



Zaaknummer:

Z/19/093058/D-280504

OMGEVINGSVERGUNNING

voor: het bouwen van een bedrijfswoning met praktijkruimte, een wasplaats en het aanleggen van een in- of uitrit

activiteiten:

- het (ver)bouwen van een bouwwerk
- het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan
- een uitweg te maken, te hebben of te veranderen of het gebruik daarvan te veranderen

verleend aan: [REDACTED]

locatie: Leidijksweg naast nr. 4, 9695 CR Bellingwolde

registratienummer: Z/19/093058

Inhoudsopgave

1	Besluit	3
1.1	Aanvraag	3
1.2	Besluit	3
1.3	Terinzagelegging ontwerpbesluit	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	Bevoegd gezag	5
2.3	Volledigheid aanvraag	5
2.4	Adviezen	5
2.5	Verklaring van geen bedenkingen	5
2.6	Vooroverleg	6
2.7	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
3.3	Uitweg te maken, te hebben of te veranderen of het gebruik daarvan te veranderen	10
4	Voorschriften	11



1 Besluit

1.1 Aanvraag

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Westerwolde heeft op 9 september 2019 een aanvraag omgevingsvergunning als bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) ontvangen voor het bouwen van een bedrijfswoning met praktijkruimte, een wasplaats en het aanleggen van een in- of uitrit. De aanvraag is ingediend door Rolf Feikens Ontwerp & Advies namens mevrouw S. Bos-Bruining

De aanvraag heeft betrekking op de locatie Leidijksweg naast nr. 4 te Bellingwolde, kadastraal bekend gemeente Bellingwolde, sectie L en nummer 1502, 1503, 1504, 1576, 1577 en 1578.

De volgende activiteiten zijn aangevraagd:

- het (ver)bouwen van een bouwwerk;
- het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan;
- een uitweg te maken, te hebben of te veranderen of het gebruik daarvan te veranderen.

Het project bestaat uit het realiseren van een bedrijfswoning bij een bestaand autogarage-bedrijf. Aan de bedrijfswoning zal een fysiopraktijkruimte gebouwd worden ten dienste van een beroep aan huis. Voor de nieuwe bedrijfswoning zal een in- of uitrit aangelegd worden. Tevens voorziet het project in een wasplaats voor het autogaragebedrijf.

1.2 Besluit

Het college van burgemeester en wethouders besluit:

1. gelet op art. 2.1 en art. 2.2 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);
 - een uitweg te maken, te hebben of te veranderen of het gebruik daarvan te veranderen (art. 2.2 lid 1 sub e Wabo);
3. dat er voorschriften aan de vergunning worden verbonden;
4. dat de volgende stukken deel uitmaken van de vergunning:
 - aanvraagformulier (4643059);
 - 19-B5480 (sondeonderzoek) (4643059) d.d. 05-09-2019;
 - 8902rap (bodemonderzoek) (4643059) d.d. 27-05-2019;
 - 19069-constructiehoofdlijn (4643059) d.d. 15-07-2019;
 - 201910 dvE Bos Bruining (4643059) d.d. 14-08-2019;
 - B-01 bestektekening 01 140819 (4643059) d.d. 14-08-2019;
 - B-02 bestektekening 02 140819 (4643059) d.d. 14-08-2019;
 - B-03 bestektekening 03 140819 (4643059) d.d. 14-08-2019;
 - B-04 bestektekening 04 140819 (4643059) d.d. 14-08-2019;
 - B-05 bestektekening 05 140819 (4643059) d.d. 14-08-2019;
 - Bijlage 1a opp begane grond (4643059) ingediend op 09-09-2019;
 - Bijlage 1b opp verdieping (4643059) ingediend op 09-09-2019;
 - Bijlage 2a vent begane grond (4643059) ingediend op 09-09-2019;
 - Bijlage 2b vent verdieping (4643059) ingediend op 09-09-2019;
 - Bijlage 3a ventilatieroosters 1 (4643059) ingediend op 09-09-2019;
 - Bijlage 3b ventilatieroosters 2 (4643059) ingediend op 09-09-2019;
 - RB 30.121 RO Leidijksweg 4 versie 24 december 2019-samengevoegd-1 (ruimtelijke onderbouwing);
 - S-01A bestektekening 06 081019 (4643059) d.d. 08-10-2019;
 - Tekening wasplaats (4643059) ingediend op 20-09-2019;
 - 4350_s1-Fundering begane grondvloer (4643059) d.d. 21-11-2019;
 - 4350_s2-Begane grond verdiepingsvloer (4643059) d.d. 21-11-2019;
 - 4350_s3-Verdieping kapplan doorsnede (4643059) d.d. 21-11-2019;

Voert je mee...

