

H. Benning Beheer B.V.
Zegeringen 8
7932 PL ECHTEN

DATUM
ONDERWERP
ONS ZAAKNUMMER

27 januari 2025
Omgevingsvergunning
Z2024-00001176

Geachte heer/mevrouw,

Op 22 december 2023 hebben wij uw aanvraag omgevingsvergunning ontvangen voor het bouwen van 4 woningen, 4 B&B appartementen met daghoreca en aanleggen uitrit op het perceel Echtenseweg 5, 7909HV Hoogeveen.

Het besluit

Op 26 september 2024 hebben wij op uw aanvraag besloten. Wij verlenen een omgevingsvergunning op grond van de Omgevingswet (hierna: Ow) 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/de beheersverordening (artikel 2.1, lid 1, sub c Wabo);
- Realiseren of veranderen van een uitweg (artikel 2.2, lid 1, sub e Wabo);

Deze vergunning wordt verleend voor het perceel:

- Echtenseweg 5, 7909HV Hoogeveen, met als nieuwe huisnummering(en):
- Echtenseweg 3, 7909 HV, Hoogeveen
- Echtenseweg 3a, 7909 HV, Hoogeveen
- Echtenseweg 3b, 7909 HV, Hoogeveen
- Echtenseweg 3c, 7909 HV, Hoogeveen
- Echtenseweg 5, 7909 HV, Hoogeveen
- Echtenseweg 5a, 7909 HV, Hoogeveen
- Echtenseweg 5b, 7909 HV, Hoogeveen
- Echtenseweg 5c, 7909 HV, Hoogeveen
- Echtenseweg 5d, 7909 HV, Hoogeveen

Postadres
Postbus 20.000
7900 PA Hoogeveen

Bezoekadres
Raadhuisplein 24
7901 BW Hoogeveen

Telefoon
14 0528
Fax
0528-291325

E-mail
info@hoogeveen.nl
Internet
www.hoogeveen.nl

Procedure

Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht is van toepassing op deze aanvraag. Dit betekent dat de uitgebreide voorbereidingsprocedure wordt gevolgd. Artikel 2.1, eerste lid onder c (artikel 2.12, eerste lid, sub

a, onder 3) van de Wabo is van toepassing. De aanvraag, het ontwerpbesluit, de ontwerp verklaring van geen bedenkingen van de raad (hierna vvgb genoemd) en de bijbehorende stukken hebben zes weken ter inzage gelegd. Tijdens deze periode zijn er geen zienswijzen ingediend.

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.
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, 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. Voordat de horeca inrichting open kan, is een Alcoholwetvergunning vereist (artikel 3, lid 1 van de Alcoholwet).
7. De definitieve detailberekeningen en detailtekeningen van onderstaande (bouw)onderdelen van de starterswoningen moeten zijn ingediend en door de gemeente zijn goedgekeurd voordat deze onderdelen mogen worden aangebracht. Deze aanvullende constructieve gegevens moeten met zichtbare goedkeuring van

uw (hoofd)constructeur Koenstruct zijn ingediend. Deze onderdelen zijn:

- a. Prefab betonnen vloerconstructie van de begane grondvloer;
 - b. Prefab betonnen vloerconstructie van de verdiepingsvloer;
 - c. Wanduitslagen van de kalkzandsteenleverancier;
 - d. Toe te passen dakplaten inclusief de verankering aan de onderliggende constructie
8. De definitieve detailberekeningen en detailtekeningen van onderstaande (bouw)onderdelen van de B&B woningen moeten zijn ingediend en door de gemeente zijn goedgekeurd voordat deze onderdelen mogen worden aangebracht. Deze aanvullende constructieve gegevens moeten met zichtbare goedkeuring van muv (hoofd)constructeur Koenstruct zijn ingediend. Deze onderdelen zijn:
- a. Prefab betonnen vloerconstructie van de begane grondvloer;
 - b. Prefab betonnen vloerconstructie van de verdiepingsvloer;
 - c. Wanduitslagen van de kalkzandsteenleverancier;
 - d. Toe te passen dakplaten inclusief de verankering aan de onderliggende constructie.
9. Er kan pas gestart worden met de uitvoering nadat deze gegevens zijn goedgekeurd. Wij wijzen u erop dat het niet tijdig indienen van stukken leidt tot vertraging of een bouwstop.

