

OMGEVINGSVERGUNNING 2023003799

Burgemeester en wethouders van de gemeente Westerkwartier hebben op 24 oktober 2023 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het realiseren van een appartementencomplex (bestaande uit 22 appartementen, een sportaccommodatie en een half verdiepte parkeergarage) op het perceel gelegen aan de Atlasstraat 1, 1At/m 1Z (met uitzondering van letteraanduidingen: I, J en O), kadastraal bekend als gemeente Zuidhorn, sectie A, nummer 3673 (gedeeltelijk).

Van: Van Ringen Architecten
De heer J. van Ringen
Hoofdweg 262
9765 CM Paterswolde

Besluit

Burgemeester en wethouders besluiten, gelet op artikel 2.1 en 2.10, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) de omgevingsvergunning te verlenen voor het realiseren van een appartementencomplex (bestaande uit 22 appartementen, een sportaccommodatie en een half verdiepte parkeergarage). Deze omgevingsvergunning wordt verleend onder de bepaling dat de bij dit besluit behorende bijlagen, voorschriften en gewaarmerkte stukken deel uitmaken van deze vergunning.

De omgevingsvergunning wordt verleend voor de activiteit 'Bouwen'.

Procedure

Op basis van artikel 3.30, lid 1, onder b, van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is de coördinatieregeling toegepast. (voorbereiding bestemmingsplan en omgevingsvergunning) Overeenkomstig artikel 3.30, lid 3, (Wro) is het bouwplan getoetst aan het nieuw vast te stellen bestemmingsplan 'Oostergast - Noorderlicht' waarop de coördinatieregeling betrekking heeft. Het onderhavige bouwplan is passend binnen het ontwerp bestemmingsplan. Met toepassing van de coördinatieregeling hebben de volgende stukken vanaf 21 december 2023 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen:

1. het ontwerpbestemmingsplan 'Oostergast - Noorderlicht'
2. het bijbehorende m.e.r.-beoordelingsbesluit
3. de ontwerp-omgevingsvergunning voor de realisatie van een appartementencomplex op het perceel nabij Atlasstraat 2 te Zuidhorn.

Zuidhorn, 6 juni 2024.

namens burgemeester en wethouders van de gemeente Westerkwartier,
teamleider Wonen,



R. Antonides

Beroep

Als u het niet eens bent met dit besluit, kun u daartegen binnen zes weken na bekendmaking een beroepschrift indienen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State, Postbus 20019, 2500 EA, Den Haag. Een beroepschrift dient te worden ondertekend en ten minste de volgende gegevens te bevatten:

- ◇ de naam en het adres van de indiener;
- ◇ de dagtekening;
- ◇ een omschrijving van het besluit waartegen het beroep is gericht;
- ◇ de gronden van het beroep.

U kunt ook digitaal beroep instellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Daarvoor moet uw wel beschikken over een elektronische handtekening (DigiD). Kijk op de website van de Raad van State (<https://www.raadvanstate.nl/contact/digitaal-procederen>) voor de precieze voorwaarden.

Het indienen van een beroepschrift houdt niet in dat de werking van het besluit wordt opgeschort. Om dat te bereiken, moet naast een beroepschrift ook een verzoek om voorlopige voorziening worden aangevraagd. Wanneer een voorlopige voorziening wordt aangevraagd binnen de beroepstermijn, treedt dit besluit niet in werking voordat hierover een beslissing is genomen.

Deze beschikking treedt in werking met ingang van de dag na de beroepstermijn.

Wij maken u er op attent dat u pas gebruik van de verleende vergunning kunt maken nadat de termijn voor het indienen van een beroepschrift is verstreken en dat u op eigen risico handelt als u gebruik maakt van de verleende vergunning voordat deze onherroepelijk is.

Zienswijzen

Met toepassing van de coördinatieregeling hebben de volgende stukken vanaf 21 december 2023 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen:

1. het ontwerpbestemmingsplan 'Oostergast - Noorderlicht'
2. het bijbehorende m.e.r.-beoordelingsbesluit

3. de ontwerp-omgevingsvergunning voor de realisatie van een appartementencomplex op het perceel nabij Atlasstraat 2 te Zuidhorn.

