



Van Egten Projekten B.V.
t.a.v. de heer J. van Egten
Berkenlaan 3
7921 BJ ZUIDWOLDE

DATUM 10 november 2021
ONDERWERP Omgevingsvergunning
ONS KENMERK Z.269365

Geachte heer van Egten,

Op 21 april 2021 hebben wij uw aanvraag omgevingsvergunning ontvangen voor het bouwen van een dubbele schuurwoning met bergingen fase 2 op het perceel Ommerweg 47c en 47d te Linde, kadastraal bekend gemeente Zuidwolde, sectie Q, nr. 1618, plaatselijk bekend Ommerweg - Linderweg 2.

Het besluit

Wij verlenen een omgevingsvergunning op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna Wabo) voor het bouwen van een dubbele schuurwoning met bergingen fase 2 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 de beheersverordening (artikel 2.1, lid 1, sub c Wabo).

Deze vergunning wordt verleend voor het perceel:

- Ommerweg 47c en 47d, 7925 PZ LINDE.
- Kadastraal bekend gemeente Zuidwolde, sectie Q, perceelnummer 1618.

Voorwaarden

1. Voordat u start met de uitvoering van de vergunning neemt u contact op met een toezichthouder van de gemeente via 14 0528 of wabotoezicht@dewoldenhoogeveen.nl.
2. Net als de start van de uitvoering, meldt u ook het gereed zijn van het vergunde bouwwerk. Ingebruikname kan pas na eindcontrole en goedkeuring door de toezichthouder.
3. Het uitgevoerde bodemonderzoek is nog niet volledig om de voorgenomen woningbouw op het perceel toe te staan. Er dient nog aanvullend onderzoek te worden uitgevoerd wat betreft de bovengrondse tank die op het perceel aanwezig is geweest en er dient nog bodemonderzoek gedaan te worden op aanwezigheid van asbest in de druppelzones van de verwijderde asbestdaken zonder goot. Er mag niet eerder gebouwd worden voordat vervolg bodemonderzoek is goedgekeurd en er is aangetoond dat het perceel geschikt is voor woningbouw.

4. U dient bij de uitvoering rekening te houden met de voorschriften uit de gemeentelijke Bouwverordening 2010 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. De definitieve detailberekeningen en constructietekeningen van onderstaande (bouw)onderdelen moeten zijn ingediend en door de gemeente zijn goedgekeurd voordat deze kunnen worden aangebracht. Deze aanvullende constructieve gegevens moeten met zichtbare goedkeuring van uw (hoofd)constructeur Rudijk zijn ingediend. Deze onderdelen zijn:
 1. Prefab betonnen vloerconstructie van de begane grondvloer;
 2. Prefab betonnen vloerconstructie van de verdiepingsvloer.Deze gegevens moeten tenminste drie weken van tevoren bij de gemeente worden ingediend anders kan niet worden gegarandeerd dat u op tijd kunt (her)starten met de bouwwerkzaamheden (het grondwerk hierbij inbegrepen).
7. De aanvraag is ingediend via het omgevingsloket, de nog in te dienen stukken dienen ook via het omgevingsloket te worden ingediend.

Beheersverordening

De locatie is gelegen binnen de beheersverordening 'Buitengebied De Wolden' die is vastgesteld op 28 februari 2019 en heeft de bestemming 'Wonen'. Het bouwen van een dubbele schuurwoning fase 2 voldoet niet aan de beheersverordening 'Buitengebied'. De strijdigheid wordt verder uitgelegd onder het kopje Activiteit handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening.

Omdat het bouwplan niet voldoet aan de geldende beheersverordening en niet valt onder een binnenplanse of klein buitenplanse (kruimellijst) afwijking, moet de vergunning verleend worden middels artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3 van de Wabo. Voor de motivatie hiervoor wordt verwezen naar de ruimtelijke onderbouwing die onlosmakelijk onderdeel uitmaakt van deze vergunning.

