot en met VO-515 Schematekening GFU, d.d. 10-10-2024, van TWA architecten, ontvangen op 14 december 2023, met ons kenmerk D2024-00014887.
- VO-600 tot en met VO-606 Schematekening riool, d.d. 10-10-2024, van TWA architecten, ontvangen op 10 oktober 2024, met ons kenmerk D2024-00014888.
- VO-700 Fietsenstalling principe, d.d. 10-10-2024, van TWA architecten, ontvangen op 10 oktober 2024, met ons kenmerk D2024-00014889.

#### Constructies

- Statische berekening hoofddraagconstructie GDV-202209626-B02 revisie c, d.d. 04-04-2023, van Goudstikker|de Vries ontvangen op 14 december 2023, met ons kenmerk D2023-00006954.
- Sondeerrapport rapportage 230119, d.d. 04-04-2023, van Sondeer Techniek, ontvangen op 14 december 2023, met ons kenmerk D2023-00006953.
- Constructietekeningen AO-001, AO-100, AO-101, AO-102, AO-200 en AO-300 tot en met AO-306, d.d. 10-10-2024, van Goudstikker|de Vries, ontvangen op 10 oktober 2024, met ons kenmerk D2024-00014882.

#### Bouwfysische- en brandveiligheid gegevens

- Rapport bouwfysische, brandveiligheids- en akoestische aspecten, d.d. 17-01-2023, van Cauberg Huygen, ontvangen op 14 december 2023, met ons kenmerk D2023-00006931.
- Brandconcept plattegronden VO-100 t/m VO-106, d.d. 31-03-2023, van Cauberg Huygen, ontvangen op 14 december 2023, met ons kenmerk D2023-00006917.
- Brandoverslagberekeningen, d.d. 23-01-2023, van Cauberg Huygen, ontvangen op 14 december 2023, met ons kenmerk D2023-00006947.
- Rapportage ontruimingsberekeningen, d.d. 15-12-2022, van Cauberg Huygen, ontvangen op 14 december 2023, met ons kenmerk D2023-00006955.

#### Overige

- Algemene gegevens buitenlucht, d.d. 15-12-2022, van Cauberg Huygen, ontvangen op 14 december 2023, met ons kenmerk D2023-00006962.
- V&G Dossier versie 1.0, d.d. 27-01-2023, van TWA architecten, ontvangen op 14 december 2023, met ons kenmerk D2023-00006972
- V&G plan ontwerpfase versie 1.0, d.d. 27-01-2023, van TWA architecten, ontvangen op 14 december 2023, met ons kenmerk D2023-00006909.



- Checklist veilig onderhoud, ontvangen op 14 december 2023, met ons kenmerk D2023-00006911.

#### Ruimtelijke onderbouwing gegevens

- Ruimtelijke onderbouwing logiescomplex Graanfabriek, 10 oktober 2024, van Ruimtemeesters Advies B.V., ontvangen 10 oktober 2024, met ons kenmerk D2024-00014895.
- Bijlage 1 R.O. woon-effectrapportage, ontvangen 10 oktober 2024, met ons kenmerk D2024-00014907.
- Bijlage 2 R.O. aanmeldnotitie m.e.r., ontvangen 10 oktober 2024, met ons kenmerk D2024-00014908.
- Bijlage 3 R.O. akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai, ontvangen 10 oktober 2024, met ons kenmerk D2024-00014917.
- Bijlage 4 R.O. akoestisch onderzoek industrielawaai, ontvangen 10 oktober 2024, met ons kenmerk D2024-00014896.
- Bijlage 6 R.O. rapportage AERIUS-berekening, ontvangen 10 oktober 2024, met ons kenmerk D2024-00014898.
- Bijlage 7 R.O. verkennend bodemonderzoek, ontvangen 10 oktober 2024, met ons kenmerk D2024-00014899.
- Bijlage 8 R.O. voorlopige bevindingen nader grondwateronderzoek, ontvangen 10 oktober 2024, met ons kenmerk D2024-00014890.
- Bijlage 9 R.O. archeologisch onderzoek, ontvangen 10 oktober 2024, met ons kenmerk D2024-00014901.
- Bijlage 10 R.O. onderzoek externe veiligheid, ontvangen 10 oktober 2024, met ons kenmerk D2024-00014902.
- Bijlage 11a R.O. watertoets resultaat check, ontvangen 10 oktober 2024, met ons kenmerk D2024-00014903.
- Bijlage 11b R.O. Watertoets 2023 Normale procedure, ontvangen 10 oktober 2024, met ons kenmerk D2024-00014904.
- Bijlage 12 R.O. akoestisch onderzoek geluidwering gevels, ontvangen 10 oktober 2024, met ons kenmerk D2024-00014905.
- Bijlage 13 R.O. reactienota vooroverleg, ontvangen 10 oktober 2024, met ons kenmerk D2024-00014906.

