



Hoofdweg 124
9695 AN BELLINGWOLDE

datum: 3 maart 2020
ons kenmerk: Z/18/080295/D-280028
doorkiesnummer: 0599 32 02 20
uw brief/email van:
uw kenmerk:
bijlagen: --
onderwerp: Begeleidende brief omgevingsvergunning

Geachte 

Op 21 november 2018 is uw aanvraag omgevingsvergunning als bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) ontvangen. De aanvraag betreft het bouwen van een bedrijfswoning met vrijstaande garage en een bedrijfsloods (herinrichting agrarisch bedrijf) op de locatie Kanaaldijk O.Z. 18 en 19 te Bellingwolde met kenmerk Z/18/080295.

Verlenen vergunning

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Westerwolde heeft besloten de gevraagde omgevingsvergunning te verlenen. De vergunning is bijgevoegd. Aan de vergunning zijn voorschriften verbonden. Hier dient u zich aan te houden.

Publicatie

Van het besluit op uw aanvraag wordt kennisgegeven door publicatie de Ter Apeler Courant, het Streekblad op Overheid.nl en in de Staatscourant. Het besluit en de daarbij horende stukken liggen met ingang van 12 maart 2020 t/m 22 april 2020 ter inzage. Gedurende deze periode kunnen belanghebbenden die tevens zienswijzen hebben ingebracht tegen het ontwerp van het besluit beroep instellen bij de Rechtbank Noord-Nederland.

Beroep

Tegen dit besluit kunt u beroep instellen bij de Rechtbank Noord-Nederland binnen zes weken vanaf de dag dat het ter inzage is gelegd.

Als onverwijld spoed dit vereist, kan ook een verzoek om voorlopige voorziening worden gedaan bij de voorzieningenrechter van de Rechtbank Noord-Nederland (Postbus 150, 9700 AD Groningen).

Deze vergunning treedt in werking op de dag na afloop van de beroepstermijn. Als er een verzoek om voorlopige voorziening wordt gedaan, treedt deze vergunning niet in werking voordat op dat verzoek is beslist.

Bezoekadres

Gemeentehuis Sellinger, Dorpsstraat 1, 9551 AB Sellinger
Gemeentehuis Wedde, Hoofdweg 2, 9698 AE Wedde

Telefoon

(0599) 32 02 20

Postadres

Gemeente Westerwolde
Postbus 14, 9550 AA Sellinger

E-mail & website

gemeente@westerwolde.nl
www.westerwolde.nl

Leges

Voor het behandelen van uw aanvraag heft de heffingsambtenaar, op grond van de Legesverordening Westerwolde 2018, leges. De leges zijn vastgesteld op € 14.413,45. Voor betaling van dit bedrag ontvangt u afzonderlijk een gespecificeerde nota. Bij deze nota staat vermeld hoe u bezwaar kunt maken tegen de hoogte van het legesbedrag.

Melden Start bouw en aanvullende stukken

Wij willen u erop attenderen dat in de voorwaarden behorende bij deze omgevingsvergunning is opgenomen dat u de start van de bouw dient te melden, alsook dat er voor de uitvoering van uw project nog aanvullende stukken moeten worden ingediend. Dit is vermeld in de beschikking onder hoofdstuk 4 voorschriften, artikel 1.14.

Tot slot

Heeft u naar aanleiding van deze brief nog vragen en/of opmerkingen, dan kunt u contact opnemen met de heer B. Bijl via telefoonnummer (0599) 320 220.

Met vriendelijke groet,

Het college van burgemeester en wethouders van Westerwolde

Namens deze,

Vergunningverlener Bouw & RO,



De heer B. Bijl





Zaaknummer:

Z/18/080295/D-279999

OMGEVINGSVERGUNNING

voor: het bouwen van een bedrijfswoning met vrijstaande garage en een bedrijfsloods (herinrichting agrarisch bedrijf)

activiteiten:

- het (ver)bouwen van een bouwwerk
- het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan

verleend aan: [REDACTED]

locatie: Kanaaldijk O.Z. 18 en 19, 9695 VC Bellingwolde

registratienummer: Z/18/080295

Bezoekadres

Gemeentehuis Sellinger, Dorpsstraat 1, 9551 AB Sellinger
Gemeentehuis Wedde, Hoofdweg 2, 9698 AE Wedde