Activiteit bouwen

De activiteit bouwen is getoetst aan artikelen 2.1 en 2.10 van de Wabo. Er zijn geen weigeringsgronden. De aanvraag en de daarbij behorende gegevens maken het aannemelijk dat wordt voldaan aan de Bouwverordening 2010 van de gemeente De Wolden en het Bouwbesluit 2012.

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 de geldende beheersverordening omdat de dubbele schuurwoning buiten het bouwvlak met bestemming Wonen staat. De dubbele schuurwoning staat 5 meter, aan de voorzijde, over grens van het bouwvlak 'Wonen'. Omdat de te bouwen woningen deel uitmaken van een herontwikkeling waarbij een samenhangend erf gecreëerd wordt is het wenselijk om de woningen 5 meter te verschuiven. Ruimtelijk ontstaat er zo een beter beeld. Daarnaast geeft de verschuiving meer ruimte aan invulling van achtertuinen aan de noordzijde.

Op 28 juni 2018 heeft de gemeenteraad op basis van artikel 6.5, lid 3 van het Besluit omgevingsrecht (Bor), een "verklaring van geen bedenkingen" voor categorieën van gevallen vastgesteld. Deze aanvraag valt onder nummer 2 van deze lijst. Gelet hierop is voor dit plan geen "verklaring van geen bedenkingen" nodig.

Volgens artikel 2.12 lid 1, sub a onder 3° kan er afgeweken worden van het ruimtelijkplan indien de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

Voor dit bouwplan is er een ruimtelijke onderbouwing opgesteld door Zuidema Omgevingsrecht d.d. 10-05-202 met ons kenmerk 'D.474089'. Deze ruimtelijke onderbouwing en inhoud is akkoord bevonden en is als zodanig onderdeel van het ruimtelijke advies om de realisatie van het onderliggende bouwplan mogelijk te maken. Ruimtelijk gezien willen we medewerking verlenen aan dit bouwplan.

Welstand

Het perceel ligt in het welstandsvrije gebied. De aanvraag is dus niet ter beoordeling voorgelegd aan de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit en Cultuurhistorie.

Bijbehorende documenten

Bij dit besluit behoren de volgende documenten:

- Publiceerbaar aanvraagformulier, ontvangen op 21 april 2021, met ons kenmerk 'D.474090';
- situatietekening, van Reuvers, Zuidema en van Ruth, ontvangen op 21 april 2021, met ons kenmerk 'D.474341';