Activiteit handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

10. De landschappelijke inpassing en inrichting van de buitenruimte zoals weergegeven in de tekeningen van '8285553_1705483774304_Echtenseweg_5_Landsch._inpassing_16-1-2024' dient uitgevoerd en in stand gehouden te worden na verlening van de omgevingsvergunning.

Activiteit uitweg

11. Het uitzicht op de weg moet altijd vrij blijven.
12. U betaalt de onkosten van de uitweg.
13. U dient voorafgaand aan de werkzaamheden een KLIC-melding te doen (www.kadaster.nl of 0800 0080).
14. 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 / beheersverordening

De locatie is gelegen binnen de beheersverordening 'BG Noord Hoogeveen, 2022' die in werking is getreden op 8 september 2022 en heeft de bestemming 'Agrarisch -1'. Het bouwen van 4 woningen, 4 B&B

appartementen met daghoreca en aanleggen uitrit voldoet niet aan de beheersverordening omdat bebouwing anders dan voor agrarisch gebruik hier niet is toegestaan.

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 er geen aanduiding en/bestemming is toegewezen waarin woningen, recreatie of horeca mogelijk is. Volgens artikel 2.12 lid 1, sub a onder 3° kan er afgeweken worden van het ruimtelijkplan overeenkomstig de bij deze omgevingsvergunning. Daarom is beoordeeld of de ontwikkeling getuigd van een goede ruimtelijke ordening. Uit de bijgevoegde ruimtelijke onderbouwing '8285553_1703167535123_Ruimtelijke onderbouwing_Echtenseweg_5' blijkt dat de ontwikkeling past binnen het rijks, provinciaal en gemeentelijk beleid en dat er geen onevenredige schade is aan de omgevingsaspecten zoals water, ecologie en bodem. Voor de aspecten ecologie, archeologie, bodem, geluid en cultuurhistorie hebben er onderzoeken plaatsgevonden. Uit de onderzoeken is geconcludeerd dat er geen onevenredige afbreuk is door of aan deze aspecten. Tot slot is het project maatschappelijk en economisch uitvoerbaar en is er voldoende aan participatie gedaan.

Activiteit bouwen

De activiteit bouwen is getoetst aan artikelen 2.1 en 2.10 van de Wabo. Er zijn geen weigeringsgronden. De aanvraag en de daarbij behorende gegevens maken het aannemelijk dat wordt voldaan de Bouwverordening 2007 van de Gemeente Hoogeveen.

Activiteit uitweg

De activiteit uitweg is getoetst aan artikel 2.2 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; - 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.

Welstand

Het perceel ligt in het welstandsvrije gebied. De aanvraag is dus niet ter beoordeling voorgelegd aan de Adviescommissie voor Omgevingskwaliteit.

Bijbehorende documenten

Bij dit besluit behoren de volgende documenten:

- 8285553_1703246234347_publiceerbareaanvraag, van 22 december 2023, opgesteld door De Stijll met identificatienummer D2024- 00008705
- 8285553_1703167535123_Ruimtelijke_ouderbouw_ Echtense weg_ 5, van 15 december 2023, opgesteld door ROadvies met identificatienummer D2024-00008684
- 8285553_1703167677027_Ecologie_230476.QS.rapp_en_Stikstof , van 6 juni 2024, opgesteld door Ecoreest met identificatienummer D2024-00008685 -
- 8285553_1703168244471_AERIUS_20230627115200_Realisatie fase, van 6 juni 2024, opgesteld door Ecoreest met identificatienummer D2024-00008685 -
- 8285553_1703168634401_AERIUS_20230627115202_Gebruiksfas e, van 6 juni 2024, opgesteld door Ecoreest met identificatienummer D2024-00008685
- 8285553_1703168691858_AERIUS_20230627115204_Cumulatief , van 6 juni 2024, opgesteld door Ecoreest met identificatienummer D2024-00008685 -
- 8285553_1703167783406_Archeologisch_20230716_Echtenseweg_ 5 _concept, van 20 juli 2023, opgesteld door De Steekproef bv met identificatienummer D2024-00008686 -
- 8285553_1703167926324_Akoestisch_wegverkeerslawaaier_Echten se weg_ 5, van 27 juni 2023, opgesteld door Ingenieursbureau Spreen met identificatienummer D2024-00008687 -
- 8285553_1703168112672_Bodemonderzoek_Sigma_10846rap, van 30 juni 2023, opgesteld door Sigma Geo- & Milieutechniek B.V met identificatienummer D2024-00008688 -
- 8285553_1703168759429_Brief_Dorpsbelangen_Echten_Drenthe , van 24 juni 2023, opgesteld door Dorpsbelang Echten met identificatienummer D2024-00008692 -
- 8285553_1703168830655_Cultuurhistorische_verkenning_Echten se weg_ 5, van 12 maart 2020, opgesteld door M. Zwart met identificatienummer D2024-00008693 -
- 8285553_1703168940214_Echtenseweg_ 5 _sonderingen_23- B7470, van 29 september 2023, opgesteld door Sigma Geo- & Milieutechniek B.V met identificatienummer D2024-00008694 -
- 8285553_1703169201561_Intentieverklaring, van 30 november 2023, opgesteld door Benning bouw bv met identificatienummer D2024-00008696 - 8285553_1703169270741_20231117_-_MPG- _4_starterswoningen, van 17 november 2023, opgesteld door De Stijll met identificatienummer D2024-00008697 -
- 8285553_1703169473859_20231117_-_MPG- _BenB_met_daghoreca, van 17 november 2023, opgesteld door De Stijll met identificatienummer D2024-00008698 -
- 8285553_1703169523840_23KS282_statistische_berekening_VA_w oningen, van 27 november 2023, opgesteld door Koenstruct met identificatienummer D2024-00008699 -

