



SVZ Advies B.V.
t.a.v. de heer H.J. Zwigelaar
Dr Anton Philipsstraat 10
7903 AM HOOGEVEEN

VERZOND :N 12 MEI 2023

DATUM 9 mei 2023
ONDERWERP Omgevingsvergunning
ONS KENMERK **AP**Z.381683

Beste heer Zwigelaar,

Op 27 januari 2023 hebben wij uw aanvraag omgevingsvergunning ontvangen voor het herbestemmen van de Graanfabriek ten behoeve van de realisatie van een logiescomplex voor opvang van arbeidsmigranten op het perceel Sectie B, perceelnummers 6100 en 6116 (voorheen 6099) (Dr. Anton Philipsstraat) te Hoogeveen.

Het besluit

Wij verlenen een omgevingsvergunning op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna Wabo) voor het herbestemmen van de Graanfabriek ten behoeve van de realisatie van een logiescomplex voor opvang van arbeidsmigranten 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).

Op 30 januari 2023 is door aanvrager verzocht om de activiteit 'Brandveilig gebruik' uit de aanvraag te halen. Deze activiteit is hierdoor vervallen voor deze vergunning.

Deze vergunning wordt verleend voor het perceel:

- Kadastraal bekend gemeente Hoogeveen, sectie B, perceelnummers 6100 en 6110.

Voorwaarden

1. Voordat u start met de uitvoering van de vergunning neemt u contact op met een toezichthouder van de gemeente via 14 0528 of wabotoezicht@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. Indien van toepassing, 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.

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

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 via info@hoogeveen.nl, onder vermelding van: 'toestemming gebruik gemeentegrond'.

Activiteit bouwen

4. U dient bij de uitvoering rekening te houden met 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 plaatsvindt zal de gemeente dit uitvoeren op kosten van de vergunninghouder.
6. Voor de constructie zijn de volgende voorwaarden van toepassing:
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 het heiwerk 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 wij in principe mee willen werken aan het toepassen van een nieuwe bouwmethode of een nieuw paalsysteem maar onder de voorwaarde dat de veiligheid, kwaliteit en duurzaamheid van het constructie-onderdeel 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 met 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.
7. De geluidwerende voorzieningen dienen overeenkomstig de memo 'Short Stay Huisvesting Hoogeveen; geluidwering gevel, 09188-56901-03, van 20-01-2023', uitgevoerd door Cauberg Huygen te worden uitgevoerd. Inhoudende dat in de westgevel een beglazing

met een hogere geluidisolatiewaarde moet worden toegepast. Door één van de glasbladen te verzwaren, bijvoorbeeld met opbouw 6-12-4-12-4 (totale dikte 38 mm) wordt een hogere geluidisolatiewaarde verkregen van $RA;tr = 30,9$ dB. Het berekende binnenniveau in de ruimte bedraagt in dat geval 37 dB bij een geluidbelasting van 63 dB, hiermee wordt voldaan aan de grenswaarde. Voor de overige gevels volstaat het glastype 4-12-4-12-4 (totale dikte 36 mm).

8. Voor de start van de bouw ontvangen wij nadere informatie over de toe te passen installaties (onder andere de warmtepompen). Dit betreft onder andere: soort installaties, hoeveelheid, locatie in en/of op het gebouw. Inclusief, daar waar nodig, een geluidsrapportage. De inhoud en soort van de gegevens en de aanlevering ervan worden afgestemd met en ter goedkeuring voorgelegd aan de Regionale Uitvoeringsdienst Drenthe (RUD). De installaties kunnen pas worden aangebracht nadat de RUD de gegevens heeft goedgekeurd.
9. Er kan pas gestart worden met de bouwwerkzaamheden nadat het nader grondwateronderzoek (dat nog nader gerapporteerd dient te worden (Econsultancy, kenmerk: 18105.007)) is ingediend en goedgekeurd is door de RUD (zie RUD advies dd 18-4-23).
10. Als er tijdens de graafwerkzaamheden archeologische waarden worden aangetroffen, dan dient hiervan melding te worden gemaakt volgens, artikel 5.10 van de Erfgoedwet uit juli 2016 bij het Ministerie van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap (de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (via info@cultureelerfgoed.nl of tel: 033-4217456)).
11. Voor de start van de bouw is het nodig om gegevens in te dienen die betrekking hebben op het functioneren van het waterinfiltratiesysteem. Zoals overeengekomen dienen de gegevens afgestemd en goedgekeurd te worden door het Waterschap Drents Overijsselse Delta. De gegevens dienen minimaal 3 weken voor de start van de werkzaamheden te worden ingediend.

Bestemmingsplan

De locatie is gelegen binnen het bestemmingsplan 'Industrieterrein de Wieken 2010' dat in werking is getreden op 5 november 2014 en heeft de bestemming 'Bedrijventerrein - 3' met de aanduidingen 'specifieke bouwaanduiding-bouwklasse 2' en 'milieuzone-grondwaterbeschermingsgebied'.

