

Conform besloten
Raad - 5 JUN 2025



Raadsbesluit

Ontwerp

Nr. /

De raad van de gemeente HOOGEVEEN;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 25 maart 2025;

overwegende dat:

- gelet op de aanvraag omgevingsvergunning van 14 december 2023 voor de bouw en het gebruik van een logiescomplex voor arbeidsmigranten aan de Dr. Anton Philipsstraat 10 te Hogeveen;
- gelet op artikel 2.1 eerste lid onder c juncto artikel artikel 2.12 lid 1, sub a onder 3 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo);
- gelet op artikel 2.27 Wabo;
gelet op artikel 6.5 eerste lid (juncto artikel 6.5 tweede lid) van het Besluit omgevingsrecht (Bor);
- gelet op de op 6 juli 2018 vastgestelde lijst met categorieën waarvoor geen verklaring van geen bedenkingen is vereist;
- gelet op het feit dat de aanvraag niet voldoet aan punt 4 van de lijst met categorieën waarvoor geen verklaring van geen bedenkingen is vereist;
- tegen de ontwerp-omgevingsvergunning 10 zienswijzen zijn ingediend;
- ingestemd kan worden met de beantwoording van de zienswijzen zoals verwoord in de Reactienota zienswijzen De Graanfabriek;

Raadsbesluit

Besluit:

1. In te stemmen met de Reactienota zienswijzen De Graanfabriek;
2. Een verklaring van geen bedenkingen af te geven voor het verlenen van de omgevingsvergunning voor een logiescomplex voor internationale werknemers op het perceel Dr. Anton Philipsstraat 10 in Hoogeveen.

Hoogeveen, 5 juni 2025

De raad voornoemd,



De griffier,
C. Elken-van Mierlo



De voorzitter,
M. Breukelman

SVZ Advies B.V.

5.1.2e

5.1.2e

5.1.2e

HOOGVEEEN

VERZONDEN 09 JUL 2025

DATUM
ONDERWERP
ONS ZAAKNUMMER

8 juli 2025
Beschikking omgevingsvergunning (verlenen)
Z2023-00000938

Geachte 5.1.2e,

Op 14 december 2023 hebben wij uw aanvraag omgevingsvergunning ontvangen voor het realiseren van een logiescomplex ten behoeve van arbeidsmigranten (maximaal verblijf 6 maanden) en het aanleggen van een uitrit op het perceel Graanfabriek 2 tot en met 326 (even) te Hoogeveen.

Overgangsrecht Omgevingswet

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

Het besluit

Wij verlenen een omgevingsvergunning op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo) voor het realiseren van een logiescomplex ten behoeve van arbeidsmigranten (maximum verblijf 6 maanden) en het aanleggen van een uitrit met de volgende activiteiten:

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

Postadres
Postbus 20.00
7900 PA Hoogeveen

Bezoekadres
Raadhuisplein 24
7901 BW Hoogeveen

Telefoon
14 0528
Fax
0528-291325

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

Deze vergunning wordt verleend voor het perceel:

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

Voorwaarden

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

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. Grondwateronderzoek (gebruiksbeperking):
Ter plaatse van de bodemverontreiniging is het niet toegestaan zonder voorafgaande toestemming van het bevoegde gezag de volgende activiteit te verrichten:
 - Het onttrekken van het grondwater binnen de interventiewaardecontour grondwater. Zie hiervoor de kadastrale kaart op pagina 46 van het document 'Rapportage Nader grondwateronderzoek Dr. Anton Phillipsstraat 10 Hoogeveen, rapportnummer 18105.007, d.d. 21 april 2023 van Econsultancy'. Dit document maakt onderdeel uit van dit besluit.
7. Geluid: De geluidproductie van de installaties op het dak van het complex moet voldoen aan de normen die hiervoor gelden. Er dient voorafgaand aan de plaatsing van de installaties een akoestisch onderzoek te worden voorgelegd om te kunnen toetsen of deze geluidbronnen inpasbaar zijn binnen de geluidcriteria voor het gezoneerde industrieterrein De Wieken. Bij ingebruikname van het gebouw dient te geluidproductie van de installaties te voldoen aan de normen die hiervoor gelden.
8. Constructie:
Voorwaarde 1: Voordat mag worden begonnen met bouwen moeten onderstaande constructieve gegevens zijn ingediend en door de gemeente Hoogeveen zijn goedgekeurd. Deze aanvullende constructieve gegevens moeten met zichtbare goedkeuring van uw

(hoofd)constructeur Goudstikker de Vries zijn ingediend. Deze onderdelen zijn:

- a. Onderzoek naar de ligging van de bestaande damwandverankering en de invloed van de bouwwerkzaamheden hierop;
- b. Volledig sonderingsrapport met funderingsadvies (als aanvulling op de ingediende verkennende sonderingen);
- c. Berekening van de draagkracht van alle funderingspalen (paalleverancier HEK-combipalen);
- d. Definitieve berekeningen en werktekeningen van de fundering, inclusief wapeningstekeningen.

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

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

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

- a. De berekening voor het draagvermogen van de palen en de paalwapening, inclusief wapeningstekening (van de leverancier);
- b. Er moet een definitief palenplan worden ingediend dat overeenkomt met de paalberekening;
- c. Wanneer blijkt dat er nog geen zelfverklaring voorhanden is (overeenkomstig de NEN NCS 7201) waardoor uit eerdere proefbelastingen (overeenkomstig de NPR 7201) de paalfactoren van dit paaltype zijn vastgesteld, dan moeten tenminste twee

- proefpalen worden aangebracht. Deze proefpalen moeten, voordat de fundering wordt gestort, worden uitgegraven/uitgespoeld/uitgetrokken. Bij deze palen moet worden aangetoond dat de paalschacht en schroefpunt (voet) goed zijn en voldoen aan de aangenomen uitgangspunten in de berekening. De integriteit en duurzaamheid van de paal moet gewaarborgd worden. Een alternatief is om in overleg enkele palen (tenminste 2) te gaan proefbelasten.
- d. Het opstellen van uitvoerings- en toezichtprotocol voor de realisatie van paalfundering;
 - e. Het opstellen van procedure bij afwijkingen en geschillen;
 - f. Het opstellen en indienen van de eindrapportage.
9. Brandveiligheid: Voordat mag worden begonnen met bouwen moeten onderstaande gegevens zijn ingediend en door de gemeente Hoogeveen zijn goedgekeurd.
- a. Het Programma van Eisen van de brandmeld- en ontruimingsalarminstallatie. Voor wat betreft de doormelding naar het RAC moet rekening gehouden worden met technische verificatie zoals bedoeld in het VEBON protocol (2015).
 - b. De uitwerking van het ventilatieconcept in een installatietekening (in relatie tot de vereiste rookwerendheid).
 - c. Een risicogericht advies (welke voorzieningen worden gerealiseerd) omtrent de PV-panelen.
10. Riool: Voor de beoordeling en uitvoering van de rioolwerkzaamheden dient contact te worden opgenomen met de afdeling Beheer en Projecten. U kunt bellen via het algemene nummer 14-0528.
11. Archeologie: Mochten tijdens de werkzaamheden onverhoopt archeologische resten worden aangetroffen, of resten waarvan redelijkerwijze kan worden vermoed dat het om archeologische resten gaat, dan geldt op grond van de Erfgoedwet (art. 5.10) een meldingsplicht. De initiatiefnemer van de werkzaamheden meldt dit onmiddellijk aan de beleidsmedewerker erfgoed en cultuurhistorie van de afdeling Ruimtelijke ontwikkeling. U kunt bellen via het algemene nummer 14-0528.

Activiteit handelen in strijd met het bestemmingsplan

- 12. Er wordt uitsluitend vergunning verleend voor het tijdelijk huisvesten van arbeidsmigranten in het nieuw te bouwen pand.
- 13. Deze vergunning heeft uitsluitend betrekking op het in bovenstaande zin huisvesten van arbeidsmigranten in de vorm van logies, het gebruik van gronden en pand als woning is niet toegestaan. Dit betekent dat uitsluitend arbeidsmigranten mogen worden gehuisvest die hun hoofdverblijf elders hebben. Dit betekent eveneens dat deze te huisvesten arbeidsmigranten ieder maximaal gedurende zes maanden aaneengesloten in de logiesvoorziening mogen verblijven;
- 14. Er moet worden voldaan aan de gemeentelijke uitgangspunten voor huisvesting van arbeidsmigranten, die aanvrager in het proces van vergunningverlening ter hand zijn gesteld. Concreet betekent dit onder andere dat er permanent een beheerder in de logiesvoorziening aanwezig is, dat er een huisreglement aanwezig is in de taal die de arbeidsmigranten spreken (in voorkomend geval

- dus in meerdere talen) en dat de bezetting dient te worden bijgehouden in een nachregister, waarin minimaal opgenomen worden per verblijvende arbeidsmigrant: de personalia en contactgegevens, de datum van aanvang van de huisvesting en de datum van beëindiging van de huisvesting. De gemeente dient te allen tijde op eerste verzoek daartoe inzage in dit register te krijgen;
15. Het maximale aantal gelijktijdig in bovenstaande zin te huisvesten arbeidsmigranten bedraagt 420, zulks in overeenstemming met de als vergunningstukken gewaarmerkte plattegronden.

Activiteit brandveilig gebruik

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

Activiteit uitweg

19. Het uitzicht op de weg moet altijd vrij blijven.
20. U voert de werkzaamheden voor de uitweg uit in overleg met de afdeling Beheer & Projecten - Civiel en Gebouwen. U kunt contact opnemen via het algemene telefoonnummer 14 0528. De juiste maatvoering zal in overleg ter plekke bepaald worden.
21. U betaalt de onkosten van de uitweg.
22. U dient voorafgaand aan de werkzaamheden een KLIC-melding te doen (www.kadaster.nl of 0800 0080).
23. 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.

Parkeren

24. Er dienen minimaal 105 parkeerplaatsen ten behoeve van auto's aangelegd te worden op eigen terrein.

Bestemmingsplan

De locatie is gelegen binnen het bestemmingsplan 'De Wieken 2010' die in werking is getreden op 5 november 2014 en heeft de bestemming 'Bedrijventerrein'. Het realiseren van een logiescomplex ten behoeve van arbeidsmigranten voldoet niet aan de bouw- en gebruiksvoorschriften van het geldende bestemmingsplan.

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

Activiteit handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

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

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

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

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

In het document "Ruimtelijke onderbouwing Logiescomplex Graanfabriek Hoogeveen Dr. Anton Philipsstraat 10 bijlage 13, d.d. 13 maart 2025", welke onderdeel uitmaakt van dit besluit, wordt hierop ingegaan en waar nodig is het plan aangepast naar aanleiding van deze reacties.

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

Activiteit bouwen

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

Welstand

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

Activiteit uitweg

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

1. het verkeer op de weg mag niet in gevaar worden gebracht;
2. het mag niet zonder noodzaak ten koste gaan van een openbare parkeerplaats;

3. het openbaar groen mag niet op onaanvaardbare wijze worden aangetast; of
4. 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.

Overwegingen

- Ad 1. De uitrit wordt volgens de richtlijnen aangelegd en biedt voldoende zicht en ruimte voor een veilige in- en uitrijbeweging.
- Ad 2. De uitrit gaat niet koste van een openbare parkeerplaats.
- Ad 3. Het openbaar groen wordt niet op onaanvaardbare wijze aangetast.
- Ad 4. het perceel waar de aanvraag op betrekking heeft wordt ontsloten via één uitweg aan de Kanaalweg.

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

Activiteit brandveilig gebruik

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

Bijbehorende documenten

Bij dit besluit behoren de volgende documenten:

Aanvraag

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

Tekeningen

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

- VO-400 Detailtekeningen, d.d. 10-10-2024, van TWA architecten, ontvangen op 10 oktober 2024, met ons kenmerk D2024-00014885.
- VO-500 tot en met VO-505 Schematekeningen gebruiksoppervlak en verblijfsgebied, d.d. 10-10-2024, van TWA architecten, ontvangen op 10 oktober 2024, met ons kenmerk D2024-00014886.
- VO-510 tot en met VO-515 Schematekening GFU, d.d. 10-10-2024, van TWA architecten, ontvangen op 14 december 2023, met ons kenmerk D2024-00014887.
- VO-600 tot en met VO-606 Schematekening riool, d.d. 10-10-2024, van TWA architecten, ontvangen op 10 oktober 2024, met ons kenmerk D2024-00014888.
- VO-700 Fietsenstalling principe, d.d. 10-10-2024, van TWA architecten, ontvangen op 10 oktober 2024, met ons kenmerk D2024-00014889.