- 8285553_1703169786854_23KS282_statische_berekening_VA_B enB , van 27 november 2023, opgesteld door Koenstruct met identificatienummer D2024-00008700 –
- 8285553_1703245799917_23099_Appartementen_BVD_TOTAAL, van 21 december 2023, opgesteld door Bouwadviesburo Gert Broens met identificatienummer D2024-00008702 –
- 8285553_1703245922952_23099_Logies_BVD_TOTAAL, van 21 december 2023, opgesteld door Bouwadviesburo Gert Broens met identificatienummer D2024-00008703 –
- 8285553_1705483774304_Echtenseweg_5_Landsch._inpassing_16-1-2024, van 16 januari 2024, opgesteld door Reuvers Buro voor Groene Ruimtes met identificatienummer D2024-00008706 –
- 8285553_1717007777159_20240523_Blad_00_Situatietekening, van 23 mei 2024, opgesteld door De Stijll met identificatienummer D2024-00008707 –
- 8285553_1717007840986_20240523_Blad_01_Bestektek_plattegron d, van 23 mei 2024, opgesteld door De Stijll met identificatienummer D2024-00008708
- 8285553_1717007866583_20240523_Blad_02_Bestektek_verdieping , van 23 mei 2024, opgesteld door De Stijll met identificatienummer D2024-00008709 –
- 8285553_1717007912194_20240523_Blad_03_Bestektek_daken, van 23 mei 2024, opgesteld door De Stijll met identificatienummer D2024-00008710 –
- 8285553_1717007953057_20240523_Blad_04_Bestektek_gevels , van 23 mei 2024, opgesteld door De Stijll met identificatienummer D2024-00008711 –
- 8285553_1717007979236_20240523_Blad_05_Bestektek_doorsn, van 23 mei 2024, opgesteld door De Stijll met identificatienummer D2024-00008712 –
- 8285553_1717008012001_20240523_Blad_06_Ruimteschemas, van 23 mei 2024, opgesteld door De Stijll met identificatienummer D2024-00008713 –
- 8285553_1717008102805_20240523_Blad_07_Technisch_Blad_B B, van 23 mei 2024, opgesteld door De Stijll met identificatienummer D2024-00008714 –
- 8285553_1717008162476_20240523_Blad_08_Technisch_Blad_4_w o, van 23 mei 2024, opgesteld door De Stijll met identificatienummer D2024-00008715 –
- 8285553_1717008215375_20240523_Blad_09_Principe_details_BB_ 1, van 23 mei 2024, opgesteld door De Stijll met identificatienummer D2024-00008716 –
- 8285553_1717008253434_20240523_Blad_10_Principe_details_BB_ 2, van 23 mei 2024, opgesteld door De Stijll met identificatienummer D2024-00008717 –