Telefoon

(0599) 32 02 20

Postadres

Gemeente Westerwolde
Postbus 14, 9550 AA Sellinger

E-mail & website

gemeente@westerwolde.nl
www.westerwolde.nl

Inhoudsopgave

1	Besluit	3
1.1	Aanvraag.....	3
1.2	Besluit.....	3
1.3	Terinzagelegging	4
1.4	Beroep	4
1.5	Inwerkingtreding	4
1.6	Ondertekening.....	4
1	Procedure	5
2.1	Uitgebreide procedure en beslistermijn.....	5
2.2	Zienswijzen.....	5
2.3	Bevoegd gezag	5
2.4	Volledigheid aanvraag	5
2.5	Adviezen	5
2.6	Verklaring van geen bedenkingen.....	5
2.7	Vooroverleg	6
2.8	Kennisgeving en terinzagelegging	6
3	Inhoudelijke overwegingen.....	7
3.1	(Ver)bouwen van een bouwwerk	7
3.2	Gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan	8
4	Voorschriften	9

1 Besluit

1.1 Aanvraag

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Westerwolde heeft op 21 november 2018 een aanvraag omgevingsvergunning als bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) ontvangen voor het bouwen van een bedrijfswoning met vrijstaande garage en een bedrijfsloods (herinrichting agrarisch bedrijf). De aanvraag is ingediend door Rho Adviseurs B.V. namens Louwerhoff V.O.F.

De aanvraag heeft betrekking op de locatie Kanaaldijk O.Z. 18 en 19 te Bellingwolde, kadastraal bekend als gemeente Bellingwolde, Sectie O en nummers 447 en 448.

De volgende activiteiten zijn aangevraagd:

- bouwen van een bouwwerk;
- gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan;
- het vellen of doen vellen van een houtopstand.

Het project bestaat uit het herinrichten van het agrarisch perceel. In de bestaande situatie zijn de percelen ingericht met een (arbeiders)woning, een bedrijfswoning en drie bedrijfsgebouwen. Het bestaande bedrijf blijft op de locatie aanwezig. De bestaande bebouwing zal gesloopt worden of is inmiddels gesloopt. Ten behoeve van het bedrijf wordt een nieuwe loods gerealiseerd voor de berging van machines en de opslag van producten, zoals uien en aardappelen. Ook wordt in deze loods een kantine gerealiseerd. Ten behoeve van de bedrijfsvoering wordt het agrarisch bouwvlak vergroot naar 1,5 hectare. Vanwege het feit dat de initiatiefnemer bij zijn bedrijf wil wonen, is beoogd om een bedrijfswoning met garage te realiseren.

1.2 Besluit

Het college van burgemeester en wethouders besluit:

1. gelet op art. 2.1 Wabo, de gevraagde omgevingsvergunning te verlenen overeenkomstig de aanvraag en de bij de aanvraag behorende bescheiden;
2. dat de vergunning wordt verleend voor de volgende activiteiten:
 - bouwen van een bouwwerk (art. 2.1 lid 1 onder a Wabo);
 - gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan (art. 2.1 lid 1 onder c Wabo);
3. op basis van de APV Westerwolde 2018 is beoordeeld dat voor de aangevraagde te kappen bomen geen omgevingsvergunning benodigd is. De activiteit 'het vellen of doen vellen van een houtopstand' is daardoor buiten behandeling gelaten;
4. dat er voorschriften aan de vergunning worden verbonden;
5. dat de volgende stukken deel uitmaken van de vergunning:
 - het aanvraagformulier (4020759) ingediend op 21 november 2019;
 - Erfontwerp Beplantingsplan Werkman 4-10-2018 def (4020759);
 - memo kappen (4020759) ingediend op 21 november 2019;
 - sondering (4020759) d.d. 12-10-2017;
 - tekeningen situatie_1 d.d. 24-10-2018 (excl. situatie en maatvoering loods);
 - tekeningen woning (4020759) d.d. 24-10-2018;
 - bouwbesluiten woning (4020759) d.d. 19-10-2018;
 - statische berekeningen woning (4020759) d.d. 24-09-2018;
 - 20184064 CO-01a (woning) 2019-05-08 gewijzigd definitief;
 - Garage W19-097-01 d.d. 27-05-2019;
 - 19040S CO (garage) d.d. 29-05-2019;
 - 19040S Statische berekening (garage) d.d. 29-05-2019;
 - tekeningen definitief Mulder nov 2019 (loods) (4020759) d.d. 26-11-2019;
 - 20171023_DEF06_BPT_incl_bijlagen (ruimtelijke onderbouwing) d.d. 12-02-2020;
6. dat de vergunning wordt verleend voor onbepaalde tijd.

