

Collegevoorstel

Zaaknummer: 76030

College: 14 juli 2020

Behandelaar: Gerlof van Ittersum

E-mail: Gerlof.vanIttersum@hardenberg.nl

Onderwerp: Vaststellen wijzigingsplan en omgevingsvergunning perceel Radewijkerweg 4 in Radewijk (omzetting van de agrarische bestemming naar een woonbestemming + herbouw woning)

HET COLLEGE WORDT VOORGESTELD TE BESLUITEN OM:

1. Het wijzigingsplan "Wijziging Bestemmingsplan Buitengebied Hardenberg, Radewijkerweg 4 Radewijk" ongewijzigd vast te stellen met daarbij als ondergrond (O_NL.IMRO.0160.WBP00035.dgn) en als digitale planversie (NL.IMRO.0160.WBP00035-VG01).
2. De omgevingsvergunning voor het bouwen van een vervangende woning op het perceel Radewijkerweg 4 in Radewijk met voorschriften te verlenen.
3. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Inleiding

Op het erf Radewijkerweg 4 in Radewijk bevinden zich een bedrijfswoning en enkele voormalige agrarische opstallen. De agrarische activiteiten zijn beëindigd en de initiatiefnemer heeft aangegeven de agrarische bestemming te willen wijzigen naar een woonbestemming en een vervangende woning en bijgebouw te willen bouwen.

De initiatiefnemer heeft een wijzigingsplan laten opstellen die voorziet in een woonbestemming en een omgevingsvergunningaanvraag met kenmerk (V2020-0033-01) ingediend voor de herbouw van de woning en het bijgebouw. Initiatiefnemer heeft ons gevraagd of wij de aanvraag omgevingsvergunning tegelijk met de aanvraag wijzigingsplan in procedure kunnen brengen door middel van de coördinatieregeling.

Op 6 mei 2020 hebben wij besloten het ontwerp wijzigingsplan en de ontwerp omgevingsvergunning ter inzage te leggen conform de coördinatieverordening. De stukken hebben ter inzage gelegen van donderdag 14 mei 2020 tot en met woensdag 24 juni 2020. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Beoogd effect

Het planologisch-juridisch regelen van de omzetting van een agrarische bestemming naar een woonbestemming en daarbij de herbouw van een bestaande woning en bijgebouw.

Argumenten

1.1. Een woonbestemming is passend op het erf.

Het plangebied ligt in het 'Besloten- heide ontginningslandschap'. Beleidsmatig is het gebied niet primair aangewezen als landbouwontwikkelingsgebied. Op het perceel is geen agrarisch bedrijf meer gevestigd waardoor een woonbestemming past bij het feitelijke en toekomstige gebruik.

In het wijzigingsplan wordt de woonbestemming voorgesteld door het agrarisch bouwvlak weg te bestemmen en het erf met bijbehorende gebouwen onder te brengen in één vlak met de bestemming 'Wonen - Besloten heideontginningslandschap'. De overige gronden binnen het voormalig bouwvlak houden de betreffende agrarische bestemming.

2.1. De bouw van een grotere woning en herbouw bijgebouw is zowel passend in het beleid als in het landschap. Initiatiefnemer heeft aangegeven dat hij een grotere woning met een inhoudsmaat van 850 m³ wil terug bouwen. In het moederplan 'Buitengebied Hardenberg' heeft de Raad in 2014 voor ons college een afwijkingsbevoegdheid opgenomen om de inhoudsmaat van 850m³ te kunnen regelen. Deze afwijkbevoegdheid zit ook automatisch opgenomen in de regels van het wijzigingsplan en kan door ons in deze casus toegepast worden. Wij kunnen medewerking verlenen voor de bouw van een grotere woning, mits het perceel landschappelijk wordt ingepast door middel van een ruimtelijk kwaliteitsplan. Uit het ruimtelijk kwaliteitsplan blijkt dat de beslotenheid van het erf wordt versterkt door de aanplant van gebiedseigenbeplanting.

