

Afdeling Ruimtelijk Domein



Loostad Vastgoedontwikkeling B.V.
t.a.v. [REDACTED]
Boogschutterstraat 44
7324 BA Apeldoorn

Postadres Postbus 500
7770 BA Hardenberg
Bezoekadres Stephanuspark 1
7772 HZ Hardenberg
Telefoon 14 0523

olo nummer 7949289

Behandelaar [REDACTED]

Uw brief van 28 juli 2023

Team Vergunningen, Toezicht en Handhaving

Zaaknummer V2023-0948-01

Type procedure Uitgebreid

Hardenberg, 4 november 2024

VERZONDEN - 7 NOV. 2024

Onderwerp Verlening omgevingsvergunning

Geachte heer Driesen,

U hebt op 28 juli 2023 een aanvraag voor een omgevingsvergunning (V2023-0948-01) ingediend voor het bouwen van een appartementencomplex met 22 appartementen, Gebouw B "Het Heemse Hof" aan de Rheezerweg 73e 1 t/m 22 (doorlopend) in Hardenberg, kadastraal bekend Ambt-Hardenberg, sectie B, nummer 9341.

Dit project omvat de volgende activiteiten:

Werkzaamheid

Woning bouwen
Handelen in strijd met
regels ruimtelijke
ordening

Groep

Bouwen en verbouwen
Handelen in strijd met regels
ruimtelijke ordening

Onderdeel

Bouwen
Buitenplanse afw. Projectbesl.

Procedure

De aanvraag is voorbereid met de uitgebreide procedure uit de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (paragraaf 3.3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, hierna: Wabo).

Toetsingsgronden bouwen en afwijken van de beheersverordening

Uw aanvraag is conform de eisen van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en de Woningwet getoetst aan de beheersverordeningen "Beheersverordening gemeente Hardenberg, facetregeling parkeren" en "Hardenberg-Wonen", de Bouwverordening, het Bouwbesluit en het gemeentelijke welstandsbeleid (Welstandsnota).

Voor het gebied zijn volgens de welstandsnota geen redelijke eisen van welstand van toepassing. Er hoeft daarom op dit punt niet te worden getoetst.

Het perceel is gelegen in de beheersverordeningen "gemeente Hardenberg, facetregeling parkeren" en "Hardenberg-Wonen" met de bestemmingen "Woongebied-Zorgwoningen" (artikel 19) en "Waarde - Archeologie 3" (artikel 20).

De aanvraag is hiermee op de volgende onderdelen niet in overeenstemming;

- Artikel 19.1 onder a geeft aan dat gronden met de bestemming "Woongebied-Zorgwoningen" bestemd zijn voor zorgwoningen.

Het te bouwen gebouw is niet alleen bestemd voor huisvesting van hulpbehoevenden of professionele hulpverleners die ter plaatse activiteiten verrichten voor deze hulpbehoevenden. De woningen betreffen reguliere zelfstandige wooneenheden met als doelgroep mensen met een beperkte zorgvraag, mantelzorgers en senioren (55+) die (nog) geen zorgindicatie hebben;

- Artikel 19.2 onder a sub 3 geeft aan dat het aantal bouwlagen niet meer mag bedragen dan het bestaande aantal bouwlagen.

De bestaande bebouwing op het tijdstip van inwerkingtreding van de beheersverordening, dan wel nadien krachtens een Omgevingsvergunning, heeft wisselende bouwlagen. Het grootste gedeelte van de te slopen en al gesloopte bestaande bebouwing heeft 1 of 2 en incidenteel 3 bouwlagen. De nieuwbouw gaat uit van 3 bouwlagen voor het hele gebouw;

- Artikel 19.2 onder a sub 4 geeft aan dat de goot- en bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 115% van de bestaande goot- en bouwhoogte van het bestaande gebouw.

De bestaande bebouwing op het tijdstip van inwerkingtreding van de beheersverordening, dan wel nadien krachtens een Omgevingsvergunning, heeft wisselende goothoogten. Maar het grootste gedeelte van de te slopen en al gesloopte bestaande bebouwing heeft 1 tot 2 maar gedeeltelijk 3 bouwlagen. De nieuwbouw gaat uit van 3 bouwlagen met een goothoogte van 9,67 meter.

- Artikel 19.2 onder b sub 4 geeft aan dat de gezamenlijk oppervlakte van bijgebouwen niet meer mag bedragen dan 60 m².

De oppervlakte van de bijgebouwen bedraagt 133 m², tevens zijn er al meerdere bijgebouwen op het perceel aanwezig. Hierdoor wordt de maximale oppervlakte aan bijgebouwen overschreden.

Uw aanvraag is daardoor in strijd met de voorschriften van de van toepassing zijnde beheersverordeningen.

Op grond van artikel 2.10 lid 2 en 2.12 lid 1 sub a onder 3 Wabo kan van de beheersverordening worden afgeweken als de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

Op de aanvraag is artikel 2.7 lid 1 tweede volzin Wabo van toepassing: de afwijking van het bestemmingsplan/de beheersverordening gaat vooraf aan en staat los van overige onlosmakelijke activiteiten waarvoor een Omgevingsvergunning nodig is. Voor deze overige omgevingsvergunningen kan op een later tijdstip een aanvraag worden ingediend.

