

Afdeling Ruimtelijk Domein

Lutten Oever 7
7707 PS Balkbrug

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

<i>doelnummer</i>	6391437	<i>Behandelaar</i>	..
<i>Uw brief van</i>	6 september 2022	<i>Team</i>	Vergunningen, Toezicht en Handhaving
<i>Zaaknummer</i>	V2022-1043-01	<i>Type procedure</i>	Uitgebreid
<i>Onderwerp</i>	Verlening omgevingsvergunning		Hardenberg, 14 november 2023

VERZONDEN 14 NOV. 2023

Geachte

U hebt op 6 september 2022 een aanvraag voor een omgevingsvergunning (V2022-1043-01) ingediend voor het restaureren/renoveren/verbouwen van het landgoed Hoogen Gaerde aan de Lutten Oever 7 in Balkbrug, kadastraal bekend Avereest, sectie F, nummer 3686. Het beoogde gebruik is een psychologiepraktijk met meerdaagse trainingen als een beroep aan huis.

Dit project omvat de volgende activiteiten:

Werkzaamheid	Groep	Onderdeel
Dakraam, lichtkoepel of lichtstraat plaatsen	Bouwen en verbouwen	Bouwen
Monument onderhouden, restaureren, veranderen of slopen	Bouwen en verbouwen	Bouwen
Monument onderhouden, restaureren, veranderen of slopen	Bouwen en verbouwen	Rijksmonument
Nieuw kozijn plaatsen of bestaand kozijn of gevelpaneel veranderen	Bouwen en verbouwen	Bouwen
Overige veranderingen aan bestaande bouwwerken	Bouwen en verbouwen	Bouwen
Overige veranderingen aan bestaande bouwwerken	Bouwen en verbouwen	Buitenplanse afw. Projectbesl.

Vorbereidingsrocedure

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

De kennisgeving van het ontwerpbesluit is op 30 augustus 2023 bekend gemaakt op www.officielebekendmakingen.nl en in huis-aan-huisblad De Toren. Daarbij is vermeld dat:

- het ontwerpbesluit en de bijbehorende stukken ter inzage liggen van 31 augustus tot en met 11 oktober 2023;
- dat tijdens deze termijn zienswijzen kunnen worden ingediend.

Er zijn geen zienswijzen ontvangen.

Besluit

De omgevingsvergunning wordt verleend voor de activiteiten:

- **bouwen** (artikel 2.1 lid 1 sub a en artikel 2.10 van de Wabo);
- **het afwijken van het bestemmingsplan** (artikel 2.1 lid 1 sub c en artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3° van de Wabo);
- **het wijzigen van een rijksmonument** (artikel 2.1 lid 1 sub f en artikel 2.15 van de Wabo)

Voorschriften en bijlagen

De vergunning wordt met voorschriften verleend op grond van de aanvraag zoals aangegeven op de lijst met bijlagen. De voorschriften kunt u nalezen in de bijlage die hoort bij dit besluit.

Geen exploitatieplan nodig

Er wordt geen exploitatieplan vastgesteld omdat geen sprake is van een aangewezen bouwplan (artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening en artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening).

Wanneer kunt u gebruik maken van de vergunning?

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

Toetsingsgronden bouwen

Uw aanvraag is getoetst aan:

1. het bestemmingsplan,
2. de Bouwverordening,
3. het Bouwbesluit en
4. het gemeentelijke welstandsbeleid (Welstandsnota).

Ad 1. Bestemmingsplan

Van toepassing zijn de bestemmingsplannen "Buitengebied Hardenberg, Reestdal en Bergentheim-Zuid" en "Facetherziening parkeren Hardenberg". Het perceel heeft de bestemming "Wonen - Essen en hoevenlandschap" (artikel 27) en "Waarde - Archeologie4" (artikel 33).

Het bouwplan is in strijd met het bestemmingsplan "Buitengebied Hardenberg, Reestdal en Bergentheim-Zuid", omdat niet aan alle voorwaarden wordt voldaan voor een aan huis gebonden beroep. De oppervlakte is groter dan voor een aan huis gebonden beroep is toegestaan.