De herbestemming van de graanfabriek ten behoeve van de realisatie van een appartementencomplex voor de opvang van arbeidsmigranten voldoet niet aan het bestemmingsplan 'Industrieterrein de Wieken 2010' (hierna: het bestemmingsplan).

Volgens de planvoorschriften (artikel 7.2.2 onder c) behorende bij het hier bovengenoemde bestemmingsplan mag de maximaal toegestane bouwhoogte 15 meter bedragen.

Het ontwerp voorziet echter in een bouwhoogte van 20 meter.

Verder is het voorgenomen gebruik, te weten, logiesappartementen voor de opvang van arbeidsmigranten, strijdig met artikel 7.1 van het bestemmingsplan omdat de aangewezen gronden niet voorzien in deze bestemming.

Zie met betrekking tot de strijdigheden de toelichting onder kopje 'Activiteit handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'.

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 aan de Bouwverordening 2007 van de gemeente Hoogeveen en het Bouwbesluit 2012.

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.

Aan bovengenoemde punten wordt voldaan.

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 met betrekking tot de bouwhoogte en het gebruik van het pand.

Volgens artikel 2.12 lid 1 onder a sub 1 en 2 Wabo kan er afgeweken worden van het bestemmingsplan:

- artikel 2.12. lid 1 onder a sub 1 maakt het mogelijk om van het bestemmingsplan af te wijken met toepassing van de in het bestemmingsplan opgenomen regels inzake afwijking. Voor wat betreft de bouwhoogte kan binnenplannen van het bestemmingsplan worden afgeweken op grond van artikel 7.4, lid a, sub 1 van het bestemmingsplan. Hiermee is het mogelijk om de bouwhoogte te verhogen tot maximaal 20 meter;
- artikel 2.12 lid 1 onder a sub 2 maakt het mogelijk om van het bestemmingsplan af te wijken in de bij Algemene Maatregel van Bestuur aangewezen gevallen op grond van artikel 4 van bijlage II van het Bor (Besluit omgevingsrecht). Met artikel 4, lid 9 van bijlage II van het Bor kan worden afgeweken bij gebruik van bouwwerken

die het bebouwde oppervlak of bouwvolume niet vergroten. Ook mag er geen sprake zijn van een stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in het besluit Mer.
mits geen afbreuk wordt gedaan aan de hieronder nader gemotiveerde ruimtelijke aspecten.

Het straat- en bebouwingsbeeld

De huidige graanfabriek wordt gesloopt en getransformeerd tot een logiesgebouw. Op het perceel zijn geen welstandscriteria van toepassing. Wel hechten wij waarde aan een goede stedenbouwkundige inpassing in de omgeving. De stedenbouwkundige van de gemeente Hoogeveen is in het beginstadium betrokken geweest tot aan het definitieve ontwerp. Om dit plan goed aan te laten sluiten op de omgeving wordt in de volumeopbouw aangesloten op de industriële uitstraling. Het grootste en hoogste volume is aan de Kanaalweg gesitueerd. Dit gebouw krijgt de uitstraling van een pakhuis en begeleidt de Kanaalweg. De bebouwing langs het kanaal wordt lager. Hier versterkt de pakhuisvormige bebouwing de sfeer van de kade langs het kanaal. Het realiseren van deze logiesappartementen is een uitwerking van het vastgestelde Beleid opvang arbeidsmigranten. Wij zijn van mening dat er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld.

Sociale veiligheid

De functie van het pand is hoofdzakelijk logies, waardoor er verspreid over de dag en de nacht mensen aanwezig zijn in het pand. Er is 24 uur per dag, 7 dagen in de week een beheerder aanwezig. Er wordt een registratiesysteem bijgehouden en er is een beheersplan in opgesteld. Ook wordt er een omwonendenoverleg groep geformeerd die periodiek bij elkaar komt om zaken, zoals sociale veiligheid, gezamenlijk te bespreken. Ook het beheersplan wordt, indien nodig, hierop aangepast. Wij zijn dan ook van mening dat er hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de sociale veiligheid.

Verkeersveiligheid en parkeren

Voorliggende ontwikkeling brengt verkeersbewegingen met zich mee. Om dit aantal te bepalen wordt aangesloten bij de kentallen uit CROW-publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren'. In deze publicatie zijn geen kengetallen opgenomen voor een logiescomplex, daarom wordt aangesloten bij de kentallen voor zelfstandige kamerverhuur aan niet-studenten. Op basis van de ligging in de rest bebouwde kom van matig stedelijke gemeente Hoogeveen, geldt een gemiddelde verkeersgeneratie van 2,1 verkeersbewegingen per kamer. Op basis van maximaal 420 bedden in het complex ontstaat een verkeersgeneratie van gemiddeld $(420 * 2,1 =)$ 882 verkeersbewegingen per etmaal. Het perceel wordt via een nieuwe ontsluiting in het westen ontsloten op de Kanaalweg. Er komt geen doorsteek van de middengeleider in de Kanaalweg omdat er via de rotondes kan worden omgereden.