Ruimtelijke onderbouwing

De aanvraag is ruimtelijk beoordeeld. Er is een ruimtelijke onderbouwing opgesteld. De aangevraagde ontwikkeling is niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening. De ruimtelijke onderbouwing is als bijlage bij dit ontwerpbesluit gevoegd en maakt onderdeel uit van het ontwerpbesluit.

Verklaring van geen bedenkingen

De gemeenteraad heeft op 25 juni 2019 op grond van artikel 6.5 lid 3 van het Besluit omgevingsrecht een categorieënlijst opgesteld waarbij geen aparte verklaring van geen bedenkingen van de raad is benodigd. Dit besluit is op 1 juli 2019 bekendgemaakt in het

gemeentebblad. De categorieënlijst is vanaf 2 juli 2019 in werking. Voor uw aanvraag is geen aparte verklaring van geen bedenkingen vereist.

Er wordt, nu er geen weigeringsgrond is, met inachtneming van eventuele voorschriften voldaan aan de bepalingen van artikel 2.10 en 2.12 Wabo.

Reacties op aanvraag Omgevingsvergunning

Naar aanleiding van de aanvraag om een Omgevingsvergunning is door een vijftal omwonenden een reactie kenbaar gemaakt. Deze reacties hebben mede betrekking op de aanvraag om een Omgevingsvergunning voor gebouw A.

Deze reacties hebben betrekking op de volgende onderwerpen:

1. *Participatie*: de initiatiefnemer heeft omwonenden onvoldoende geïnformeerd over de plannen.
2. *Groene uitstraling van het gebied*: bij eerdere plannen voor Heemse is altijd gezegd dat het gebied zo groen mogelijk moet blijven. De nu voorliggende plannen veranderen dit.
3. *Bouwhoogte*: hoogbouw past niet in Heemse. Dit geeft het gebied een te stedelijke uitstraling.
4. *Uitzicht*: de gebouwen zouden op meer afstand van omliggende woningen moeten komen zodat er minder direct zicht op is.
5. *Beschermde diersoorten*: in het gebied komen steenmarters voor. Dit is een beschermde diersoort.

Ten aanzien van de ingekomen reacties wordt het volgende overwogen:

1. Ten behoeve van de bouwplannen heeft een uitgebreid participatietraject plaatsgevonden. In 2023 hebben 2 informatiebijeenkomsten plaatsgevonden en er zijn informatiebrieven verstuurd naar omwonenden. Er zijn ook 2x gesprekken gevoerd met bewoners van de Lijsterbesstraat. Op basis van deze bijeenkomsten zijn de bouwplannen aangepast (gebouw B is gedraaid en gebouw A is verder van de achtertuinen van de woningen aan de Lijsterbesstraat gesitueerd).
2. Het terrein van Clara Feyouna is relatief groot. De al aanwezige bebouwing en de te realiseren nieuwe bebouwing zorgen er weliswaar voor dat de bebouwing geïntensiveerd wordt, maar er blijft sprake van een groot gebied waarin veel ruimte is voor groen. Het bebouwingspercentage van het gehele terrein blijft beperkt. Daarnaast blijft de groene rand met veel bomen rondom het terrein gehandhaafd.
3. De bebouwing blijft beperkt tot 3 bouwlagen (bouwhoogte maximaal 10 meter). Deze hoogte is in woonwijken niet uitzonderlijk. Mede gelet op de ruime setting waarbij op ruime afstand van omliggende bebouwing wordt gebouwd zal er geen sprake zijn van onaanvaardbare beperking van uitzicht, inkijk of schaduwwerking.
4. De gebouwen worden op ruime afstand (ca. 40 tot 50 meter) gebouwd van bestaande bebouwing. Van onaanvaardbare beperking van uitzicht zal geen sprake zijn. Daarnaast zal de groene rand met veel bomen rondom het terrein gehandhaafd blijven.
5. Specifiek ten behoeve van de bouwplannen zijn diverse ecologische onderzoeken uitgevoerd. In de ruimtelijke onderbouwing die bij de bouwplannen hoort is hierop inhoudelijk ingegaan. Ook zijn de onderzoeken als bijlage bij de onderbouwing gevoegd. Uit de onderzoeken blijkt dat de resultaten de uitvoerbaarheid van het plan niet in de weg staan.

Besluit

Op basis van voornoemde toetsing hebben wij besloten u – gelet op het bepaalde in artikel 2.1 lid 1 sub a en 2.1 lid 1 sub c en op grond van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 van de Wabo - de omgevingsvergunning voor bouwen en het afwijken van beheersverordening met voorschriften te verlenen op grond van de aanvraag zoals aangegeven op de hierbij gevoegde gewaarmerkte bijlagen.

Wanneer kunt u gebruik maken van de vergunning?

Hieronder leest u de overwegingen, bepalingen en voorschriften. U kunt gebruik maken van de omgevingsvergunning als de termijn voor het indienen van een beroepschrift is verstreken. Eerder treedt de vergunning niet in werking. De termijn voor het indienen van een beroepschrift bedraagt zes weken. Deze termijn vangt aan op de dag na bekendmaking op www.officielebekendmakingen.nl en in huis-aan-huisblad De Toren. Als er een verzoek om voorlopige voorziening bij de rechtbank is ingediend, treedt de vergunning niet eerder in werking voordat op dat verzoek is beslist.

