

DATUM
ONDERWERP
ONS ZAAKNUMMER

18 september 2024
Ontwerpbeschikking omgevingsvergunning (verlenen)
Z2023-00000890

Beste,

Op 8 december 2023 hebben wij uw aanvraag omgevingsvergunning ontvangen voor het bouwen van twee-onder-één-kapwoning (levensloopbestendig) op het perceel Parkweg 21, 7957AE de Wijk.

Het ontwerpbesluit

Wij zijn voornemens een omgevingsvergunning te verlenen op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna Wabo) voor het bouwen van twee-onder-één-kapwoning (levensloopbestendig) met de volgende activiteiten:

- Het bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1, lid 1, onder a Wabo);
- Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan/de beheersverordening (artikel 2.1, lid 1, sub c Wabo);

Het ontwerpbesluit wordt verleend voor het perceel:

- Parkweg 19 en 19a, 7957AE de Wijk
- Kadastraal bekend gemeente de Wijk, sectie F, perceelnummer 4270 en 4271 (gedeeltelijk).

Voorwaarden

1. Uiterlijk twee dagen voordat u start met de uitvoering van de vergunning neemt u contact op met een toezichthouder van de gemeente via 14 0528 of omgevingstoezicht@dewoldenhoogeveen.nl.
2. Net als de start van de uitvoering, meldt u ook het gereed zijn van het vergunde bouwwerk. Ingebruikname kan pas na eindcontrole en goedkeuring door de toezichthouder.

Activiteit bouwen

3. U dient zich, bij de uitvoering, te houden aan de voorschriften uit de gemeentelijke Bouwverordening 2010 en het Bouwbesluit 2012.
4. 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

Postadres
Postbus 20
7920 AA Zuidwolde

Bezoekadres
Raadhuisstraat 2
7921 GD
Zuidwolde

Telefoon
14 0528

E-mail
gemeente@dewolden.nl

Internet
dewolden.nl

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.

5. Constructieve gegevens: De definitieve detailberekeningen en detailtekeningen van onderstaande (bouw)onderdelen moeten zijn ingediend en door de gemeente zijn goedgekeurd voordat deze onderdelen mogen worden aangebracht. Deze aanvullende constructieve gegevens moeten met zichtbare goedkeuring van uw (hoofd)constructeur B&Z zijn ingediend. Dit betreft de volgende onderdelen:
 - a. prefab betonnen vloerconstructie van de begane grondvloer;
 - b. prefab betonnen vloerconstructie van de verdiepingsvloer;
 - c. wanduitslagen van de kalkzandsteenleverancier;
 - d. prefab betonnen vloerconstructie van dakvloer.
6. De nog in te dienen stukken dienen uiterlijk 3 weken voor aanvang uitvoering betreffende werkzaamheden ter goedkeuring te worden ingediend. De aanvraag is ingediend via het omgevingsloket, de nog in te dienen stukken dienen ook via het omgevingsloket te worden ingediend.

Activiteit werk of werkzaamheden uitvoeren

7. Wanneer er bij de werkzaamheden archeologische resten worden aangetroffen, dient u dat onmiddellijk te melden bij de provinciaal archeoloog en dient u contact op te nemen met de gemeente.

Riolering

8. Het is nodig om een aansluitingstekening te maken en ter goedkeuring in te dienen (minimaal 3 weken voor aanvang van de bouwwerkzaamheden) voordat de riolering wordt aangesloten op het bestaande rioolstelsel.
Voor meer informatie hierover kunt contact op nemen met ...via 14 0528.

Procedure

Omdat de aanvraag voor 1 januari 2024 is ingediend, is de aanvraag volgens de Wabo (Wet algemene bepalingen omgevingsrecht) wetgeving behandeld.

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 juncto artikel 2.12, eerste lid, sub a, onder 3 van de Wabo is van toepassing.

Het ontwerpbesluit is opgepubliceerd in de Wolder Courant en in het Gemeenteblad, overeenkomstig afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb). Gedurende die periode kan eenieder zienswijze(n) indienen.

Het ontwerpbesluit is ook in te zien op www.ruimtelijkeplannen.nl met plannaam 'Goldsteinplantsoen sectie F 4270, De Wijk' en Imro-nummer: NL.IMRO.1690.2024PB2003001-CO01.

Op 29 januari 2024 is u per brief bevestigd dat op de ingediende aanvraag de uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing is.

Op 8 februari 2024 is u verzocht om aanvullende gegevens in te dienen. Op 21 maart 2024 is verzocht om de indieningstermijn voor de aanvullingen met 1 week te verlengen. De gegevens zijn ingediend op 29 maart 2024. Ook daarna zijn nog gewijzigde stukken ingediend, laatstelijk op 26 augustus 2024.