Op korte afstand van de locatie bevindt zich de N374 en op wat grotere afstand de Rijkswegen A28 en A37. De aanwezige infrastructuur is toereikend om te voorzien in de afwikkeling van hoeveelheid extra verkeer zal niet leiden tot problemen met de verkeersafwikkeling en geen negatieve gevolgen hebben voor de verkeersveiligheid

Verder brengt deze ontwikkeling parkeerbehoefte met zich mee. Het parkeren door de bewoners vindt plaats op eigen terrein. Er is een ruime parkeerplaats aangelegd.

Voor een logiescomplex zijn geen parkeernormen opgenomen in de Parkeernota 2011 van gemeente Hoogeveen. In overleg is besloten hiervoor een parkeernorm van 0,25 parkeerplaats per persoon te hanteren. Dit leidt tot een totale parkeerbehoefte van $(420 * 0,25 =)$ 105 parkeerplaatsen.

Milieusituatie

De regionale omgevingsdienst Drenthe (RUD) heeft op 18 april advies uitgebracht op de onderdelen bodem, geluid, externe veiligheid en lucht. De ontwikkeling kan voldoen aan de hiervoor genoemde onderdelen. Zie hiervoor het RUD advies dd 18-4-23. Wel worden ter borging een aantal voorwaarden met betrekking tot geluid en bodem opgenomen in dit besluit, zie hiervoor de voorwaarden 7,8 en 9.

Gebruiksmogelijkheden van naastgelegen gronden

Er bevinden zich geen bedrijven in de omgeving van het perceel die als gevolg van de ontwikkelingen in hun gebruiksmogelijkheden worden beperkt. Er wordt dan ook geen onevenredige afbreuk gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van naastgelegen gronden (zie RUD advies dd 18-4-23).

Brandveiligheid

Op 9 maart 2023 heeft de Veiligheidsregio Drenthe (VRD) geadviseerd over het bouwplan. De opmerkingen zijn verwerkt op de tekeningen.

Op 7 februari 2023 is een aanvraag omgevingsvergunning 'Brandveilig gebruik ingediend'. Hierop is de uitgebreide voorbereidingsprocedure van afdeling 3.3 van de Wabo (26 wkn) van toepassing. Deze aanvraag wordt in een aparte procedure behandeld en beoordeeld.

Gebruik pand voor logies

Voor het gebruik van het pand voor een logiesfunctie wordt een omgevingsvergunning verleend op grond van artikel 4 lid 9 bijlage II Bor. Toepassing van dit artikel is enkel mogelijk als de bebouwde oppervlakte of het bouwvolume niet wordt vergroot en er geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Op beide aspecten wordt hieronder nader ingegaan.

Het logiescomplex betreft, ten opzichte van de al toegestane bedrijvigheid op deze locatie, een relatief lichte bedrijfsfunctie die gezien de omvang van omliggende bedrijfsperven alsook het bedrijfspand

waarop het logiescomplex zelf wordt gerealiseerd relatief beperkt in omvang is.

Het logiescomplex voorziet, gezien de omvang van omliggende bedrijfspercelen alsook de bouwmogelijkheden op onderhavig perceel, in een relatief beperkt ruimtebeslag. Bovendien neemt het ruimtebeslag ten opzichte van de reeds aanwezige bebouwing en huidige bebouwingmogelijkheden af. Zowel in bebouwd oppervlak als in volume. Het bebouwd oppervlak neemt af van circa 4.500 m² naar circa 2.300 m². Het bouwvolume neemt af van circa 35.000 m³ naar 24.000 m³.

Aanvullend op het bovenstaande is ook de verkeersgeneratie een onderwerp in de afweging of sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject. In dit kader wordt opgemerkt dat het op basis van de planologische mogelijkheden binnen de geldende bestemming op dit perceel (bouwhoogte/-oppervlakte en toegestane bedrijven) reeds mogelijk is om een bedrijfslocatie te ontwikkelen met een verkeersgeneratie vergelijkbaar aan die van onderhavig logiescomplex. De aanwezige infrastructuur is daar dan ook op berekend. In voorliggend geval is daarom geen sprake van een zodanige verkeersaantrekkende werking dat gesproken moet worden van een stedelijk ontwikkelingsproject. Tot slot volgt uit jurisprudentie dat de ligging van een locatie in relatie tot bovenstaande van belang wordt geacht in deze afweging. Onderhavige locatie ligt aan de rand van een bedrijventerrein in een gebied met een gemengd karakter. In de omgeving van de locatie is een verscheidenheid aan bedrijvigheid toegestaan en op relatief korte afstand ten zuiden van de locatie bevinden zich andere functies zoals wonen. Uit jurisprudentie volgt dat dit argumenten zijn om een ontwikkeling niet als stedelijk ontwikkelingsproject aan te merken.