- 2021-05-10 Ruimtelijke Onderbouwing Linderweg 2, van Omgevingsecht Zuidema, ontvangen op 10 mei 2021, met ons kenmerk 'D.474089';
- Tekening BA01 wijzing A dubbele schuurwoning, van Architectenburo van Ruth bv, ontvangen op 10 juni 2021, met ons kenmerk 'D.474086';
- Tekening BA02 constructietekening, van architectenburo van Ruth bv, ontvangen op 21 april 2021, met ons kenmerk 'D.474339';
- Tekening BA03, van Architectenburo van Ruth bv, ontvangen op 21 april 2021, met ons kenmerk 'D.474099';
- Tekening B1 bergingen, van Architectenburo van Ruth bv, ontvangen op 21 april 2021, met ons kenmerk 'D.474333';
- statische berekening 21-020-1 5-4-2021, van Constructie adviesbureau Rudijk, ontvangen op 21 april 2021, met ons kenmerk 'D.474331';
- Quickscan NWO, van Ronald Schepers, ontvangen op 21 april 2021, met ons kenmerk 'D.474104';
- B1 uniec 3 rechter woning BENG, van Richard de Beer, 1Rgielabel.nl, ontvangen op 21 april 2021, met ons kenmerk 'D.474101';
- Energielabel rechter woning, ontvangen op 21 april 2021, met ons kenmerk 'D.474337';
- B1 uniec 3 Linker woning BENG, van Richard de Beer, 1Rgielabel.nl, ontvangen 21 april 2021, met ons kenmerk 'D.474344';
- Energielabel linker woning, ontvangen op 21 april 2021, met ons kenmerk 'D.474096';
- landschappelijke inpassing beplantingsvoorstel, van Reuvers Buro voor Groene Ruimtes, ontvangen op 21 april 2021, met ons kenmerk 'D.474094';
- Toetsingskader-veilig-onderhoud-2012-def, ontvangen op 10 juni 2021, met ons kenmerk 'D.474084';
- Arius berekening dubbele schuurwoning, ontvangen op 10 juni 2021, met ons kenmerk 'D.474083';
- MPG berekening de Ommerweg-Linderweg te Zuidwolde, van BouwBureau Borghstee, ontvangen op 10 juni 2021, met ons kenmerk 'D.474077';
- Ivo archeologie v. Linderweg 2 Lindev1-1-concept, van Laagland Archeologie, ontvangen op 19 juli 2021, met ons kenmerk 'D.474075';
- Bodemonderzoek Zuidwolde 210845 rapport VOAB, van EcoReest, ontvangen op 21 juli 2021, met ons kenmerk 'D.474073';
- Sonderingsrapport rapportage geotechnisch onderzoek, van Koops grondmechanica, ontvangen op 23 juli 2021, met ons kenmerk 'D.474069';
- PvE IVO-P Linderweg 2 Linde Definitief van Laagland Archeologie, ontvangen 29 juli 2021, met ons kenmerk 'D.478579'
- funderingsadvies - dubbele -schuurwoning - pdf, van Grondgrip BV, ontvangen op 27 september 2021, met ons kenmerk 'D.501710'.

- statische - berekeningen - dubbele - schuurwoning - definitief, van Constructie Adviesbureau Rudijk, ontvangen op 27 september 2021, met ons kenmerk 'D.501717'.

Procedure

Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht is van toepassing op deze aanvraag. Dit betekent dat de uitgebreide voorbereidingsprocedure wordt gevolgd. Artikel 2.1, eerste lid onder c (artikel 2.12, eerste lid, sub a, onder 3) van de Wabo is van toepassing.

Op 29 juni 2021 is verzocht om aanvullende gegevens die op 23 juli 2021 zijn ontvangen. Op 27 september 2021 zijn aanvullende constructiegegevens ingediend.

De aanvraag, het ontwerpbesluit en de bijbehorende stukken zijn van 16 september 2021 tot 28 oktober 2021, zes weken ter inzage gelegd. Naar aanleiding van de terinzagelegging was men in de gelegenheid zienswijzen op het ontwerpbesluit te geven.

Zienswijze

Er zijn in de inzage periode geen zienswijzen ingediend.

Inwerkingtreding

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

Leges

Op grond van de Legesverordening 2021 worden leges in rekening gebracht voor het behandelen van een aanvraag om omgevingsvergunning volgens onderstaande artikelen:

- 2.3.1.1 Bouwactiviteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder a, van de Wabo € 8.467,20
- 2.3.3.1.3 Buitenplanse afwijking, artikel 2.12, eerste lid, onder b, onder 3^o, van de Wabo € 2.618,80

In totaal bent u een bedrag verschuldigd van € 11.086,00. In de nog te ontvangen factuur leest u hoe het bedrag is berekend. Bent u het daar niet mee eens dan kunt u bezwaar maken. In de factuur staat hoe u dat doet.

Basisadministratie

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

- Woonfunctie.

Vragen

Heeft u nog vragen over dit besluit? Dan kunt u contact opnemen met Sikke Bart Frieling. Wij verzoeken u bij correspondentie altijd ons kenmerk van deze zaak te vermelden.