Constructies

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

Bouwfysische- en brandveiligheid gegevens

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

Overige

- Reactienota zienswijze uitgebreide omgevingsvergunning 'De Graanfabriek', d.d. 18-3-2025, met ons kenmerk D2025-00010917.
- Besluit gemeenteraad afgifte verklaring van geen bedenkingen d.d. 5-6-2025, met ons kenmerk D2025-00010777.
- Berekening EP, d.d. 15-12-2022, van Cauberg Huygen, ontvangen op 14 december 2023, met ons kenmerk D2023-00006962.

- V&G Dossier versie 1.0, d.d. 03-03-2023, van TWA architecten, ontvangen op 14 december 2023, met ons kenmerk D2023-00006972
- V&G plan ontwerpfase versie 1.0, d.d. 27-01-2023, van TWA architecten, ontvangen op 14 december 2023, met ons kenmerk D2023-00006909.
- Checklist veilig onderhoud, ontvangen op 14 december 2023, met ons kenmerk D2023-00006911.

Ruimtelijke onderbouwing gegevens

- Ruimtelijke onderbouwing logiescomplex Graanfabriek, d.d. 13-3-2025, van Ruimtemeesters Advies B.V., ontvangen 13 maart 2025, met ons kenmerk D2025-00010919.
- Bijlage 1 R.O. woon-effectrapportage, ontvangen 10 oktober 2024, met ons kenmerk D2024-00014907.
- Bijlage 2 R.O. aanmeldnotitie m.e.r., ontvangen 10 oktober 2024, met ons kenmerk D2024-00014908.
- Bijlage 3 R.O. akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï, ontvangen 10 oktober 2024, met ons kenmerk D2024-00014917.
- Bijlage 4 R.O. akoestisch onderzoek industrielawaai, ontvangen 10 oktober 2024, met ons kenmerk D2024-00014896.
- Bijlage 5 R.O. quickscan Wet natuurbescherming Ecologie versienummer D1, d.d. 21-3-2022, van Econsultancy, ontvangen 10 oktober 2024, met ons kenmerk D2024-00014879.
- Bijlage 6a t/m 6d R.O. Rapportages AERIUS-berekeningen, d.d. 6-2-2025 en 10-3-2025, van Lycens, ontvangen 13 maart 2025, met ons kenmerken D2025-00010923 tot en met D2025-00010926.
- Bijlage 7 R.O. verkennend bodemonderzoek, ontvangen 10 oktober 2024, met ons kenmerk D2024-00014899.
- Bijlage 8 R.O. nader grondwateronderzoek, d.d. 21-3-2023, ontvangen 13 maart 2025, met ons kenmerk D2025-00010918.
- Bijlage 9 R.O. archeologisch onderzoek, ontvangen 10 oktober 2024, met ons kenmerk D2024-00014901.
- Bijlage 10 R.O. onderzoek externe veiligheid, ontvangen 10 oktober 2024, met ons kenmerk D2024-00014902.
- Bijlage 11a R.O. Watertoets resultaat check, ontvangen 10 oktober 2024, met ons kenmerk D2024-00014903.
- Bijlage 11b R.O. Watertoets 2023 Normale procedure, ontvangen 10 oktober 2024, met ons kenmerk D2024-00014904.
- Bijlage 12a R.O. akoestisch onderzoek geluidwering gevels, ontvangen 10 oktober 2024, met ons kenmerk D2024-00014905.
- Bijlage 12 R.O. memo geluidweringgevels, d.d. 16-3-2023, met ons kenmerk D2025-00011038.
- Bijlage 13 R.O. reactienota vooroverleg, ontvangen 10 oktober 2024, met ons kenmerk D2024-00014906.

Procedure

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

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

Het ontwerpbesluit is op 16 oktober 2024 gepubliceerd/bekend gemaakt via <https://www.officielebekendmakingen.nl> overeenkomstig afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) en via <https://www.ruimtelijkeplannen.nl> met plannaam 'Industrieterrein de Wieken, dr. Anton Phillipsstraat 10' en Imro-nummer: NL.IMRO 0118.PB20248012002-ON01.

Tijdens de ter inzage termijn zijn 10 zienswijzen ontvangen. In de reactienota zienswijzen worden de ingediende zienswijze behandeld. De reactienota maakt onderdeel uit van dit besluit.

Naar aanleiding van de zienswijzen is de vergunning onder andere op de volgende punten gewijzigd ten opzichte van de ontwerpvergunning:

- Er zijn voorschriften verbonden aan het handelen in strijd met het bestemmingsplan;
- De definitieve rapportage van het aanvullende grondwateronderzoek vervangt de voorlopige rapportage, waardoor de voorwaarde is gewijzigd;
- Aangepaste Aeries-berekening is ingediend;
- Onderbouwing activiteit uitweg is aangevuld;
- Ten aanzien van archeologie is een voorwaarde opgenomen m.b.t. toevalsvondsten;
- De memo groepsrisico berekening Graanfabriek is toegevoegd aan de ruimtelijke onderbouwing;
- De ruimtelijke onderbouwing is op aantal punten verduidelijkt.

Op 28 juni 2018 heeft de gemeenteraad op basis van artikel 2.27 Wabo jo. 6.5, lid 3 van het Besluit omgevingsrecht (hierna: Bor), een lijst met Categorieën van gevallen waarvoor geen verklaring van geen bedenkingen (vvgb) hoeft te worden afgegeven. De aanvraag komt niet voor op deze lijst, dit heeft als consequentie dat de gemeenteraad een vvgb dient afgeven.

De gemeenteraad heeft op 5 juni 2025 besloten de vvgb af te geven.

Inwerkingtreding

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

Kosten

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

Vragen

Heeft u nog vragen over deze brief? Dan kunt u contact opnemen met 5.1.2e Wij verzoeken u bij correspondentie altijd het zaaknummer Z2023-00000938 van deze zaak te vermelden.

Met vriendelijke groet,
Burgemeester en wethouders,



Mike Hacking
Gemeentesecretaris



Martijn Breukelman
Burgemeester

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 publicatie 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. Zorgt u ervoor dat u een kopie van uw beroepschrift meestuurt. 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 <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. 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 omgevingstoezicht@dewoldenhoogeveen.nl.

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

Verantwoordelijkheid

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

Voor de start van de werkzaamheden

Vooroverleg

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

Peil en rooilijnen

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

Voorschriften

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

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

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

Tijdens uitvoering van de werkzaamheden

Start bouw

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

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

De aanvang van de werkzaamheden, waaronder ontgravingwerkzaamheden.

De aanvang van het inbrengen van de funderingspalen.

De aanvang van de grondverbeteringwerkzaamheden.

Het storten van gewapend beton.

Bodem

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

Vergunning en bescheiden bij de hand

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

Afscheiding bouwterrein

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

Rioolaansluiting

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

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

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

Bouwafval

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

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, schoongespoeten en ter keuring worden aangeboden.

Constructieve detailberekeningen

In de omgevingsvergunning kan zijn bepaald dat, voordat met bepaalde bouwonderdelen mag worden gestart, nog aanvullende constructieve

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

Bij gereedkomen van de werkzaamheden

Gereedmelden van bepaalde onderdelen

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

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

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

In gebruikname

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

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

Niet nakomen van verplichtingen

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

Flora en fauna

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

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

vinden op de website van de provincie
(<https://www.provincie.drenthe.nl/onderwerpen/natuur-milieu/natuur/wnb>).

Burgerlijk Wetboek

Tot slot willen wij u ter informatie wijzen op twee belangrijke privaatrechterlijke verplichtingen ten opzichte van uw 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.

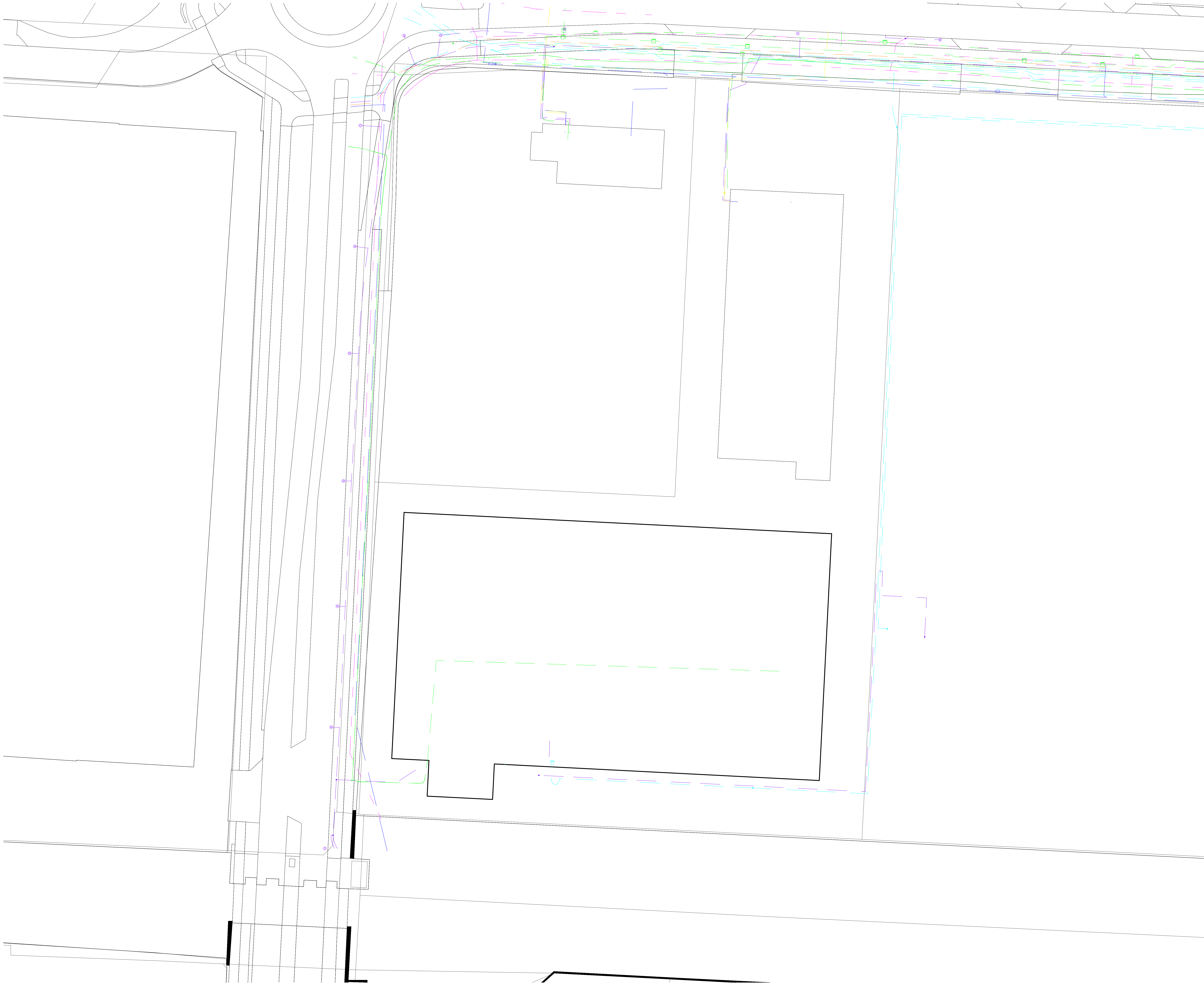
Niet bouwen?

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.

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1, 11



project:
**Logie complex Short Stay
Huisvesting Hoogeveen**

opdrachtgever:
SVZ Advies

projectnummer:
1381HOO

onderwerp:
**Situatie overzicht
BESTAAND**

bladnummer:
VO-001

schaal:
1:250

datum:
21.12.2022

type:
VO+

formaat:
A0

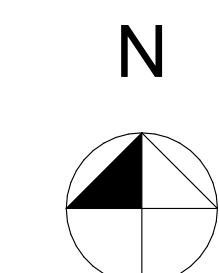
gemaakt op:
10.10.2024

...

TWA | architecten
Bourboomweg 25
9112 HL, Breda

0518-241550
info@TWA-architecten.nl
www.TWA-architecten.nl

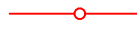
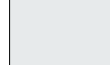
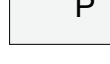
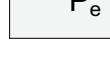
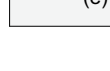
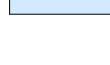




Kadastrale gegevens:	
Burgerlijke gemeente	: Hoogeveen
Kadastrale gemeente	: Hoogeveen
Kadastrale sectie	: B
Kadastrale nummers	: 6116
Locatie	: Hoek Kanaalweg / Dr. Anton Philipsstraat
Vigevend bestemmingsplan	: Industrieterrein de Wieken 2010 (05-11-2014)

De inrichting van het openbaar gebied is indicatief aangegeven; definitieve uitwerking volgens gemeente.