Het bovenstaande is terug te vinden in het volgende jurisprudentieoverzicht:

- Voor het bepalen of sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject geeft vaste jurisprudentie (o.a. ECLI:NL:RVS:2017:694) aan dat aard en omvang van de ontwikkeling van belang zijn.
- In het verlengde hiervan ligt dat uit vaste jurisprudentie (o.a. ECLI:NL:RVS:2020:1253) volgt dat ruimtebeslag een rol speelt in het bepalen of sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject.
- Ook verkeersgeneratie komt in de jurisprudentie (o.a. ECLI:NL:RVS:2018:2414) terug in relatie tot de afweging of sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject
- Tot slot volgt uit jurisprudentie dat de ligging van een locatie in relatie tot bovenstaande van belang wordt geacht in deze afweging. Uit jurisprudentie volgt dat dit argumenten zijn om een ontwikkeling niet als stedelijk ontwikkelingsproject aan te merken (zie o.a. ECLI:NL:RVS:2018:2414).

Verwijzend naar het bovenstaande is er naar onze mening geen sprake van een stedelijk ontwikkelingsproject zoals opgenomen in onderdeel D11.2 van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage. Hierbij wordt

ook verwezen naar de Ruimtelijke motivering (april 2023) die onderdeel uitmaakt van dit besluit.

Gelet op de hierboven gemotiveerde aspecten zijn er geen onevenredige nadelige gevolgen te verwachten voor de gebruiksmogelijkheden van naastgelegen gronden, het straat- en bebouwingsbeeld, sociale veiligheid, verkeersveiligheid en milieusituatie en is er geen strijd met een goede ruimtelijke ordening. Wij zijn daarom van mening dat er voor dit project een omgevingsvergunning verleend kan worden voor het afwijken van het bestemmingsplan.

Beleid arbeidsmigranten

Op 19 januari 2023 is het 'Beleidskader huisvesting arbeidsmigranten' door de gemeenteraad vastgesteld en op 24 maart 2023 inwerking getreden. Het plan voldoet aan de uitgangspunten van dit beleid.

- Huisvesting op bedrijventerreinen is toegestaan: hierbij is het wel van extra belang dat huisvesting niet binnen hindercontouren van bedrijven ligt. Denk hierbij aan contouren wat betreft geluids- en geurhinder, en veiligheid. Daarnaast is het ook voor bedrijven belangrijk dat huisvesting hun bedrijfsvoering niet hindert. Hierboven zijn deze aspecten nader gemotiveerd. Met name de randen van bedrijventerreinen (en net buiten bedrijventerreinen) achten we hier kansrijk voor. Bij initiatieven in deze randen beoordelen we per situatie of een goed woonklimaat hier mogelijk is. Dit achten wij met betrekking tot deze aanvraag mogelijk omdat:
 - o De locatie aan drie kanten wordt omgeven door bedrijven;
 - o De zuidkant van de locatie van de bebouwde omgeving wordt afgesloten door een kanaal en een brug. De omgeving aan de zuidkant van het kanaal bestaat in eerste instantie uit een gemengde bebouwing van bedrijven en woonpanden, die overall de bestemming bedrijventerrein heeft;
 - o Aaneengesloten bebouwing, waarvoor ook de bestemming wonen geldt, begint pas vanaf De Vos van Steenwijklaan en bevindt zich op ruim 200 meter van de rand van het perceel waarvoor de aanvraag wordt ingediend;
 - o De locatie is bestemd voor mensen die in Hoogeveen werken en het pand gebruiken om te slapen en te rusten. Zij zullen dat in hoofdzaak binnen of op het terrein van het gebouw doen;
 - o De bewoners van de logiesvoorziening zullen zich richting werk, winkels en horeca bewegen. De directe omgeving is daarvoor vooral een doorgangsgebied naar elders. De bestaande infrastructuur is toereikend om deze extra bewegingen op te vangen.
- Er is 7x24 uur – een beheerder aanwezig;
- Er zijn sportfaciliteiten (Fitnessruimte);
- De woonplekken voldoen minimaal aan de SNF-norm;
- Er wordt gewerkt met een nachtregister waarin vastgelegd wordt hoeveel mensen er iedere nacht gehuisvest zijn, en wie dit zijn;

- De initiatiefnemer heeft een woon-effect-rapportage opgesteld, waarbij de effecten van huisvesting op de omgeving inzichtelijk worden gemaakt. Dan gaat het zowel om de ruimtelijke effecten als om de inpassing binnen de sociale structuur van een kern of buurt. Deze woon-effect-rapportage is beoordeeld en akkoord bevonden.
- Ook is een beheersplan opgesteld dat voorziet in onder andere de communicatie naar omwonenden toe: waar kunnen zij terecht bij eventuele overlast, en wie kunnen ze bereiken met vragen? Anderzijds gaat het ook om de samenwerking op het niveau van de instanties: wie is het aanspreekpunt bij overlast, waar kunnen meldingen worden gedaan over onveilige situaties (bijvoorbeeld de politie of gemeente), et cetera.
- Ook wordt er een omwonendenoverleggroep samengesteld met een vertegenwoordiging van bewoners uit de omgeving waarmee periodiek overleg gevoerd wordt over de ervaringen in de omgeving van het complex. Eventuele klachten worden hier besproken en van afspraken voorzien om herhaling te voorkomen. In dit overleg nemen deel: omwonenden/SVZ bedrijfsonroerendgoed/E&A Wonen/gemeente (wethouder, projectleider en vertegenwoordiger Handhaving).