Van het bestemmingsplan kan worden afgeweken als de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Bovendien moet er een goede ruimtelijke onderbouwing zijn.

In dit geval wordt aan deze voorwaarden voldaan. Uit de ruimtelijke onderbouwing van 14 juli 2023 blijkt dat er geen strijd is met een goede ruimtelijke ordening. De ruimtelijke onderbouwing is als bijlage bij dit besluit gevoegd en maakt onderdeel uit van het besluit.

Ad 2. en 3. Bouwbesluit en Bouwverordening

Er is voldoende aannemelijk gemaakt dat er wordt voldaan aan voorschriften uit het Bouwbesluit 2012 en aan de voorschriften uit de Bouwverordening van de gemeente Hardenberg.

Ad 4. Welstand

De stadsbouwmeester heeft op 9 januari 2023 een positief advies uitgebracht. Wij nemen dit advies over. Na 9 januari 2023 is het bouwplan nog aangepast. Deze aanpassing was geen reden om het bouwplan opnieuw voor te leggen aan de stadsbouwmeester. Er was geen reden te veronderstellen dat de stadsbouwmeester over het aangepaste bouwplan een negatief advies zou geven.

Er is dus geen weigeringsgrond voor het bouwen.

Toetsingsgronden afwijken van het bestemmingsplan

In bepaalde gevallen wordt een omgevingsvergunning alleen verleend als een bepaald bestuursorgaan heeft verklaard dat het daartegen geen bedenkingen heeft (artikel 2.27 Wabo). Dergelijke categorieën van gevallen zijn aangewezen in – voor zover relevant – artikel 6.5 (raad) en 6.10a van het Besluit omgevingsrecht (Gedeputeerde Staten).

Verklaring van geen bedenkingen raad

Een verklaring van geen bedenkingen van de raad is in dit geval niet nodig.

De gemeenteraad heeft een categorieënlijst opgesteld waarbij een verklaring van geen bedenkingen niet nodig is. Uw aanvraag valt onder categorie J:

"Projecten gericht op het wijzigen van het gebruik van voormalige agrarische bebouwing (bestaand) en in verband daarmee inpandige verbouwingen en gevelwijzigingen:

- Ten behoeve van reguliere bewoning, al dan niet gecombineerd met hobbymatige agrarische activiteiten, woon-/zorgfuncties, recreatieve functies, culturele

- activiteiten zoals een atelier en expositieruimte en kleinschalige niet-milieubelastende bedrijfsactiviteiten in de sfeer van dienstverlening, ambacht, overeenkomend met de bedrijfscategorieën 1 en 2, of projecten die qua aard en milieuhinder vergelijkbaar zijn met deze categorieën, dit zoals bedoeld in de VNG-brochure "Bedrijven en Milieuzonering", steeds in combinatie met de woonfunctie.
- Ten behoeve van zorgenheden."

Verklaring van geen bedenkingen Gedeputeerde Staten

Een verklaring van geen bedenkingen van Gedeputeerde Staten is in dit geval niet nodig.

Gebiedsbescherming

De aangevraagde activiteiten kunnen geen significante gevolgen hebben voor Natura 2000 gebieden. Het projectgebied ligt op grote afstand van Natura 2000-gebieden.

Soortenbescherming

De aangevraagde activiteiten hebben geen betrekking op het opzettelijk doden van beschermde dieren dan wel het vernielen van hun nesten of vaste voortplantingsplaatsen en ook niet op het vernielen van beschermde planten. Wel moet bij de werkzaamheden rekening worden gehouden met de kwetsbare periodes van huismus, kerkuil, steenuil. Voor de houten schuur houdt dat in dat buiten de periode maart - augustus en buiten periodes met vorst moet worden gewerkt. Voor de aangrenzende schuur moet buiten de periode februari - augustus worden gewerkt. Ook moet bij de werkzaamheden lichtuitstraling op het dak van de houten schuur, het platte dak van de woonboerderij en de bomen in het projectgebied worden voorkomen, in verband met mogelijke vogelnesten en vleermuisverblijfplaatsen. Hiervoor kan bijvoorbeeld gebruik worden gemaakt van amberkleurige verlichting en lichtgerichte armaturen. Wanneer niet volgens bovenstaande werkwijze kan worden gewerkt, is nader onderzoek en mogelijk een ontheffing van de Wnb nodig.