Procedure

De aanvraag is voorbereid met de uitgebreide procedure uit de Wabo.

De kennisgeving van het ontwerpbesluit is op 29 mei 2024 op www.officielebekendmakingen.nl bekendgemaakt en in huis-aan-huisblad De Toren gepubliceerd, waarbij bekend is gemaakt dat vanaf 30 mei 2024 gedurende zes weken het ontwerpbesluit, met bijbehorende stukken, ter inzage ligt en tijdens deze termijn zienswijzen kunnen worden ingediend. De kennisgeving is tevens in de Staatscourant geplaatst.

Tijdens deze termijn zijn zienswijzen ingediend. Naar aanleiding van de ingediende zienswijzen is als bijlage een zienswijzenverslag opgesteld en als bijlage bij dit besluit gevoegd.

Door deze omgevingsvergunning wordt het bestemmingsplan of de beheersverordening niet herzien. Het geldende bestemmingsplan of de beheersverordening blijft van kracht. Er mag volgens de verleende omgevingsvergunning van het bestemmingsplan of de beheersverordening worden afgeweken. Indien er nieuwe (omgevings-)vergunningen nodig zijn, waarbij aan het bestemmingsplan of de beheersverordening wordt getoetst is eventueel opnieuw een afwijking van het bestemmingsplan of de beheersverordening nodig. Het is nu nog niet zeker of op dat moment medewerking wordt verleend.

Bekendmaking van dit besluit en de ter inzage legging van dit besluit wordt medegedeeld op www.officielebekendmakingen.nl en in het huis-aan-huisblad De Toren en de Staatscourant. De mededeling wordt tevens elektronisch gedaan.

Leges

Op grond van de legesverordening moet u kosten betalen voor de behandeling van de aanvraag. De leges bedragen [redacted] en zijn als volgt gespecificeerd:

Onderdeel	Omschrijving	Kosten formulier	Totale bouwkosten	Leges
Bouwen	Leges bouwactiviteiten	[redacted]		
Bouwen	Leges bodemonderzoek			
Buitenplanse afw. Projectbesl.	Leges begroting (buitenplanse afwijking projectbesluit))			

De bouwkosten zijn gebaseerd op de door u opgegeven bouwkosten. Deze voldoen aan de "Correctierichtlijn ter bepaling van de bouwkosten", goedgekeurd door het college van burgemeester en wethouders d.d. 2 juli 2002.

De kosten voor de activiteit het afwijken van het bestemmingsplan/beheersverordening zijn gebaseerd op de eerder aan u per brief bekendgemaakte kostenbegroting.

De leges worden namens de heffingsambtenaar en invorderingsambtenaar vastgesteld en in rekening gebracht.

Voor het betalen van de leges kunt u gebruik maken van een factuur. Deze wordt u binnenkort nagezonden. De betaling dient binnen 30 dagen na verzenddatum van de factuur te geschieden.

Rechtsmiddelen omgevingsvergunning uitgebreid

Op grond van de Algemene wet bestuursrecht kunnen belanghebbenden tegen de omgevingsvergunning beroep instellen bij de Rechtbank Zwolle, team Bestuursrecht, Postbus 10067, 8000 GB Zwolle. Niet-belanghebbenden kunnen ook beroep instellen, mits zij tegen het ontwerpbesluit een zienswijze hebben ingediend.

De termijn voor het indienen van een beroepschrift bedraagt zes weken. Deze termijn vangt aan met ingang van de dag na die waarop dit besluit ter inzage is gelegd. Het beroepschrift moet ondertekend zijn en dient in ieder geval te bevatten:

- de naam en het adres van de indiener;
- de dagtekening;
- een aanduiding/omschrijving van het besluit waartegen beroep wordt ingesteld;
- de gronden van het beroep.

Verder kan op grond van artikel 8:81 van de Algemene wet bestuursrecht aan de voorzieningenrechter van de rechtbank te Zwolle verzocht worden een voorlopige voorziening te treffen, indien "onverwijlde spoed, gelet op de betrokken belangen, dat vereist". Het vragen van een voorlopige voorziening aan de voorzieningenrechter van de rechtbank is mogelijk, indien u binnen de genoemde termijn van zes weken ook een beroepschrift indient. Bij het verzoek om voorlopige voorziening dient een afschrift van het beroepschrift te worden overlegd. Het verzoek om voorlopige voorziening moet gericht worden de voorzieningenrechter van de Rechtbank Zwolle team Bestuursrecht, Postbus 10067, 8000 GB Zwolle.

Voor het indienen van beroep en verzoek om voorlopige voorzieningen is griffierecht verschuldigd.

Rechtsmiddelen leges

Indien u het niet eens bent met de leges kunt u bezwaar te maken bij de heffingsambtenaar van de gemeente Hardenberg, Postbus 500, 7770 BA Hardenberg.

De termijn voor het indienen van een bezwaarschrift bedraagt zes weken. Deze termijn vangt aan op de dag na de dag waarop dit besluit is verzonden. Het bezwaarschrift moet ondertekend zijn en dient in ieder geval te bevatten:

- de naam en het adres van de indiener;
- de dagtekening;
- een aanduiding/omschrijving van het besluit waartegen bezwaar wordt ingesteld;
- de gronden van het bezwaar.