Anterieure Overeenkomst

Op grond van afdeling 6.4 van de Wet ruimtelijke ordening heeft het college de bevoegdheid om afspraken te maken over de verdeling van de kosten van grondexploitatie te verhalen. Dit wordt gedaan door middel van een anterieure overeenkomst.

De gemeente en de aanvrager hebben voorafgaand aan de vergunningverlening een anterieure overeenkomst afgesloten. Deze maakt onderdeel uit van dit besluit. In de overeenkomst zijn onder andere diverse wederzijdse verplichtingen opgenomen, zijn afspraken gemaakt over kostenverdeling en zijn regels verwoord die van toepassing zijn bij schade, tekortkoming of onvoorziene omstandigheden.

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:

- Publiceerbare aanvraagformulier, ontvangen op 27 januari 2023, met ons kenmerk 'D.687250'.
- Mail ontvangen 31-1-23 mededeling dat activiteit 'brandveilig gebruik' uit de aanvraag is gehaald, ontvangen op 30 januari 2023, met ons kenmerk 'D.687255'.
- Kennisgeving, d.d.27-01-2023, van TWA, ontvangen op 27 januari 2023, met ons kenmerk 'D.687231'.

- OMG258 - Ontvangstbevestiging en Procedurebrief, met ons kenmerk 'D.665632'.
- OMG253 - Brief verlengen proceduretermijn, met ons kenmerk 'D.668506'.
- Opschorten termijn beschikking akkoord 2-5-23, ontvangen op 2mei 2023 met ons kenmerk 'D.687431'.
- Beoordeling ventilatie-, bouwfysische- en brandveiligheidsaspecten d.d.27-01-2023, van Cauberg Huygen, ontvangen op 27 januari 2023, met ons kenmerk 'D.687237'.
- Brandoverslagberekeningen, d.d. 27-01-2023, ontvangen op 27 januari 2023, met ons kenmerk 'D.687236'.
- Akoestisch onderzoek industrielawaai, d.d.01-12-2022, ontvangen op 27 januari 2023, met ons kenmerk 'D.687235'.
- Bevindingen nader grondwateronderzoek, d.d.27-01-2023, van Econsultancy, ontvangen op 27 januari 2023, met ons kenmerk 'D.687233'.
- Onderzoek externe veiligheid, 13-04-2022, ontvangen op 27 januari 2023, met ons kenmerk 'D.687232'.
- Checklist veilig onderhoud 2012, ontvangen op 27 januari 2023, met ons kenmerk 'D.687230'.
- Ontruimingsberekeningen, d.d.15-12-2022, ontvangen op 27 januari 2023, met ons kenmerk 'D.687248'.
- Onderzoek wegverkeerslawaaai, d.d.01-12-2022, ontvangen op 27 januari 2023, met ons kenmerk 'D.687247'.
- Quickscan Wet natuurbescherming, d.d.21-03-2022, ontvangen op 27 januari 2023, met ons kenmerk 'D.687246'.
- Verkennend bodemonderzoek, d.d.05-08-2022, ontvangen op 27 januari 2023, met ons kenmerk 'D.687245'.
- Archeologisch onderzoek, d.d.31-03-2022, ontvangen op 27 januari 2023, met ons kenmerk 'D.687244'.
- Rekenblad oppervlaktes d.d.27-01-2023, ontvangen op 27 januari 2023, met ons kenmerk 'D.687243'.
- Tekening Fietsenstalling principe, bladnr. VO-700, d.d. 27-01-2023, ontvangen op 27 januari 2023, met ons kenmerk 'D.687257'.
- Rapport grondonderzoek en funderingsadvies 30 maart 1984, ontvangen op 3 maart 2023, met ons kenmerk 'D.687254'.
- V&G plan_03-03-2023, van TWA | architecten, ontvangen op 3 maart 2023, met ons kenmerk 'D.687271'.
- Statische berekening_Gewichtsberekening_03-03-2023, van goudstikker | de vries, ontvangen op 3 maart 2023, met ons kenmerk 'D.687270'.
- Sonderingen juli 83, ontvangen op 3 maart 2023, met ons kenmerk 'D.687269'.
- VO 605 RIO_Vijfde_verdieping 13-3-23, ontvangen op 14 maart 2023, met ons kenmerk 'D.687309'.
- VO-107_20230314_Overzicht_app__typen_pdf, ontvangen op 14 maart 2023, met ons kenmerk 'D.687307'.
- VO-500_20230314_GO_VG_-_Begane_grond_pdf, ontvangen op 14 maart 2023, met ons kenmerk 'D.687306'.