#### Procedure

De aanvraag is behandeld volgens de uitgebreide voorbereidingsprocedure (artikel 3.10 van de Wabo). Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht is van toepassing op deze aanvraag. Artikel 2.1, eerste lid onder c (artikel 2.12, eerste lid, sub a, onder 3) van de Wabo is van toepassing.

Dit heeft als gevolg dat de aanvraag, het ontwerpbesluit, de ontwerpverklaring van geen bedenkingen van de raad (vvgb genoemd) en de bijbehorende stukken gedurende zes weken ter inzage worden gelegd. Gedurende dat de stukken ter inzage liggen wordt men in de gelegenheid gesteld zienswijzen in te dienen.

Het ontwerpbesluit is op 16 oktober 2024 gepubliceerd/bekend gemaakt via <https://www.officielebekendmakingen.nl> overeenkomstig afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) en via <https://www.ruimtelijkeplannen.nl> met plannaam 'Industrieterrein de



Wieken, dr. Anton Phillipsstraat 10' en Imro-nummer: NL.IMRO  
0118.PB20248012002-ON01.  
Tijdens de ter inzage termijn zijn **wel/geen** zienswijzen ontvangen.

### **Inwerkingtreding**

Deze omgevingsvergunning treedt in werking met ingang van de dag na afloop van de beroepstermijn. Indien een verzoek om voorlopige voorziening is aangevraagd, treedt de vergunning niet eerder in werking dan nadat op dit verzoek is beslist (artikel 6.1, lid 2 en 3 Wabo).

### **Kosten**

Volgens de Legesverordening 2023 worden kosten in rekening gebracht voor het behandelen van uw aanvraag. U ontvangt hiervoor een factuur. Bent u het niet eens met de factuur dan kunt u daartegen bezwaar maken, in de factuur staat hoe u dat doet.

### **Vragen**

Heeft u nog vragen over deze brief? Dan kunt u contact opnemen met ..... Wij verzoeken u bij correspondentie altijd het zaaknummer Z2023-00000938 van deze zaak te vermelden.

Met vriendelijke groet,  
namens burgemeester en wethouders,

.....  
Coördinator omgevingsvergunningen

### **Niet eens met het ontwerpbesluit**

Bent u het niet eens met het ontwerpbesluit? Dan kunt u een zienswijze indienen. Dat doet u binnen zes weken na de dag van bekendmaking per zienswijzeformulier op de website, per e-mail of schriftelijk. Contactgegevens vindt u aan de linkerkant op de voorzijde van deze brief.

In uw zienswijze vermeldt u:

- uw naam, adres en telefoonnummer waarop u overdag bereikbaar bent
- de datum van uw zienswijze
- een omschrijving van het ontwerpbesluit waartegen u zienswijze indient
- de datum en het kenmerk van de brief waarin het ontwerpbesluit staat
- waarom u het niet met het ontwerpbesluit eens bent
- uw handtekening

## **Algemene aandachtspunten uitvoering activiteit (ver)bouwen**

### *Contact met de gemeente*

Voor alle genoemde meldingen moet u, de vergunninghouder, contact opnemen met de gemeente. Er zijn hiervoor verschillende mogelijkheden. U kunt:

- bellen naar het algemene nummer (14 0528) van de gemeente;
- e-mailen naar [omgevingstoezicht@dewoldenhoogeveen.nl](mailto:omgevingstoezicht@dewoldenhoogeveen.nl).

U hebt een omgevingsvergunning gekregen voor het uitvoeren van bouwwerkzaamheden. Voordat u gaat beginnen met de bouw, zijn er een aantal zaken waar wij u op willen wijzen. Enkele belangrijke aandachtspunten kunt u in deze brochure nalezen. In de gemeentelijke bouwverordening en in het bouwbesluit 2012 kunt u vinden welke verplichtingen mogelijk nog meer van belang zijn bij de uitvoering van de (ver)bouwwerkzaamheden.

### **Verantwoordelijkheid**

De vergunninghouder is verantwoordelijk voor de tijdige meldingen, het voldoen aan de voorwaarden van de vergunning en het bouwen volgens de vergunning en wet- en regelgeving. Ook als deze aspecten zijn overgedragen aan een aannemer.