Wanneer kunt u gebruik maken van de omgevingsvergunning?

U kunt gebruik maken van de omgevingsvergunning als de termijn voor het indienen van een beroepschrift is verstreken. Eerder treedt de vergunning niet in werking. Als een verzoek om voorlopige voorziening bij de rechtbank is ingediend, treedt de vergunning niet eerder in werking voordat op dat verzoek is beslist.

Meer vergunningen of toestemmingen nodig?

Het is mogelijk dat voor de uitvoering van de plannen nog meer omgevingsvergunningen, vergunningen of toestemmingen nodig zijn.

Brandveilig gebruik:

Indien de reguliere appartementen om worden gezet naar zorgappartementen bent u gebruiksmeldingsplichtig. In dat geval dient u een gebruiksmelding in te dienen. Alleen met een volledige gebruiksmelding kunnen de appartementen in gebruik worden genomen als zorgappartementen.

Werk of werkzaamheden uitvoeren:

Indien er sprake is van het aanleggen, verbreden en/of verharden van wegen, paden, banen en/of parkeergelegenheden en/of het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen, wanneer de oppervlakte 275 m² of meer en een diepte van 40 cm of meer bedraagt, dient u volgens artikel 20.2 van de beheersverordening "Hardenberg Wonen" hiervoor een Omgevingsvergunning in te dienen. Deze activiteit is niet onlosmakelijk verbonden met de andere activiteiten die u heeft aangevraagd. Echter, kunt u hiervan in dat geval geen gebruik maken zolang u hiervoor geen Omgevingsvergunning heeft.

Kapvergunning:

Voor het kappen van bomen is het mogelijk dat u hiervoor op grond van de Algemene Plaatselijke Verordening een omgevingsvergunning benodigd bent. Nadere informatie hierover kun u verkrijgen via de website: <https://www.hardenberg.nl/inwoners/melding-of-vergunning/kapvergunning.html>.

Echter, kunt u hiervan in dat geval geen gebruik maken zolang u hiervoor geen omgevingsvergunning heeft. Let op: deze vergunning heeft een uitgestelde inwerkingtreding omdat deze activiteit een onomkeerbare gevolg heeft.

Hebt u nog vragen?

Hebt u over deze brief nog vragen, neem dan gerust contact op met de Publieksdienst van de gemeente Hardenberg. U kunt hen bereiken op telefoonnummer 14-0523 of u kunt een e-mail sturen naar gemeente@hardenberg.nl. Als u schriftelijk reageren op deze brief kan dat onder vermelding van de datum en het kenmerk van deze brief.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Hardenberg,

Secretaris,

Burgemeester,

Bijlage 1

VOORSCHRIFTEN OMGEVINGSVERGUNNING

Blad 1

BIJZONDERE VOORSCHRIFTEN:

- Wanneer in de toekomst (bv bij ontwikkeling van het terrein) grond vrijkomt, dan kan deze grond op het terrein worden verwerkt. Voor de afvoer en de toepassing van de vrijkomende grond gelden de regels uit het Besluit Bodemkwaliteit en de nota Bodembeheer IJsselland. Hierbij wordt specifiek op de aanwezigheid van PFAS gelet.
Daarnaast wordt geadviseerd alert te zijn op eventueel funderingsmateriaal onder het asfalt. Tevens moet voorafgaand aan de ontwikkeling bekend zijn of het asfalt teerhoudend is of niet;
- De graafwerkzaamheden tbv de nieuwe gebouwen moeten worden gemeld conform het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) (graven in bodem < interventiewaarde, maar > 25 m³);
- Tenminste drie weken voor aanvang van de werkzaamheden dient er een veiligheidsplan overeenkomstig hoofdstuk 8 van het Bouwbesluit 2012 ingediend te worden en door ons goedgekeurd te zijn alvorens er een aanvang met de werkzaamheden gemaakt mag worden; Berekeningen en tekeningen voor de uitvoering van de onderbouw
- Minimaal drie weken voor de start van de funderingswerkzaamheden moeten van de onderstaande aspecten of onderdelen de definitieve rapporten, berekeningen en tekeningen ter goedkeuring bij Bouw- en Woningtoezicht worden ingediend:
 - het aanvullend grondonderzoek (sondering CPT101 op de hoek bij as A x as 5, zie ook tekening T01);
 - de gewichts- en stabiliteitsberekeningen;
 - de gecorrigeerde draagkrachtberekeningen door $\gamma_m; g = 1,10$ ook te rekenen bij de bepaling van het gewicht van de gronddekking waardoor het aandeel toelaatbare draagkracht uit de gronddekking reduceert. De resultaten van de nog te maken sondering CPT101 moeten meegewogen worden in het rapport;
 - de funderingsstroken en poeren: beton- en wapeningsberekeningen, vorm- en wapeningstekeningen, wapeningsdetails, inclusief sparingen, doorvoeren, ankers voor de staalconstructies, en in te storten voorzieningen;
 - de begane grondvloeren.Zonder goedkeuring mag niet met de werkzaamheden worden begonnen.
- Kwaliteitscontrole van de gronddekking
In de gehele kruipruimte moet een 400 mm dik verdicht pakket van voldoende schoon en goed gegradeerd zand worden aangebracht. Dit pakket opbouwen in lagen van maximaal 0,15 m dik en per laag in minimaal vier gangen kruislings verdichten (aftrillen).
Met handsonderingen moet de grondaanvulling gecontroleerd worden. Op ongeveer 0,15 m diepte moet een conusweerstand van ongeveer 4 N/mm² gevonden worden. Een rapportage van deze controle moet aan Bouw- en Woningtoezicht verstrekt worden.
- Berekeningen en tekeningen voor de uitvoering van de bovenbouw
De definitieve rapporten, berekeningen, tekeningen en tekeningenboekjes (inclusief detailtekeningen en -berekeningen) van alle constructiedelen boven het niveau van de begane