Ook wordt er een bijgebouw gesloopt en vervangen door een nieuw bijgebouw. Het nieuwe bijgebouw wordt qua oppervlakte niet groter dan het oude bijgebouw en is daarmee passend in het beleid. De sloop van het oude bijgebouw en de uitvoering van het ruimtelijk kwaliteitsplan hebben wij afgehecht in de voorschriften van de omgevingsvergunning.

2.2. Het aantal woningen blijft ongewijzigd en daarmee is het woningaantal passend in het woonbeleid. In het wijzigingsplan wordt één woning bestemd en dat is gelijk aan het huidig aantal woningen. Wel vergunnen wij een nieuwe woning, maar in de omgevingsvergunning hebben wij een bepaling opgenomen dat de oude woning binnen drie maanden na gereedmelden/ ingebruikname van de nieuwe woning gesloopt moet zijn. Hiermee blijft het aantal woningen op 1.

2.3. De uitbreidingsmogelijkheden van omliggende gronden en percelen worden niet onevenredig aangetast en een acceptabel woonklimaat is aannemelijk.

In de omgeving van het plangebied zijn twee agrarische bedrijven aanwezig op een afstand van respectievelijk 100 en 150 meter. Een (vlees)varkenshouderij is gevestigd aan de Radewijkerweg 7-9 en een gemengd bedrijf aan de Radewijkerweg 2-2a. Op het perceel Radewijkerweg 7-9 lag ten tijde van het bestemmingsplan "Buitengebied Hardenberg" (2014) een uitbreidingsmogelijkheid (onbebouwd bouwvlak) aan de zijde van de Radewijkerweg 4. In 2017 is een vergunning verleend voor de bouw van een varkensstal. Deze varkensstal is vergund tot nagenoeg aan de grens van het bouwvlak, aan de zijde van het perceel Radewijkerweg 4. Bij die vergunning is de huidige woning van het plangebied meegenomen in de geurberekening voor het aspect woon- en leefklimaat. Inmiddels is de stal vergund en is de uitbreidingsruimte nagenoeg benut. Op het gemengd bedrijf aan de Radewijkerweg 2-2a worden melkkoeien, vrouwelijk jongvee en vleeskuikens gehouden. Op het perceel Radewijkerweg 2 liggen de uitbreidingsmogelijkheden op een afstand van ruim 200 meter. Deze afstanden worden ook voldoende groot ingeschat.

3.1. De gemeenteraad heeft op 27 mei 2014 de 'Coördinatieverordening Wro Hardenberg' vastgesteld die de mogelijkheid biedt de procedure wijzigingsplan en omgevingsvergunning te combineren (coördinatieregeling).

De coördinatieregeling toepassen houdt in dat de aanvraag omgevingsvergunning (v2020-0033-01) getoetst wordt aan het nieuwe planologische kader, in dit geval het wijzigingsplan. Het bouwplan is niet in strijd met de bouwregels en de afwijkbevoegdheid van het wijzigingsplan. De omgevingsvergunning kan daarmee de procedure volgen van het wijzigingsplan. Het voordeel van de coördinatieregeling is dat het wijzigingsplan en de omgevingsvergunning samen optrekken. Ze liggen gelijktijdig ter inzage en er staan gelijktijdig rechtsmiddelen open. Zowel de bevoegdheid om een wijzigingsplan vast te stellen als de bevoegdheid om een omgevingsvergunning (afwijking) te verlenen ligt bij uw college.

Risico's en kanttekeningen

De kans op beroep wordt klein ingeschat, omdat er geen zienswijzen zijn ingediend.

Financiën

- 3.1. De initiatiefnemer is financieel verantwoordelijk voor zijn plannen.
- 3.2. Met de initiatiefnemer is een planschadeovereenkomst afgesloten, waarbij de initiatiefnemer de financiële gevolgen van planschade accepteert. Er hoeft daarom geen exploitatieplan te worden opgesteld.

Verwerking persoonsgegevens

Initiatiefnemer heeft het aanvraagformulier 'Verzoek formele planologische procedure' ingevuld. De aanvraag is opgeslagen in het zaaksysteem.