1.3 Terinzagelegging

Van de terinzagelegging van het ontwerpbesluit is kennisgegeven door publicatie in de Ter Apeler Courant, Het Streekblad op Overheid.nl en in de Staatscourant. Het ontwerpbesluit met de daarbij behorende stukken hebben in het gemeentehuis van de gemeente Westerwolde te Sellingen gedurende zes weken ter inzage gelegen van 16 januari 2020 t/m 26 februari 2020. Er zijn in deze periode geen zienswijzen ingediend.

1.4 Beroep

Tegen dit besluit kunnen belanghebbenden beroep instellen bij de Rechtbank Noord-Nederland binnen zes weken na de dag van bekendmaking.

Als onverwijlde spoed dit vereist, kan ook een verzoek om voorlopige voorziening worden gedaan bij de voorzieningenrechter van de Rechtbank Noord-Nederland (Postbus 150, 9700 AD Groningen).

1.5 Inwerkingtreding

Deze vergunning treedt in werking op de dag na afloop van de beroepstermijn.. Als er een verzoek om voorlopige voorziening wordt gedaan, treedt deze vergunning niet in werking voordat op dat verzoek is beslist.

1.6 Ondertekening

Het college van burgemeester en wethouders van Westerwolde
Namens deze,

A black rectangular box redacting the signature of the official.

Vergunningverlener Bouw & RO
De heer B. Bijl

Datum: 3 maart 2020

1 Procedure

2.1 Uitgebreide procedure en beslistermijn

De beslissing op de aanvraag is voorbereid met de uitgebreide voorbereidingsprocedure als bedoeld in paragraaf 3.3 Wabo.

Tussen 16 januari 2020 en 27 februari 2020 heeft een ontwerp van het besluit met de daarbij behorende stukken ter inzage gelegen in het gemeentehuis van de gemeente Westerwolde te Sellingen. Gedurende deze periode is een ieder in de gelegenheid gesteld om zienswijzen naar voren te brengen. Van deze gelegenheid is geen gebruik gemaakt.

2.2 Zienswijzen

Gedurende bovengenoemde periode zijn er geen zienswijzen ingediend. Echter heeft het waterschap Hunze en Aa's wel een reactie met twee opmerkingen ingediend. De eerste opmerking heeft te maken met de opbouw van de ruimtelijke onderbouwing. De ruimtelijke onderbouwing is conform de reactie van het waterschap hierop aangepast.

De tweede opmerking heeft te maken dat wordt ingestemd met het niet volledig voldoen aan de compensatie-eis ten aanzien van verhard oppervlak. De reactie van het waterschap heeft niet geleid tot een inhoudelijke aanpassing van het voorgenomen besluit.

2.3 Bevoegd gezag

Gelet op de projectbeschrijving en op het bepaalde in hoofdstuk 3 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) en de daarbij horende bijlage, zijn wij bevoegd om de omgevingsvergunning te verlenen of te weigeren. Daarbij zijn wij er procedureel en inhoudelijk voor verantwoordelijk dat in ons besluit alle aspecten aan de orde komen met betrekking tot de fysieke leefomgeving. Verder moeten wij ervoor zorgen dat de aan de omgevingsvergunning verbonden voorschriften op elkaar zijn afgestemd

2.4 Volledigheid aanvraag

De aanvraag is aan de hand van de Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor) getoetst op volledigheid.