RENVOOI SITUATIE

- | | |
|---|--|
|  | kadastrele grens / personeelsgrens / exploitatiegrens |
|  | bouwwaak bestemmingsplan |
|  | gras (op kavee) |
|  | verharding weg |
|  | verharding voetpad |
|  | parkeerplaats 2,50m x 5,13m |
|  | parkeer plaats 2,50m x 5,13m
voorzien van oplaadpunt
conform artikel 5.15 lid 2 van het bouwbesluit |
|  | parkeer plaats 2,50m x 5,13m
voorzien van leidingsovervoer (oos leiding) t.b.v. op laadpunt
conform artikel 5.15 lid 2 van het bouwbesluit |
|  | water |
|  | hoofdtoegang / voordeur |
|  | nevenentree / achterdeur |
|  | toegang beringsklok / fietsenstalling |
|  | haag - soort en hoogte n.t.b. |
|  | nieuwe boom in plantenbak, inruiming n.t.b. |

project:
**Logie complex Short Stay
Huisvesting Hoogeveen**

opdrachtgever:
SVZ Advies

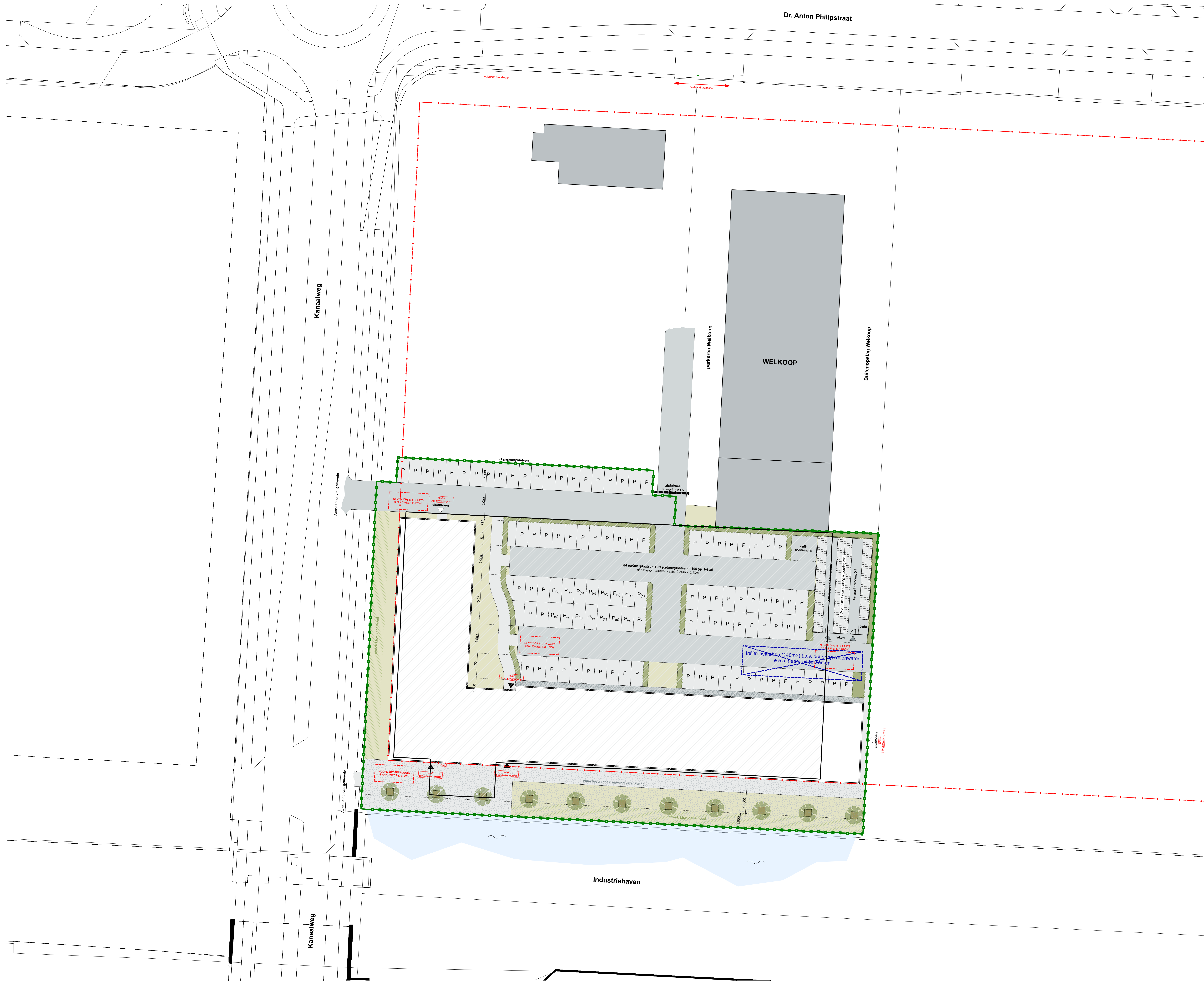
projectnummer:
1381H00

onderwerp:
Situatie overzicht
NIEUW

schaal: 1:250
 datum: 24.11.2022
 fase: VO+

TWA | architecten
 Bourboomweg 25
 9112 HL, Bursard
 0518-241550
 info@TWA-architecten.nl
 www.TWA-architecten.nl





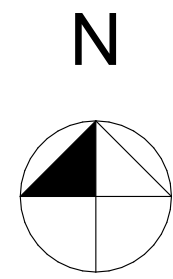
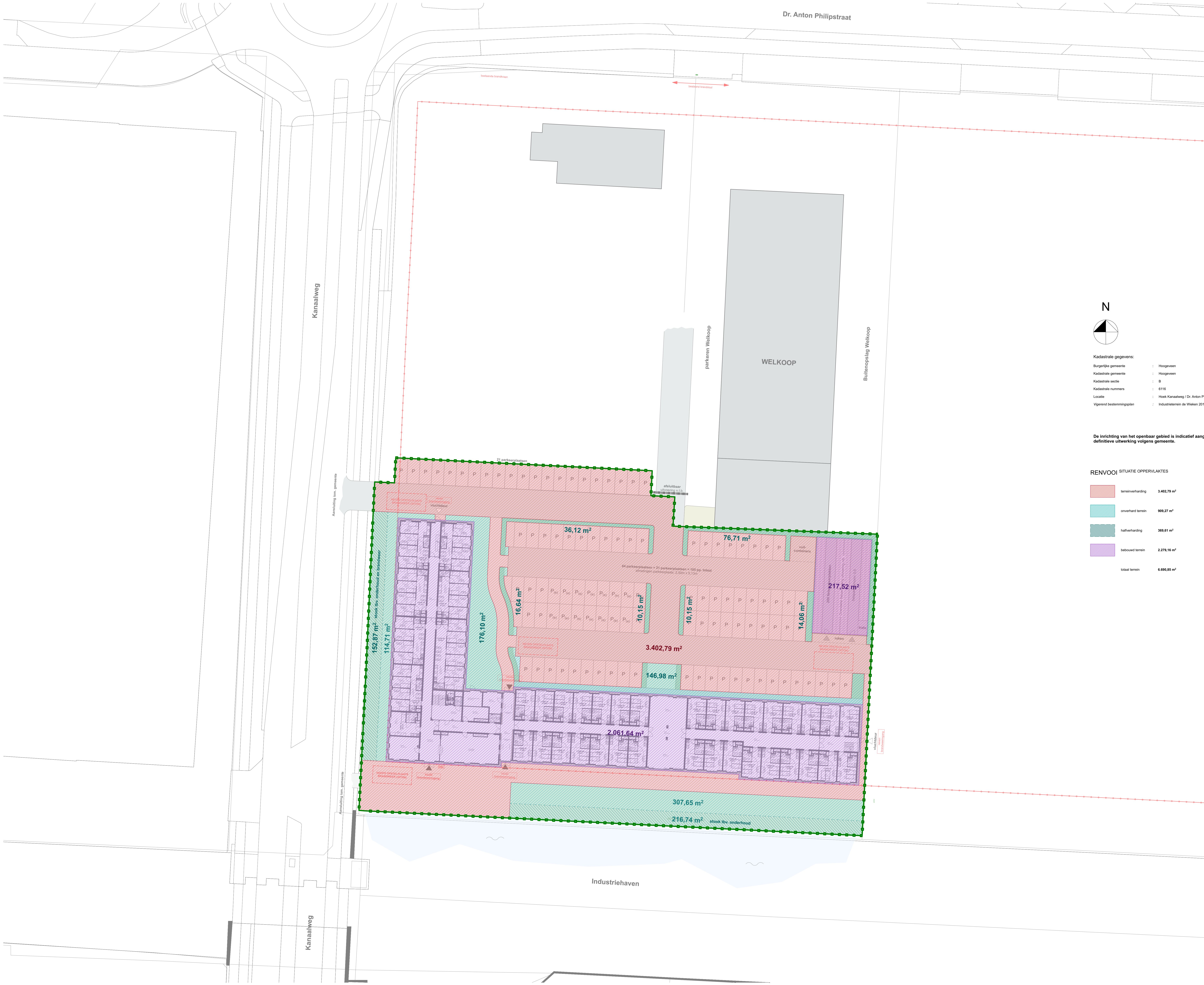
project:
**Logie complex Short Stay
Huisvesting Hoogeveen**

opdrachtgever:
SVZ Advies
projectnummer:
1381HOO

onderwerp:
**Situatie overzicht
BESTAAND over NIEUW**

bladnummer:
VO-003
schaal:
1:250
datum:
20.12.2022
formaat:
A0
gemaakt op:
10.10.2024
fase:
VO+





Kadastrale gegevens:

Burgerlijke gemeente	: Hoogeveen
Kadastrale gemeente	: Hoogeveen
Kadastrale sectie	: B
Kadastrale nummers	: 6116
Locatie	: Hoek Kanaalweg / Dr. Anton Philipstraat
Vigerend bestemmingsplan	: Industrietrein de Wieden 2010 (05-11-2014)

De inrichting van het openbaar gebied is indicatief aangegeven;
definitieve uitwerking volgens gemeente.

RENVOOJ SITUATIE OPPERVLAKTES

	terreinverharding	3.402,79 m ²
	onverhard terrein	905,27 m ²
	halfverharding	365,81 m ²
	bebouwd terrein	2.279,16 m ²
	totaal terrein	6.690,85 m ²

project:
**Logie complex Short Stay
Huisvesting Hoogeveen**

opdrachtgever:
SVZ Advies

projectnummer:
1381HOO

onderwerp:
**Situatie overzicht
NIEUW OPPERVLAKTES**

bladnummer:
VO-005

schaal:
1:250

datum:
13.03.2023

type:
VO+

formaat:
A0

gemaakt op:
10.10.2024

ontworpen door:
TWA | architecten

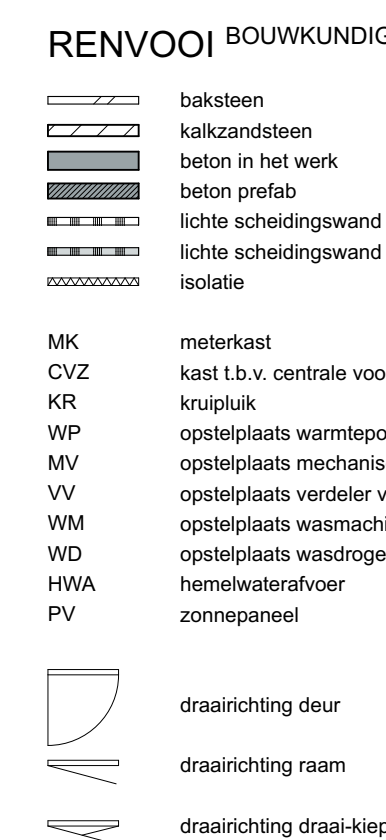
adres:
Borndorperweg 25
9112 HL, Buitendijk

telefoon:
0518-241550

email:
info@TWA-architecten.nl

www:
www.TWA-architecten.nl





 WIBDO 30 minuten conform NEN 6068
 WIBDO 60 minuten conform NEN 6068
 WRD ook geschikt voor NEN 6075
 WIBDO met R200 conform NEN 6075
 buitenste gerd verdoet aan transformatie B
 zelfstutende draad, d.m.v. draad
 zelfstutende draad, die combinatie met koelco
 een brandwerendheid heeft van ten minste 30
 zelfstutende draad, die combinatie met koelco
 een brandwerendheid heeft van ten minste 60
 geheel pul ten minste 30 minuten brandwerend (coziel + vulling)
 geheel pul ten minste 60 minuten brandwerend (coziel + vulling)
 deuren (in de vluchting) te samen zogetu
 is het mogelijk te gebruiken in draadwerend
 brandwerendheid, in samen met
 draadwerendheid, in samen met
 draadwerendheid, in samen met
 draad bleusheid, niet de bapalen in oering met de brandwer
 mobiel telefoon, voldoet aan de bepalingen A en B
 klemringget gepoelgd aan BME
 brandwerendheids conform adviesroep
 niet-ioniserende neutronen, uitlozeform conform NEN 2535
 Extra Beschermde Vlochuut
 draadwerendheid, in samen met
 vloering geplaatsterd conform NEN 1356 en NEN 1011
 nime voorzorg van noodverlichting, lissching en geproject
 draadwerendheid, in samen met
 draadwerendheid, in samen met
 draadwerendheid, in samen met

[illegible]

Ventilatie mechanische toe en afvoer (e.e.a.) conform artikel 3.29.3.2.3 van het Bouwbesluit. Volgens berekening adviseur:
Voor een natien met een oppervlakte van 6,0 m², een hoogte van 2,5 m en een gemiddelde temperatuur van 18°C.