Verder moet bij de werkzaamheden rekening worden gehouden met het broedseizoen van algemene vogels. Dit betekent dat er bij voorkeur buiten het broedseizoen wordt gewerkt, dus buiten de periode half maart tot half juli. Het is ook mogelijk om voor het broedseizoen te starten met de werkzaamheden en continu door te werken. Dan is het waarschijnlijk dat vogels niet in het projectgebied gaan broeden vanwege de continue verstoring. Is de wens om de werkzaamheden in het broedseizoen te starten, dan is het nodig om het projectgebied voorafgaand aan de start te (laten) inventariseren op broedgevallen. Zijn er op dat moment vogels aan het broeden, dan kunnen de werkzaamheden pas starten als de jongen zijn uitgevlogen.

Er is dus geen weigeringsgrond voor het afwijken van het bestemmingsplan.

Toetsingsgronden rijksmonument

Het betreft een rijksmonument. De omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien het belang van de monumentenzorg zich daartegen niet verzet (artikel 2.15 Wabo).

Omdat het rijksmonument buiten de bebouwde kom ligt is het college van Gedeputeerde Staten als adviseur aangewezen (artikel 6.4 lid 1 onder b Besluit

omgevingsrecht). Namens Gedeputeerde Staten heeft de Monumentencommissie van Het Oversticht advies uitgebracht op 27 maart 2023.

Advies

De adviesaanvraag voor het wijzigen van de boerderij aan de Lutten Oever 7 in Balkbrug is op 21 maart 2023 door de monumentencommissie behandeld en met de aanvrager besproken.

De commissie heeft al eerder advies uitgebracht over een schetsplan op 11 januari en 19^a april 2022 en ook op 10 januari en 7 maart 2023.

Het plan beoogt een wijziging aan een rijksmonument.

BEOORDELINGSKADER *De commissie adviseert op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (WABO).*

REDENGEVENDE OMSCHRIJVING *Gaaf vroeg 19e-eeuws boerderijcomplex (monogram-anker WS en ankerdatering 1806), bestaande uit dubbele woning onder rietgedekt schilddak en haaks daarop staand bedrijfsgedeelte onder aan achterzijde afgewolfd rietgedekt zadeldak met uilenbord. Scheiding tussen de beide woongedeelten, waarvan enkel nummer 7 beitelingen langs de geveltop heeft, zichtbaar door gebruik van andere steensoort, gepaneelde deuren met bovenlicht; 15-ruitsschuifvensters waarboven 1.5 steens strekken; vierruitsvensters; staafankers; twee keldervensters met diefijzers; gepleisterde plint en twee hoekschoorstenen. Bedrijfsgedeelte met deeldeuren en mandeur met vierruitsbovenlicht in middenbeuk en mestdeuren en stalvenster in zijbeuken. Haaks hierop aangebouwd grote schuur, op bakstenen fundament, van gepotdekselde delen onder rietgedekt schilddak met aan achterzijde uilenbord. Op het met zwerfkeijtes bestrate achtererf een vrijstaande houten schuur op bakstenen fundament onder door pannen gedekt zadeldak. Ter linkerzijde van nummer 6 een oorspronkelijk bakhuisje en een 'kot' onder pannen gedekte zadeldaken.*