De aanvraag bevatte onvoldoende gegevens voor een goede beoordeling van de gevolgen van het project voor de fysieke leefomgeving. Op 9 januari 2019 is de aanvrager in de gelegenheid gesteld om de aanvraag aan te vullen. De gevraagde gegevens zijn op 30 mei 2019 ontvangen. Na ontvangst van deze gegevens was de aanvraag volledig. De beslistermijn is opgeschort met de termijn die gebruikt is voor de aanvulling van de gegevens, namelijk met 20 weken en een dag (141 dagen).

2.5 Adviezen

In de Wabo en het Bor worden bestuursorganen vanwege hun specifieke deskundigheid of betrokkenheid aangewezen als adviseur. Gelet op het bepaalde in artikel 2.26 Wabo en de artikelen 6.1 tot en met 6.4 van het Bor, hebben wij de aanvraag ter advisering verzonden aan:

- de welstandscommissie Libau

Naar aanleiding hiervan hebben wij advies ontvangen van de welstandscommissie Libau. In de inhoudelijke overwegingen is aangegeven hoe wij dit advies bij onze besluitvorming hebben betrokken.

2.6 Verklaring van geen bedenkingen

Op grond van artikel 2.27 van de Wabo wijst het Bor, of een bijzondere wet, categorieën van gevallen aan waarvoor geldt dat een omgevingsvergunning niet wordt verleend dan nadat een daarbij aangewezen bestuursorgaan heeft verklaard dat het daartegen geen bedenkingen heeft.

Deze aanvraag heeft betrekking op een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, onder c van de Wabo, waarbij met toepassing van artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 3° van de Wabo, kan worden afgeweken van het ter plaatse geldende bestemmingsplan.

Op grond van artikel 6.5, lid 1 van het Bor moet, ingeval met toepassing van artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 3° van de Wabo wordt afgeweken van het bestemmingsplan, de gemeenteraad hiervoor een verklaring van geen bedenkingen afgeven.

Door een samenvoeging van de gemeenten Bellingwedde en Vlagtwedde is op 1 januari 2018 de gemeente Westerwolde ontstaan. De locatie Kanaaldijk O.Z. 18 en 19 te Bellingwolde ligt in het gebied van de voormalige gemeente Bellingwedde. De gemeenteraad van de voormalige gemeente Bellingwedde heeft toentertijd besloten dat voor bepaalde categorieën geen verklaring van geen bedenkingen benodigd is. Omdat er in de gemeente Westerwolde nog geen nieuwe categorieënlijst voor verklaring van geen bedenkingen is vastgesteld, is de hiervoor bedoelde categorieënlijst van de gemeente Bellingwedde op grond van het bepaalde in artikel 28 van de Wet algemene regels herindeling in het onderhavige geval van toepassing. Deze aanvraag valt onder een van die categorieën benoemd op de desbetreffende categorieënlijst. Een verklaring van geen bedenkingen hoeft daarom niet door de gemeenteraad afgegeven te worden.

2.7 Vooroverleg

Waterschap

Op 1 augustus 2019 is de aanvraag en de daarbij behorende stukken van het project op grond van het bepaalde in artikel 6.18 Bor juncto artikel 3.1.1 Bro voorgelegd aan het Waterschap Hunze en Aa's.

Het Waterschap heeft op 23 augustus 2019 gereageerd. De ruimtelijke onderbouwing en de ontwerp-omgevingsvergunning zijn overeenkomstig de reactie op de betreffende punten aangepast.

Provincie

Op 1 augustus 2019 is de aanvraag en de daarbij behorende stukken het project op grond van het bepaalde in artikel 6.18 Bor juncto artikel 3.1.1 Bro voorgelegd aan de provincie Groningen.

De provincie heeft op 22 augustus 2019 gereageerd. De ruimtelijke onderbouwing is overeenkomstig de reactie op de betreffende punten aangepast.

2.8 Kennisgeving en terinzagelegging

Van dit besluit wordt kennisgegeven in de Ter Apeler Courant, het Streekblad, op Overheid.nl en in de Staatscourant. Het besluit met de daarbij behorende stukken liggen in het gemeentehuis van de gemeente Westerwolde te Sellingeren gedurende zes weken ter inzage.