grondvloer moeten minimaal drie weken voor de start van de uitvoering van het betreffende onderdeel ter goedkeuring bij Bouw- en Woningtoezicht worden ingediend. Zonder goedkeuring mag niet met de werkzaamheden worden begonnen.

- **Stabiliteitswanden van metselwerk (lijmwerk)**
Minimaal drie weken voor de plaatsing van de kalkzandsteenwanden moeten de definitieve wandenboekjes ter goedkeuring bij Bouw- en Woningtoezicht worden ingediend. De posities van de dilataties moeten hierin worden aangegeven. Als deze posities afwijken van die in de stabiliteitsberekeningen, moeten de consequenties hiervan geïnventariseerd worden. Zonder goedkeuring mag niet met de werkzaamheden worden begonnen.
- **Brandwerendheid staalconstructies**
Van de stalen constructiedelen die niet op de minimaal vereiste brandwerendheid zijn gedimensioneerd moet minimaal drie weken voordat zij in het werk worden gebracht voor beoordeling door Bouw- en Woningtoezicht worden aangegeven welke maatregelen en voorzieningen worden getroffen om in de vereiste brandwerendheid te voorzien. De daarop betrekking hebbende rapporten, productdocumentatie en certificaten moeten daarbij verstrekt worden. Zonder goedkeuring mag niet met de werkzaamheden worden begonnen.
- **Vloerafscheidingen en leuningen**
De definitieve rapporten, certificaten, berekeningen en tekeningen van de vloerafscheidingen en leuningen (inclusief de detailberekeningen en -tekeningen) moeten minimaal drie weken voor de start van de plaatsing van de vloerafscheidingen bij Bouw- en Woningtoezicht worden ingediend. Zonder goedkeuring mag niet met de werkzaamheden worden begonnen.
- **Leidingen in breedplaatvloeren**
Bij het uitwerken van de vloeren moet aantoonbaar met het leidingenverloop in de vloer rekening worden gehouden. Het leidingverloop moet ter goedkeuring worden voorgelegd aan de hoofdconstructeur en de vloerenconstructeur. Een afschrift van deze goedkeuring moet aan Bouw- en Woningtoezicht verstrekt worden.
- **Aantonen afstemming en coördinatie**
Alle rapporten, berekeningen en tekeningen van constructiedelen die niet door de hoofdconstructeur zelf worden berekend dan wel getekend, moeten door hem als 'goedgekeurd' worden gewaarmerkt voordat ze bij Bouw- en Woningtoezicht ter goedkeuring worden ingediend.

Advies:

In de "Notitie geluid appartementen Clara Feyoena Heem te Hardenberg" wordt opgemerkt dat aan de nagalmtijd in het centrale trappenhuis geen eisen worden gesteld omdat deze niet grenst aan een verblijfsruimte van een woning. Voor enig akoestisch comfort wordt geadviseerd om minimaal de onderzijde van de bordessen te voorzien van geluidabsorberend materiaal, zoals bij de overige gemeenschappelijke verkeersruimten.

ALGEMENE VOORSCHRIFTEN BOUWEN:

Aanwezigheid bescheiden

Tijdens het bouwen zijn, voor zover van toepassing, de volgende bescheiden of een afschrift daarvan op het terrein aanwezig:

- a. vergunning voor het bouwen;
- b. bouwveiligheidsplan;
- c. afschrift van een besluit ingevolge artikel 13, 13a, of 14 van de Woningwet, dan wel een besluit tot oplegging van een last onder bestuursdwang dan wel last onder dwangsom, en
- d. overige voor het bouwen van belang zijnde vergunningen en documenten met nadere voorwaarden en ontheffingen.

Het uitzetten van bebouwingsgrenzen (nieuwbouw woningen en utiliteitsbouw)

Op grond van artikel 1.24 van het Bouwbesluit 2012 mag met het bouwen van nieuwbouwwoningen en utiliteitsbouw niet worden begonnen alvorens door of namens het bevoegd gezag:

- de rooilijnen of bebouwingsgrenzen op het bouwterrein zijn uitgezet.
- het straatpeil is uitgezet;
Uitzetten gebeurt door inlevering van **bijgevoegd formulier "Verzoek uitzetten bouwwerk"** door de cluster Geo-informatie binnen 5 werkdagen.