BEVINDINGEN *In de vergadering van januari vorig jaar concludeerde de commissie als volgt: "Het voornemen is in het bedrijfsgedeelte van de boerderij en de erachter gelegen wagenschuur enkele grote ingrepen in de kappen te doen om een nieuw gebruik van de gebouwen mogelijk te maken. In het spreekuur van het Steunpunt Cultureel Erfgoed Overijssel is het plan op locatie besproken. De commissie heeft kennisgenomen van het verslag. Een waardestelling van het monumentale complex volgt in een later stadium.*

De commissie vindt op zich een grotere ingreep in beide gebouwen denkbaar, maar niet op de nu voorgestelde wijze. De over de kap heen lopende lichtstrook in het bedrijfsgedeelte van de boerderij geeft een ongewenste visuele opdeling van dit gebouwdeel, de twee 'dozen' bij de nieuwe entrees vormen te nadrukkelijke elementen. De commissie adviseert de nok van het bedrijfsdeel te handhaven en niet te doorbreken en de glasstrook meer door te laten lopen bij beide zijgevels. Wat de wagenschuur betreft, adviseert de commissie de beoogde lichtstrook met de lamellen alleen in het

dakvlak aan de achterzijde toe te passen, niet aan de straatzijde. De aanvrager ziet goede mogelijkheden om met deze opmerkingen de uitwerking verder op te pakken. De commissie concludeert in dit stadium van de planontwikkeling dat het voorlopige plan vooralsnog leidt tot een onaanvaardbare aantasting van monumentale waarden."

In de vergadering van 19 april 2022 wordt een aangepast schetsplan besproken. In het bedrijfsdeel van de boerderij wordt een grotere ingreep in de rechterzijgevel gedaan; de wagenshuur heeft alleen een lichtstrook aan de achterzijde. De commissie is op zich positief over deze aanpassingen in het plan. De commissie vindt wel dat de lichtstrook in de wagenshuur te dicht bij de hoekkepers zit en te laag in het riet (de vraag is of dat zo wel te maken is?). De commissie adviseert de lichtstrook korter te maken en iets hoger in het dakvlak te plaatsen. De commissie concludeert in dit stadium van de planontwikkeling dat het voorlopige plan niet leidt tot een onaanvaardbare aantasting van monumentale waarden.

In de vergadering van 10 januari 2023 ligt de aangepaste en definitieve aanvraag ter beoordeling voor. De commissie constateert allereerst dat er verschillende versies tekeningen van bestaande toestand en definitief ontwerp zijn aangeleverd. Verder constateert de commissie dat de tekeningen van de rechter zijgevel van de boerderij niet lijken te kloppen. Daarbij mist de commissie goede detailtekeningen van de opbouw van de kapisolatie en de doos-in-doos constructie in de wagenshuur. De ingrepen in de constructie – het weghalen van de schoren en het inbrengen van veel staal – roept de nodige vragen op over de noodzaak daarvan. De lichtstrook in de wagenshuur is niet gewijzigd ten opzichte van het eerder besproken schetsplan in april vorig jaar; de commissie verwijst naar de eerder gemaakte opmerking hierover. Ook mist de commissie een visie op de inrichting van het erf (de samenhang tussen de gebouwen op het erf en het gebruik ervan met elementen als paden, terrassen, parkeren, groen) en een helder uitgewerkt erfinrichtingsplan. De commissie ziet graag eenduidig aangeleverde informatie, voorzien van een goede werkomschrijving van de aanpak, de benodigde detailtekeningen, een erfinrichtingsplan, en bij voorkeur een toelichting in de vergadering.