De NAW-gegevens worden gebruikt om:

- te kunnen bepalen op welk perceel de gevraagde ontwikkeling van toepassing is;
- een antwoordbrief vanuit het zaaksysteem te kunnen sturen naar de initiatiefnemer;
- een legesfactuur vanuit het programma LEEF te kunnen sturen;
- met de provincie en het waterschap overleg te kunnen voeren als bedoeld in het Besluit ruimtelijke ordening.

Communicatie

Het ontwerp van het wijzigingsplan is voorgelegd aan de provincie Overijssel en het Waterschap Vechtstromen. Beide partijen hebben aangegeven akkoord te zijn met de plannen.

Uitvoering

De publicatie van de ter inzagelegging van het vastgestelde wijzigingsplan samen met de beschikking (omgevingsvergunning) vindt plaats in het huis-aan-huisblad De Toren, de Staatscourant en de landelijke site www.ruimtelijkeplannen.nl, waarbij wordt bekend gemaakt dat in het kader van de beroepstermijn de stukken 6 weken ter inzage liggen.

Bijlagen

- Vaststellingsbesluit
- Definitieve beschikking
- Vastgesteld wijzigingsplan

Zaaknummer: 76030

Onderwerp: Vaststellen wijzigingsplan en omgevingsvergunning perceel Radewijkerweg 4 in Radewijk (omzetting van de agrarische bestemming naar een woonbestemming + herbouw woning)

Burgemeester en wethouders van de gemeente Hardenberg;

Gezien het wijzigingsplan "Wijziging Bestemmingsplan Buitengebied Hardenberg, Radewijkerweg 4 Radewijk" en het collegevoorstel d.d. 14 juli 2020;

Overwegende:

- Dat de initiatiefnemer ons heeft gevraagd om een herbouw van een voormalige bedrijfswoning op het perceel Radewijkerweg 4 in Radewijk;
- Dat op het perceel Radewijkerweg 4 in Radewijk geen agrarisch bedrijf meer is gevestigd;
- Dat de initiatiefnemer de toekomstige woning wil gebruiken voor woondoeleinden;
- Dat de bestemming 'Agrarisch met waarden - Besloten heideontginningslandschap' van het bestemmingsplan "Buitengebied Hardenberg" voor dit perceel in artikel 4 lid 4.6 onder 4.6.6 een wijzigingsbevoegdheid regelt voor ons college om de bestemming te wijzigen naar 'Wonen - Besloten heideontginningslandschap';
- Dat aan de wijzigingsbevoegdheid een afwegingskader is gekoppeld en gebleken is dat aan de wijzigingsvoorwaarden kan worden voldaan;
- Dat aan de afwijkbevoegdheid een afwegingskader is gekoppeld en gebleken is dat aan de afwijkvoorwaarden kan worden voldaan;
- Dat het ontwerp wijzigingsplan en de omgevingsvergunning met toepassing van de coördinatie regeling vanaf 14 mei 2020 gedurende zes weken ter inzage hebben gelegen en waarbij aan eenieder de gelegenheid is geboden een zienswijze bij ons naar voren te brengen;
- Dat er geen zienswijzen over het ontwerp wijzigingsplan en de ontwerp omgevingsvergunning zijn binnengekomen;
- Gelet op het bepaalde in artikel 3.6 lid a van de Wet ruimtelijke ordening en de regels van het bestemmingsplan "Buitengebied Hardenberg".

Besluit:

1. Het wijzigingsplan "Wijziging Bestemmingsplan Buitengebied Hardenberg, Radewijkerweg 4 Radewijk" ongewijzigd vast te stellen met daarbij als ondergrond (O_NL.IMRO.0160.WBP00035.dgn) en als digitale planversie (NL.IMRO.0160.WBP00035-VGo1).
2. De omgevingsvergunning voor het bouwen van een vervangende woning op het perceel Radewijkerweg 4 in Radewijk met voorschriften te verlenen.
3. Geen exploitatieplan vast te stellen.

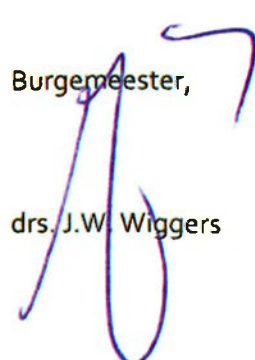
Hardenberg, 14 juli 2020.