Kennisgeving aan het bouwtoezicht van start van (onderdelen van) de bouwwerkzaamheden

- 1 Het bevoegd gezag wordt ten minste twee werkdagen voor de feitelijke aanvang van de bouwwerkzaamheden waarvoor een vergunning voor het bouwen is verleend door de houder van die vergunning schriftelijk van de aanvang van die werkzaamheden, met inbegrip van ontgravingswerkzaamheden, in kennis gesteld. Dit dient middels het **bijgevoegd formulier "Melding bouwactiviteit gestart"** te gebeuren (invullen en terug zenden met de antwoordenvolp).
- 2 Het bevoegd gezag dient ten minste één werkdag telefonisch (tel. 14-0523) in kennis te worden gesteld voor de feitelijke aanvang:
 - van het storten van beton;
 - van het inbrengen van de funderingspalen, het slaan van proefpalen daaronder begrepen;
 - van grondverbeteringswerkzaamheden.

Gereedmelding van (onderdelen van) de bouwwerkzaamheden

- 1 Het bevoegd gezag wordt ten minste op de dag van beëindiging van de bouwwerkzaamheden waarvoor een vergunning voor het bouwen is verleend, door de houder van die vergunning schriftelijk van de beëindiging van die werkzaamheden in kennis gesteld. Dit dient middels **bijgevoegd formulier "Melding bouwactiviteit afgerond"** te gebeuren (invullen en terug zenden met de antwoordenvolp).
- 2 Van het gereedkomen van putten en van grond- en huisaansluitleidingen van de riolering, en van leidingdoorvoeren en mantelbuizen door wanden en vloeren beneden straatpeil moet het bevoegd gezag onmiddellijk na die voltooiing telefonisch (tel. 14-0523) in kennis worden gesteld. Onderdelen van het bouwwerk mogen niet zonder toestemming van het bevoegd gezag aan het oog worden onttrokken gedurende twee werkdagen na het tijdstip van kennisgeving, dit is tevens het geval als de plicht tot kennisgeving van voltooiing van toepassing is.

Opmetingen, ontgravingen, opbrekingen en onderzoeken

Zolang de bouwwerkzaamheden niet zijn voltooid moeten alle opmetingen, ontgravingen, opbrekingen en onderzoeken worden verricht, welke het bevoegd gezag in het kader van de controle op de naleving van de Bouwverordening en van het Bouwbesluit nodig acht.

Melden van werken bij lage temperaturen

Indien bij temperaturen beneden 2 graden Celsius beton-, metsel- of buitenpleisterwerk wordt uitgevoerd, moet het bevoegd gezag schriftelijk ten minste twee werkdagen vóór het begin van het desbetreffende werk in kennis worden gesteld van de te treffen maatregelen ten behoeve van:

- a het niet verwerken van bevroren materialen;
- b het verkrijgen van een goede binding en verharding;
- c de bescherming van het desbetreffende werk na de voltooiing tegen vorstschade, zolang het nog onvoldoende is verhard of de temperatuur nog beneden 2 graden

Celsius is.

OVERIGE BEPALINGEN:

1. Intrekking vergunning

Artikel 2.33 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht noemt een aantal gevallen waarin de omgevingsvergunning geheel of gedeeltelijk kan worden ingetrokken.

2. Wijziging tenaamstelling

In artikel 2.25 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht staat de mogelijkheid om de omgevingsvergunning op een andere naam te zetten. Hiervoor dient een melding op grond van artikel 4.8 Besluit omgevingsrecht bij het bevoegd gezag te worden ingediend. De melding dient ten minste een maand ingediend te worden voordat er gebruik van de vergunning wordt gemaakt. Het niet melden is een strafbaar feit op grond van de Wet op de economische delicten.

3. Aan deze vergunning zijn op generlei wijze rechten van burgerrechtelijke aard te ontleen in verband met het bouwen op of nabij de erfscheiding.

4. De vergunninghouder wordt er op gewezen dat voor het gebruik van bermen, voetpaden en gedeelten van wegen, voor zover deze in eigendom bij de gemeente zijn, voor de opslag van goederen en materieel en het plaatsen van containers, loodsen, keten e.d. een vergunning nodig is. Deze vergunning is nodig op grond van de Algemene Plaatselijke Verordening en dient vooraf te worden aangevraagd. Voor het plaatsen van containers, loodsen of keten kan een omgevingsvergunning voor bouwen vereist zijn.

5. Stilleggen van de bouw

Het bevoegd gezag is bevoegd de bouw stil te leggen indien er wordt gebouwd:

- a zonder omgevingsvergunning;
- b in afwijking van de omgevingsvergunning;
- c op grond bij of krachtens artikel 2.3 van het Besluit omgevingsrecht en er niettemin wordt geconstateerd, dat er wordt gebouwd in afwijking van het Bouwbesluit;
- d in afwijking van de voorschriften van de Bouwverordening.

6. Het geheel van bepalingen en bevoegdheden uit de wet- en regelgeving is van toepassing.

NADERE INFORMATIE BOUWEN:

Bouwbesluit 2012

Het Bouwbesluit 2012 is van toepassing. Hieronder staan enkele algemeen geldende bepalingen uit het Bouwbesluit 2012.

Artikel 1.23 Aanwezigheid bescheiden

Tijdens het bouwen zijn, voor zover van toepassing, de volgende bescheiden of een afschrift daarvan op het terrein aanwezig:

- a. vergunning voor het bouwen;
- b. bouwveiligheidsplan als bedoeld in artikel 8.7;
- c. afschrift van een besluit ingevolge artikel 13, 13a, of 14 van de wet, dan wel een besluit tot oplegging van een last onder bestuursdwang dan wel last onder dwangsom, en
- d. overige voor het bouwen van belang zijnde vergunningen en documenten met nadere voorwaarden en ontheffingen.