In de vergadering van 7 maart wordt het eerder gegeven advies van 10 januari jongstleden besproken. De bestaande knik in de rechter zijgevel blijkt te blijven. De commissie vraagt de geveltekeningen en doorsneden met elkaar in overeenstemming te brengen en kloppend te maken. Verder ziet de commissie graag inzichtelijk gemaakt waar de houtconstructie gehandhaafd kan blijven, waar deze gesloopt wordt en waar staal wordt ingebracht. Behoud van zoveel mogelijk van de houten constructie is hier het uitgangspunt. De commissie ziet hiervoor duidelijke slooptekeningen en tekeningen met de nieuwe constructie in staal tegemoet. Geconstateerd wordt dat de lichtstraat op de wagenshuur is verkleind, maar dat de houten lamellen verdwenen zijn, waarmee de opzet van geslotenheid verdwijnt. Hetzelfde geldt voor de ingreep in het rechter dakvlak van de boerderij (boven de entree). De commissie vindt dit geen verbetering en vraagt om deze wijzigingen te heroverwegen. Wat de erfinrichting betreft, worden er zes (groene, niet verharde) parkeerplaatsen toegevoegd en een terras bij de wagenshuur. De commissie vindt het jammer dat die parkeerplaatsen in het lege centrum van het erf terecht komen.

In de vergadering van 21 maart wordt een aangepast plan besproken. De gevraagde informatie is nu aangeleverd. De commissie constateert dat de doorsnedetekening nog niet klopt en vraagt die ten behoeve van de vergunningverlening aan te passen. De lamellen op de wagenschuur zijn weer terug; bij de lichtstraat in het rechter dakvlak nog niet. De commissie vraagt het plan op dit punt aan te passen. De commissie heeft geen bedenking tegen de aangepaste erfinrichting. De aangeleverde tekeningen van de kleinere bijgebouwen (aanwezig op tekening bestaande toestand) zijn niet beoordeeld, aangezien die in vorige behandelingen ook niet aan de orde zijn geweest.

CONCLUSIE *De commissie concludeert dat het plan niet leidt tot een onaanvaardbare aantasting van monumentale waarden, mits de doorsnedetekening wordt aangepast en de opening in het rechter dakvlak weer voorzien wordt van lamellen.*

Hierop heeft aanvrager de bouwtekening aangepast zoals gevraagd.

Wij hebben besloten het advies over te nemen. Dit betekent dat het belang van de monumentenzorg zich niet verzet tegen het verlenen van de vergunning. Er is dus geen weigeringsgrond voor het verlenen van de monumentenvergunning.

Van de omgevingsvergunning wordt een melding gemaakt bij de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed.

Conclusie toetsingsgronden

Alle toetsingsgronden voor verlening van de vergunning zijn positief.

Procedure

Dit besluit en de terinzagelegging ervan worden medegedeeld op www.officielebekendmakingen.nl en in het huis-aan-huisblad De Toren.

Let op

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

Leges

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

Onderdeel	Omschrijving	Kosten formulier	Totale bouwkosten	Leges
Bouwen	Leges bouwactiviteiten			€
Wabo	Afdeling RE Leges kostenbegroting artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 Wabo			€

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

De kosten voor de activiteit het afwijken van het bestemmingsplan zijn gebaseerd op een kostenbegroting. Dit bedrag is aan u gemaild op 7 februari 2023.

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

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

Rechtsmiddelen omgevingsvergunning uitgebreid

Belanghebbenden kunnen beroep instellen bij de Rechtbank in Zwolle. Zij kunnen een beroepschrift sturen naar Rechtbank Overijssel, team Bestuursrecht, Postbus 10067, 8000 GB Zwolle. Het beroepschrift moet ondertekend zijn en dient in ieder geval te bevatten:

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

De termijn voor het indienen van een beroepschrift bedraagt zes weken. Deze termijn begint op de dag na die waarop dit besluit ter inzage is gelegd.

Degenen die beroep hebben ingesteld kunnen binnen de beroepstermijn aan de voorzieningenrechter vragen de voorziening te treffen dat de vergunning nog niet in werking treedt totdat op het beroep is beslist. Dat kan als "onverwijlde spoed, gelet op de betrokken belangen, dat vereist". Bij het verzoek om voorlopige voorziening dient een afschrift van het beroepschrift te worden overlegd. Het verzoek om voorlopige voorziening moet gericht worden de voorzieningenrechter van de Rechtbank Zwolle team Bestuursrecht, Postbus 10067, 8000 GB Zwolle.