- VO 503_20230314_GO_VG_-_Derde_verdieping_pdf, ontvangen op 14 maart 2023, met ons kenmerk 'D.687305'.
- VO 504_20230314_GO_VG_-_Vierde_verdieping_pdf, ontvangen op 14 maart 2023, met ons kenmerk 'D.687304'.
- VO 505_20230314_GO_VG_-_Vijfde_verdieping_pdf, ontvangen op 14 maart 2023, met ons kenmerk 'D.687303'.
- VO 601_20230314_RIO_Eerste_verdieping_pdf, ontvangen op 14 maart 2023, met ons kenmerk 'D.687461'.
- VO 603_20230314_RIO-_Derde_verdieping_pdf, ontvangen op 14 maart 2023, met ons kenmerk 'D.687315'.
- VO-104_20230314_Vierde_verdieping_pdf, ontvangen op 14 maart 2023, met ons kenmerk 'D.687370'.
- VO-105_20230314_Vijfde_verdieping_pdf, ontvangen op 14 maart 2023, met ons kenmerk 'D.687368'.
- VO 501_20230314_GO_VG_-_Eerste_verdieping_pdf, ontvangen op 14 maart 2023, met ons kenmerk 'D.687318'.
- VO 502_20230314_GO_VG_-_Tweede_verdieping_pdf, ontvangen op 14 maart 2023, met ons kenmerk 'D.687317'.
- 602_20230314_RIO_-_Tweede_verdieping_pdf, ontvangen op 14 maart 2023, met ons kenmerk 'D.687324'.
- 604_20230314_RIO_-_Vierde_verdieping_pdf, ontvangen op 14 maart 2023, met ons kenmerk 'D.687323'.
- VO-606_20230314_RIO_-_Dakoverzicht_pdf, ontvangen op 14 maart 2023, met ons kenmerk 'D.687322'.
- Memo 09188-56901-06 geluidwering gevel _16-03-2023, van Cauberg Huygen, ontvangen op 17 maart 2023, met ons kenmerk 'D.687366'.
- Materiaal- en kleurenlijst_16-03-2023, van TWA | architecten, ontvangen op 17 maart 2023, met ons kenmerk 'D.687364'.
- Plattegrond derde verdieping_Bladnummer VO-103_16-03-2023, van TWA | architecten, ontvangen op 17 maart 2023, met ons kenmerk 'D.687363'.
- Plattegrond dakoverzicht_Bladnummer VO-106_16-03-2023, van TWA | architecten, ontvangen op 17 maart 2023, met ons kenmerk 'D.687362'.
- Doorsnede A-A en B-B_Bladnummer VO-200_16-03-2023, van TWA | architecten, ontvangen op 17 maart 2023, met ons kenmerk 'D.687360'.
- Gevelaanzicht noord en oost_Bladnummer VO-300_16-03-2023, van TWA | architecten, ontvangen op 17 maart 2023, met ons kenmerk 'D.687359'.
- Gevelaanzicht zuid en west_Bladnummer VO-301_16-03-2023, van TWA | architecten, ontvangen op 17 maart 2023, met ons kenmerk 'D.687358'.
- Details voorblad_Bladnummer VO-400_16-03-2023, van TWA | architecten, ontvangen op 17 maart 2023, met ons kenmerk 'D.687357'.
- BENG berekening geregistr 21-3-23, ontvangen op 24 maart 2023, met ons kenmerk 'D.687392'.