Artikel 1.24 Het uitzetten van de bebouwingsgrenzen

Met het bouwen van een bouwwerk waarvoor vergunning is verleend wordt, onverminderd de voorwaarden bij de vergunning, niet begonnen voordat voor zover nodig door of namens het bevoegd gezag:

- a. de rooilijnen of bebouwingsgrenzen op het bouwterrein zijn uitgezet, en
- b. het straatpeil is uitgezet.

Artikel 1.25 Mededeling aanvang en beëindiging bouwwerkzaamheden

1. Het bevoegd gezag wordt ten minste twee werkdagen voor de feitelijke aanvang van bouwwerkzaamheden waarvoor een vergunning voor het bouwen is verleend door de houder van die vergunning schriftelijk van de aanvang van die werkzaamheden, met inbegrip van ontgravingswerkzaamheden, in kennis gesteld.

2. Het bevoegd gezag wordt ten minste op de dag van beëindiging van de bouwwerkzaamheden waarvoor een vergunning voor het bouwen is verleend, door de houder van die vergunning schriftelijk van de beëindiging van die werkzaamheden in kennis gesteld.

3. Een bouwwerk voor het bouwen waarvan een vergunning voor het bouwen is verleend, wordt niet in gebruik gegeven of genomen indien niet voldaan is aan het bepaalde in het tweede lid.

Artikel 8.1 Aansturingsartikel

- 1. De uitvoering van bouw- en sloopwerkzaamheden is zodanig dat voor de omgeving een onveilige situatie of voor de gezondheid of bruikbaarheid nadelige hinder zoveel mogelijk wordt voorkomen.
- 2. Aan de in het eerste lid gestelde eis wordt voldaan door toepassing van de voorschriften in deze afdeling.

Artikel 8.2 Veiligheid in de omgeving

Bij het uitvoeren van bouw- of sloopwerkzaamheden worden maatregelen getroffen ter voorkoming van:

- a. letsel van personen op een aangrenzend perceel of een aan het bouw- of sloofterrein grenzende openbare weg, openbaar water of openbaar groen;
- b. letsel van personen die het bouw- of sloofterrein onbevoegd betreden, en
- c. beschadiging of belemmering van wegen, van in de weg gelegen werken en van andere al dan niet roerende zaken op een aangrenzend perceel of op een aan het bouw- of sloofterrein grenzende openbare weg, openbaar water of openbaar groen.

Artikel 8.3 Geluidhinder

De op grond van artikel [8.2](#) te treffen maatregelen worden op aanwijzing van het bevoegd gezag vastgelegd in een bouw- of sloopveiligheidsplan. De maatregelen hebben ten minste betrekking op:

- 1. Bedrijfsmatige bouw- of sloopwerkzaamheden worden op werkdagen en op zaterdag tussen 7.00 uur en 19.00 uur uitgevoerd.
- 2. Bij het uitvoeren van de werkzaamheden als bedoeld in het eerste lid worden de in tabel 8.3 aangegeven dagwaarden en de daarbij behorende maximale blootstellingsduur niet overschreden.

Tabel 8.3

Dagwaarde	≤ 60 dB(A)	> 60 dB(A)	>65 dB(A)	> 70 dB(A)	> 75 - ≤ 80 dB(A)
Maximale blootstellingsduur	onbeperkt	50 dagen	30 dagen	15 dagen	5 dagen

3. Het bevoegd gezag kan ontheffing verlenen van het eerste en tweede lid. Onverkort het gestelde in de ontheffing, wordt bij het uitvoeren van bouw- of sloopwerkzaamheden gebruik gemaakt van de best beschikbare stille technieken.

4. Indien het bevoegd gezag met betrekking tot het uitvoeren van bouw- of sloopwerkzaamheden beleidsregels als bedoeld in [titel 4.3 van de Algemene wet bestuursrecht](#) heeft vastgesteld, is in afwijking van het derde lid geen ontheffing vereist indien het uitvoeren van de werkzaamheden voldoet aan die beleidsregels en het bevoegd gezag ten minste twee werkdagen voor de feitelijke aanvang van die werkzaamheden in kennis is gesteld van de aanvang van de werkzaamheden.

Artikel 8.4 Trillingshinder

1. Trillingen veroorzaakt door het uitvoeren van bouw- of sloopwerkzaamheden bedragen in geluidsgevoelige ruimten als bedoeld in artikel 1 van de Wet geluidhinder en in verblijfsruimten als bedoeld in artikel 1.1, onderdeel e, van het Besluit geluidhinder niet meer dan de trillingsterkte, genoemd in tabel 4 van de Meet- en beoordelingsrichtlijn deel B «Hinder voor personen in gebouwen» 2006.

2. Het bevoegd gezag kan ontheffing verlenen van de trillingsterkte, bedoeld in het eerste lid.

Artikel 8.5 Stofhinder

Tijdens het uitvoeren van bouw- en sloopwerkzaamheden worden maatregelen getroffen om visueel waarneembare stofverspreiding buiten het bouw- of sloofterrein te voorkomen.

Artikel 8.6 Grondwaterstand

Het bemalen van bouwputten, leidingsleuven en andere tijdelijke ontgravingen ten behoeve van bouwwerkzaamheden leidt niet tot een zodanige wijziging van de grondwaterstand dat gevaar kan ontstaan voor de veiligheid van belendingen.