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

Rechtsmiddelen leges

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

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

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

Wanneer kunt u gebruik maken van de omgevingsvergunning?

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

Meer vergunningen of toestemmingen nodig?

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

Wellicht dient u voor het realiseren van uw project naast de omgevingsvergunning nog een sloopmelding in te dienen (denk aan indienen van asbestinventarisatierapport en een veiligheidsplan indien nodig). Of u een sloopmelding nodig heeft kunt u via de website: www.omgevingsloket.nl nazien. Bij het ontbreken van een geaccepteerde sloopmelding kunt u misschien geen gebruik maken van deze omgevingsvergunning. Voor vragen hierover kunt u een afspraak maken met het Klant Contact Centrum (KCC) van de gemeente Hardenberg (tel:14-0523). Nadere informatie kunt u ook verkrijgen via de website: <https://www.odijsselland.nl/thema/asbest/>.

²De door u ingediende gegevens zijn alleen beoordeeld op door u aangevraagde vergunningsplichtige activiteiten. Op het aanvraagformulier geeft u aan dat het gaat om het restaureren/renoveren/verbouwen van het landgoed Hoogen Gaerde. De aanvraag is dan ook alleen op dit punt beoordeeld. Echter, u dient altijd te voldoen aan het Bouwbesluit 2012, ook als werkzaamheden worden verricht die niet vergunningplichtig zijn. Dit is uw eigen verantwoordelijkheid.

Hebt u nog vragen?

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

Burgemeester en wethouders van de gemeente Hardenberg,

Secretaris,



I.A.A. Oostmeijer-Oosting

Burgemeester,



M.W. Offinga

Bijlagen: voorschriften en nadere informatie
Separaat: gewaarmerkte bescheiden: aanvraag met bijlagen
Separaat: de ruimtelijke onderbouwing

Bijlage 1

VOORSCHRIFTEN OMGEVINGSVERGUNNING

BIJZONDERE VOORSCHRIFTEN:

1. De definitieve rapporten, berekeningen en tekeningen (inclusief detailberekeningen en -tekeningen) van alle constructiedelen ten behoeve van de uitvoeringsfase moeten minimaal drie weken voor de start van de uitvoering van het desbetreffende onderdeel ter goedkeuring bij Bouw- en Woningtoezicht worden ingediend. Zonder goedkeuring mag niet met de werkzaamheden worden begonnen.
2. Van constructiedelen die niet op brandwerendheid zijn berekend moet worden aangegeven welke maatregelen en voorzieningen worden getroffen om in de vereiste brandwerendheid te voorzien. Zonder goedkeuring mag niet met de werkzaamheden worden begonnen.
3. Op basis van de bodemclassificatie "zand, matig fijn, zwak siltig" (zie de dieper doorgaande boorprofielen in het rapport "Verkenkend milieukundig bodemonderzoek (...)", van Sigma Geo- & Milieutechniek B.V., werknr. 23-M10765, d.d. 1 mei 2023) mogen de grondparameters uit NEN 9997-1, tabel 2.b voor "zand, zwak siltig, kleiig" worden aangehouden, mits ϕ' niet hoger dan 30° aangenomen wordt, en de grondwaterstand niet lager dan op 0,60 m min maaiveld wordt gesteld. Gunstiger grondparameters moeten door aanvullend representatief grondonderzoek onderbouwd worden.
4. Alle rapporten, berekeningen en tekeningen van constructiedelen die niet door de hoof constructeur zelf worden berekend dan wel getekend, moeten door hem als "goedgekeurd" gewaarmerkt worden voordat ze bij Bouw- en Woningtoezicht ter goedkeuring worden ingediend. Berekeningen en tekeningen zonder dit waarmerk worden niet in behandeling genomen.
5. Het ruimtelijke kwaliteitsplan (Ruimtelijke_onderbouwing_Landgoed_Den_Hoogen_Gaerde_Balkbrug_Ruimtelijke_onderbouwing_V2.pdf en ruimtelijke_onderbouwing_Landgoed_Den_Hoogen_Gaerde_Balkbrug_Bijlagen_V2.pdf, ingekomen 18 juli 2023) maken ook onderdeel uit van deze omgevingsvergunning. Binnen 12 maanden na gereed melding of ingebruikname van het restaureren/renoveren/verbouwen van het landgoed Hoogen Gaerde moet uitvoering gegeven zijn aan de aanleg en instandhouding van de landschapsmaatregelen conform het bijgevoegde ruimtelijke kwaliteitsplan ten einde te komen tot een goede landschappelijke inpassing en verbetering van de ruimtelijke kwaliteit op het perceel Lutten Oever 7 in Balkbrug, kadastraal bekend Avereest, sectie F, nummer 3686;
6. De op tekening (DO.003 sit – erfinrichtingsplan dd 17-07-2023) aangegeven parkeerplaatsen maken onderdeel uit van deze omgevingsvergunning en dienen voor de ingebruikname van het restaureren/renoveren/verbouwen van het landgoed Hoogen Gaerde gerealiseerd te zijn en te blijven overeenkomstig de ingediende aanvraag;
7. De ruimten in de woning (aangeduid "als nevenfunctie van de woonruimte" in het brandveiligheidsadvies rapport 22210071.R01a) mogen niet anders in gebruik zijn en tevens onder toezicht van de gebouweigenaar.