Loco-secretaris,



E.C.B. Hoitink

Burgemeester,



drs. J.W. Wiggers

Radewijkerweg 4
7791 RG Radewijk

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

VERZONDEN 14 JULI 2020

Uw brief van 17 januari 2020

Team Vergunningen, Toezicht en Handhaving

Zaaknummer V2020-0033-01

Type procedure Uitgebreid

Hardenberg, 14 juli 2020

Onderwerp Verlening omgevingsvergunning vervangende woning en bijgebouw op het perceel Radewijkerweg 4 in Radewijk

Geachte heer

U heeft op 17 januari 2020 een aanvraag voor een omgevingsvergunning (V2020-0033-01) ingediend voor het vernieuwen van de woning en schuur aan de Radewijkerweg 4 in Radewijk, kadastraal bekend Ambt-Hardenberg, sectie Y, nummer 971.

Dit project omvat de volgende activiteiten:

Werkzaamheid	Groep	Onderdeel
Bijbehorend bouwwerk bouwen	Bouwen en verbouwen	Bouwen
Woning bouwen	Bouwen en verbouwen	Binnenplanse afwijking
Woning bouwen	Bouwen en verbouwen	Bouwen

De omgevingsvergunning wordt inachtneming van de coördinatieverordening voorbereid. Er is een besluit genomen om de omgevingsvergunning te verlenen.

Toetsingsgronden bouwen

De gemeenteraad heeft op 27 mei 2014 de 'Coördinatieverordening Wro Hardenberg' vastgesteld. Op grond van dit coördinatiebesluit en afdeling 3.6 Wet ruimtelijke ordening wordt deze aanvraag getoetst aan het ontwerpwijzigingsplan "Wijziging Buitengebied Hardenberg, Radewijkerweg 4 Radewijk" waarmee de aanvraag om omgevingsvergunning wordt gecoördineerd.

Uw aanvraag is conform de eisen van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en de Woningwet getoetst aan het ontwerpwijzigingsplan "Wijziging Bestemmingsplan Buitengebied Hardenberg, Radewijkerweg 4 Radewijk", de Bouwverordening, het Bouwbesluit en het gemeentelijke welstandsbeleid (Welstandsnota).

Er wordt voldaan aan de bepalingen van het ontwerpwijzigingsplan behalve artikel 40.2.2. onder c,d en e omdat de woning wordt herbouwd en dat de woning een inhoudsmaat krijgt van 850 m³.

Op grond van artikel 2.10 lid 2 en 2.12 lid 1 sub a onder 1 Wabo kan van het wijzigingsplan worden afgeweken met toepassing van de in het moederplan (Buitengebied Hardenberg) opgenomen afwijkingregels (binnenplanse afwijkingsmogelijkheid).

Uw plan voldoet aan redelijke eisen van welstand. Dit blijkt uit een positief advies van de stadsbouwmeester van 17 januari 2020.

Er is, nu de hiervoor bedoelde toetsing en advisering positief zijn, geen sprake van een weigeringsgrond als bedoeld in artikel 2.10 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

Procedure

De kennisgeving van de ontwerpbesluiten (ontwerp wijzigingsplan en ontwerp omgevingsvergunning) is op woensdag 13 mei 2020 in huis-aan-huisblad De Toren gepubliceerd, waarbij is bekendgemaakt dat vanaf donderdag 14 mei 2020 gedurende zes weken de ontwerpbesluiten met bijbehorende stukken ter inzage lagen en dat tijdens deze termijn zienswijzen konden worden ingediend. De kennisgeving is tevens in de staatscourant geplaatst.

Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Het ontwerpbesluit en het ontwerpwijzigingsplan zijn ook naar waterschap Vechtstromen en provincie Overijssel gestuurd. Provincie Overijssel en waterschap Vechtstromen hebben aangegeven geen reden te zien om een zienswijze in te dienen.

Besluit

Op basis van voornoemde toetsing hebben wij besloten u - gelet op het bepaalde in artikel 2.1 lid 1 sub a en sub c en op grond van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht - **de omgevingsvergunning voor bouwen en voor het binnenplans afwijken van het bestemmingsplan met voorschriften te verlenen** op grond van de aanvraag zoals aangegeven op de hierbij gevoegde gewaarmerkte bijlagen.