Een schiedingsconstructie van een toel- of badruimte heeft aan zijde die grenst aan de ruimte, tot 1,2 m hoogte boven de vloer van die ruimte een volgens NEN 2778 bepaalde waterponne die voldoet aan art. 3.23.1 d) van het bouwbesluit.
Deze ponne afleiden 2,5 m.

Voor een badruimte geldt in het eerste lid van art. 323 gesteld voorschrijf ter plaatse van een bad of douche over een lengte van minimaal 3 m, tot een hoogte van 2,1 m boven de vloer van de ruimte. (e.e.a.) conform afdiming 3.5. Wering van het bomschot.

Een uitenooisgedingsconstructie van een verfbijzgebied heeft een volgens NEN 5077 bepaalde karakteristieke geluidswering. E.e.a. conform artikel 3.29.3.3.4 van het Bouwbesluit. Volgens berekening adviseur:

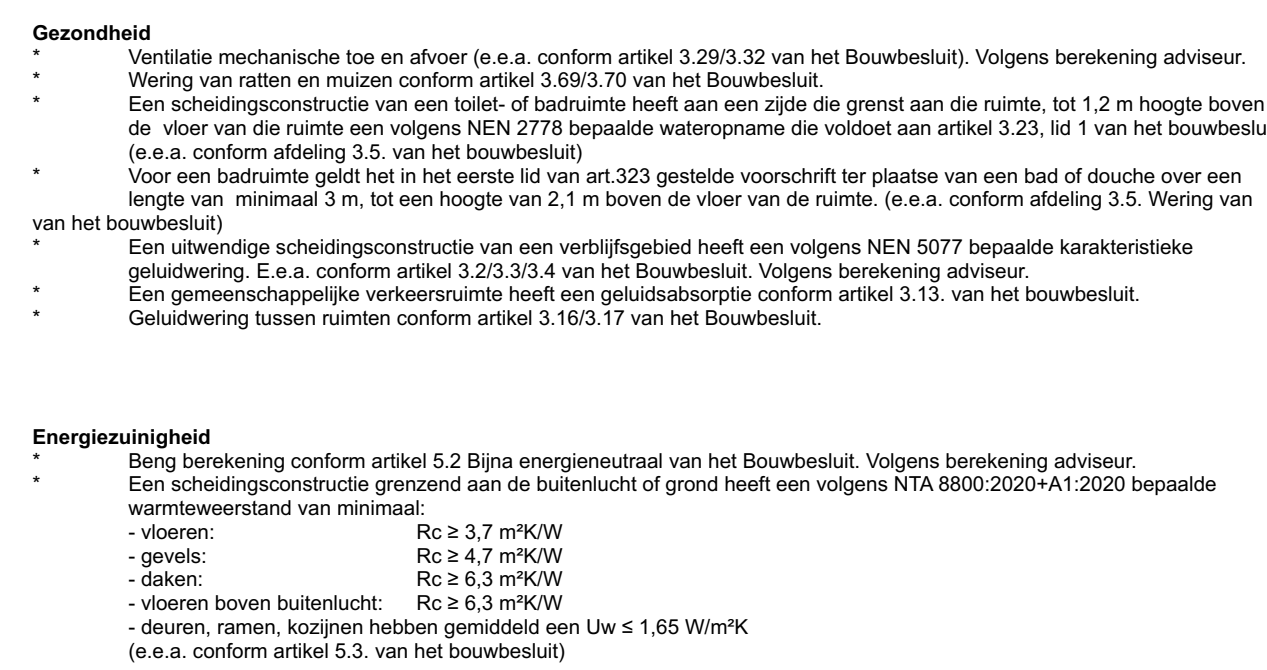
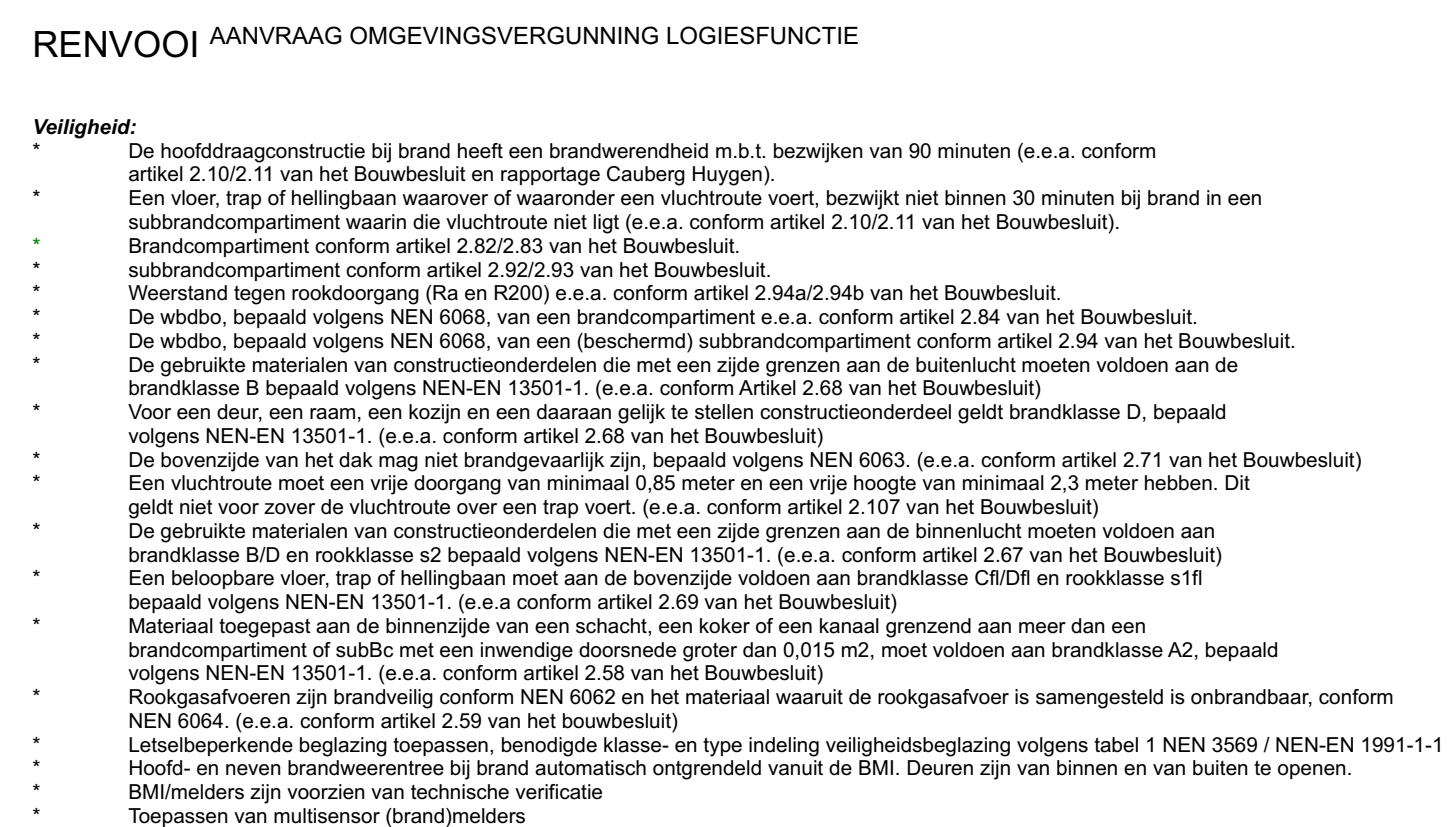
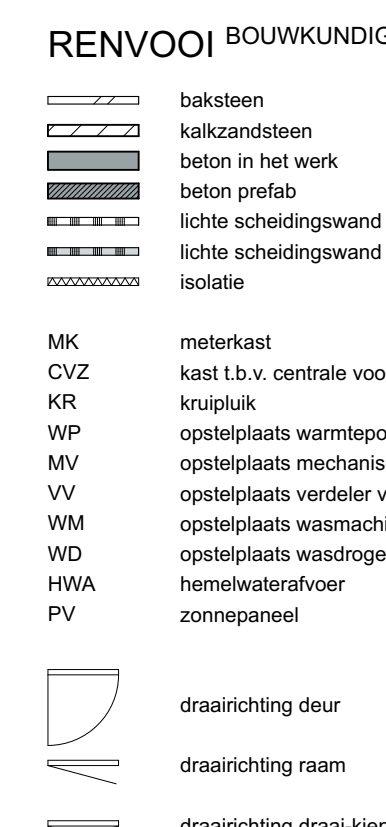
Een uitenooisgecapte vloeeruitvoert heeft een uitenooisgecapte vloeeruitvoert conform artikel 3.13 van het bouwbesluit.
Geluidswering e.e.a. nurnm conform artikel 3.16.3.7.7 van het Bouwbesluit.

Beng berekening conform artikel 5.2 Bijna energieneutraal van het Bouwbesluit. Volgens berekening adviseert een scheidingconstructie grenzend aan de buitenlucht of grond heeft een volgens NTA 8800:2020+A1:2020 warmteweerstand van minimaal:

- vloeren: $R_{02} \geq 3,7 \text{ m}^2\text{K/W}$
- gevels: $R_{02} \geq 4,7 \text{ m}^2\text{K/W}$
- daken: $R_{02} \geq 6,3 \text{ m}^2\text{K/W}$
- vloeren boven buitenlucht: $R_{02} \geq 6,3 \text{ m}^2\text{K/W}$
- deuren, ramen, kozijnen hebben gemiddeld een $U_{w} \leq 1,65 \text{ W/m}^2\text{K}$

		logie eenheden					totaal
		1p	2p	4p	5p	6p	
bouwling	begine grond	1	32	6	-	1	40
	eerste verdieping	-	42	6	1	1	50
	tweede verdieping	-	42	6	1	1	50
	derde verdieping	-	6	6	1	1	14
	vierde verdieping	-	-	1	2	1	4
	vijfde verdieping	-	-	1	2	1	4
tot. aantal logie eenheden		1	122	26	7	6	162
totaal aantal personen		1	244	104	35	36	420

schaal:	formaat:
1:100	A0
datum:	gewijzigd:
09.11.2022	10.10.2024
fase:	
VO+	



		logie eenheden					
		1p	2p	4p	5p	6p	totaal
bouvings	beginne grond	1	32	6	-	1	40
	eerste verdieping	-	42	6	1	1	50
	tweede verdieping	-	42	6	1	1	50
	derde verdieping	-	6	6	1	1	14
	vierde verdieping	-	-	1	2	1	4
	viijde verdieping	-	-	1	2	1	4
tot. aantal logie eenheden		1	122	26	7	6	162
totaal aantal personen		1	244	104	35	36	420

project:
**Logie complex Short Stay
Huisvesting Hoogeveen**

opdrachtgever:
SVZ Advies

projectnummer:
1381HO0

onderwerp:
**Plattengrond
Tweede verdieping**

bladnummer:
VO-102

schaal:
1:100

formaat:
A0

datum:
09-11-2022

gewildigt:
10-10-2024

fase:
VO+

..