Er zijn zienswijzen ingediend. Zie meer hierover verderop in deze beschikking onder het kopje overwegingen.

Leges

Voor het in behandeling nemen van de aanvraag om een omgevingsvergunning zijn leges verschuldigd. De legesfactuur, namens de heffingsambtenaar, vindt u als bijlage bij deze omgevingsvergunning.

Documenten bij besluit

De documenten die als bijlage bij dit besluit zijn gevoegd maken deel uit van deze Omgevingsvergunning. De gewaarmerkte (gestempelde) documenten zijn ook opgenomen in het gemeentearchief.

Overwegingen

Bij het nemen van dit besluit hebben wij het volgende overwogen:

Bestemmingsplan

Op het perceel gelegen aan de Atlasstraat, kadastraal bekend als gemeente Zuidhorn, sectie A, nummer 3673 (gedeeltelijk) is het bestemmingsplan 'Oostergast - Fase 1 en plandelen 2A, 2B en 2C' van toepassing en het 'Parapluplan Parkeren Westerkwartier'.

Op grond van de bijbehorende verbeelding van het bestemmingsplan heeft het perceel de bestemming 'Gemengd-2' en de gebiedsaanduidingen 'Geluidzone-weg', 'Veiligheidszone-Leiding' en 'Veiligheidszone- vervoer gevaarlijke stoffen'.

Het bouwplan voldoet niet aan de bepalingen van het bestemmingsplan artikel 4.1 omdat op grond van dit artikel woningen niet zijn toegestaan. Ook de bouwhoogte van het onderhavige bouwplan is op basis van artikel 4.2 te hoog.

In opdracht van de initiatiefnemer is het ontwerpbestemmingsplan 'Oostergast – Noorderlicht' opgesteld, dat in de benodigde bestemmingswijziging en voorschriften voorziet.

De initiatiefnemer heeft verzocht om de besluitvorming over het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning gecoördineerd te laten verlopen door toepassing van de zogenaamde coördinatie regeling uit de Wet ruimtelijke ordening.

De bevoegdheid om besluiten aan te wijzen waarop de coördinatie regeling van toepassing is berust bij de raad. Op **13 december 2023** heeft de raad besloten om de coördinatie regeling van toepassing te verklaren.

Toepassing van de coördinatie regeling biedt de mogelijkheid om de (normaliter afzonderlijke) besluiten die genomen moeten worden te bundelen en de procedures gelijk op te laten lopen. Daarmee kan de plan- en vergunningprocedure eenvoudiger en sneller verlopen. Dit past in het streven om de bouw van woningen te versnellen.

Op basis van artikel 3.30, lid 1, onder b, van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is de coördinatie regeling toegepast (voorbereiding bestemmingsplan en omgevingsvergunning).

Overeenkomstig artikel 3.30, lid 3 van de Wro is het bouwplan getoetst aan het nieuw vast te stellen bestemmingsplan 'Oostergast - Noorderlicht' waarop de coördinatieregeling betrekking heeft. Het onderhavige bouwplan is passend binnen het ontwerp bestemmingsplan.

Met toepassing van de coördinatieregeling hebben de volgende stukken vanaf 21 december 2023 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen:

1. het ontwerpbestemmingsplan 'Oostergast - Noorderlicht'
2. het bijbehorende m.e.r.-beoordelingsbesluit
3. de ontwerp-omgevingsvergunning voor de realisatie van een appartementencomplex op het perceel nabij Atlasstraat 2 te Zuidhorn.

Zienswijze

Van de mogelijkheid om een zienswijze tegen de ontwerp-omgevingsvergunning in te dienen is door een aantal buurtbewoners van de te ontwikkelen locatie gebruik gemaakt. Op 20 november 2023 is door betrokkenen een zienswijze ingediend, die op dezelfde dag ontvangen is.