### **Voor de start van de werkzaamheden**

#### *Vooroverleg*

Bij grotere bouwplannen dient u met uw aannemer vooroverleg te plegen met de gemeente omtrent de uitvoering. Tijdens dit vooroverleg worden een aantal aspecten voor de uitvoering met u doorgenomen en worden afspraken gemaakt over de wijze van samenwerken tijdens de uitvoering. Maak tijdig een afspraak met de toezichthouder. In het vooroverleg wil de gemeente weten wie het centrale aanspreekpunt van de vergunninghouder is tijdens de bouwwerkzaamheden en in hoeverre deze persoon gemachtigd is om beslissingen te nemen.

#### *Peil en rooilijnen*

Er mag niet eerder worden begonnen met bouwen dan nadat de peilhoogte (de hoogte van de afgewerkte begane grondvloer) en de rooilijnen (de grenzen op uw perceel waarbinnen u moet bouwen) door de gemeente zijn gecontroleerd. Dit geldt natuurlijk niet voor een interne verbouwing, een dakkapel of bijvoorbeeld een aanbouw omdat de peilhoogte en de plaats op het terrein al door de bestaande bebouwing vast staan.

#### *Voorschriften*

Wees erop bedacht dat de vergunning onder bepaalde voorschriften (voorwaarden) kan zijn verleend. Lees de vergunning dus vooraf goed door. Ook is degene die de bouwwerkzaamheden in uw opdracht uitvoert verplicht de voorschriften van de omgevingsvergunning na te leven.

In de vergunning kan zijn bepaald dat u voor of tijdens de bouw nog bepaalde gegevens en bescheiden ter goedkeuring aan de gemeente moet overleggen. Dit kunnen bijvoorbeeld kwaliteitsverklaringen of detailberekeningen en/of – tekeningen van de bepaalde bouwdelen zijn.

**Let op:** Wanneer u uw aanvraag om omgevingsvergunning digitaal heeft ingediend via het Omgevingsloket, dan moeten alle aanvullende gegevens via dit loket digitaal worden ingediend.

### **Tijdens uitvoering van de werkzaamheden**

#### *Start bouw*

In de omgevingsvergunning kunnen specifieke uitvoeringswerkzaamheden worden genoemd die u moet melden bij de toezichthouder. Spreek, wanneer u een aannemer heeft ingeschakeld, goed af wie van u de meldingen aan de gemeente zal doen.

*Elk van de navolgende onderdelen van het bouwproces moet u, wanneer van toepassing, altijd uiterlijk twee dagen voor de uitvoering daarvan melden bij uw toezichthouder:*

De aanvang van de werkzaamheden, waaronder ontgravingwerkzaamheden.  
De aanvang van het inbrengen van de funderingspalen.  
De aanvang van de grondverbeteringwerkzaamheden.  
Het storten van gewapend beton.

#### *Bodem*

Indien sprake is van grond wat vrij zal komen van de bouwlocatie adviseren wij te werken met een gesloten grondbalans. Vrijkomende grond mag op het perceel zelf verwerkt worden. Indien dit niet mogelijk is moet u eerst contact opnemen met de gemeente. Een onderzoek conform het Besluit bodemkwaliteit kan worden verlangd.

#### *Vergunning en bescheiden bij de hand*

De omgevingsvergunning met alle bijbehorende bescheiden zoals tekeningen moeten altijd bij de vergunninghouder en/of degene die de werkzaamheden uitvoert onder handbereik zijn. De toezichthouder kan naar de vergunning en bescheiden vragen. Ook moeten (indien van toepassing) het bouwveiligheidsplan en eventuele andere toestemmingen aanwezig zijn en op verzoek van de toezichthouder getoond worden.

#### *Afscheiding bouwterrein*

Het terrein waarop wordt gebouwd, waar grond wordt ontgraven of waar dergelijke werkzaamheden worden verricht moet door een doeltreffende afscheiding van de weg en van het aangrenzende open erf of terrein zijn afgescheiden indien gevaar of hinder te verwachten is. Het verkeer dient hier zo min mogelijk hinder van te ondervinden en de toegang tot brandkranen en andere openbare voorzieningen (zoals leidingen) mag niet worden belemmerd.

#### *Rioolaansluiting*

Om foutieve rioolaansluitingen tegen te gaan schrijft de gemeente verschillende kleuren riolering voor op gemeentelijk, maar ook op particulier terrein. Elk type water, in zijn eigen kleur buis. Zo houden we het overzicht, ook onder de grond. Indien niet anders is voorgeschreven, gelden de volgende kleuren:

- Hemelwaterafvoer in de kleur groen;
- Vuilwaterafvoer in de kleur bruin.