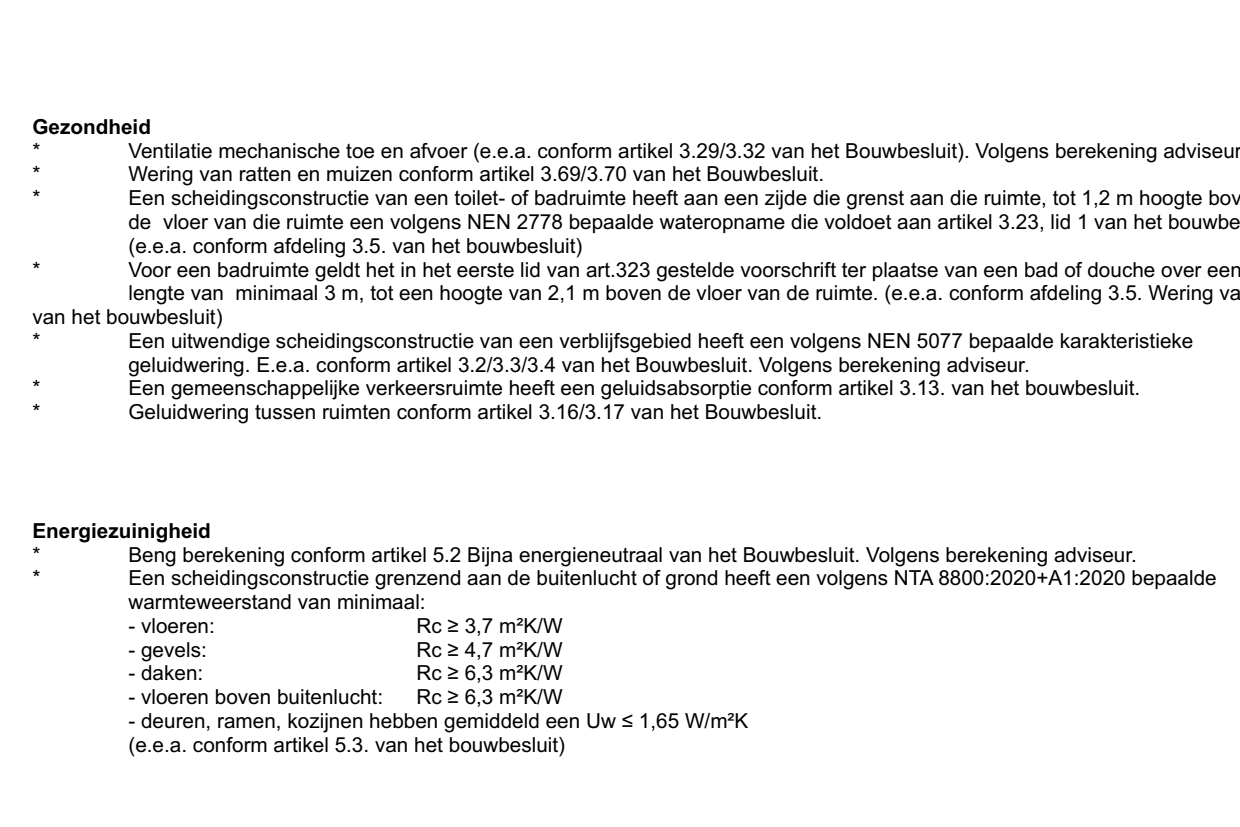
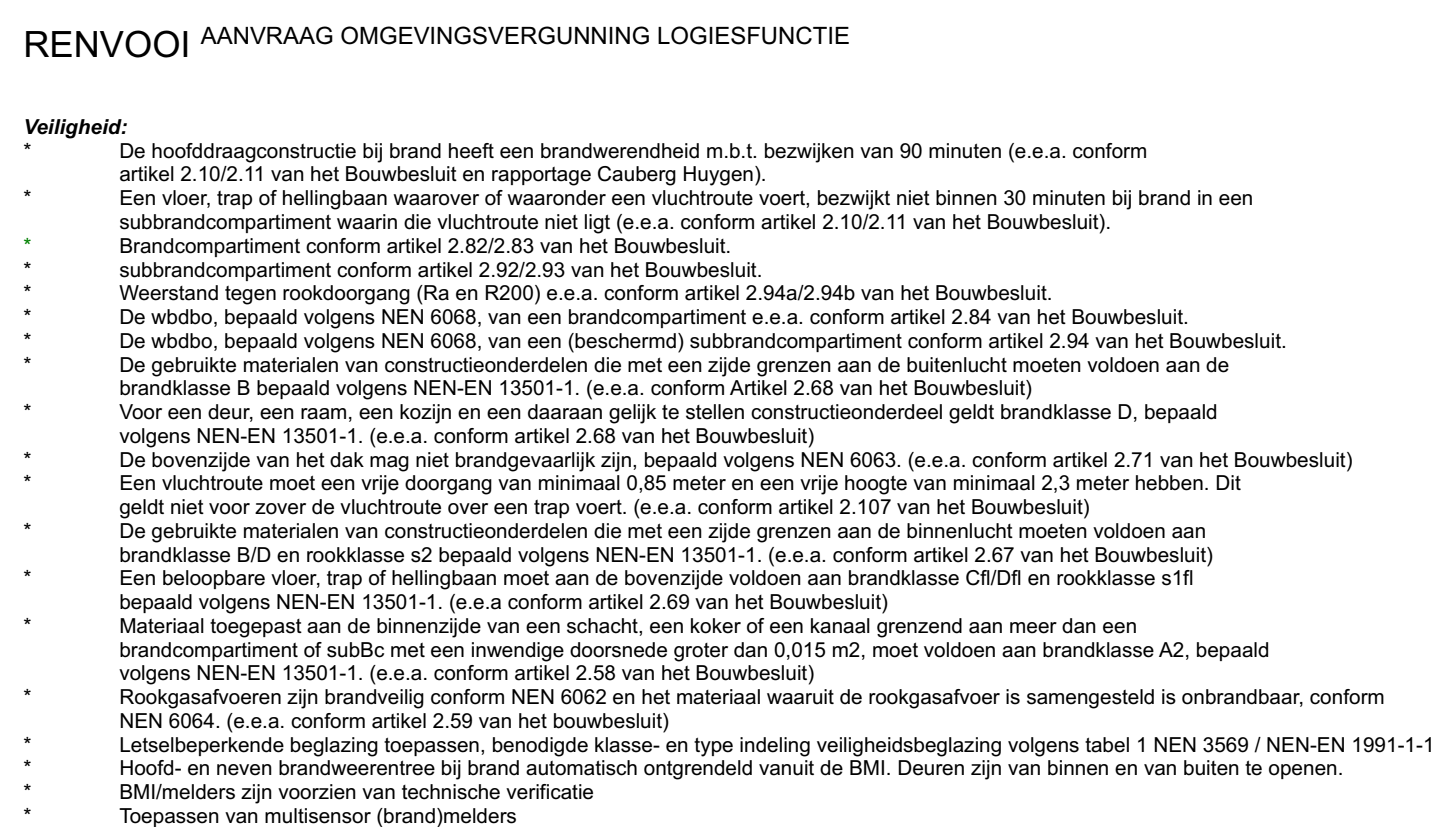
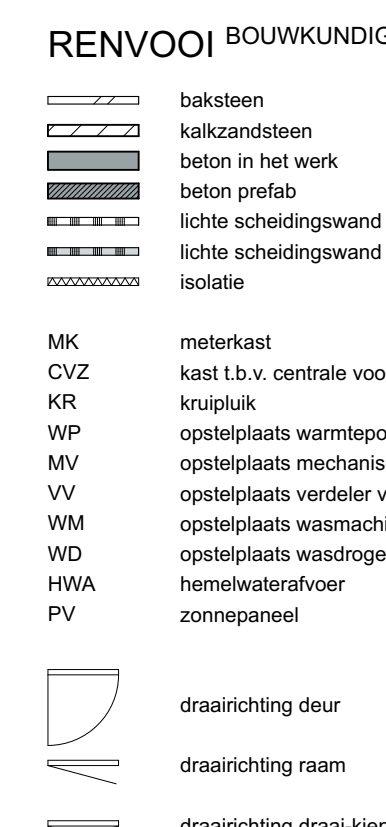
..

..

TWA | architecten
Bout de Boesweg 20
9112 HL Bundeind

0510-241550
info@twa-architecten.nl
www.twa-architecten.nl





		logie eenheden					
		1p	2p	4p	5p	6p	totaal
bouwnut	begane grond	1	32	6	-	1	40
	eerste verdieping	-	42	6	1	1	50
	tweede verdieping	-	42	6	1	1	50
	derde verdieping	-	6	6	1	1	14
	vierde verdieping	-	-	1	2	1	4
	vijfde verdieping	-	-	1	2	1	4
tot. aantal logie eenheden		1	122	26	7	6	162
totaal aantal personen		1	244	104	35	36	420

Project
**Logic complex Short Stay
Huisvesting Hoogeveen**

ontwerper:
SVZ Advies

projectnummer:
1381HOO

onderwerp:
**Plattegrond
Derde verdieping**

blaadnummer:
VO-103

schaal:
1:100

formaat:
A0

datum:
05.12.2022

gewoond:
10.10.2024

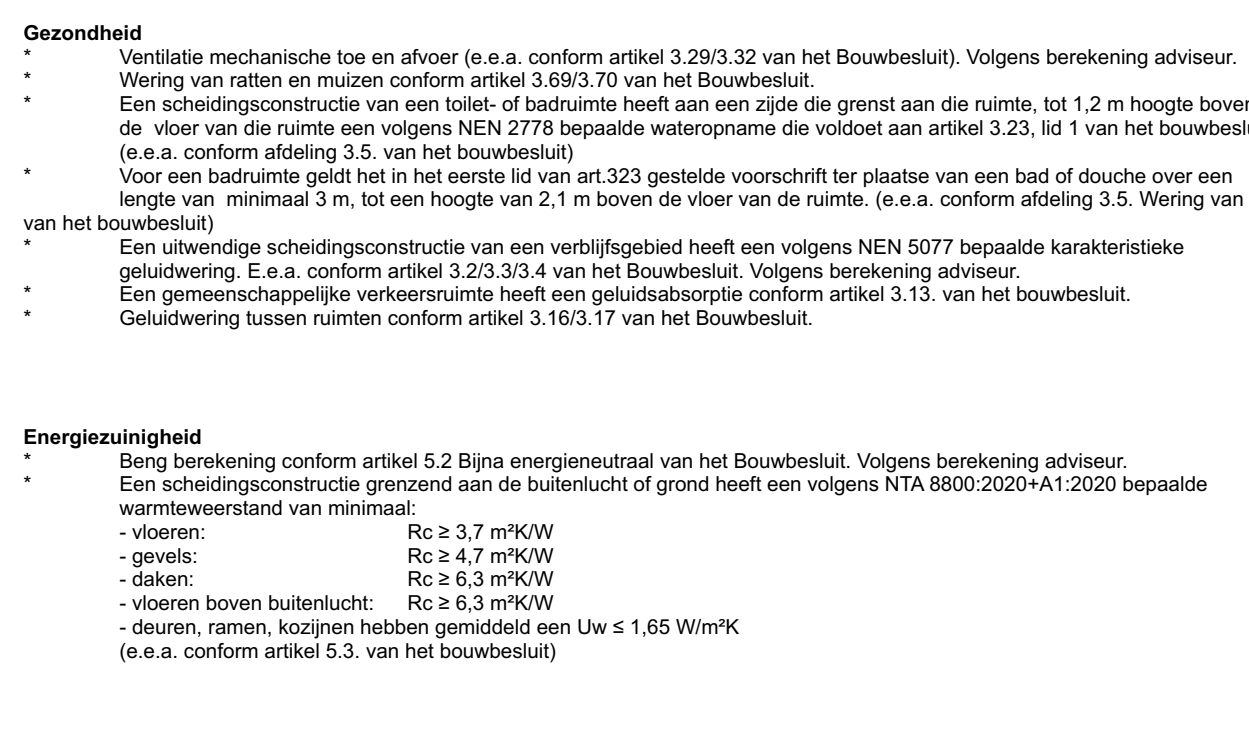
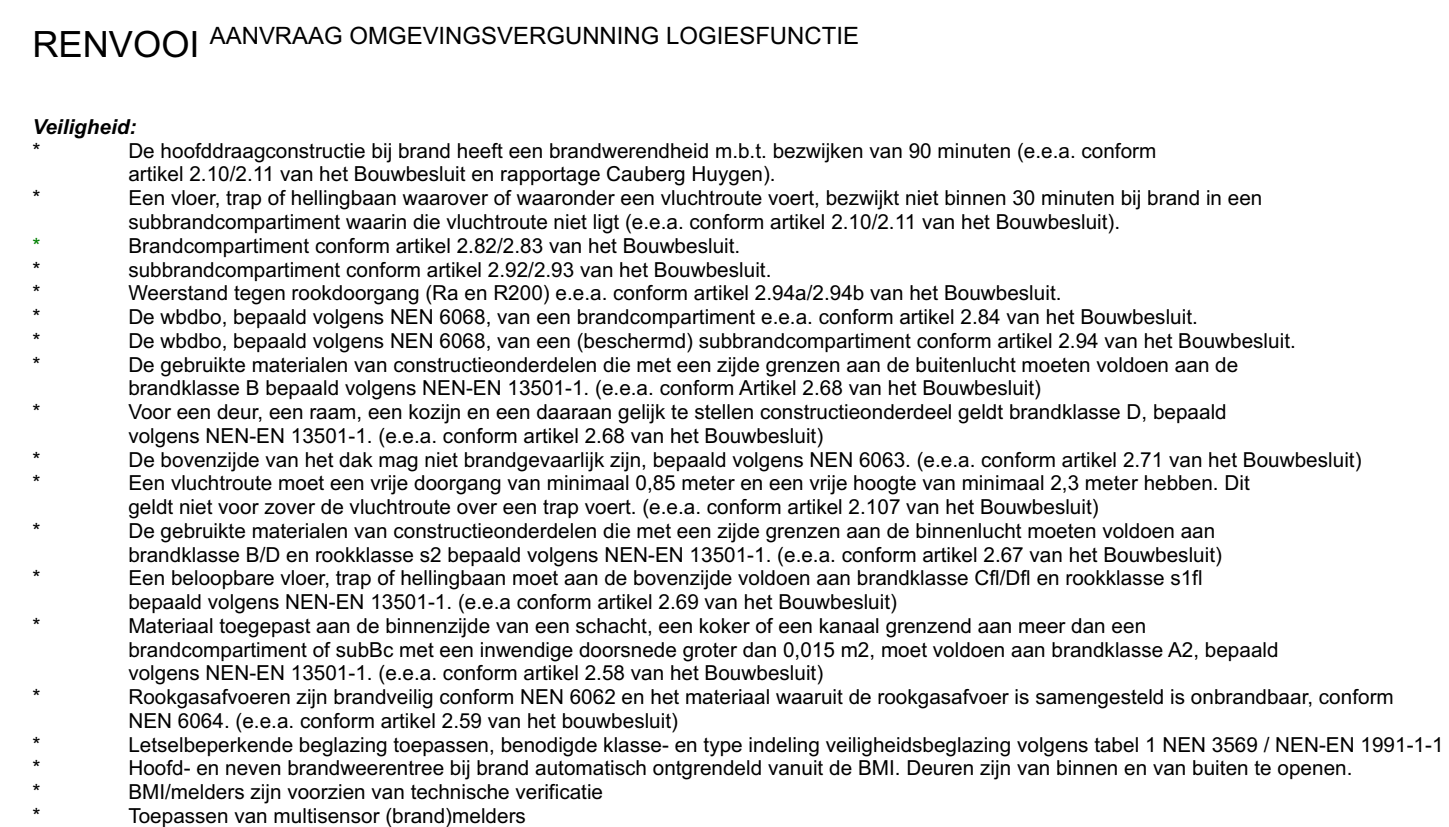
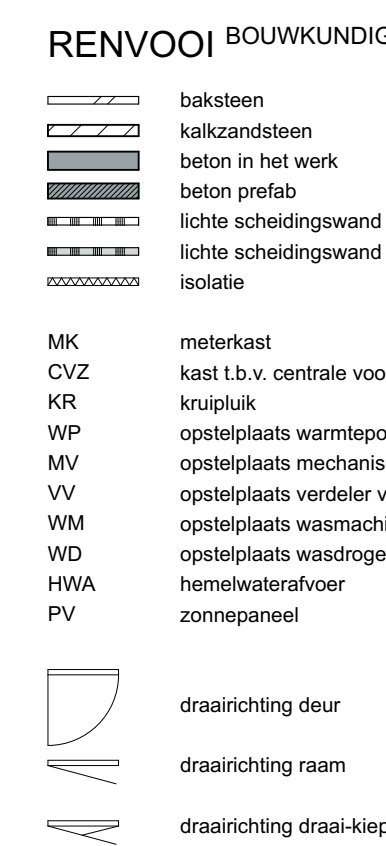
fase:
VO+