Beoordeling ontvankelijkheid

De op 20 november 2023 gedateerde zienswijze is vóór de daartoe gestelde termijn ingediend en feitelijk dus prematuur. Nu de zienswijze wel vóór het einde van de daartoe gestelde termijn is ontvangen wordt deze ontvankelijk verklaard en in behandeling genomen.

Inhoud zienswijze

De ingediende zienswijze bevat kort samengevat de volgende bezwaren:

1. Het voorgestelde appartementencomplex is in strijd met de richtlijnen van het beeldkwaliteitsplan, in het bijzonder ten aanzien van het uitgangspunt dat voor alle bebouwing de vorm en kleur moet aansluiten bij de architectuur van het oude dorp zonder historiserend te zijn en het uitgangspunt dat gevels bestaan uit metselwerk in een genuanceerde vorm en steen in oranje- rood- en bruintinten.
2. Het planvoornemen heeft een aanzienlijke invloed op de directe omgeving. Het gebrek aan overeenstemming met het beeldkwaliteitsplan zal resulteren in een aantasting van het karakter en de esthetiek van de buurt. Dit kan leiden tot waardevermindering van omliggende panden en kan een negatieve impact hebben op de leefbaarheid en het woongenot van omwonenden.
3. Het planvoornemen lijkt in strijd te zijn met de zorgen en wensen van de omwonenden. Er is sprake van gebrek aan inspraak.

Beoordeling zienswijze

Ad. 1 Strijd met beeldkwaliteitsplan

Het beeldkwaliteitsplan waar in de zienswijze naar wordt verwezen heeft geen betrekking op het onderhavige plangebied. Voor de locatie waar het plangebied deel van uitmaakt is het stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan 'Zuidhorn, Oostergast fase 1E bedrijvenlocatie' (De Zwarte Hond, oktober 2012) opgesteld. Dit plan ging uit van een stedenbouwkundige verkaveling, bestaande uit 3 bouwblokken, bijbehorende ontsluitingsstructuur en parkeren. Het bijbehorende beeldkwaliteitplan richt zich op de nieuw te realiseren bedrijfsbebouwing en de inrichting van de buitenruimte.

In de afgelopen jaren is gebleken dat een invulling van de kavel binnen de geldende bestemming 'Gemengd-2' met een uitsluitend bedrijfsmatig karakter niet mogelijk is. Bovendien is de

woningmarkt ten opzichte van een decennium geleden inmiddels behoorlijk verandert. Mede gelet op de grote woningbehoefte en de wens om te komen tot een kwalitatief hoogwaardige invulling van het plangebied, is de blik verruimd en onderzocht of en onder welke voorwaarden een invulling met woningbouw tot de mogelijkheden behoort. Uit deze verkenning is geconcludeerd dat een invulling met een alzijdig woongebouw op de hoeklocatie mogelijk zou moeten zijn. Daartoe is het stedenbouwkundig programma van eisen 'De Oostergast, locatie Zwembad' opgesteld'.

Het bouwplan voor het appartementencomplex is ter advisering voorgelegd aan de Adviescommissie voor Omgevingskwaliteit (welstandscommissie). De welstandscommissie heeft het bouwplan getoetst aan het stedenbouwkundig programma van eisen en geoordeeld dat het bouwplan voldoet aan redelijke eisen van welstand. Volgens de commissie vormt het gebouw onder meer een evenwichtige balans in de driehoeksopstelling tot het naastgelegen gemeentehuis en de school. Naar het oordeel van de commissie kent het ontwerp een hoge kwaliteit, met name als het gaat om de op de openbare weg georiënteerde gevels. Deze conclusie deelt de gemeente.

Ad. 2 Invloed op directe omgeving

Zoals hiervoor is aangegeven voldoet het planvoornemen aan de uitgangspunten, opgenomen in het stedenbouwkundig programma van eisen 'De Oostergast, locatie Zwembad' en heeft de welstandscommissie een positief advies uitgebracht over het bouwplan. Gelet hierop is er geen aanleiding om te concluderen dat de ontwikkeling zorgt voor een (onaanvaardbare) aantasting van het karakter en de esthetiek van de buurt.