Bestemmingsplan

De locatie is gelegen binnen het bestemmingsplan 'Herontwikkeling Secr. Goldpleinplantsoen 8, de Wijk (vastgesteld 22-4-2021) waarin het de bestemming Wonen heeft en de dubbelbestemming 'Waarde-archeologie'. Tevens is het bestemmingsplan 'De Wijk 2023 (ontwerpdatum 12-12-2023) in ontwerp vastgesteld waarin het de bestemming 'Wonen' heeft met bouwaanduiding 'vrijstaand' en 'maximum goot- en bouwhoogte: 7m'.

Het voorgestelde bouwplan is strijdig met beide ruimtelijke plannen omdat:

- de voorgestelde twee onder één kap woning gedeeltelijk buiten het bouwblok wordt gebouwd;
- in de planregels behorend bij de hierboven genoemde ruimtelijke plannen staat dat er alleen vrijstaand gebouwd mag worden, terwijl het bouwplan voorziet in één twee onder één kap woning.

Activiteit handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

Op grond van artikel 2.12 lid 1 sub a onderdeel 3 Wabo kan een omgevingsvergunning worden verleend voor een activiteit die in strijd is met het bestemmingsplan of beheersverordening, indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat. Hieraan is voldaan. De ruimtelijke onderbouwing maakt onderdeel uit van dit besluit.

Stedenbouwkundige analyse

Het huidige vastgestelde bestemmingsplan 'Herontwikkeling Secr. Goldsteinplantsoen 8, de Wijk' laat, naast de woning Parkweg 21, één woning toe met bijgebouwen. Vanuit de vraag en wenselijkheid om meer levensloopbestendige woningen te bouwen is het verzoek gedaan om de mogelijkheid te onderzoeken of er in afwijking van het bestemmingsplan ook twee woningen mogen worden gebouwd, die voor de specifieke doelgroep geschikt zijn. In overleg met de eigenaar van de grond en zijn adviseur is het plan tot stand gekomen om twee woningen te realiseren,

waarbij een voorwaarde is dat het plan op een stedenbouwkundige verantwoorde wijze moet worden ingepast. In beeldtaal is het plan 'familie' van de bestaande woning Parkweg 21, in kleur en materialen heeft het plan eveneens een relatie met Parkweg 21. Het hoofdvolume is zodanig gesitueerd dat de afstanden tot de zijdelingse perceelsgrenzen groter zijn dan wij minimaal toepassen in onze nieuwe woonplannen en daarmee verantwoord zijn. De aangebouwde ondergeschikte volumes zijn nodig om de functies op de begane grond te organiseren die nodig zijn om in de woning een lange tijd te kunnen blijven wonen ook in combinatie met zorg. In de reguliere situatie met één woning is het mogelijk om dezelfde oppervlaktes te bouwen (zelfs nog meer). Voor een groot deel mag dat dan vergunningsvrij en/of met vergunning en mogen deze in de perceelgrens of minimaal 1 meter eruit geplaatst worden. In het plan wat nu voorligt worden de bijbehorende bouwwerken op minimaal 1 meter uit de perceelgrens gebouwd met uitzondering van de twee vrijstaande schuurtjes. Er is, ten aanzien van de uitbouwen aan de woningen, rekening gehouden met de afstanden tot de perceelgrenzen om het bouwen mogelijk te maken maar ook om geen overlast te veroorzaken aan omwonenden. Hiermee houden wij voldoende rekening met de woonkwaliteit van omwonenden. Het plan is beoordeeld als een positief wenselijke ruimtelijke inpassing.

Parkeren

Het plan voldoet aan de gemeentelijke parkeernorm en voor bezoekers zijn er voldoende parkeermogelijkheden in de straat. Het gaat hier om twee woningen waarvan één woning meer wordt gebouwd dan is toegestaan. Wij zijn van mening dat hierdoor geen parkeerprobleem ontstaat. De plek heeft voldoende ruimte om te parkeren.

Verkeersafwikkeling

Het gaat hier slechts om één woning die extra wordt toegevoegd aan de locatie. In relatie met de totale verkeersbewegingen in de wijk en in deze buurt heeft de nieuwe situatie een minimale invloed op de huidige situatie en zullen de gevolgen hiervan nihil zijn.

De woonkwaliteit van de bewoners rondom de plek wordt niet of nauwelijks aangetast. Hier is sprake van een evenredige ontwikkeling.

Wateroverlast en hittestress

Voor regenwater worden voorzieningen meegenomen ten behoeve van opvang en infiltratie met het doel om geen overlast te veroorzaken naar derden. In binnenstad en nieuwe wijken een actueel thema. Wij geven toekomstige bewoners adviezen om erven meer te vergroenen in plaats van te verharderen. Daarnaast is in het Burgerlijk Wetboek opgenomen dat aangrenzende percelen geen wateroverlast mogen hebben. In dit plan wordt hiermee rekening gehouden.