--
--

TW | architecten
Boutswanweg 26
9172 NX, Burenland
06-19-24-0150
info@TW-architecten.nl
www.twa.nl

DE





		logie eenheden					totaal
		1p	2p	4p	5p	6p	
bouvings-	begane grond	1	32	6	-	1	40
	eerste verdieping	-	42	6	1	1	50
	tweede verdieping	-	42	6	1	1	50
	derde verdieping	-	6	6	1	1	14
	vierde verdieping	-	-	1	2	1	4
	vijfde verdieping	-	-	1	2	1	4
tot. aantal logie eenheden		1	122	26	7	6	162
totaal aantal personen		1	244	104	35	36	420

Project:
**Logic complex Short Stay
Huisvesting Hoeveven**

opdrachtgever:
SVZ Advies

projectnummer:
1381HO0

onderwerp:
**Plattegrond
Vierde verdieping**

bouwnummer:
VO-104

schaal:
1:100

format:
A0

datum:
09.11.2022

gewoosd:
10.10.2024

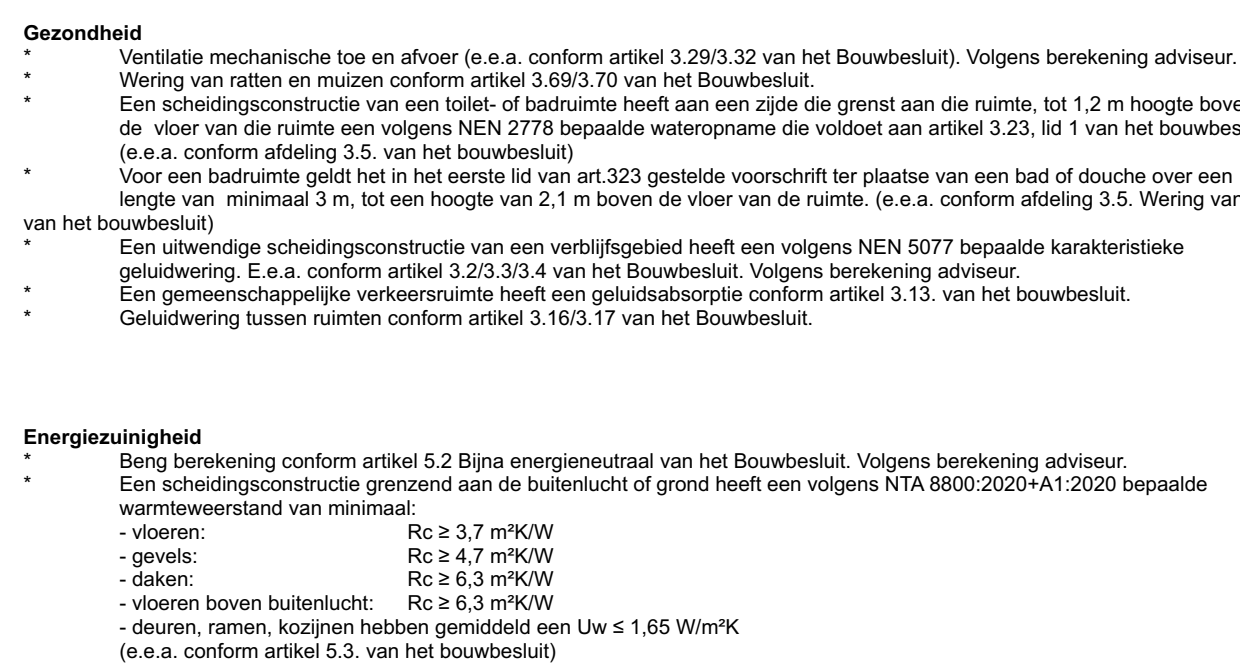
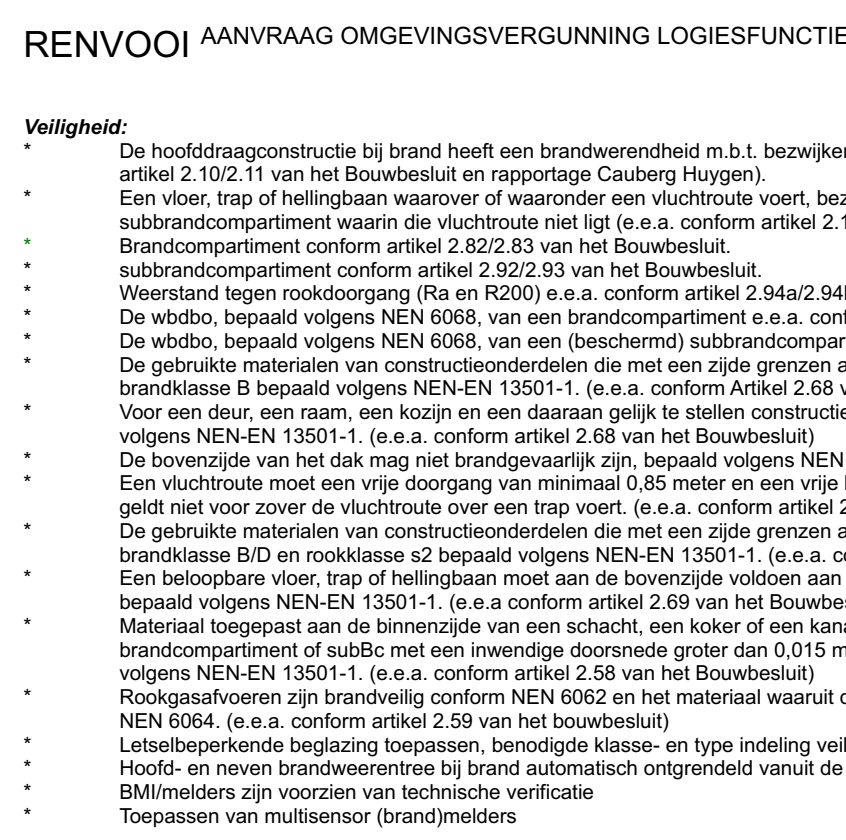
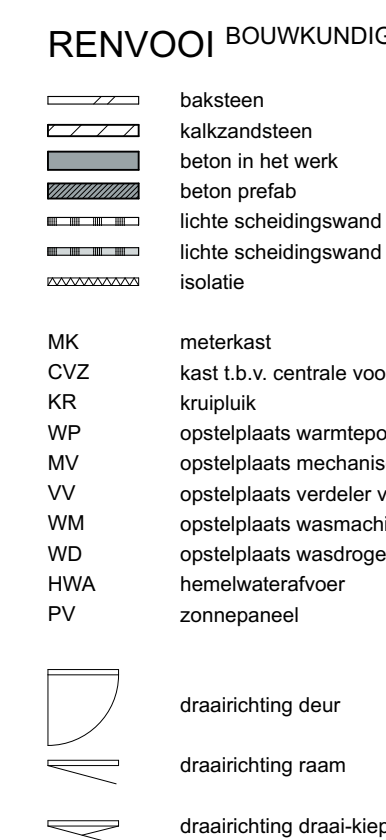
fase:
VO+

..

TW+ | architecten
Bourbonnengang 20
9112-18, Burenland
0519-241550
info@TW+architecten.nl
www.TW+architecten.nl