- 4350-Statistische berekening (4643059) d.d. 22-11-2019;
- Freigabe Stahlfaser (aanvullende berekening) d.d. 25-11-2019;
- 75544-1 R67995 Nader bodemonderzoek (sondering) d.d. 28-01-2020;
- reactienota op ingediende zienswijze;

5. dat de vergunning wordt verleend voor onbepaalde tijd.

1.3 Terinzagelegging ontwerpbesluit

Van het ontwerpbesluit is kennisgegeven 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 te Sellinger gedurende zes weken ter inzage gelegen van 16 januari 2020 t/m 26 februari 2020. Er is in die periode een zienswijze ingediend.

1.4 Beroep

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

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). Voorwaarde is dat een beroepschrift is ingediend.

1.5 Inwerkingtreding

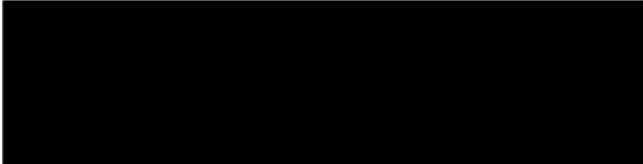
Deze vergunning treedt in werking op de dag na afloop van de beroepstermijn. Als er een verzoek om voorlopige voorziening wordt gedaan, treedt deze vergunning niet in werking voordat op dat verzoek is beslist.

1.6 Ondertekening

Burgemeester en wethouders van de gemeente Westerwolde



gemeentesecretaris



burgemeester

Datum: 10 maart 2019



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 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is een ieder in de gelegenheid gesteld om zienswijzen naar voren te brengen. Er is in die periode een zienswijze ingediend.

De ingediende zienswijze heeft niet geleid tot aanpassing van het voorgenomen besluit. De reactienota op zienswijze maakt onderdeel uit van dit besluit.

2.2 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.

2.3 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 1 oktober 2019 is de aanvrager in de gelegenheid gesteld om de aanvraag aan te vullen. De gevraagde gegevens zijn op 9 oktober 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 8 dagen.

2.4 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.

2.5 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 de gemeenteraad van Westerwolde zijn categorieën vastgesteld waarvoor, bij afwijking van een bestemmingsplan, een verklaring van geen bedenkingen dient te worden gevraagd.

Deze aanvraag valt niet onder een van die categorieën benoemd op de desbetreffende categorieënlijst. Een verklaring van geen bedenkingen hoeft daarom niet door de gemeenteraad afgegeven te worden.

2.6 Vooroverleg

Waterschap

Op 29 november 2019 zijn 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 18 december 2019 gereageerd. De ruimtelijke onderbouwing is overeenkomstig de reactie op de betreffende punten aangepast.

Provincie

Op 29 november 2019 zijn 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 12 december 2019 gereageerd. De ruimtelijke onderbouwing en de ontwerp-omgevingsvergunning zijn overeenkomstig de reactie op de betreffende punten aangepast.

2.7 Kennisgeving en terinzagelegging

Van dit besluit wordt kennisgegeven in de Ter Apeler Courant, Het Streekblad en op Overheid.nl. Het besluit met de daarbij behorende stukken liggen in het gemeentehuis van de gemeente Westerwolde te Sellingen 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 projectlocatie is gelegen in het bestemmingsplan 'Bellingwolde' van de voormalig gemeente Bellingwedde. De projectlocatie bestaat uit meerdere percelen welke zijn aangegeven met de bestemming 'Agrarisch - Gesloten landschap', 'Bedrijventerrein' en 'Bos', waarbij deels bij de bestemming 'Bedrijventerrein' de functieaanduiding 'bedrijfswoning' is aangegeven. Op dit gedeelte is bebouwing van onder meer bedrijfswoningen al toegestaan. De locatie waar de bestaande autogaragebedrijf zich momenteel bevindt, ligt met name in de bestemming 'Bedrijventerrein'. De beoogde bedrijfswoning met fysiopraktijkruimte en wasplaats zijn gesitueerd in de bestemming 'Agrarisch - Gesloten landschap'. Het plan is in strijd met de doeleinden-omschrijving. Op deze gronden mogen volgens artikel 6.2.1 van het bestemmingsplan geen gebouwen en overkappingen worden gebouwd. Het beoogde plan is daardoor strijdig met de bouw- en gebruiksregels 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 8 oktober 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 projectlocatie is gelegen in het bestemmingsplan 'Bellingwolde' van de voormalig gemeente Bellingwedde. De projectlocatie bestaat uit meerdere percelen welke zijn aangegeven met de bestemming 'Agrarisch - Gesloten landschap', 'Bedrijventerrein' en 'Bos', waarbij deels bij de bestemming 'Bedrijventerrein' de functieaanduiding 'bedrijfswoning' is aangegeven. Op dit gedeelte is bebouwing van onder meer bedrijfswoningen al toegestaan. De locatie waar de bestaande autogaragebedrijf zich momenteel bevindt, ligt met name in de bestemming 'Bedrijventerrein'. De beoogde bedrijfswoning met fysiopraktijkruimte en wasplaats zijn gesitueerd in de bestemming 'Agrarisch - Gesloten landschap'. Het plan is in strijd met de doeleinden-omschrijving. Op deze gronden mogen volgens artikel 6.2.1 van het bestemmingsplan geen gebouwen en overkappingen worden gebouwd. Het beoogde plan is daardoor strijdig met de bouw- en gebruiksregels 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 moet een goede ruimtelijke onderbouwing bevatten.