Kwalificatie hoofd en bijgebouw:

In de aanbouwen zitten functies die nodig zijn voor een doelmatig en efficiënt gebruik van de woningen. In het bestemmingsplan wordt geen onderscheid gemaakt in gebruik tussen aanbouwen en hoofdbouw. In de definitie van aan- en uitbouw is beschreven dat functionele

ondergeschiktheid niet is vereist. Wel is benoemd dat aan- en bijgebouwen een ondergeschikt volume dienen te hebben in relatie met het hoofdgebouw. Het voorliggend plan voldoet aan deze regels.

Schending en privacy

De functie van het plan is wonen en past in de omgeving. Ramen binnen twee meter van de erfgrens worden niet doorzichtig uitgevoerd, zoals het Burgerlijk Wetboek aangeeft. Bestaande schuttingen op aangrenzende percelen blijven onaangetast tijdens de bouw van de woningen. Het gebruik van de woningen is identiek aan de functies van de belendende woningen. Dit is passend en zal geen extra geluidsoverlast geven of privacy aantasten.

Aanleg en onderhoud van de woningen kan plaatsvinden op eigen terrein.

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.

Welstand

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

Bijbehorende documenten

Bij dit besluit behoren de volgende documenten:

- publiceerbaar aanvraagform Parkweg 21, met ons kenmerk D2024-00013915;
- blad 1, Gevels, plattegronden, doorsnede en visualisatie d.d. 26-08-2024 OLO 8254377, met ons kenmerk D2024-00013336;
- blad 90, Situatie d.d. 19-07-2024 OLO 8254377, met ons kenmerk D2024-00011810;
- blad 3, Details d.d. 20-03-2024_OLO 8254377, met ons kenmerk D2024-00004052;
- blad 4, Berging, gevels, plattegronden en doorsnede d.d. 20-03-2024_OLO 8254377, met ons kenmerk D2024-00004053;
- blad 2, Constructieopzet, d.d. 19-07-2024 OLO 8254377, met ons kenmerk D2024-00011809;
- statische berekening d.d. 28-03-2024_OLO 8254377, met ons kenmerk D2024-00004068;
- constructie-overzichten d.d. 28-03-2024_OLO 8254377, met ons kenmerk D2024-00004067;
- constructiebrief d.d. 22-03-2024_OLO 8254377, met ons kenmerk D2024-00004066;
- energielabel links d.d. 02-04-2024_OLO 8254377, met ons kenmerk D2024-00004458;

- energielabel rechts d.d.02-04-2024_OLO 8254377, met ons kenmerk D2024-00004459;
- ruimtelijke onderbouwing dd 25-03-2024, met ons kenmerk D2024-00004065;
- checklist veilig onderhoud OLO 8254377, met ons kenmerk D2024-00004064;
- resultaat digitale watertoets d.d.21-03-2024_OLO 8254377, met ons kenmerk D2024-00004063;
- rapport Verkennend bodemonderzoek d.d.16-09-2021_OLO 8254377, met ons kenmerk D2024-00004062;
- rapportage Milieuprestatieberekening rechter woning d.d.28-03-2024_OLO 8254377, met ons kenmerk D2024-00004061;
- rapportage Milieuprestatieberekening linker woning d.d.28-03-2024_OLO 8254377, met ons kenmerk D2024-00004060;
- beng-berekening rechter woning d.d.26-03-2024_OLO 8254377, met ons kenmerk D2024-00004059;
- beng-berekening linker woning, 26-03-2024_OLO 8254377, met ons kenmerk D2024-00004058;
- toetsing Bouwbesluit d.d. 19-03-2024 t.b.v. rechter woning, met ons kenmerk D2024-00004057;
- toetsing bouwbesluit t.b.v. linker woning d.d.19-03-2024, met ons kenmerk D2024-00004056;
- blad 91, Bouwplaatsinrichting d.d.20-03-2024_OLO 8254377, met ons kenmerk D2024-00004055;
- bouwveiligheidsplan d.d.20-03-2024_OLO 8254377, met ons kenmerk D2024-00004049.

Leges

Op grond van de Legesverordening 2023 worden leges in rekening gebracht voor het behandelen van uw aanvraag om omgevingsvergunning.

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.

Vragen

Heeft u nog vragen over deze brief? Dan kunt u contact opnemen met Arjan ter Horst. Wij verzoeken u bij correspondentie altijd het zaaknummer Z2023-00000890 van deze zaak te vermelden.