Artikel 8.7 Veiligheidsplan

De op grond van artikel 8.2 tot en met 8.6 te treffen maatregelen worden op aanwijzing van het bevoegd gezag vastgelegd in een veiligheidsplan. De maatregelen hebben ten minste betrekking op:

- a. ten minste een tekening waaruit de bouw- of sloopplaatsinrichting blijkt met:
 1. de toegang tot de bouw- of sloopplaats inclusief begrenzing, afscheiding en afsluiting van de bouw- of sloopplaats;
 2. de ligging van het perceel waarop gebouwd of gesloopt wordt en de omliggende wegen en bouwwerken;
 3. de situering van het te bouwen of te slopen bouwwerk;
 4. de aan- en afvoerwegen;
 5. de laad-, los- en hijszones;
 6. de plaats van bouwketen;
 7. de in of op de bodem van het perceel aanwezige leidingen;
 8. de plaats van machines, werktuigen en ander hulpmaterieel en opslag van materialen;
 9. de bereikbaarheid van bluswater- en andere veiligheidsvoorzieningen;
- b. gegevens en bescheiden over de toe te passen bouw- of sloopmethodiek en de toe te passen materialen, materieel, hulp- en beveiligings-middelen bij de bouw- of sloopwerkzaamheden;
- c. indien een bouwput wordt gemaakt:
 1. de hoofdpzets van de verticale bouwputafscherming en de bouwputbodem;
 2. de uitgangspunten voor een bemalingsplan;
 3. de uitgangspunten voor een monitoringsplan ter voorkoming van schade aan naburige bouwwerken;

d. een rapport van een akoestisch onderzoek, indien aannemelijk is dat de dagwaarde vanwege het uitvoeren van bouw- of sloopwerkzaamheden meer bedraagt of de maximale blootstellingsduur in dagen langer duurt dan de waarden, bedoeld in artikel [8.3, tweede en derde lid](#), of indien aannemelijk is dat niet wordt voldaan aan de beleidsregels als bedoeld in artikel [8.3, vierde lid](#);

e. een rapport van een trillingenonderzoek, indien aannemelijk is dat het uitvoeren van de bouw- of sloopwerkzaamheden een grotere trillings-sterkte veroorzaakt dan de trillingssterkte bedoeld in artikel [8.4, eerste lid](#).

Artikel 8.8 Aansturingsartikel

1. Bouw- en sloopwerkzaamheden worden zodanig uitgevoerd dat tijdens de uitvoering vrijkomend bouw- en slooafval deugdelijk wordt gescheiden.

2. Aan de in het eerste lid gestelde eis wordt voldaan door toepassing van de voorschriften in deze afdeling en de krachtens die bepalingen gegeven voorschriften.

Artikel 8.9 Scheiden bouw- en slooafval

Bij ministeriële regeling kunnen voorschriften worden gegeven over de te scheiden categorieën bouw- en slooafval en de opslag en afvoer daarvan op en van het terrein bij het uitvoeren van bouw- of sloopwerkzaamheden.

Wet natuurbescherming (hierna: Wn)

De Wn blijft ondanks deze omgevingsvergunning van toepassing. De Wn verbiedt de verstoring en verontrusting van verblijfplaatsen van beschermde diersoorten en planten.

Iedereen dient dan ook voldoende zorg in acht te nemen voor de in het wild levende dieren en planten. Maar ook voor hun directe leefomgeving.

De bedoelde zorg houdt in ieder geval in dat iedereen die weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat door zijn handelen of nalaten nadelige gevolgen voor flora of fauna kunnen worden veroorzaakt, verplicht is om dat handelen achterwege te laten. Voor zover dat in redelijkheid kan worden gevraagd of alle maatregelen nemen die redelijkerwijs van hem kunnen worden gevraagd. Dit is nodig om die gevolgen te voorkomen of, als ze niet kunnen worden voorkomen, deze zoveel mogelijk te beperken of ongedaan te maken. Nadere informatie kunt u onder andere vinden op de website www.natuurloket.nl.

Brandveilig gebruiken

Om brandveiligheid in gebouwen te realiseren, worden er vanuit de overheid eisen gesteld aan de manier waarop gebouwen **gebouwd** en **gebruikt** worden.

Ten aanzien van het brandveilig gebruik stelt de gemeente eisen op basis van de Bouwbesluit die van niet-bouwkundige aard zijn. Denk hierbij bijvoorbeeld aan blusmiddelen en het periodiek onderhoud (bijv. keuringen) hiervan. Deze regels zijn vastgelegd in de Bouwbesluit. In bepaalde gevallen is een omgevingsvergunning voor brandveilig gebruik of gebruiksmelding voor brandveilig gebruik noodzakelijk. Voor nadere informatie verwijs ik u naar de internetsite www.omgevingsloket.nl en www.brandweerommen-hardenberg.nl

SCHADE:

Indien er door werkzaamheden die verband houden met het gebruik maken van deze vergunning schade aan de openbare ruimte wordt toegebracht worden de kosten van herstel bij u in rekening gebracht.

Voor kennisgeving en nadere informatie:

afdeling Ruimtelijk Domein
Postbus 500
7770 BA HARDENBERG