De bepalingen uit het Bouwbesluit 2012 zijn ten allen tijde van toepassing.

ALGEMENE VOORSCHRIFTEN BOUWEN:

Aanwezigheid bescheiden

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

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

Het uitzetten van bebouwingsgrenzen (nieuwbouw woningen en utiliteitsbouw)

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

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

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

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

Gereedmelding van (onderdelen van) de bouwwerkzaamheden

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

Opmetingen, ontgravingen, opbrekingen en onderzoeken

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

Melden van werken bij lage temperaturen

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

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

OVERIGE BEPALINGEN:

1. Intrekking vergunning

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

2. Wijziging tenaamstelling

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

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

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

5. Stilleggen van de bouw

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

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

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

NADERE INFORMATIE BOUWEN:

Bouwbesluit 2012

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

Artikel 1.23 Aanwezigheid bescheiden

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

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

Artikel 1.24 Het uitzetten van de bebouwingsgrenzen

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

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

Artikel 1.25 Mededeling aanvang en beëindiging bouwwerkzaamheden

1. Het bevoegd gezag wordt ten minste twee werkdagen voor de feitelijke aanvang van bouwwerkzaamheden waarvoor een vergunning voor het bouwen is verleend door de houder van die vergunning schriftelijk van de aanvang van die werkzaamheden, met inbegrip van ontgravingswerkzaamheden, in kennis gesteld.
2. Het bevoegd gezag wordt ten minste op de dag van beëindiging van de bouwwerkzaamheden waarvoor een vergunning voor het bouwen is verleend, door de houder van die vergunning schriftelijk van de beëindiging van die werkzaamheden in kennis gesteld.
3. Een bouwwerk voor het bouwen waarvan een vergunning voor het bouwen is verleend, wordt niet in gebruik gegeven of genomen indien niet voldaan is aan het bepaalde in het tweede lid.

Artikel 8.1 Aansturingsartikel

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

Artikel 8.2 Veiligheid in de omgeving

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

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

Artikel 8.3 Geluidhinder

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

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

Tabel 8.3

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

3. Het bevoegd gezag kan ontheffing verlenen van het eerste en tweede lid. Onverkort het gestelde in de ontheffing, wordt bij het uitvoeren van bouw- of sloopwerkzaamheden gebruik gemaakt van de best beschikbare stille technieken.
4. Indien het bevoegd gezag met betrekking tot het uitvoeren van bouw- of sloopwerkzaamheden beleidsregels als bedoeld in titel 4.3 van de Algemene wet bestuursrecht heeft vastgesteld, is in afwijking van het derde lid geen ontheffing vereist indien het uitvoeren van de werkzaamheden voldoet aan die beleidsregels en het bevoegd gezag ten minste twee werkdagen voor de feitelijke aanvang van die werkzaamheden in kennis is gesteld van de aanvang van de werkzaamheden.