Met vriendelijke groet,
namens burgemeester en wethouders,



Arjan ter Horst
Casemanager Leefomgeving

Niet eens met het ontwerpbesluit

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

In uw zienswijze vermeldt u:

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

Algemene aandachtspunten uitvoering activiteit (ver)bouwen

Contact met de gemeente

Voor alle genoemde meldingen moet u, de vergunninghouder, contact opnemen met de gemeente. Er zijn hiervoor verschillende mogelijkheden. U kunt:

- bellen naar het algemene nummer (14 0528) van de gemeente;
- e-mailen naar omgevingstoezicht@dewoldenhoogeveen.nl.

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

Verantwoordelijkheid

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

Voor de start van de werkzaamheden

Vooroverleg

Bij grotere bouwplannen dient u met uw aannemer vooroverleg te plegen met de gemeente over 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 grondverbeteringswerkzaamheden.
Het storten van gewapend beton.

Bodem

Indien sprake is van grond wat vrij zal komen van de bouwlocatie adviseren wij te werken met een gesloten grondbalans. Vrijkomende grond mag op het perceel zelf verwerkt worden. Indien dit niet mogelijk is moet u eerst contact opnemen met de gemeente. Een onderzoek volgens 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 volgens het advies worden aangelegd. De gemeente controleert de rioolaansluitingen op kleur en aanleg. Ter controle van de aansluiting dient u een afspraak te maken met de toezichthouder van de gemeente. Indien nodig dient u de aansluiting te ontgraven om de controle mogelijk te maken.

Bouwafval

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

Geluid

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

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

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

Schade aan wegen en terreinen

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

Schade aan andere bouwwerken

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

Boor- of avegaarpalen

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

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

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

Constructieve detailberekeningen

In de omgevingsvergunning kan zijn bepaald dat, voordat met bepaalde bouwonderdelen mag worden gestart, nog aanvullende constructieve detailberekeningen en -tekeningen ter keuring moeten worden ingediend. Deze aanvullende berekeningen moeten de goedkeuring hebben van uw eigen

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

Bij gereedkomen van de werkzaamheden

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.

In gebruikname

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

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

Niet nakomen van verplichtingen

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

Flora en fauna

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

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

(<https://www.provincie.drenthe.nl/onderwerpen/natuur-milieu/natuur/wnb>).

Burgerlijk Wetboek

Tot slot willen wij u ter informatie wijzen op twee belangrijke privaatrechterlijke verplichtingen ten opzichte van uw burens, genoemd in het Burgerlijk Wetboek (boek 5, titel 4):

Het bouwwerk, inclusief de fundering en dakgoten, dient u op eigen grond te bouwen, tenzij anders met de eigenaar van het belendend perceel is overeengekomen.

Op een afstand van minder dan 2 meter, gemeten loodrecht op de perceelgrens, mogen geen doorzichtige gevelopeningen in de uitwendige scheidingsconstructie aanwezig zijn, tenzij de eigenaar van het belendend perceel hiertegen geen bezwaar heeft.

Wij adviseren u om altijd vooraf uw bouwplannen met de burens te bespreken.

Niet bouwen?

Een vergunning is geen verplichting om te bouwen. Maakt u geen gebruik van uw vergunning? Dan kan de gemeente deze vergunning na 3 jaren intrekken. De gemeente zal dan eerst contact opnemen, en u de mogelijkheid bieden om alsnog binnen korte termijn te starten met de uitvoering. Doet u dit niet, dan zullen wij de vergunning intrekken. In bijzondere situaties kunnen wij de vergunning na 26 weken na het onherroepelijk worden van de vergunning intrekken.