- 8285553_1717008387928_20240523_Blad_11_Principe_details_4_w o_1, van 23 mei 2024, opgesteld door De Stijll met identificatienummer D2024-00008718 –
- 8285553_1717008426421_20240523_Blad_12_Principe_details_4_w o_2, van 23 mei 2024, opgesteld door De Stijll met identificatienummer D2024-00008719 –
- 8285553_1717008464322_20240523_Blad_13_Situatietek_eigen do m, van 23 mei 2024, opgesteld door De Stijll met identificatienummer D2024-00008720 –
- 8285553_1717008501134_20240523_Blad_14_Tek_bouwveilighe ids plan, van 23 mei 2024, opgesteld door De Stijll met identificatienummer D2024-00008721 –
- 8285553_1717008542978_20240523_Blad_15_Tek_riolering_terr ein, van 23 mei 2024, opgesteld door De Stijll met identificatienummer D2024-00008722 –
- 8285553_1717008579612_Notitie_brandveiligheid_20240423_D1 0, van 23 april 2024, opgesteld door Vigiles Brandveiligheid met identificatienummer D2024-00008723 –
- 8285553_1717008770119_Programma_van_Eisen_BMI_OAI-B, van 23 april 2024, opgesteld door Vigiles Brandveiligheid met identificatienummer D2024-00008724 –
- 8285553_1717008794795_Veilig_onderhoud_Echtenseweg_5, van 23 mei 2024, opgesteld door Benning bouw bv met identificatienummer D2024-00008725

Bestuurlijk overleg

Op grond van artikel 6.18 van het Besluit Omgevingsrecht en artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening pleegt het bestuursorgaan die betrokken is bij de aanvraag, overleg met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. In het kader van het bestuurlijk overleg is het plan voorgelegd aan de provincie Drenthe, de VRD, de RUD en het waterschap. De provincie heeft hierbij aangegeven dat de landschappelijke aanpassing aangepast diende te worden. Dit is verwerkt in het plan. De RUD heeft geadviseerd enkele onderzoeken uit te laten voeren. Deze zijn uitgevoerd en goedgekeurd. De andere overlegpartners hadden geen bezwaar tegen de ontwikkeling.

Zienswijzen

De ontwerpvergunning heeft 30 september tot en met 11 november ter inzage gelegd. Tijdens deze periode zijn er geen zienswijzen ingediend.

Aandachtspunten

U dient zowel de start als het gereedkomen van de werkzaamheden tijdig te melden bij de gemeente. Dit kunt u doen via het algemene telefoonnummer 14 0528 of via omgevingstoezicht@dewoldenhoogeveen.nl.

Overige toestemmingen

Voordat u kunt starten met de werkzaamheden, heeft u ook nog de volgende toestemmingen nodig:

Inwerkingtreding

Uw vergunning treedt in werking 6 weken na de verlening hiervan.

Kosten

Volgens de Legesverordening 2023 worden kosten in rekening gebracht. 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 Rutger Bijlsma. Wij verzoeken u bij correspondentie altijd het zaaknummer Z2024-00001176 van deze zaak te vermelden.

Met vriendelijke groet,
namens burgemeester en wethouders,



Rutger Bijlsma
Coördinator omgevingsvergunningen

Niet eens met het besluit

Bent u het niet eens met het besluit? Dan kunt u een beroepschrift indienen bij de rechtbank. Dat doet u binnen zes weken na de dag van verzending van dit besluit. Het postadres is: Rechtbank Noord-Nederland, Afdeling bestuursrecht, Postbus 150, 9700 AD Groningen.

In het beroepschrift vermeldt u:

- uw naam en adres
- de datum van uw beroepschrift
- een omschrijving van het besluit waartegen het beroep is gericht
- waarom u het niet met het besluit eens bent
- uw handtekening

Voorlopige voorziening

Diende u een beroepschrift in? En vindt u dat uw belangen zo dringend zijn, dat u het besluit daarop niet kunt afwachten? Dan kunt u de rechtbank vragen een voorlopige voorziening te treffen. Stuur uw verzoek naar: de voorzieningenrechter van de Rechtbank Noord-Nederland, Afdeling bestuursrecht, Postbus 150, 9700 AD Groningen. Zorg er voor dat u een kopie van uw beroepschrift meestuur. Houdt u er rekening mee dat u zowel voor een beroepschrift als voor een verzoek om een voorlopige voorziening griffiekosten moet betalen.

U kunt ook digitaal een beroepschrift of verzoekschrift indienen bij genoemde rechtbank. Voor meer informatie kunt u terecht op rechtspraak.nl. Daarvoor moet u wel beschikken over een elektronische handtekening (DigiD). Kijk op de genoemde site voor de precieze voorwaarden.

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 wabotoezicht@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 er op 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 (tenminste 1 dag van tevoren).

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 terechtkomen.

Geluid

Bedrijfsmatige bouw- of sloopectiviteiten 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 omringende 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 omringende 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 beschermd 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 bureu, 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 bureu 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.