TABLE 1. AANTAL LOGIE EENHEDEN/PERSONEN

		logie eenheden					totaal
		1p	2p	4p	5p	6p	
bouwrij	beginne grond	1	32	6	-	1	40
	eerste verdieping	-	42	6	1	1	50
	tweede verdieping	-	42	6	1	1	50
	derde verdieping	-	6	6	1	1	14
	vierde verdieping	-	-	1	2	1	4
	vijfde verdieping	-	-	1	2	1	4
tot. aantal logie eenheden		1	122	26	7	6	162
totaal aantal personen		1	244	104	35	36	420

project:
**Logie complex Short Stay
Huisvesting Hoogeveen**

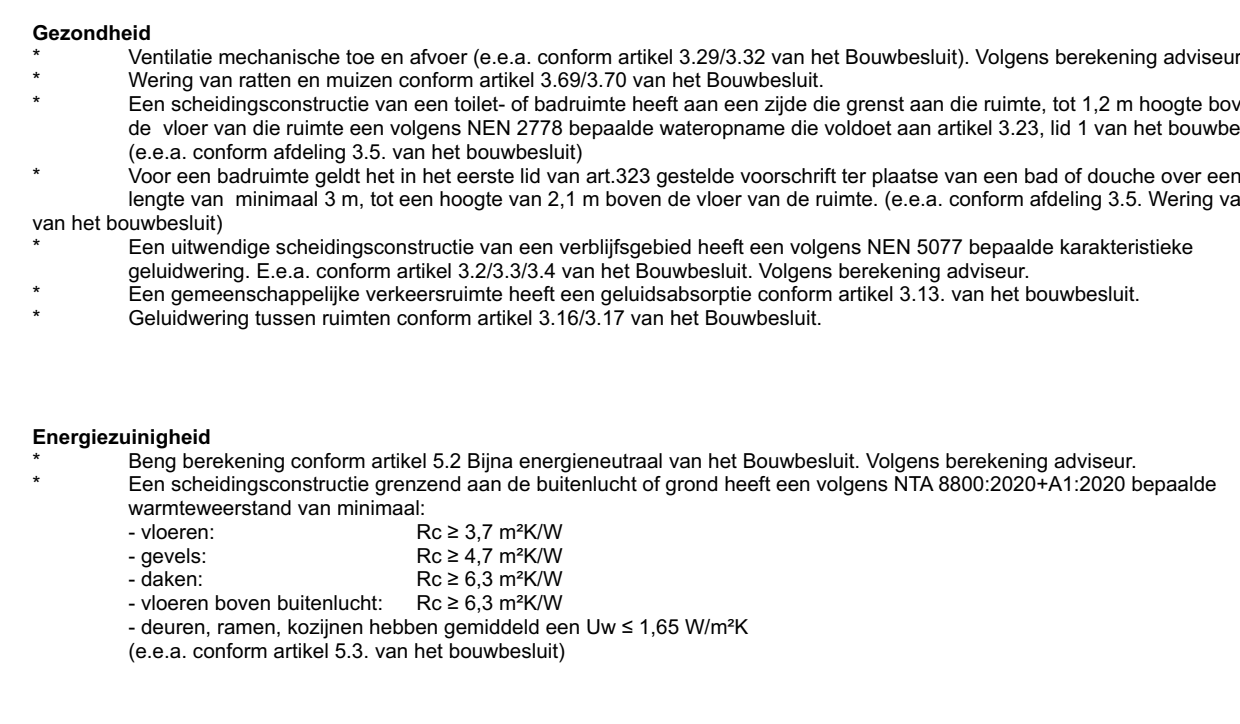
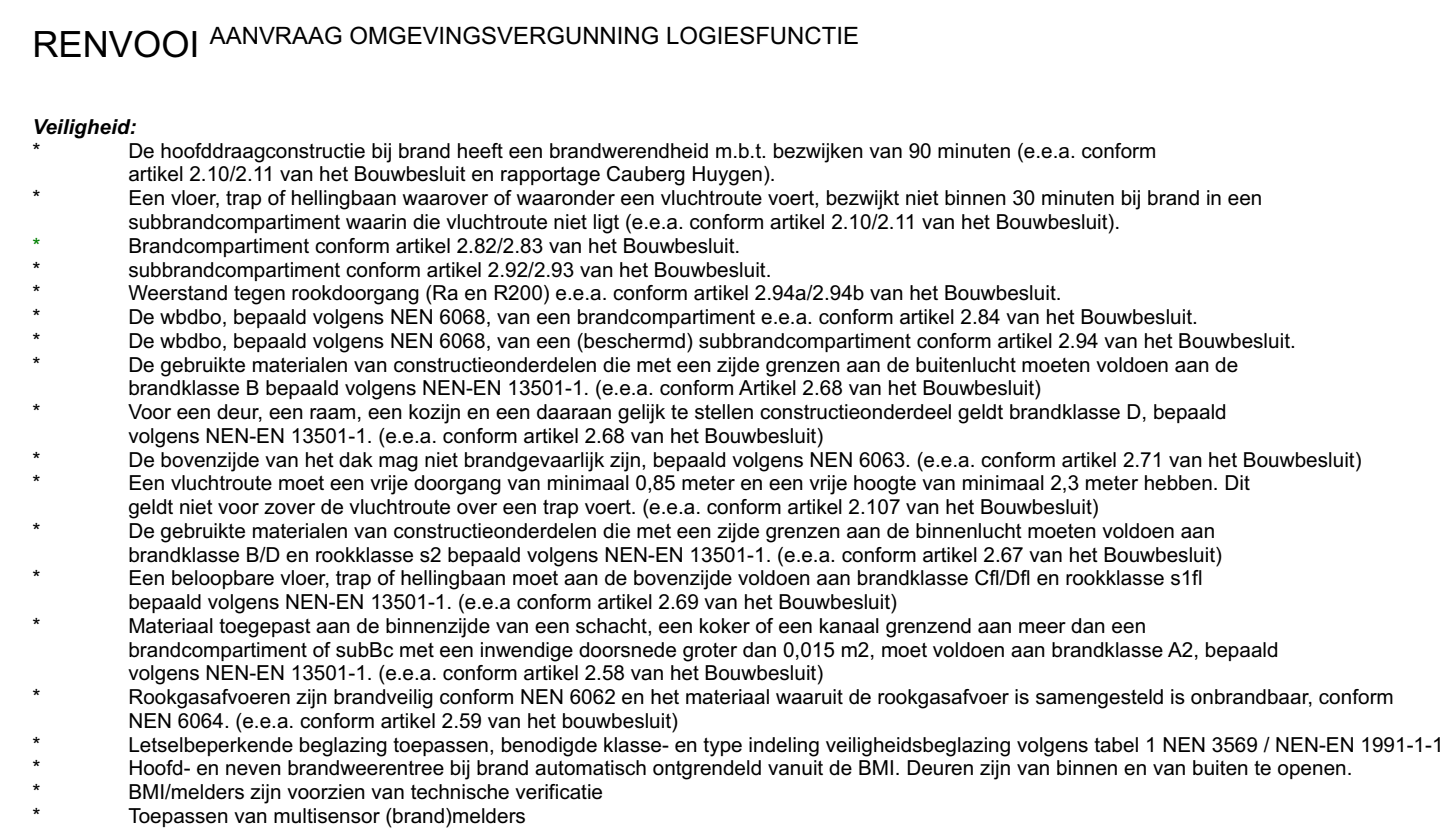
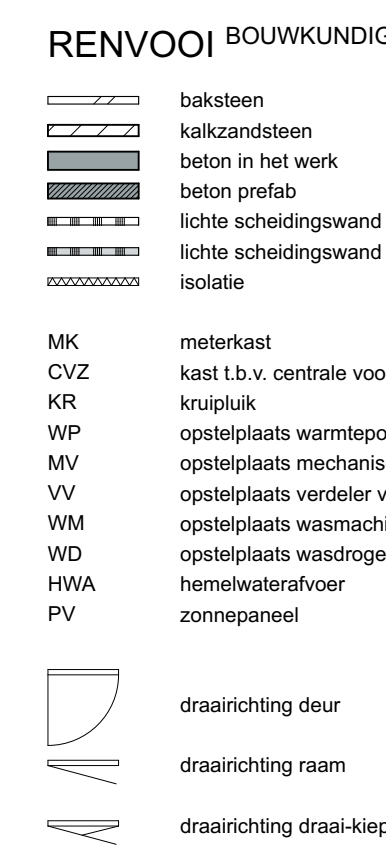
opdrachtgever:
SVZ Advie
projectnummer
1381H00

onderwerp:
Plattegrond
Vijfde verdieping

schaal: 1:100
 datum: 09.11.2022
 fase: VO+

--
 --
TWA | architecten
 Bourboomweg 26
 9112 HL, Burdaard
 0518-241550
 info@TWA-architecten.nl
 www.TWA-architecten.nl





		logie eenheden					
		1p	2p	4p	5p	6p	totaal
bouwjaar	beginne grond	1	32	6	-	1	40
	eerste verdieping	-	12	1	1	-	14
	tweede verdieping	-	42	6	1	1	50
	derde verdieping	-	6	6	1	1	14
	vierde verdieping	-	-	1	2	1	4
	vijfde verdieping	-	-	1	2	1	4
tot. aantal logie eenheden		1	122	26	7	6	162
totaal aantal personen		1	244	104	35	36	420

Project:
**Logic complex Short Stay
Huisvesting Hoogeveen**

opdrachtgever:
SVZ Advies

projectnummer:
1381HO0

onderwerp:
**Plattegrond
Dakoverzicht**

bouwnummer:
BV-106

schaal:
1:100

kortaat:
AO

datum:
09.11.2022

gewijzigd:
10.10.2024

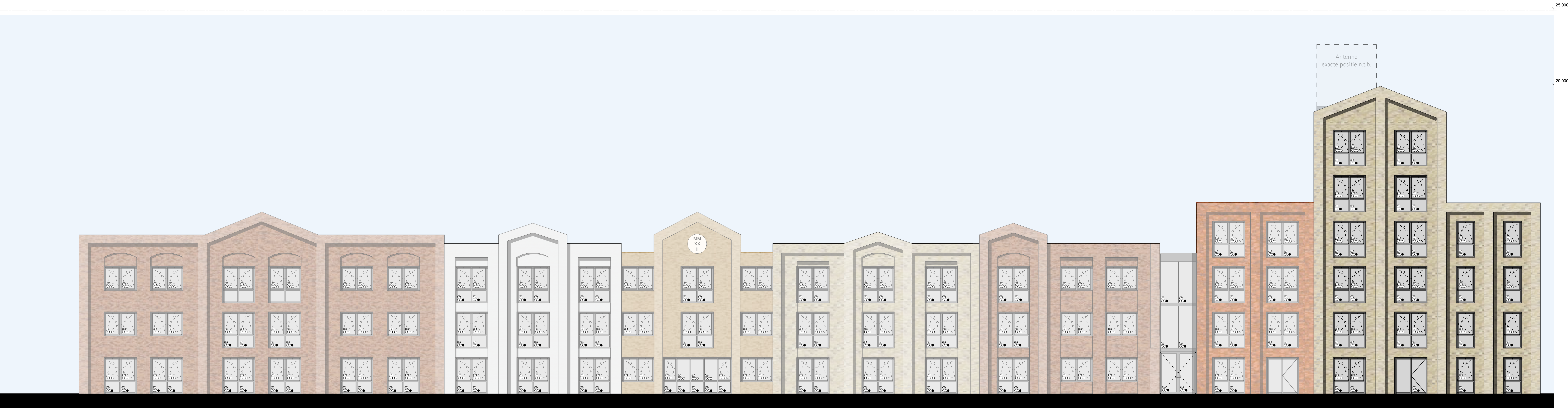
fase:
VO+*

--
--

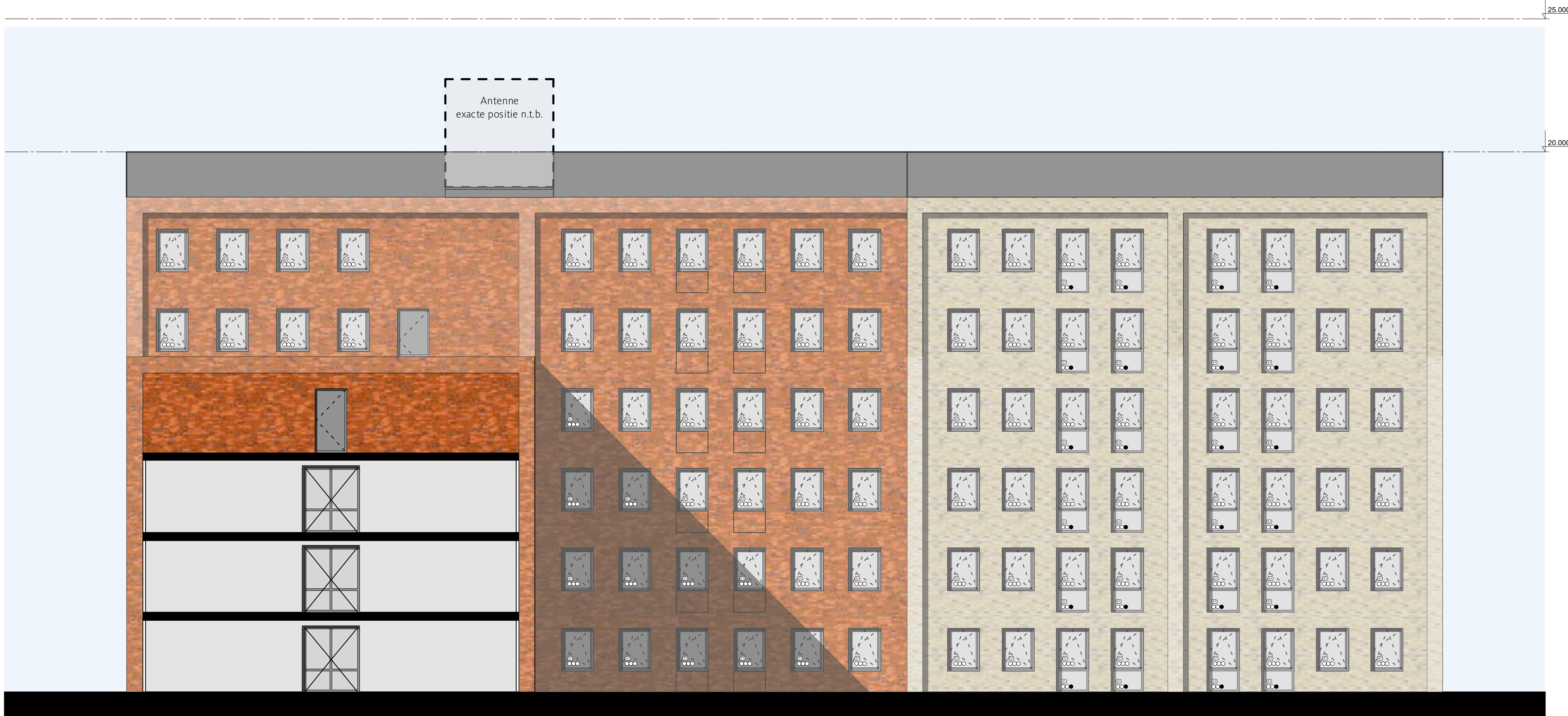
TW | architecten
Bourlaanweg 26
9112 HX, Breda

0519-241550
info@TW-architecten.nl
www.TW-architecten.nl





NOORDGEVEL



OOSTGEVEL

RENVOOI GEVELAANZICHTEN

Voorschriften:
- Als conform NEN 5087 bewaakte kozijnen, ramen en deuren voldoen aan brandveiligheidsklasse C.
- NEN 3069 testende beglazing is van toepassing.