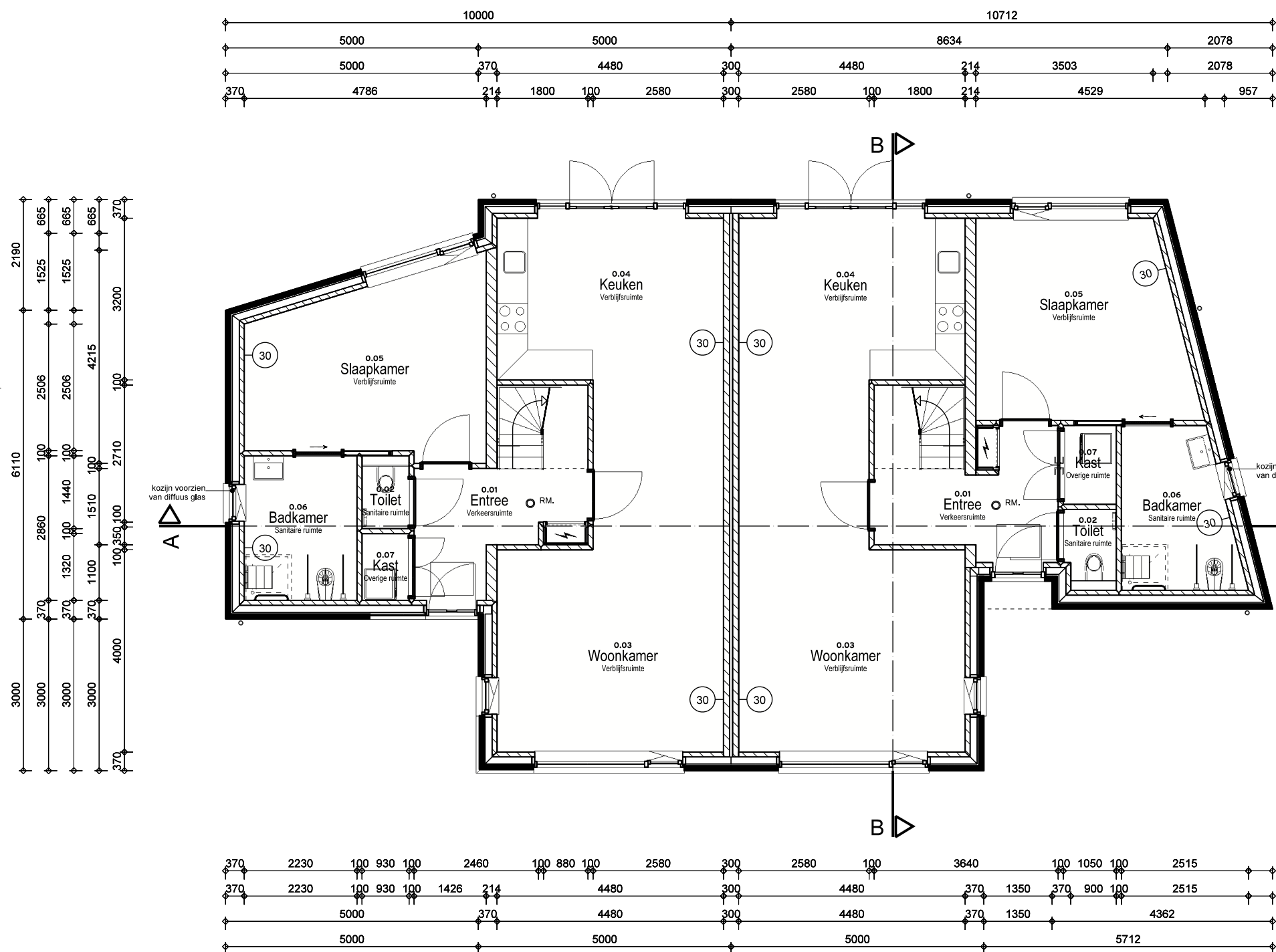


Linker gevel

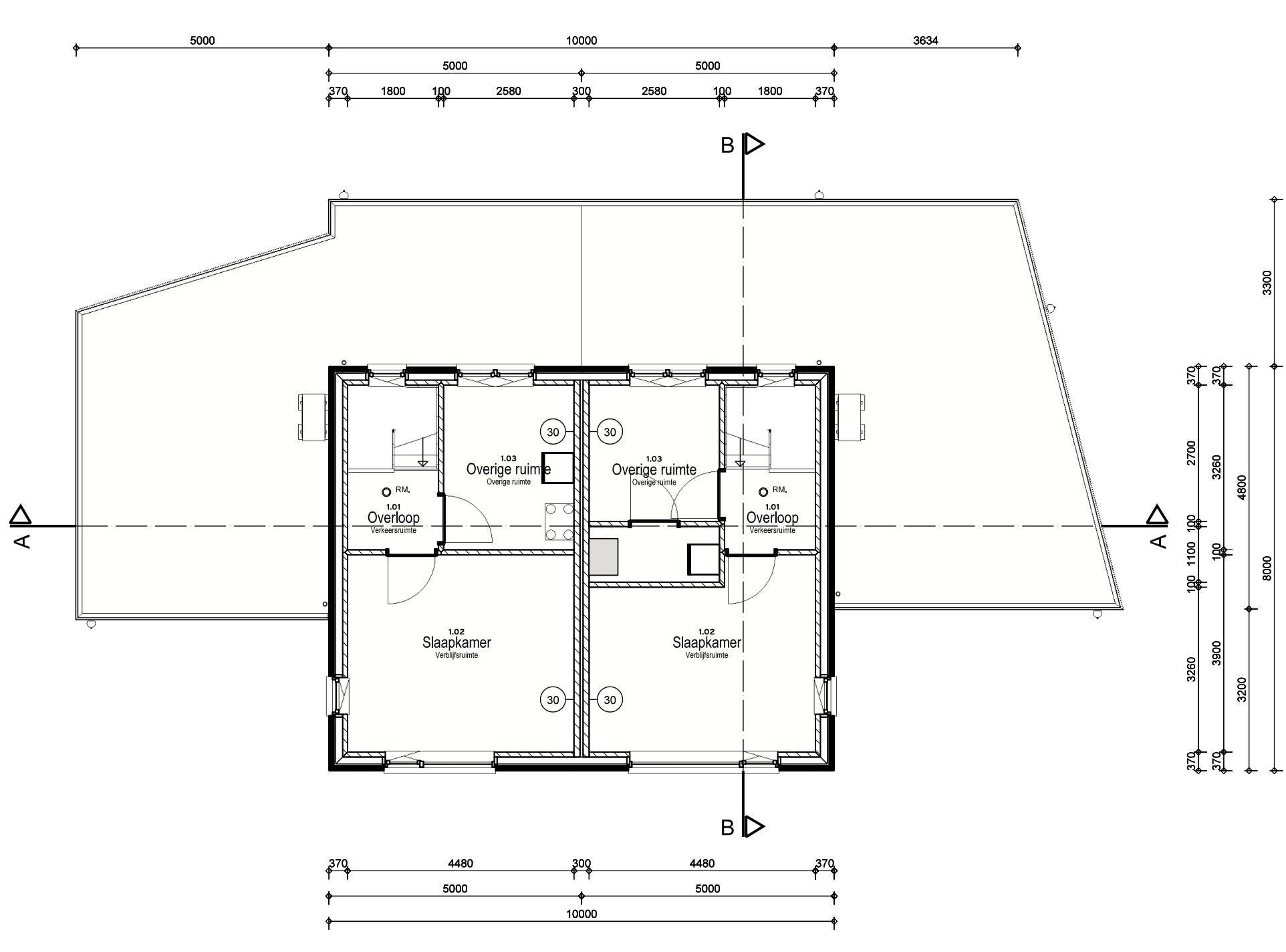
Voorgevel

Rechter gevel

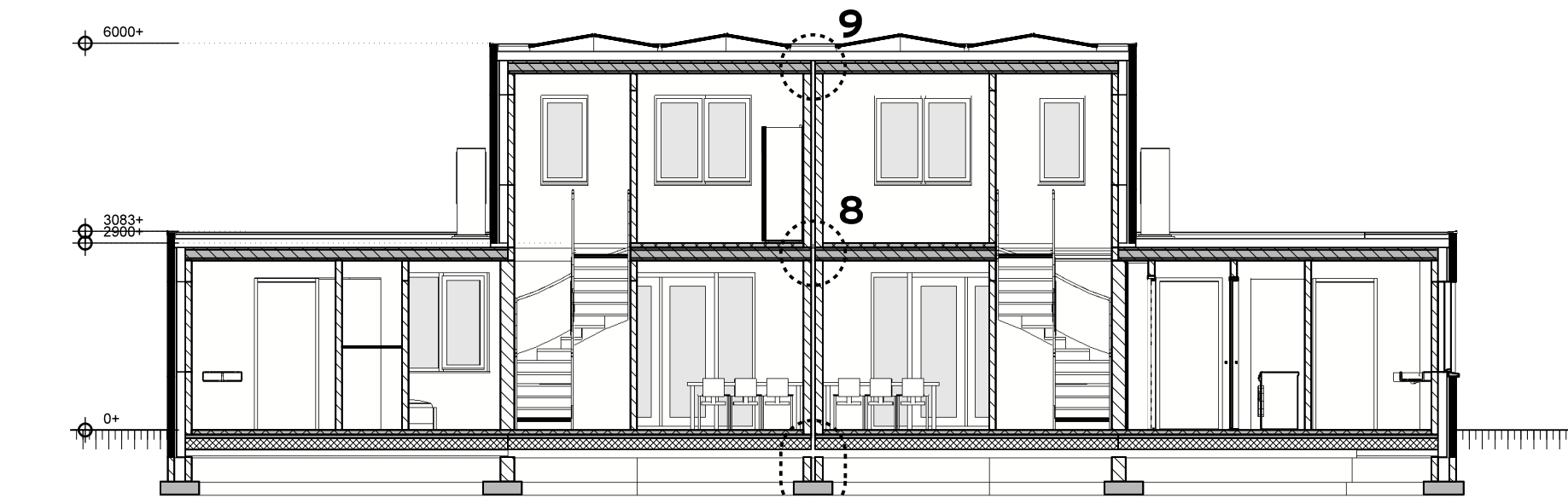
Achtergevel



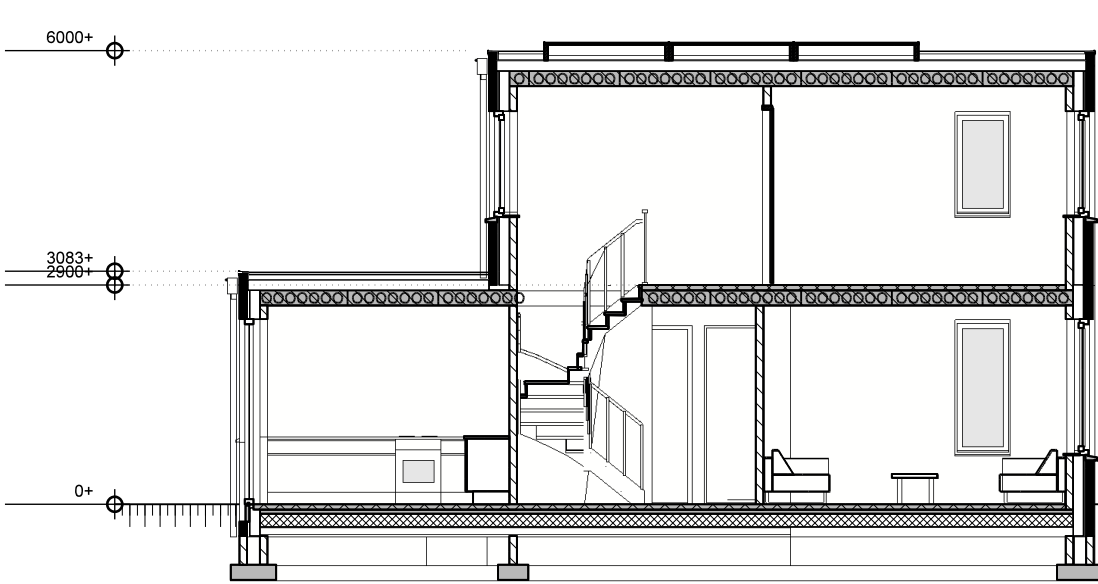
Begane grond



Verdieping



Doorsnede A-A



Doorsnede B-B

LEGENDA		
	spouwmuur, d = 100 mm	
	isolatie, Rockwool Premium Silver, d = 150 mm, Rc = 4,7 m²K/W	
	kalkzandsteen, d = conform tekening	
	kalkzandsteen, d = conform tekening	
	systemewand, d = conform tekening	
	vluchtwegaanleiding conform NEN-ENISO 7010	
	WBDO in mm:	
	brandscheidingen 30 minuten WBDO	
	brandscheidingen 60 minuten WBDO	
	zefsluhtend, WBDO = 30 min.	
	zefsluhtend, WBDO = 60 min.	
	zonder los voorwerp te openen vluchtdoor	
	paniekakkoord	
	brandslanghaspel x m 1 - 100 kPa - 1,3 m3h	
	noodverlichting x Lux	
	rookmelder volgens NEN 2555	
	dagmal deursluit, minimaal 650 mm, hoogte deuren 2300 mm	
ISOLATIEVOORZIENINGEN vlgv NTA 8800		
onderdeel	materiaal	Rc (m²K/W)
dak	geïsoleerde dakplaat	6,3
gevels	spouwmuur	4,7
beg. gr. vloer	betonvloer	3,7
ramen	isolerende beglazing	u = 1,1
knijpluk	lichtdicht	3,7
GELUIDSISOLATIEAARDEN		
buitenconstructie	G ak	≥ 20 dB
binnenwanden en vloeren	Ortak	≥ 32 dB
- tussen verdelingsruimtes	Lna	≥ 29 dB
woningscheidende wand	Ortak	≥ 52 dB
	Lna	≥ 54 dB
geluidsnivo installatie	L ik	< 30 dB
INSTALLATIE ELEKTRA- EN WATERLEIDING vlgv BB		
Artikel 6.8 elektriciteit (NEN 1010)		