De voorschriften waaronder deze omgevingsvergunning is verleend kunt u nalezen in de bijlage(n) behorende bij dit besluit.

Er mag volgens de verleende omgevingsvergunning van het bestemmingsplan of de beheersverordening worden afgeweken. Indien er nieuwe (omgevings)vergunningen nodig zijn en waarbij aan het wijzigingsplan wordt getoetst is eventueel opnieuw een afwijking van het wijzigingsplan nodig. Op voorhand kan niet worden gezegd of daar medewerking aan wordt of kan worden verleend.

Overwegingen

Overwegingen Herbouw - verbouw - uitbreiding woning (Artikel 40.3.1.)

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 40.2.2 onder c en d, mits een voldoende woon- en leefklimaat gegarandeerd kan worden en de bedrijfsvoering van omliggende (agrarische) bedrijven of recreatiebestemmingen hierdoor niet wordt belemmerd.

De uitbreidingsmogelijkheden van omliggende gronden en percelen worden niet onevenredig aangetast. In de omgeving van het plangebied zijn twee agrarische bedrijven aanwezig op een afstand van respectievelijk 100 en 150 meter. Een (vlees)varkenshouderij is gevestigd aan de Radewijkerweg 7-9 en een gemengd bedrijf aan de Radewijkerweg 2-2a. Op het gemengd bedrijf aan de Radewijkerweg 2-2a worden melkkoeien, vrouwelijk jongvee en vleeskuikens gehouden.

Op het perceel Radewijkerweg 7-9 lag ten tijde van het bestemmingsplan "Buitengebied Hardenberg" (2014) een uitbreidingsmogelijkheid (onbebouwd bouwvlak) aan de zijde van de Radewijkerweg 4. In 2017 is een vergunning verleend voor de bouw van een varkensstal. Deze varkensstal is vergund tot nagenoeg aan de grens van het bouwvlak, aan de zijde van het perceel Radewijkerweg 4. Bij die vergunning is de huidige woning van het plangebied meegenomen in de geurberekening. Inmiddels is de stal vergund en is de uitbreidingsruimte benut.

Op het perceel Radewijkerweg 2 liggen de uitbreidingsmogelijkheden op een afstand van ruim 200 meter. Deze afstanden worden ook voldoende groot ingeschat.

Overwegingen vergroten inhoud woning (Artikel 40.3.2).

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 40.2.2 onder e voor het vergroten van de inhoud van de woning tot 1.000 m³, mits de inpassing op het erf op zorgvuldige wijze plaats vindt, aan de hand van een ruimtelijk kwaliteitsplan.

De woning krijgt een inhoudsmaat van 850 m³ en blijft qua inhoudsmaat onder de maximummaat van 1000 m³. Er is voor het perceel Radewijkerweg 4 een ruimtelijk kwaliteitsplan opgesteld. Hieruit blijkt dat het perceel door middel van landschapsmaatregelen landschappelijk wordt ingepast. De uitvoering van het ruimtelijk kwaliteitsplan is als voorwaarde opgenomen in de voorschriften van deze beschikking.

Er wordt voldaan aan de bepalingen om gebruik te maken van een binnenplanse afwijkingsmogelijkheid. Er is, nu de hiervoor bedoelde toetsing en advisering positief zijn, geen sprake van een weigeringsgrond als bedoeld in artikel 2.10 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

Overwegingen herbouw bijgebouwen.

Het nieuwe bijgebouw wordt qua oppervlakte niet groter dan het oude bijgebouw dat wordt gesloopt en is daarmee passend in het beleid.

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

Leges

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

Onderdeel	Omschrijving	Kosten formulier	Totale bouwkosten	Leges
Binnenplanse afwijking	Leges Wabo (binnenplanse afwijking art. 2.12. lid 1, sub a 1°)			€ [redacted]
Bouwen	Leges bouwactiviteiten	€ [redacted]	€ [redacted]	€ [redacted]
Bouwen		€ [redacted]		

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.