3 Inhoudelijke overwegingen

3.1 (Ver)bouwen van een bouwwerk

Als er sprake is van de activiteit als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder a, Wabo, moet de omgevingsvergunning worden geweigerd als één van de in artikel 2.10 lid 1 genoemde weigeringsgronden aan de orde is. Een toetsing of deze weigeringsgronden aanwezig zijn heeft plaatsgevonden.

Toetsing aan het bestemmingsplan

De locatie Kanaaldijk O.Z. 18 en 19 te Bellingwolde is gelegen in het bestemmingsplan 'Buitengebied 1998' van de voormalig gemeente Bellingwedde. Het perceel Kanaaldijk O.Z. 19, waar de (arbeiders)woning staat, is aangegeven met de bestemming 'Woondoeleinden'. Het perceel Kanaaldijk O.Z. 18 is aangegeven met de bestemming 'Agrarisch gebied met een open landschap' met deels de functieaanduiding 'agrarisch bouwperceel'. Op dit bouwperceel is bebouwing van onder meer bedrijfswoningen al toegestaan. Op de gronden zonder deze aanduiding is geen bebouwing toegestaan. Vanwege de herinrichting van het terrein is het plan strijdig met het bestemmingsplan.

In de paragraaf "Gebruiken van gronden en bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan" staan de nadere overwegingen met betrekking tot deze activiteit.

Toetsing aan redelijke eisen van welstand

De welstandscommissie Libau is gevraagd te adviseren met betrekking tot de redelijke eisen van welstand. Het bouwplan is getoetst aan de voor dit gebied geldende welstandscriteria. Op 17 december 2019 heeft Libau positief geadviseerd.

Wij hebben geen redenen om te twijfelen aan de zorgvuldigheid van de totstandkoming van dit advies. Het advies hebben wij gevolgd.

Toetsing aan het Bouwbesluit 2012

Het is aannemelijk dat het bouwplan voldoet aan de bepalingen van het Bouwbesluit 2012.

Toetsing aan de bouwverordening

Het is aannemelijk dat het bouwplan voldoet aan de bepalingen van de gemeentelijke bouwverordening.

Conclusie

Vanuit het toetsingskader dat betrekking heeft op het (ver)bouwen van een bouwwerk zijn er, behalve voor het gebruik van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan, geen redenen om de omgevingsvergunning te weigeren. In dit besluit zijn de voor deze activiteit relevante voorschriften opgenomen.

3.2 Gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan

De omgevingsvergunning voor deze activiteit moet worden geweigerd indien de activiteit als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder c Wabo niet voldoet aan de in artikel 2.12 Wabo gestelde toetsingsaspecten. Een toetsing aan deze aspecten heeft plaatsgevonden.

Strijdigheid

De locatie Kanaaldijk O.Z. 18 en 19 te Bellingwolde is gelegen in het bestemmingsplan 'Buitengebied 1998' van de voormalig gemeente Bellingwedde. Het perceel Kanaaldijk O.Z. 19, waar de (arbeiders)woning staat, is aangegeven met de bestemming 'Woondoeleinden'. Het perceel Kanaaldijk O.Z. 18 is aangegeven met de bestemming 'Agrarisch gebied met een open landschap' met deels de functieaanduiding 'agrarisch bouwperceel'. Op dit bouwperceel is bebouwing van onder meer bedrijfswoningen al toegestaan. Op de gronden zonder deze aanduiding is geen bebouwing toegestaan. Vanwege de herinrichting van het terrein is het plan strijdig met het bestemmingsplan.

Afwijkingsmogelijkheid

Er is een buitenplanse afwijkingsmogelijkheid (art. 2.12 lid 1 sub a onder 3 Wabo). Het aangevraagde mag niet in strijd zijn met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit zal een goede ruimtelijke onderbouwing moeten bevatten.