Artikel 6.12 drinkwater (NEN 1006)		
Artikel 6.13 warmtevoorziening (NEN 1006)		
ELEKTRISCHE INSTALLATIE vlgv NEN 1010		
Voor de te realiseren minimaal aantal aansluitingen de tabel uit de NPR 5310:2017 aanhouden		
VENTILATIEVOORZIENINGEN vlgv NEN 1010		
art. 3.28 luchtverversing verblijfsgebied, verblijfs- en toilet ruimtes en badruimte (NEN 1087)		
art. 3.30 thermische comfort (NEN 1087)		
art. 3.31 regelbaarheid (NEN 1087)		
art. 3.32 luchtverversing overige ruimtes (NEN 1087)		
art. 3.33 plaats en opening (NEN 1087)		
art. 3.34 luchtkwaliteit (NEN 1087)		
VENTILATIEVOORZIENINGEN vlgv NEN 1087		
Minimale eis betreffende ventilatie verblijfsruimtes = 1 dm³/m² vloeropp.		
VR (vent.rooster -2dB(A))		
- toilet	7 dm³/sec.	mech.afzuiging
- badkamer	14 dm³/sec.	mech.afzuiging
- keuken	21 dm³/sec.	mech.afzuiging
- meterkast	1 dm³ onder en boven deur	
- kruipruimte	1 ventilatorrooster per 8m² vloeroppervlak	
Voor de ventilatiehoeveelheden per ruimte zie ventilatiebereik.		
VR = Ventilatorrooster, Ductline 232R, 22,6 ltr/s		
= afvoer, mechanisch, in l/s		
= overstroom, ventilatorrooster of naad onder deur		
= inblaas, mechanisch, in l/s		
WERING VAN RATTEN EN MUIZEN vlgv BOUWBSLUIT		
Bescherming van ratten en muizen vlgv afdeling 3.10		
Doorvoeren in brandscheidingen met openingen die breder zijn dan 0,01 m.		
WERING VAN VOCHT vlgv BOUWBSLUIT		