Verder volgt uit het bestemmingsplan met bijbehorende onderbouwing en de onderliggende onderzoeken dat sprake is van een goede ruimtelijk ordening en dat het planvoornemen niet zorgt voor een onaanvaardbare aantasting van het woon- en leefklimaat. Desondanks staat het omwonenden vrij om een verzoek om planschade (nadeelcompensatie) in te dienen als gevolg van de nieuwe planologische situatie.

Ad. 3 Gebrek aan inspraak

De initiatiefnemer van het bouwplan heeft op 9 mei 2023 een bijeenkomst georganiseerd voor omwonenden over het planvoornemen. Deze bijeenkomst had primair een informeel karakter. Verder heeft op 11 september 2023 een gesprek plaatsgevonden met twee (vertegenwoordigers van de) buurtbewoners over het planvoornemen. Daarnaast staat voor omwonenden de mogelijkheid open om hun zienswijzen kenbaar te maken over het planvoornemen. In zoverre is ook ruimte geboden voor de wettelijke verplichte inspraak.

Bij de ontwikkeling van het plan is er oog voor gehouden dat het planvoornemen niet zorgt voor een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden. De stedenbouwkundige uitgangspunten op basis waarvan het plan is ontwikkeld en het bestemmingsplan met bijbehorende onderbouwing en onderliggende onderzoeken tonen aan dat er sprake is van een goede ruimtelijk ordening.

Conclusie ten aanzien van de zienswijze:

De ingediende zienswijze bevat naar onze mening geen argumenten die zouden moeten leiden tot heroverweging van de ontwerp-omgevingsvergunning. De zienswijze wordt daarom ongegrond verklaard.

Aanvullen / wijzigen vergunningaanvraag

Vóór de ter inzage legging van het ontwerpbesluit tot afgifte van de omgevingsvergunning is de aanvraag om vergunning aangevuld, waarbij onder andere de kopbeëindiging van de oostgevel en de toegangstrap en lift naar de sportschool (zuidzijde) zijn aangepast. De gewijzigde bouwtekeningen en bijbehorende beeldimpresies van november 2023 hebben samen met de ontwerp-omgevingsvergunning ter inzage gelegen. De welstandscommissie heeft positief geadviseerd over deze aanpassingen.

Financiële consequenties

Het besluit tot het toepassen van de coördinatie-regeling is procedureel van aard en heeft geen financiële consequenties voor de gemeente. Ook inhoudelijk heeft het project geen financiële consequenties voor de gemeente. De kosten van de gemeente worden verhaald via gronduitgifte en heffing van leges. Verder is met de initiatiefnemers een planschadeverhaalovereenkomst gesloten. Op grond van die overeenkomst zijn initiatiefnemers verplicht om de kosten van eventueel voor vergoeding in aanmerking komende planschade volledig aan de gemeente te compenseren.

Relatie met bestuursakkoord

Thema: Duurzamer wonen en betere bereikbaarheid in het Westerkwartier

Impuls geven aan wonen: *'Ook in Westerkwartier voelen we de huidige crisis op de woningmarkt. Om deze te beslechten hebben we de ambitie om bovenop het vastgestelde woonakkoord van 250 huizen per jaar, nog eens 150 extra huizen per jaar te bouwen.*

Met de bouw van 22 appartementen in een markant en kwalitatief hoogwaardig gebouw wordt bijgedragen aan deze doelstelling. Toepassing van de coördinatie-regeling draagt bij aan de ambitie woningbouw een impuls te geven (versnellen procedures). Dit voorstel is besproken in het raadsoverleg van 29 november 2023. Nadat de raad het coördinatiebesluit heeft genomen is dit bekendgemaakt. Tegen het besluit om de coördinatie-regeling toe te passen kan geen bezwaar of beroep worden ingesteld.