- Riolering Begane grond, blad VO-600, d.d. 24-03-2023, van TWA, ontvangen op 24 maart 2023, met ons kenmerk 'D.687348'.
- Plategrond Overzicht tek.nr. VO-106, d.d. 16-03-2023, van TWA, ontvangen op 4 april 2023, met ons kenmerk 'D.687347'.
- Palenplan tek.nr. AO-001, d.d. 04-04-2023, van Goudstikker de Vries, ontvangen op 4 april 2023, met ons kenmerk 'D.687346'.
- Detaillering onderbouw, tek.nr. AO-100, d.d. 04-04-2023, van Goudstikker de Vries, ontvangen op 4 april 2023, met ons kenmerk 'D.687345'.
- Matenplan fundering, tek.nr. AO-101, d.d. 04-04-2023, van Goudstikker de Vries, ontvangen op 4 april 2023, met ons kenmerk 'D.687344'.
- Begane grond, tek.nr. AO-102, d.d. 04-04-2023, ontvangen op 4 april 2023, met ons kenmerk 'D.687389'.
- Doorsneden, tek. nr. AO-200, d.d. 04-04-2023, van Goudstikker de Vries, ontvangen op 4 april 2023, met ons kenmerk 'D.687343'.
- Detaillering bovenbouw tek. nr. AO-300, d.d. 04-04-2023, van Goudstikker de Vries, ontvangen op 4 april 2023, met ons kenmerk 'D.687341'.
- 1e Verdieping, tek.nr. AO-301, d.d. 04-04-2023, van Goudstikker de Vries, ontvangen op 4 april 2023, met ons kenmerk 'D.687340'.
- 2e Verdieping, tek.nr. AO-302, d.d. 04-04-2023, van Goudstikker de Vries, ontvangen op 4 april 2023, met ons kenmerk 'D.687339'.
- 3e Verdieping, tek.nr. AO-303, d.d. 04-04-2023, van Goudstikker de Vries, ontvangen op 4 april 2023, met ons kenmerk 'D.687337'.
- 4e Verdieping, tek.nr. AO-304, d.d. 04-04-2023, van Goudstikker de Vries, ontvangen op 4 april 2023, met ons kenmerk 'D.687336'.
- 5e Verdieping, tek.nr. AO-305, d.d. 04-04-2023, van Goudstikker de Vries, ontvangen op 4 april 2023, met ons kenmerk 'D.687335'.
- Dakverdieping, tek. nr. AO-306, d.d. 04-04-2023, van Goudstikker de Vries, ontvangen op 4 april 2023, met ons kenmerk 'D.687334'.
- Statische berekening, d.d. 04-04-2023, van Goudstikker de vries, ontvangen op 4 april 2023, met ons kenmerk 'D.687333'.
- Sonderingsrapportage dd 4-4-23, ontvangen op 4 april 2023, met ons kenmerk 'D.687332'.
- Beheersplan E&A mrt 23, van E&U Uitzendbureau, ontvangen op 4 april 2023, met ons kenmerk 'D.687330'.
- Situatie overzicht bestaand, bladnr. VO-001, d.d. 31-03-2023, van TWA, ontvangen op 4 april 2023, met ons kenmerk 'D.687411'.
- Situatie overzicht nieuw, bladnr. VO-002, d.d. 31-03-2023, van TWA, ontvangen op 4 april 2023, met ons kenmerk 'D.687410'.
- Situatie overzicht, bestaand over nieuw, bladnr. VO-003, d.d. 31-03-2023, van TWA, ontvangen op 4 april 2023, met ons kenmerk 'D.687408'.
- Situatie overzicht nieuw kaal, bladnr. VO-004, d.d. 31-03-2023, van TWA, ontvangen op 4 april 2023, met ons kenmerk 'D.687407'.
- Nieuwe opervlaktes, bladnr. VO-005, d.d. 31-03-2023, van TWA, ontvangen op 4 april 2023, met ons kenmerk 'D.687406'.

- Begane grond, bladnr. VO-100, d.d. 31-03-2023, van TWA, ontvangen op 4 april 2023, met ons kenmerk 'D.687404'.
- Eerste verdieping, bladnr. VO-101, d.d. 31-03-2023, van TWA, ontvangen op 4 april 2023, met ons kenmerk 'D.687403'.
- Tweede verdieping, bladnr. VO-102, d.d. 31-03-2023, van TWA, ontvangen op 4 april 2023, met ons kenmerk 'D.687401'.
- RUD gewijzigd integraal advies dd 18-4-23 Z2023-004363, met ons kenmerk 'D.687384'.
- 1HOO Projectdocumentenlijst dd 24-4-23, ontvangen op 25 april 2023, met ons kenmerk 'D.687383'.
- Projectberekening stikstof dd 24-4-23 gebruiksfase, ontvangen op 25 april 2023, met ons kenmerk 'D.687382'.
- 30424114143 Realisatiefase stikstof eerstefase 24-4-23, ontvangen op 25 april 2023, met ons kenmerk 'D.687381'.
- 30424114145 Realisatiefase stikstof tweedefase 24-4-23, ontvangen op 25 april 2023, met ons kenmerk 'D.687380'.
- Ruimtelijke motivering logiescomplex_graanfabriek_Hoogeveen april 23, ontvangen op 25 april 2023, met ons kenmerk 'D.687379'.
- Stikstofdepositieberekening V3 dd 24-4-23, ontvangen op 25 april 2023, met ons kenmerk 'D.687378'.
- Woon effect rapportage_logiescomplex_Graanfabriek dd 24-4-23, ontvangen op 25 april 2023, met ons kenmerk 'D.687377'.
- Anterieure overeenkomst Graanfabriek 2 mei 2023 def incl bijlagen, met ons kenmerk 'D.690536'.

Procedure

Op 27 januari 2023 hebben wij de aanvraag omgevingsvergunning ontvangen.

Op 30 januari 2023 is door aanvrager verzocht (via de mail) om de activiteit 'Brandveilig gebruik' uit de aanvraag te halen. Deze activiteit is hierdoor vervallen voor deze aanvraag.

De aanvraag is volgens de reguliere procedure behandeld (artikel 3.7, paragraaf 3.2 van de Wabo).

Met een op 21 maart 2023 verzonden brief is de proceduretermijn éénmalig met 6 weken verlengd.

Op 2 mei 2023 is, met instemming van de aanvrager, de termijn van de beschikking opgeschort (artikel 4.15 lid 2 sub a van de Awb).

Nadat de aanvraag is gepubliceerd zijn er door omwonenden brieven ingediend en overhandigd met als onderwerp 'Zienswijze op ingediende aanvraag vergunning De Graanfabriek'.