De riolering moet conform het advies worden aangelegd. De gemeente controleert de rioolaansluitingen op kleur en aanleg. Ter controle van de aansluiting dient u een afspraak te maken met de toezichthouder van de gemeente. Indien nodig dient u de aansluiting te ontgraven om de controle mogelijk te maken.

#### *Bouwafval*

U dient ervoor te zorgen dat er tijdens het bouwen geen bouwafval op de openbare weg of op naast gelegen percelen komt te liggen. Ook mag geen zwerfvuil door uw bouwen in de omgeving terecht komen.

#### *Geluid*

Bedrijfsmatige bouw- of sloopactiviteiten mogen alleen op werkdagen en op zaterdag tussen 7.00 uur en 19.00 worden uitgevoerd. Daarbij dient u, ten behoeve van omwonenden, rekening te houden met onderstaande blootstellingstabel.

Dagwaarde	Max. blootstellingsduur
≤ 60 dB(A)	Onbeperkt
> 60 dB(A)	50 dagen
> 65 dB(A)	30 dagen
> 70 dB(A)	15 dagen
> 75 dB(A)	5 dagen
> 80 dB(A)	Geen

De in bovenstaande tabel genoemde waarden betreffen daggemiddelden. Het bevoegde gezag kan ontheffing verlenen. Indien bij de aanvraag niet om een akoestisch rapport is gevraagd, wordt aangenomen dat u aan de grenswaarden van het Bouwbesluit 2012 voldoet. Blijkt tijdens de uitvoering dat niet aan de grenswaarden wordt voldaan, dan kan het werk worden stilgelegd. Zorg dan ook dat u voldoende voorzorgmaatregelen treft om geluid op de omliggende bebouwing voldoende te beperken, bijvoorbeeld bij heiwerkzaamheden.

#### *Schade aan wegen en terreinen*

Beschadiging van wegen en/of terreinen moet bij de gemeente worden gemeld. De gemeente zal op uw rekening de schade herstellen. De gemeente adviseert u voor aanvang van de bouw de huidige onderhoudssituatie van wegen en terreinen op foto vast te leggen, zodat achteraf geen meningsverschil kan ontstaan over of de schade tijdens de bouw is veroorzaakt.

#### *Schade aan andere bouwwerken*

De veroorzaker is zelf aansprakelijk voor schade die tijdens de bouwwerkzaamheden ontstaat. Wanneer u gaat heien dient u de directe omgeving op tijd te waarschuwen. Indien u geen trillingsrapport voor heiwerkzaamheden heeft hoeven aanleveren bij de aanvraag voor de omgevingsvergunning, wordt aangenomen dat u aan de grenswaarden van het Bouwbesluit 2012 voldoet bij het uitvoeren van heiwerkzaamheden. Zorg dat u voldoende voorzorgmaatregelen treft om trillingen op de omliggende bebouwing voldoende te beperken. Het is zinvol om voorafgaand aan de bouw een inventarisatie te maken van de bouwkundige staat van de omliggende bebouwing. Wanneer er ernstige schade of hinder voor de omgeving ontstaat zijn de gemeentelijke toezichthouders bevoegd om de desbetreffende bouwwerkzaamheden stil te leggen.

#### *Boor- of avegaarpalen*

In de grond gevormde funderingspalen moeten door het gemeentelijk toezicht worden goedgekeurd voordat een aanvang kan worden genomen met de verdere funderingswerkzaamheden.

Deze goedkeuring krijgt u wanneer alle boorpalen akoestisch zijn doorgemeten en de uitkomsten van het doormetingsrapport goed zijn.

Verder moeten op aanwijzing van het gemeentelijk toezicht enkele paalkoppen worden ontgraven, schoongespoten en ter keuring worden aangeboden.

#### *Constructieve detailberekeningen*

In de omgevingsvergunning kan zijn bepaald dat, voordat met bepaalde bouwonderdelen mag worden gestart, nog aanvullende constructieve detailberekeningen en -tekeningen ter keuring moeten worden ingediend. Deze aanvullende berekeningen moeten de goedkeuring hebben van uw eigen

constructeur. Als dit niet het geval is worden de ingediende gegevens niet in behandeling genomen. Dit kunnen bijvoorbeeld constructieve berekeningen en tekeningen zijn van prefab bouwonderdelen zoals kelders, vloeren en daken die door uzelf of uw aannemer worden besteld. Pas wanneer deze detailberekeningen door de gemeente zijn goedgekeurd mag u met deze onderdelen starten.