Bouwverordening

Er is voldoende aannemelijk gemaakt dat het bouwplan voldoet aan de voorschriften van de bouwverordening Westerkwartier.

Bouwbesluit 2012

Er is voldoende aannemelijk gemaakt dat het bouwplan voldoet aan de voorschriften van het Bouwbesluit 2012.

Geluidzone-weg

In opdracht van BügelHajema Adviseurs B.V. te Assen is een onderzoek uitgevoerd door Noordelijk Akoestisch Adviesburo B.V. naar de geluidbelastingen op het onderhavige bouwplan. Voor de wegen in de omgeving van het plangebied, Het Noorderlicht en de Rijksstraatweg, geldt een maximale snelheid van 30 km/uur. Deze wegen hebben op grond van de Wet geluidhinder (Wgh) geen zone. Wel moet een beoordeling plaatsvinden in het kader van een goede ruimtelijke ordening.

Uit de berekeningen blijkt dat alleen ten gevolge van verkeer op Het Noorderlicht de voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt overschreden. De maximale geluidbelasting op de woningen, ten gevolge van Het Noorderlicht bedraagt 51 dB (56 dB zonder aftrek ex artikel 110g Wgh) op de noordgevel van het complex. Hiermee wordt voldaan aan de maximale ontheffingsgrenswaarde voor stedelijk gebied (alleen van toepassing op wegen met een geluidzone, dat is hier niet van toepassing). Ten gevolge van verkeer op de Rijksweg wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde. Van cumulatie is geen sprake, op de verschillende gevels wordt de voorkeursgrenswaarde niet door meer dan één weg overschreden. Voor de berekende overschrijdingen van de voorkeursgrenswaarde hoeft geen hogere waarde te worden aangevraagd, dat hoeft alleen bij in het kader van de Wet geluidhinder gezoneerde wegen (30 km wegen vallen daar niet onder).

Indien er sprake is van een hogere waarde, dient aandacht te worden besteed aan de gevelwering van de te bouwen woningen om te garanderen dat het geluidsniveau in de woningen wettelijk aanvaardbaar is. Bij de beoordeling van 30 km wegen is deze verplichting er formeel niet. Om een aanvaardbaar woon- en leefklimaat te garanderen wordt geadviseerd om het onderzoek naar de gevelwering van de betreffende woningen wel uit te voeren (alsof het een Wgh beoordeling betreft). Bij de toetsing van de gevelwering van woningen moet worden gerekend met een gevelbelasting zonder aftrek ex artikel 110g Wgh. Gezien de geringe overschrijding van de voorkeursgrenswaarde is de verwachting dat er geen bijzondere geluidwerende voorzieningen hoeven te worden getroffen om een aanvaardbaar woon- en leefklimaat te bereiken.

Veiligheidszone- Leiding en Veiligheidszone- vervoer gevaarlijke stoffen.

In het kader van deze aspecten is onderzoek en advies geleverd door de Omgevingsdienst Groningen en de Veiligheidsregio Groningen (zie bijlage 5 en 6 bij het ontwerpbestemmingsplan). In het rapport is aangegeven dat ter plaatse van het plangebied sprake is van externe veiligheidsrisico's door het vervoer van gevaarlijke stoffen doormiddel van de gasleiding N-505-41. Het plangebied ligt binnen de 100% letaliteitszone en de 1% letaliteitszone (invloedsgebied) van deze risicobron. Aangezien het plangebied binnen de 100% letaliteitszone ligt dient er een uitgebreide verantwoording te komen van het groepsrisico.

De adviezen uit het rapport zijn overgenomen, te weten;

- Gebruiksfuncties voor verminderd zelfredzame personen zijn niet opgenomen in het onderhavige bouwplan.
- In het onderhavige bouwplan zijn voldoende bluswatervoorzieningen opgenomen.