Artikel 8.4 Trillingshinder

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

Artikel 8.5 Stofhinder

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

Artikel 8.6 Grondwaterstand

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

Artikel 8.7 Veiligheidsplan

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

- a. ten minste een tekening waaruit de bouw- of sloopplaatsinrichting blijkt met:
 1. de toegang tot de bouw- of sloopplaats inclusief begrenzing, afscheiding en afsluiting van de bouw- of sloopplaats;
 2. de ligging van het perceel waarop gebouwd of gesloopt wordt en de omliggende wegen en bouwwerken;
 3. de situering van het te bouwen of te slopen bouwwerk;

4. de aan- en afvoerwegen;
 5. de laad-, los- en hijszones;
 6. de plaats van bouwketen;
 7. de in of op de bodem van het perceel aanwezige leidingen;
 8. de plaats van machines, werktuigen en ander hulpmaterieel en opslag van materialen;
 9. de bereikbaarheid van bluswater- en andere veiligheidsvoorzieningen;
- b. gegevens en bescheiden over de toe te passen bouw- of sloopmethodiek en de toe te passen materialen, materieel, hulp- en beveiligings-middelen bij de bouw- of sloopwerkzaamheden;
- c. indien een bouwput wordt gemaakt:
1. de hoofdropzet van de verticale bouwputafscheiding en de bouwputbodem;
 2. de uitgangspunten voor een bemalingsplan;
 3. de uitgangspunten voor een monitoringsplan ter voorkoming van schade aan naburige bouwwerken;
- d. een rapport van een akoestisch onderzoek, indien aannemelijk is dat de dagwaarde vanwege het uitvoeren van bouw- of sloopwerkzaamheden meer bedraagt of de maximale blootstellingsduur in dagen langer duurt dan de waarden, bedoeld in artikel 8.3, tweede en derde lid, of indien aannemelijk is dat niet wordt voldaan aan de beleidsregels als bedoeld in artikel 8.3, vierde lid;
- e. een rapport van een trillingenonderzoek, indien aannemelijk is dat het uitvoeren van de bouw- of sloopwerkzaamheden een grotere trillings-sterkte veroorzaakt dan de trillingssterkte bedoeld in artikel 8.4, eerste lid.

Artikel 8.8 Aansturingsartikel

1. Bouw- en sloopwerkzaamheden worden zodanig uitgevoerd dat tijdens de uitvoering vrijkomend bouw- en sloopafval deugdelijk wordt gescheiden.
2. Aan de in het eerste lid gestelde eis wordt voldaan door toepassing van de voorschriften in deze afdeling en de krachtens die bepalingen gegeven voorschriften.

Artikel 8.9 Scheiden bouw- en sloopafval

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

Flora- en Faunawet

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

Een ieder dient dan ook voldoende zorg in acht te nemen voor de in het wild levende dieren en planten, alsmede voor hun directe leefomgeving.

De bedoelde zorg houdt in ieder geval in dat een ieder die weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat door zijn handelen of nalaten nadelige gevolgen voor flora of fauna kunnen worden veroorzaakt, verplicht is dergelijk handelen achterwege te laten voorzover zulks in redelijkheid kan worden gevergd, dan wel alle maatregelen te nemen die redelijkerwijs van hem kunnen worden gevergd teneinde die gevolgen te voorkomen of, voorzover die gevolgen niet kunnen worden voorkomen, deze zoveel mogelijk te beperken of ongedaan te maken.

Nadere informatie kunt u onder andere vinden op de website www.natuurloket.nl.

Brandveilig gebruiken

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

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

SCHADE:

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

Voor kennisgeving en nadere informatie:

afdeling Ruimtelijk Domein
Postbus 500
7770 BA HARDENBERG