Motivering

In de Omgevingsverordening provincie Groningen 2016 is geen specifieke regeling opgenomen voor vervangende nieuwbouw ten behoeve van een agrarisch bedrijf. Het bestaande bedrijf blijft in het projectgebied aanwezig. Daarmee is de nieuwe bedrijfsbebouwing ter vervanging van de huidige bedrijfsbebouwing. In het voortraject is advies ingewonnen bij Libau betreffende de ruimtelijke inpassing. In dit traject zijn meerdere gesprekken gevolgd om te voldoen aan de volgens de gemeente vereiste maatwerkmethode.

In de bij dit besluit behorende stukken, zoals de ruimtelijke onderbouwing (d.d. 12-02-2020) van Rho Adviseurs B.V. met bijbehorende erfontwerp en beplantingsplan (d.d. 04-10-2018) van het NoorderErf en andere daarbij behorende documenten, blijkt in voldoende mate dat wordt voldaan aan de criteria die staan vermeld in de Omgevingsverordening. Wij hebben geen redenen om te twijfelen aan de zorgvuldigheid van de totstandkoming van deze stukken. In de ruimtelijke onderbouwing worden ook de overige relevante aspecten voldoende beschreven en, onder verwijzing naar bij dit besluit behorende stukken, onderbouwd. Hieruit volgt dat het project niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

Een goede landschappelijke inpassing van de voorgenomen situatie is van belang. Om deze landschappelijke inpassing vorm te geven is een erfbeplantingsplan opgesteld. Het erfontwerp en beplantingsplan wordt als voorwaardelijke verplichting gesteld in deze omgevingsvergunning, zie hiervoor artikel 1.15 van de voorschriften.

Conclusie

Na afweging van de betrokken belangen en omdat de aangevraagde activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening kan van het bestemmingsplan worden afgeweken. Vanuit het toetsingskader dat betrekking heeft op het gebruiken van gronden en bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan zijn er geen redenen om de omgevingsvergunning te weigeren. In dit besluit zijn de voor deze activiteit relevante voorschriften opgenomen.

4 Voorschriften

1. Bouwen van een bouwwerk

Algemeen

- 1.1. Het bouwtoezicht dient tenminste twee werkdagen voor de aanvang van de volgende onderdelen van het bouwproces in kennis te worden gesteld:
- De aanvang van de werkzaamheden inclusief de ontgravingswerkzaamheden;
 - De aanvang van het inbrengen van de funderingspalen;
 - Het storten van beton;
 - De aanvang van het plaatsen van de staalconstructie;
 - De gereed melding van de werkzaamheden.

Wijze van indienen kennisgevingen en meldingen:

Voor het indienen van een melding kunt u contact opnemen met de toezichthouder bouw via het telefoonnummer 0599-320220. Daarnaast bestaat er de mogelijkheid om een melding in te dienen via gemeente@westerwolde.nl. Wij verzoeken u hierbij het zaaknummer te vermelden.