De te volgen reguliere procedure biedt geen ruimte tot het indienen van een zienwijze in de periode tussen ontvangst en besluitdatum van de aanvraag. De briefschrijvers hebben een ontvangstbevestiging ontvangen waarin meegedeeld is dat wij de 'zienswijze' beschouwen als een vroegtijdig signaal over de mogelijke bezwaren die belanghebbenden willen aandragen wanneer de gemeente besluit tot het verlenen van de omgevingsvergunning.

Wel zijn er, naar aanleiding van de ontvangen brieven, gesprekken geweest met enkele vertegenwoordigers van indieners van de reacties. Dit gesprek is bedoeld om in de fase van de inhoudelijke beoordeling van de aanvraag een toelichting te kunnen geven op wat er tot nu toe gebeurd is en van het proces van vergunningverlening. Verder is er ingegaan op de overwegingen, de argumenten en zorgen die er bij de omwonenden leven. Het gesprek heeft plaatsgevonden op 29 maart 2023.

De ingebrachte zienswijzen geven geen aanleiding tot het niet verlenen van de gevraagde vergunning. Na verlening van deze vergunning is het mogelijk om bezwaar en indien gewenst een voorlopige voorziening in te dienen. Zie hiervoor onder kopje 'Niet eens met het besluit' en 'voorlopige voorziening'.

Ook is er op 21 maart 2023 een inloopavond voor omwonenden georganiseerd. Op deze avond konden inwoners voorlichting krijgen over 4 thema's te weten:

- het vergunningenproces;
- beleid arbeidsmigranten;
- het ontwerp;
- het beheer in en om het pand en de omgeving.

Inwerkingtreding

Deze omgevingsvergunning treedt in werking de dag na toezending (artikel 6.1, lid 1 van de Wabo). U dient rekening te houden met de mogelijkheid dat belanghebbenden een bezwaarschrift kunnen indienen tot herroepen van het besluit. Daarbij kan een verzoek om schorsing van de inwerkingtreding bij de voorzieningenrechter worden gedaan.

Leges

Op grond van de Legesverordening 2023 worden leges in rekening gebracht voor het behandelen van een aanvraag om omgevingsvergunning volgens onderstaande artikelen:

- 2.3.3.1.1 Binnenplanse afwijking, artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 1^o Wabo € 352,20
- 2.3.3.1.2.1 Buitenplanse kleine afwijking artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 2^o Wabo € 1.000,45
- 2.3.9.9.1 Activiteit inrit/uitweg, artikel 2.2, eerste lid, onder e Wabo € 103,30
- 2.3.19.19.1c Voor de beoordeling van een archeologisch rapport € 228,65
- 2.3.19.19.1b Voor de beoordeling van een milieukundig rapport € 228,65
- 2.3.1.1.1 Activiteit bouw, artikel 2.1. eerste lid, onder a van de Wabo € 193.861,00

In totaal bent u een bedrag verschuldigd van € 195.774,25.
Voorafgaand aan de indiening van de aanvraag is afgesproken dat de leges gefaseerd worden geïnd, te weten:
25% van het totale leges bedrag na het onherroepelijk worden van de vergunning, dit betreft € 48.943,56.
75% na oplevering gebouw door SVZ aan gebruiker, dit betreft € 146.830,69.

In de te ontvangen factuur leest u hoe het bedrag is berekend. Bent u het daar niet mee eens dan kunt u bezwaar maken. In de factuur staat hoe u dat doet.

Basisadministratie

In kader van de Basisregistraties Adressen en Gebouwen (BAG) worden de volgende verblijfsfunctie(s) geregistreerd:

- Logiesfunctie.

Vragen

Heeft u vragen over dit besluit? Neem dan contact op met Arjan ter Horst. Wij verzoeken u bij correspondentie altijd ons kenmerk van deze zaak te vermelden.

Met vriendelijke groet,
Burgemeester en wethouders,



Jelmer Mulder
gemeentesecretaris



Karel Loohuis
burgemeester

Kopie

Een kopie van dit besluit is per e-mail verzonden aan de gemachtigde.

Niet eens met het besluit

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

In het bezwaarschrift vermeldt u:

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

Voorlopige voorziening

Diende u een bezwaarschrift in? En vindt u dat uw belangen zo dringend zijn, dat u het besluit daarop niet kunt afwachten? Dan kunt u bij de rechtbank een verzoek om een voorlopige voorziening indienen. Dit kan digitaal via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht> of schriftelijk aan de voorzieningenrechter van de Rechtbank Noord-Nederland, Afdeling bestuursrecht, Postbus 150, 9700 AD Groningen. Zorgt u ervoor dat u een kopie van uw bezwaarschrift meestuurt. Houdt u er rekening mee dat u griffiekosten betaalt als u een verzoek om een voorlopige voorziening indient.

A

Igemene 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.

Advies

Wij adviseren u om pas te starten met de werkzaamheden als de vergunning onherroepelijk is. U kunt in de bezwarentermijn starten met de werkzaamheden maar dan voert u de werkzaamheden op eigen risico uit.

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 (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 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 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 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 privaatrechtelijke verplichtingen ten opzichte van uw burens, 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 burens 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.