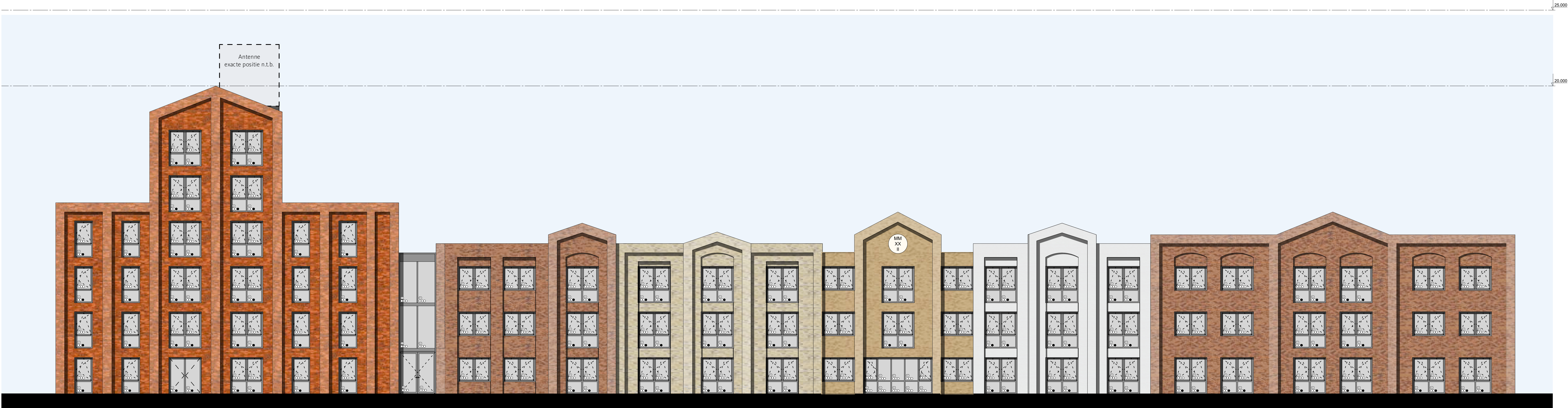
Gevelmetselwerk vlg. materiaal- en kleurenlijst

Het kleurgebruik op de geveltekening is indicatief.
Kleuren volgens materiaal- en kleurenlijst en/of bemontering.

○○○ beglazing triple isolierend
○○● beglazing triple isolierend, veiligheidsglas conform NEN 3569

⊞ geluidsisolatiewaarde beglazing: $R_{w,g} \geq 25,7$
⊞ geluidsisolatiewaarde beglazing: $R_{w,g} \geq 30,9$

Energiezuinigheid
- Bepij berekening conform artikel 5.3 Bijna energieneutraal van het Bouwbesluit. Volgens berekening subsector.
- Een overdeegroenstructuur grenzend aan de buitenlucht of grond heeft een volgens NTA 8800:2020+A1:2020 bepaalde warmtebehoudend van minimaal:
- vloeren: $R_{s} \geq 3,7 \text{ m}^2/\text{K}$
- daken: $R_{s} \geq 4,7 \text{ m}^2/\text{K}$
- gevels: $R_{s} \geq 6,3 \text{ m}^2/\text{K}$
- vloeren boven buitenlucht: $R_{s} \geq 6,3 \text{ m}^2/\text{K}$
- deuren, ramen, kozijnen hebben gemiddeld een $U_{w} \leq 1,65 \text{ W/m}^2\text{K}$ (e.o.a. conform artikel 5.3. van het Bouwbesluit)



ZUIDGEVEL

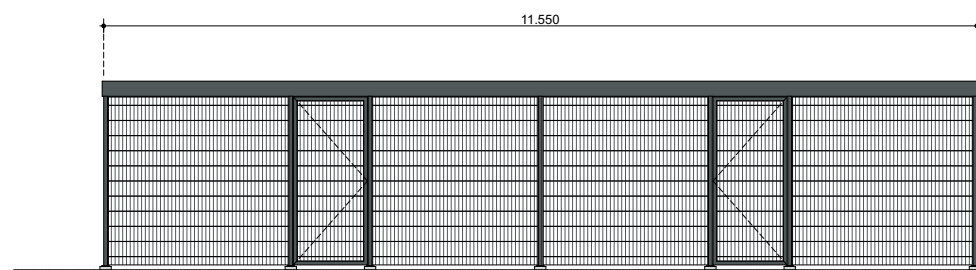


WESTGEVEL

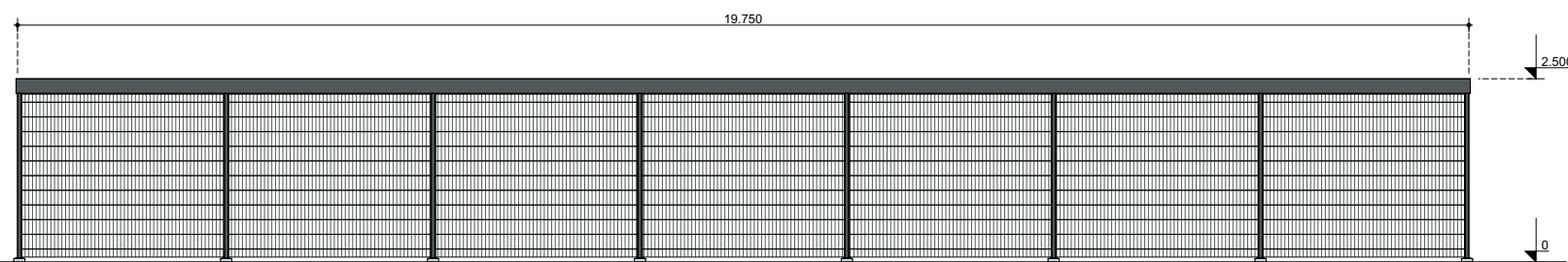
RENVOOI GEVELAANZICHTEN

- Voorwaarden:
- Als conform NEN 5087 berekende kozijnen, ramen en deuren voldoen aan brandveiligheidsklasse C.
 - NEN 3569 testende beglazing is van toepassing.
- Gevelmetselwerk vlg. materiaal- en kleurenlijst
- Het Meusegebruik op de geveltekening is indicatief.
- Kiezen volgens materiaal- en kleurenlijst en/of bemontering.
- beglazing triple isolierend
○○● beglazing triple isolierend, veiligheidsglas conform NEN 3569
- ⊞ geluidsisolatiewaarde beglazing: $R_{w,gl} \geq 25,7$
⊞ geluidsisolatiewaarde beglazing: $R_{w,gl} \geq 30,9$

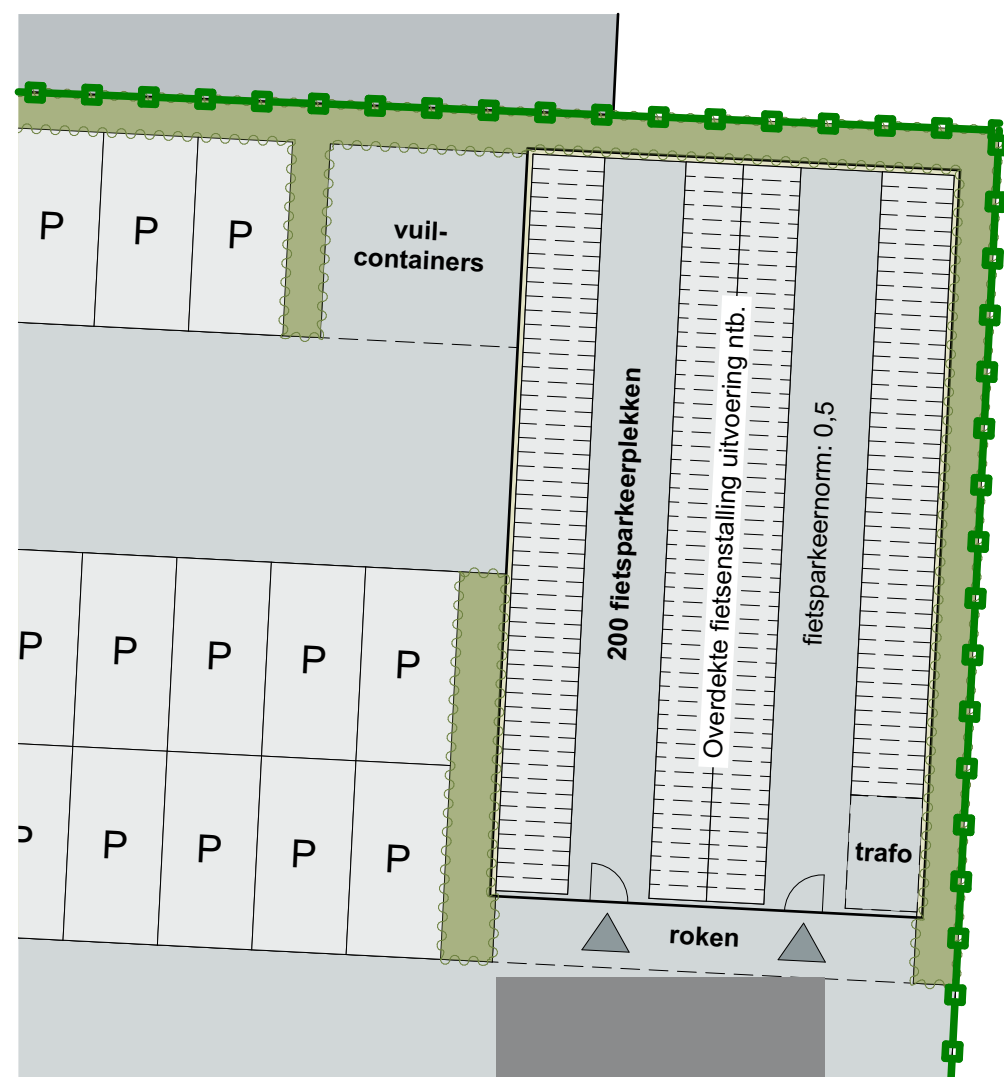
- Energiezuinigheid
- Bepij berekening conform artikel 5.3 Bijna energieneutraal van het Bouwbesluit. Volgens berekening subsectie.
 - Een afbakening constructie grenzend aan de buitenlucht of grond heeft een volgens NTA 8800:2020+A1:2020 bepaalde warmteverliescoëfficiënt van maximaal:
 - vloeren: $R_{s,v} \geq 3,7 \text{ m}^2/\text{K}$
 - daken: $R_{s,d} \geq 4,7 \text{ m}^2/\text{K}$
 - gevels: $R_{s,g} \geq 6,3 \text{ m}^2/\text{K}$
 - vloeren boven buitenlucht: $R_{s,v} \geq 6,3 \text{ m}^2/\text{K}$
 - deuren, ramen, kozijnen hebben gemiddeld een $U_{w,e} \leq 1,65 \text{ W/m}^2\text{K}$ (zie a.u. conform artikel 5.3. van het Bouwbesluit)



Aanzicht voorzijde



Aanzicht zijkant



project:

Logie complex Short Stay Huisvesting Hoogeveen

opdrachtgever:

SVZ Bedrijfsonroerendgoed

projectnummer:

1381HOO

onderwerp:

Fietsenstalling Principe

bladnummer:

VO-700

schaal:

1:100, 1:200

formaat:

A3

datum:

23.12.2022

gewijzigd:

27.01.2023

fase:

VO+

TWA | architecten
Bourboomweg 26
9112 HL Burdaard

info@TWA-architecten.nl