Voor gegevens m.b.t. de wateropname van toegepaste materialen van vloer, wand en plafond in sanitaire ruimtes		
Artikel 3.23 Wateropname (NEN 2778)		
RIJGLERING DWA EN HWA vlgv BOUWBSLUIT		
DWA artikel 6.16 Afvoer van huish. afvalwater (NEN 3215)		
HWA artikel 6.17 Afvoer van hemelwater (NEN 3215)		
KOZIJNEN EN VLOERLUK		
onderdeel	materiaal	
deuren thermische schil	rondom kierdichting	
buitendeuren	rondom kierdichting	
bewegbare ramen	rondom kierdichting	
knijpluk met omranding	rondom kierdichting	
deuren	dagm. 900x2300	
raam- en deurbeslag volgens politiekeurmerk veilig wonen		
deuren, ramen en kozijnen die vlgv NEN 5087 bereikbaar zijn voor inbraak, moeten, vlgv NEN 5096, voldoen aan de in de norm aangegeven weerstandsklasse 2		
TRAPPEN vlgv BOUWBSLUIT AFD. 2.5 ART. 2.33		
op- en aantrede	max. 188mm / min. 220mm	
	800 - 1000+ v.v. trede	
leuning	min. 1000+ vloer	
balustrade op vloer	tussenuitruimte tussen max. 100	
	geen opstapmogelijkheden tussen	
	200-700+ vloer	
	wand of balustrade beide zijden trap	
afscheid		
BRANDVEILIGHEID		
De woning is een afzonderlijk brandcompartiment volgens afdeling 2.8 van het bouwbesluit		
Wanden en plafonds volgens afdeling 2.9 van bouwbesluit		
Dak en daken met brandgevaarlijk		
Doorvoeren in brandscheidingen met afsluiting die voldoet aan WBDO eis		
Omvormer zonnepanelen monteren op brandwerende ondergrond. Rondom omvormer min. 100 mm vrijhouden, bovenzijde min. 200 mm vrijhouden		