(Ver) bouwen van een bouwwerk

- 1.2. Bij het project moet de vergunning aanwezig zijn. Op verzoek moeten de bescheiden ter inzage worden gegeven;
- 1.3. Indien bij temperaturen beneden 2 graden Celsius beton-, metsel- of buitenpleisterwerk wordt uitgevoerd, moet de toezichthouder bouw ten minste twee werkdagen vóór het begin van het desbetreffende werk in kennis worden gesteld van de te treffen maatregelen ten behoeve van:
- Het niet verwerken van bevroren materialen;
 - Het verkrijgen van een goede binding en verharding;
 - 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;
- 1.4. Bij de bouw vrijkomende grond dient zoveel mogelijk op de locatie hergebruikt te worden. Indien hergebruik op het terrein niet mogelijk is, dan moet er officieel depotbemonstering gedaan worden om de hergebruikmogelijkheden te bepalen. Dit dient in overleg met het bevoegd gezag te gebeuren om het hergebruik en de afvoermogelijkheden van de grond vast te stellen;
- 1.5. Het terrein waarop wordt gebouwd, moet door een deugdelijke afscheiding van de weg en aanliggende percelen zijn afgescheiden indien gevaar of hinder is te duchten. Het verkeer moet hiervan zo min mogelijk hinder ondervinden en de toegang tot de brandkranen en andere openbare voorzieningen, zoals leidingen, mogen niet worden belemmerd. De opslag van bouwmaterialen op wegen en/of bermen is verboden, tenzij hierover in overleg met een bevoegde ambtenaar vooraf toestemming wordt verkregen. Indien in de nabijheid van bestaande wegen, trottoirs of plantsoenen wordt gebouwd, dienen deze na de bouw in de oorspronkelijke toestand teruggebracht te worden, terwijl eventuele schade op uw kosten door ons wordt hersteld. Bij aan- en afvoer van grond of zand dient u de wegen en trottoirs schoon te houden;
- 1.6. Het project moet worden uitgevoerd conform de bijgevoegde gewaarmerkte tekeningen/bijlagen. De onderdelen, die niet op tekening of op enigerlei andere wijze schriftelijk zijn aangegeven, dienen te voldoen aan het Bouwbesluit 2012 en de bouwverordening. Indien voorafgaande aan dan wel tijdens het project wijzigingen optreden in de geregistreerde gegevens bij de gewaarmerkte omgevingsvergunning moeten deze wijzigingen schriftelijk aan burgemeester en wethouders van de gemeente Westerwolde worden doorgegeven;
- 1.7. Het niet nakomen van voorschriften, het niet tijdig indienen van de gevraagde gegevens en het niet laten controleren van constructiedelen waaronder grondverbetering, wapening en rioleringen, kan stopleggen van de bouwwerkzaamheden ten gevolge hebben;
- 1.8. De afvoerwegen dienen vrij te worden gehouden van hout, steen, puin, containers of andere materialen en de eventuele ontstane schade aan personen of goederen van derden is geheel voor rekening van de vergunninghouder;

- 1.9. Burgemeester en wethouders kunnen uw omgevingsvergunning conform artikel 2.33, tweede lid, onder a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht intrekken, indien u niet binnen 26 weken na onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning begint. Burgemeester en wethouders kunnen de omgevingsvergunning tevens intrekken indien de werkzaamheden 26 weken of langer stilliggen;
- 1.10. De vergunninghouder dient zich, alvorens met de werkzaamheden te beginnen, volledig op de hoogte te stellen omtrent de aanwezigheid en ligging van kabels, leidingen etc. op het terrein. Schade, toegebracht aan kabels en leidingen, zijn geheel voor rekening van de vergunninghouder. Om schade te voorkomen, kunt u een Klic-melding doen bij Kadaster Klic, telefoonnummer 0800 0080;
- 1.11. De perceeleigenaar dient het hemelwater op eigen terrein te verwerken. Indien dit redelijkerwijs niet mogelijk is, kunt u in overleg met de rioolbeheerder de mogelijkheden bespreken om het huishoudelijk afvalwater en hemelwater gescheiden aan te leveren. Voor meer informatie hierover kunt u contact opnemen met de heer J. Nijmeijer via telefoonnummer 0599-320220, of per email naar j.nijmeijer@westerwolde.nl;
- 1.12. Voor de aanvraag van een rioolaansluiting of voor meer informatie kunt u contact opnemen met de heer J. Nijmeijer via telefoonnummer 0599-320220 of per email naar j.nijmeijer@westerwolde.nl. Het aanvraagformulier en de 'aansluitverordening Riolerings gemeente Westerwolde' kunt u via de gemeentelijke website www.westerwolde.nl downloaden;
- 1.13. Aangaande de brandveiligheid zullen nog rookmelders geplaatst moeten worden conform de NEN 2555;
- 1.14. Voor de uitvoering van dit project moeten er nog stukken ingediend worden, het gaat hierbij om tekeningen, berekeningen of een onderzoek van:

Woning

In de aanvullende stukken zijn de eerder (18-02-2019) gemaakte opmerkingen verwerkt. De stukken zijn gecontroleerd op constructieve uitgangspunten en akkoord bevonden. Echter dient er nog rekening gehouden te worden met het volgende:

- Er wordt gekozen voor een fundering vanuit het vaste met grondverbetering. De aangebrachte grondverbetering dient gecontroleerd te worden d.m.v. (hand)sonderingen, de resultaten dienen aangeleverd te worden met een goedkeuringsstempel van de hoofdconstructeur;
- De gegevens (detailberekeningen en werktekeningen) van de leverancier van de (prefab)betonconstructies dienen aangeleverd te worden met een goedkeuringsstempel van de hoofdconstructeur.