Met vriendelijke groet,
Namens burgemeester en wethouders,

Sikke Bart Frieling
Coördinator Omgevingsvergunningen

Kopie

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

Niet eens met het besluit

Bent u het niet eens met het besluit? Dan kunt u een beroepschrift indienen bij de rechtbank. Dat doet u binnen zes weken na de dag van verzending 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 wabotoezicht@dewoldenhoogeveen.nl.

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

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 grondverbetering werkzaamheden.

Het storten van gewapend beton (tenminste 1 dag van tevoren).

Bodem

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

Vergunning en bescheiden bij de hand

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

Afscheiding bouwterrein

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

Rioolaansluiting

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

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

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

Bouwafval

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

Geluid

Bedrijfsmatige bouw- of sloopactiviteiten mogen alleen op werkdagen en op zaterdag tussen 7.00 uur en 19.00 worden uitgevoerd. Daarbij dient u, ten behoeve van omwonenden, rekening te houden met onderstaande blootstellingstabel.

Dagwaarde	Max. blootstellingsduur
≤ 60 dB(A)	Onbeperkt
> 60 dB(A)	50 dagen
> 65 dB(A)	30 dagen
> 70 dB(A)	15 dagen
> 75 dB(A)	5 dagen
> 80 dB(A)	Geen

De in bovenstaande tabel genoemde waarden betreffen daggemiddelden. Het bevoegde gezag kan ontheffing verlenen. Indien bij de aanvraag niet om een akoestisch rapport is gevraagd, wordt aangenomen dat u aan de grenswaarden van het Bouwbesluit 2012 voldoet. Blijkt tijdens de uitvoering dat niet aan de grenswaarden wordt voldaan, dan kan het werk worden stilgelegd. Zorg dan ook dat u voldoende voorzorgmaatregelen treft om geluid op de omringende bebouwing voldoende te beperken, bijvoorbeeld bij heiwerkzaamheden.

Schade aan wegen en terreinen

Beschadiging van wegen en/of terreinen moet bij de gemeente worden gemeld. De gemeente zal op uw rekening de schade herstellen. De gemeente adviseert u voor aanvang van de bouw de huidige onderhoudssituatie van wegen en terreinen op foto vast te leggen, zodat achteraf geen meningsverschil kan ontstaan over of de schade tijdens de bouw is veroorzaakt.

Schade aan andere bouwwerken

De veroorzaker is zelf aansprakelijk voor schade die tijdens de bouwwerkzaamheden ontstaat. Wanneer u gaat heien dient u de directe omgeving op tijd te waarschuwen. Indien u geen trillingsrapport voor heiwerkzaamheden heeft hoeven aanleveren bij de aanvraag voor de omgevingsvergunning, wordt aangenomen dat u aan de grenswaarden van het Bouwbesluit 2012 voldoet bij het uitvoeren van heiwerkzaamheden. Zorg dat u voldoende voorzorgmaatregelen treft om trillingen op de omringende bebouwing voldoende te beperken. Het is zinvol om voorafgaand aan de bouw een inventarisatie te maken van de bouwkundige staat van de omliggende bebouwing. Wanneer er ernstige schade of hinder voor de omgeving ontstaat zijn de gemeentelijke toezichthouders bevoegd om de desbetreffende bouwwerkzaamheden stil te leggen.

Boor- of avegaarpalen

In de grond gevormde funderingspalen moeten door het gemeentelijk toezicht worden goedgekeurd voordat een aanvang kan worden genomen met de verdere funderingswerkzaamheden.

Deze goedkeuring krijgt u wanneer alle boorpalen akoestisch zijn doorgemeten en de uitkomsten van het doormetingsrapport goed zijn.

Verder moeten op aanwijzing van het gemeentelijk toezicht enkele paalkoppen worden ontgraven, schoongespoten en ter keuring worden aangeboden.

Constructieve detailberekeningen

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

Bij gereedkomen van de werkzaamheden

Gereed melden 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.

Ingebruikname

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 beschermd 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.