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 leges voor de procedure van het wijzigingsplan bedragen € [redacted]

Binnenkort krijgt u twee facturen. De eerste factuur is voor de leges van de omgevingsvergunning en de tweede factuur is voor de leges van het wijzigingsplan. De betaling dient binnen 30 dagen na verzenddatum van de facturen te geschieden.

Rechtsmiddelen omgevingsvergunning/ wijzigingsplan

Er zijn tegen beide ontwerpbesluiten geen zienswijzen ontvangen. Belanghebbenden aan wie redelijkerwijs niet kan worden verweten dat zij geen zienswijze hebben ingediend tegen het ontwerp van een of meer vermelde besluiten, kunnen gedurende de termijn van ter inzagelegging (beroepstermijn) tegen het vastgestelde wijzigingsplan en /of verleende omgevingsvergunning beroep in stellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

De besluiten worden bekendgemaakt in het huis-aan-huisblad De Toren en de Staatscourant op woensdag 22 juli 2020. De stukken liggen vanaf donderdag 23 juli 2020 ter inzage. De termijn voor het indienen van een beroepschrift bedraagt zes weken. De beroepstermijn start op vrijdag 24 juli 2020.

Beroepschriften moeten worden gericht aan de afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State, postbus 20019, 2500 EA Den Haag. Een beroep dient gemotiveerd te zijn.

Rechtsmiddelen leges

Indien u het niet eens bent met de leges kunt u bezwaar 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 uw vergunning?

Beide besluiten treden in werking na afloop van de beroepstermijn, tenzij binnen deze termijn naast een beroepsschrift ook een verzoek om voorlopige voorziening is ingediend. In dat geval treden de besluiten niet in werking voordat op dat verzoek is beslist.

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

Heeft u nog vragen?

Heeft 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. Wilt u schriftelijk reageren op deze brief, vermeld dan de datum en het kenmerk van deze brief.

Burgemeester en Wethouders van de gemeente Hardenberg

Loco-secretaris,



Burgemeester,



VOORSCHRIFTEN OMGEVINGSVERGUNNING

BIJZONDERE VOORSCHRIFTEN:

- Het ruimtelijk kwaliteitsplan (ingekomen 06-04-2020) maakt onderdeel uit van deze omgevingsvergunning;
- Binnen 12 maanden na onherroepelijkheid van deze omgevingsvergunning moet uitvoering gegeven zijn aan de aanleg en instandhouding van de landschapsmaatregelen conform het bijgevoegde ruimtelijk kwaliteitsplan ten einde te komen tot een goede landschappelijke inpassing en verbetering van de ruimtelijke kwaliteit;
- De bestaande woning op het perceel Radewijkerweg 4 moet worden verwijderd binnen drie maanden na gereedkoming of ingebruikname van de nieuwe woning;
- Alle bouwwerken welke niet op de nieuwe situatietekening staan dienen binnen 3 maanden na ingebruikname van de nieuwe bouwwerken gesloopt en verwijderd te worden;
- Statische berekeningen en tekeningen van beton-, hout- en staalconstructies dienen tenminste 3 weken voor de aanvang van de werkzaamheden bij het gemeentelijk bouwtoezicht aangeleverd te worden. Er mag pas met de werkzaamheden worden aangevangen nadat deze gegevens door ons goedgekeurd zijn;
- Wanneer er grond vrijkomt, dan kan deze grond op het terrein worden verwerkt. Als dat niet kan, gelden voor de afvoer en de toepassing de regels uit Besluit Bodemkwaliteit en de nota Bodembeheer IJsselland.

ALGEMENE VOORSCHRIFTEN:

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 antwoordenvelop).
- 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 antwoordenvelop).
- 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 tennaamstelling

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, loodsden, 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, loodsden 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:

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 beveiligingsmiddelen bij de bouw- of sloopwerkzaamheden;
- c. indien een bouwput wordt gemaakt:
 1. de hoofdopzet van de verticale bouwputafscheiding en de bouwputbodemp;
 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 trillingssterkte 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.

Wet natuurbescherming (hierna: Wn)

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

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 verwijzen wij u naar de internetsite www.omgevingsloket.nl en www.brandweerommen-hardenberg.nl

SCHADE:

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