KLEUREN EN MATERIALEN		EXTERIEUR
Onderdeel	Materiaal	Kleur
Gevelmetselwerk	Baksteen	Wit
Voegwerk	Zandcement	Lichtgrijs
Gevelmetselwerk, accent	Baksteen	Bruin / antraciet
Voegwerk, accent	Zandcement	Donkergrijs
Buitenkozijnen	Kunststof	RAL 7021 Zwartgrijs
Ramen en deuren	Kunststof	RAL 7021 Zwartgrijs
Voordeur	Kunststof	RAL 7015 Leigrijs
Lekdoorpel	Beton	Natuur
Dorpel op maaiveld	DTS	Zwart
Glas	HR++	Natuur
Zonwering	Screens	RAL 9016 Wit
Dakbedekking	EPDM	Zwartgrijs
Plaat voordeur	HPL	RAL 7015 Leigrijs
Muraaldekter	Zink, kraal	Natuur



Project:
**Woningontwikkeling
Goldsteinplantsoen**

Opdrachtgever:

Onderdeel:
**Gevels, plattegronden, doorsnede
en visualisatie**

Schaal:
1:100

Fase:
Omgevingsvergunning

Datum:
22-12-2023 KF

Overloopt:
E 26-08-2024 JWCH

Verennummer:
2917

Blad:
1

Huls Architecten BV

Bergerlag 3, 7951 DR Staphorst

(0522) 46 15 67

info@hulsarchitecten.nl

www.hulsarchitecten.nl

Project:
**Woningontwikkeling
Goldsteinplantsoen**

Opdrachtgever:

Onderdeel:
Situatie

Schaal: **1:500** Fase: **Omgevingsvergunning**

Datum: **20-03-2024 JWCH** Gewijzigd: **A 19-07-2024 JWCH**

Werknummer: **2917** Blad: **90**



Huls Architecten BV

Bergerslag 3, 7951 DR Staphorst

(0522) 46 15 67

info@hulsarchitecten.nl

www.hulsarchitecten.nl