Parkeren

De parkeernormen voor de gemeente Westerkwartier zijn opgenomen in bijlage 1 van het bestemmingsplan Parapluplan parkeren Westerkwartier. De locatie waarop de aanvraag betrekking heeft maakt deel uit van de zone 'Rest en overige kern'. Voor zover hier relevant zijn de volgende parkeernormen (minimum – maximum) van toepassing:

- Koop, appartement, duur : 1.7 – 2.5 parkeerplaatsen per woning
- Fitnessstudio/sportschool : 4.3 – 5.3 parkeerplaatsen per 100 m2 bvo

Bij het bepalen van het aantal benodigde parkeerplaatsen wordt standaard uitgegaan van het gemiddelde van de door het CROW aangegeven bandbreedte. De aanvraag betreft een gebouw met 22 koopappartementen en een ruimte van circa 390 m2 voor een fitnessstudio/sportschool. Het aantal op eigen terrein te realiseren parkeerplaatsen bedraagt dan:

- 22 appartementen (koop, duur) => $22 \times 2.1 = 46.2$ parkeerplaatsen
- Fitness/sportstudio: => $3.9 \times 4.8 = 18.7$ parkeerplaatsen.
- Totaal: = 65 parkeerplaatsen.

Het bouwplan voorziet hier in.

Op de locatie waarop het appartementencomplex gerealiseerd wordt is reeds een overdekt zwembad aanwezig. Het zwembad maakt geen deel uit van het plangebied waarop het bestemmingsplan dat de bouw van het appartementencomplex mogelijk maakt betrekking heeft. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is beoordeeld of ook na realisatie van het appartementencomplex voldoende parkeergelegenheid voor het zwembad beschikbaar blijft. Dit is het geval. De zwembadlocatie maakt deel uit van de zone 'Rest en overige kern'. Op basis van het Parapluplan Parkeren Westerkwartier is de volgende parkeernorm (minimum – maximum) van toepassing:

- Zwembad (overdekt) : 10.5 – 12.5 parkeerplaatsen per 100 m² bassin.

Het bassin van het zwembad is 6 x 14 meter = 84 m². Op basis van de parkeernorm moeten voor het zwembad tenminste 10 parkeerplaatsen ($0,84 \times 11,5$) beschikbaar zijn of blijven. Blijkens de bij de aanvraag behorende situatietekening zijn na realisatie van het appartementencomplex 12 parkeerplaatsen beschikbaar voor het zwembad. Daarmee wordt voldaan aan de geldende parkeernormen.

Welstand

De aanvraag is door de Adviescommissie voor Omgevingskwaliteit getoetst. Op 28 november 2023 is beoordeeld dat het bouwplan voldoet aan redelijke eisen van welstand. Deze conclusie delen wij.

Conclusie

Gezien bovenstaande overwegingen zien wij geen reden om de vergunning niet te verlenen en besluiten wij de vergunning te verlenen.

Voorschriften

Algemeen

1. De vergunninghouder moet er voor zorgdragen dat de omgevingsvergunning altijd aanwezig is op de locatie waarvoor de omgevingsvergunning geldt en moet op verzoek aan de toezichthouder ter inzage worden gegeven;
2. De startdatum van de werkzaamheden dient minimaal 1 week voor aanvang van de werkzaamheden via het emailadres tch@westerkwartier.nl bij het team Toezicht, Controle en Handhaving te worden gemeld;
3. Wanneer de werkzaamheden zijn afgerond dient u dit uiterlijk 1 week na afronding van de werkzaamheden via het mailadres tch@westerkwartier.nl bij het team Toezicht, Controle en Handhaving te melden.