### **Bij gereedkomen van de werkzaamheden**

#### *Gereedmelden van bepaalde onderdelen*

Als u klaar bent met de volgende onderdelen van bouwwerkzaamheden, moet u de gemeente hiervan onmiddellijk op de hoogte brengen:

- putten en grond- en huisaansluitleidingen van de riolering, leidingdoorvoeren en mantelbuizen door wanden en vloeren beneden straatpeil;
- de thermische isolatie in de spouw van wanden, en de thermische isolatie in andere besloten constructies.

U mag deze onderdelen gedurende twee dagen na de melding niet aan het oog onttrekken, tenzij de toezichthouder u daar toestemming voor geeft. In de vergunning kunnen meer uitvoeringswerkzaamheden worden genoemd die u moet melden bij de toezichthouder.

### **In gebruikname**

Zodra het gehele bouwwerk klaar is of wanneer u het in gebruik wenst te nemen moet u hier melding van maken. Een toezichthouder maakt dan een afspraak met u en controleert vervolgens of alles volgens vergunning is gebouwd. Pas wanneer alles in orde is bevonden wordt uw dossier afgesloten en kunt u het gebouwde in gebruik nemen.

Deze gereedmelding moet uiterlijk gebeuren op de dag van het gereedkomen van de laatste werkzaamheden. Zonder gereedmelding mag het gebouw niet in gebruik worden genomen. Voordat de toezichthouder het dossier heeft afgesloten is een inschrijving bij de Kamer van Koophandel en/of het bevolkingsregister van de gemeente niet mogelijk.

#### *Niet nakomen van verplichtingen*

Wanneer u zich niet aan voornoemde verplichtingen houdt kan bestuurlijk worden opgetreden. Eventuele kleine wijzigingen tijdens de bouw moeten vooraf door het gemeentelijk bouwtoezicht worden goedgekeurd. Het kan soms nodig zijn dat een wijziging op de bestaande omgevingsvergunning moet worden aangevraagd.

### **Flora en fauna**

Voordat u met de werkzaamheden begint, willen wij u attent maken op de Wet natuurbescherming (Wnb). Deze wet beschermt Nederlandse planten- en diersoorten, natuurgebieden (Natura 2000) en houtopstanden. U heeft de plicht om te onderzoeken of uw werkzaamheden van invloed zijn op beschermde soorten of Natura 2000. Als u niet zeker weet of er beschermde soorten, of hun verblijfplaatsen, worden verstoord of vernietigd als gevolg van de werkzaamheden, of uw project negatieve invloed heeft op Natura 2000, dan kunt u een ecologisch onderzoek (quickscan) laten uitvoeren door een ecologisch adviesbureau.

Afhankelijk van de uitkomst van het onderzoek kunt u doorgaan met uw werkzaamheden, moet u de werkzaamheden uitstellen of moet u de werkzaamheden staken en eerst een ontheffing of vergunning in het kader van de Wnb aanvragen bij de provincie Drenthe. Alle informatie hierover kunt u vinden op de website van de provincie

(<https://www.provincie.drenthe.nl/onderwerpen/natuur-milieu/natuur/wnb>).

### **Burgerlijk Wetboek**

Tot slot willen wij u ter informatie wijzen op twee belangrijke privaatrechterlijke verplichtingen ten opzichte van uw buren, genoemd in het Burgerlijk Wetboek (boek 5, titel 4):

Het bouwwerk, inclusief de fundering en dakgoten, dient u op eigen grond te bouwen, tenzij anders met de eigenaar van het belendend perceel is overeengekomen.

Op een afstand van minder dan 2 meter, gemeten loodrecht op de perceelgrens, mogen geen doorzichtige gevelopeningen in de uitwendige scheidingsconstructie aanwezig zijn, tenzij de eigenaar van het belendend perceel hiertegen geen bezwaar heeft.

Wij adviseren u om altijd vooraf uw bouwplannen met de buren te bespreken.

### **Niet bouwen?**

Een vergunning is geen verplichting om te bouwen. Maakt u geen gebruik van uw vergunning? Dan kan de gemeente deze vergunning na 3 jaren intrekken. De gemeente zal dan eerst contact opnemen, en u de mogelijkheid bieden om alsnog binnen korte termijn te starten met de uitvoering. Doet u dit niet, dan zullen wij de vergunning intrekken. In bijzondere situaties kunnen wij de vergunning na 26 weken na het onherroepelijk worden van de vergunning intrekken.

ONTWERPVERGUNNING