Garage & Loods

De stukken zijn gecontroleerd op constructieve de uitgangspunten en akkoord bevonden. Echter dient er nog rekening gehouden te worden met het volgende:

- T.b.v. de grondspanning zijn aannames gedaan in de statische berekeningen. Deze aannames dienen door de hoofdconstructeur gecontroleerd te worden met de resultaten van het aanwezige geotechnisch onderzoek;
- Alle werktekeningen t.b.v. de staal- en funderingsconstructie welke niet door de hoofdconstructeur worden uitgevoerd dienen aangeleverd te worden met een goedkeuringsstempel;
- T.b.v. de verbindingen zijn alleen de basis knie-, voet- en nokverbinding van de hoofdspanten berekend. Alle overige verbindingen van de hoofdspanten dienen nog berekend / beschouwd te worden;
- De gegevens van de leverancier van de (prefab)betonconstructie dienen aangeleverd te worden met een goedkeuringsstempel van de hoofdconstructeur.

Loods

- Alle gewijzigde onderdelen t.b.v. de constructie (bovenbouw en fundering) dienen (her)berekend en verwerkt te worden op constructieoverzichten. Indien er stukken niet uitgevoerd worden door de hoofdconstructeur, dienen deze aangeleverd te worden met een goedkeuringsstempel.

Deze stukken dienen minimaal drie weken voor de uitvoering van de onderdelen digitaal te worden ingediend of op het postadres van de gemeente Westerwolde onder vermelding van het bouwadres en het zaaknummer van de omgevingsvergunning.

U mag niet eerder met het betreffende bouwdeel starten voordat de gevraagde stukken goedgekeurd zijn.

Voorwaardelijke verplichting

1.15. Een goede landschappelijke inpassing van de voorgenomen situatie is van belang. Om deze landschappelijke inpassing vorm te geven is door NoorderErf een erfontwerp en beplantingsplan (d.d. 04-10-2018) opgesteld. Met dit plan, dat als stuk deel uitmaakt van de vergunning, is met toepassing van de maatwerkmethode de omvang, situering en ruimtelijke inrichting van het agrarisch bouwperceel vastgelegd. De bestaande bebouwing zal gesloopt worden. De volgende eisen gelden als voorwaardelijke verplichting bij deze omgevingsvergunning:

- Het gebruik van gronden en bouwwerken dat met deze omgevingsvergunning mogelijk wordt gemaakt, en strijdig is met het geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan, is slechts mogelijk indien de in het erfinrichtingsplan opgenomen erfbeplanting en andere landschapselementen, overeenkomstig het erfinrichtingsplan, worden gerealiseerd;
- De in het erfinrichtingsplan opgenomen erfbeplanting en andere landschapselementen dienen ten minste 1 jaar na realisatie van de gehele bedrijfsbebouwing zoals opgenomen in het erfinrichtingsplan te worden gerealiseerd en vervolgens duurzaam in stand te worden gehouden.

Het uitvoeren van een werk geen bouwwerk zijnde

1.16. Indien bij de uitvoering van de geplande graafwerkzaamheden onverhoopt archeologische vondsten worden gedaan of sporen worden ontdekt, dient hiervan direct melding te worden gemaakt bij de gemeente Westerwolde conform Erfgoedwet 2015, artikel 5.10, 5.11 en 9.6.

Sloopmelding

1.17. Om uw bouwplan te realiseren zal voor de woning op nr. 18 nog een sloopmelding ingediend moeten worden. Voor het (geheel of deels) slopen van bouwwerken geldt er namelijk een meldingsplicht. Een sloopmelding is in elk geval verplicht als bij de sloopwerkzaamheden asbest wordt verwijderd en/of als de hoeveelheid sloopaafval groter is dan 10 m³. Een sloopmelding kan digitaal via het omgevingsloket (www.omgevingsloket.nl) ingediend worden.