Onderdeel Bouw

1. Ten minste 3 weken voor aanvang van de bouw dienen gedetailleerde berekeningen en tekeningen van de constructie (fundering, vloeren, beton-, staal- houtconstructie, kapplan) via het emailadres tch@westerkwartier.nl bij de gemeente Westerkwartier ingediend te worden;
2. Tijdens eventuele heiwerkzaamheden dienen trillingen en zettingen gemonitord te worden. De heiwerkzaamheden dienen te worden aangepast zodra de grenswaarden worden overschreden. Het meetrapport dient na afloop van de heiwerkzaamheden te worden gezonden aan tch@westerkwartier.nl; De aannemer blijft verantwoordelijk voor schade aan de omgeving als gevolg van de sloop- of bouwwerkzaamheden;
3. Met de bouwactiviteiten mag niet worden begonnen voordat het bouwwerk in overleg met de toezichthouder is uitgezet. De bouw dient te geschieden in overeenstemming zoals die worden vastgelegd in het formulier 'Startbespreking';
4. Aan het team Toezicht, Controle en Handhaving moet via het emailadres tch@westerkwartier.nl kennis worden gegeven van:
 - ◇ verandering van het adres van de vergunninghouder;
 - ◇ de aanvang van grond- en ontgravingwerkzaamheden, tenminste drie dagen van tevoren;
 - ◇ de aanvang van heiwerkzaamheden, het vervaardigen van boor-, of in de grond gevormde funderingspalen en het slaan van buispalen, tenminste drie dagen van tevoren;
 - ◇ de aanvang van de grondverbetering ten behoeve van de draagkracht van de ondergrond, tenminste drie dagen van tevoren;
 - ◇ de aanvang van het storten van beton ter controle van de wapening, tenminste drie dagen van tevoren;
 - ◇ de oplevering van grondleidingen en afvoerputten onmiddellijk na voltooiing, vóór het dichten van de sleuven;
5. Het hemelwater moet zoveel mogelijk op het oppervlaktewater (sloot) geloosd worden of, bij een gescheiden rioolstelsel, via de schoonwaterriolering;
6. Voor aanvang van de bouwwerkzaamheden dient er een bouwveiligheidsplan en een inrichtingsplan van de bouwplaats te worden ingediend bij het team Toezicht, Controle en Handhaving via het e-mailadres tch@westerkwartier.nl;
7. Voor aanvang van de bouwwerkzaamheden moeten er nog materiaalmonsters (van gevelmaterialen) worden aangeboden ter goedkeuring door de welstandscommissie. Om de materiaalmonsters aan de welstandscommissie aan te bieden kunt u contact opnemen met het team Wonen via telefoonnummer 14 0594;
8. Om zwerfvuil te voorkomen moet het bouwafval in een gesloten container worden opgeslagen.
9. Het is verboden een bouwwerk in gebruik te geven of te nemen indien het bouwwerk niet via het e-mailadres tch@westerkwartier.nl gereed is gemeld bij het team Toezicht, Controle en Handhaving en er niet gebouwd is overeenkomstig de verleende omgevingsvergunning.

Algemene informatie

1. Het project dient uitgevoerd te worden conform de documenten die zijn genoemd in het onderdeel 'Documenten bij besluit'.
2. Het project dient uitgevoerd te worden conform de bepalingen van het Bouwbesluit 2012.

3. Indien tijdens de uitvoering blijkt dat een constructiedeel verbeterd moet worden of dat er nadere voorzieningen noodzakelijk zijn, dient contact opgenomen te worden met het team Toezicht, Controle en Handhaving.
4. De bij de bouw vrijkomende afgegraven grond moet hergebruikt worden op het bouwterrein, indien wordt afgeweken van dit voorschrift dient contact te worden opgenomen met het team Duurzaamheid.
5. Voor het stallen van bouwmaterialen en keten op gemeentelijke eigendommen, bijvoorbeeld plantsoen, trottoir en wegen, moet vooraf contact worden opgenomen met team Buitendienst. Eventuele schade ontstaan door het gebruik van gemeentelijke eigendommen zal op uw kosten worden hersteld.
6. Voor nieuwe aansluitingen op het rioolstelsel kunt u nadere informatie vinden op <https://www.westerkwartier.nl/rioolaansluiting-aanvragen>. Bij nadere vragen kunt u contact opnemen met team Water.
7. U dient rekening te houden met uw zorgplicht in het kader van natuurbescherming.