Motivering

In de Omgevingsverordening provincie Groningen 2016 (POV) is aangaande de uitbreiding van een bestaand bedrijventerrein het volgende beschreven:

Artikel 2.17.2 Uitbreiding bestaand bedrijventerrein

Een bestemmingsplan kan in afwijking van artikel 2.17.1 voorzien in uitbreiding van een bestaand bedrijventerrein ten behoeve van uitbreiding van een op dat bedrijventerrein gevestigd bestaand bedrijf, als in de toelichting is aangetoond dat op het bedrijventerrein direct aansluitend aan het bedrijf redelijkerwijs geen ruimte meer beschikbaar is of kan worden verkregen na herstructurering, revitalisering of intensivering.

Dit artikel is in gevolgd de POV van overeenkomstige van toepassing op een omgevingsvergunning, zoals hier aan de orde.

In voorliggend plan is sprake van een bestaand bedrijventerrein. Voor het bestaande autogaragebedrijf is een bedrijfswoning met wasplaats benodigd. Op de huidige locatie met de bestemming 'Bedrijventerrein' is geen ruimte voor deze uitbreiding. Direct aansluitend op het bedrijventerrein is er alleen ruimte aan de linkerkant het bedrijf. Verder is het bestaande bedrijventerrein 'vol'. De grond waar het plan gerealiseerd wordt is in bezit van de aanvrager. Conform het bovenstaande is het legitiem om het bestaande bedrijventerrein uit te breiden.

In de bij dit besluit behorende stukken, zoals de ruimtelijke onderbouwing (d.d. 24-12-2019) van RooBeek Advies, blijkt in voldoende mate dat wordt voldaan aan de criteria die staan vermeld in de POV. Wij hebben geen redenen om te twifelen 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 het gehele bedrijf met bedrijfswoning als één geheel vorm te geven wordt het gehele erf voorzien van één eenduidig landschappelijk kader in de vorm van een (robuuste) beplantingsstrook, bestaande uit inheemse boom- en struikvormers. De beplantingsstrook, circa 4-5 meter breed, wordt over de gehele achterzijde en (deels) aan de zuidwestzijde en de noordoostzijde aangebracht. Aan de noordoostzijde sluit de beplantingsstrook aan op het achtererf van de



Leidijksweg 2. Zie hiervoor ook de ingediende situatietekening (d.d. 08-10-2019) voor een schematische weergave van de beplantingsstrook.

Voor de verdere uitwerking van de landschappelijke inpassing met de beplantingsstrook zal een keuze gemaakt moeten worden uit een selectie bomen in combinatie met onder beplanting die hieronder is weergegeven.

Bomen

Bomenselectie uitgaande van een onderlinge afstand van 4 meter en gemengd geplant, in de maat 10-12:

- *Fagus sylvatica* (beuk)
- *Quercus robur* (eik)
- *Acer pseudoplatanus* (esdoorn)
- *Tilia europaea* (linde)
- *Fraxinus excelsior* 'Atlas' of 'Althana' (es)

Bosplantsoen

De onder beplanting, plantafstand 1 bij 1 meter, strook van 4-5 meter breed (struikvormend bosplantsoen) bestaat uit een assortiment van de hieronder genoemde soorten:

- *Amelanchier lamarckii* (krent)
- *Sorbus aucuparia* (lijsterbes)
- *Prunus spinosa* (sleedoorn)
- *Viburnum opulus* (gelderse roos)
- *Cornus sanguineum* (Kornoelje)
- *Corylus avellana* (hazelaar)

Op voorhand is het verzoek van de aanvrager om naderhand een selectie te maken uit de beschreven plantensoorten. Om de landschappelijke inpassing te borgen worden drie voorwaarden gesteld, welke beschreven zijn in artikel 1.14 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.



3.3 Uitweg te maken, te hebben of te veranderen of het gebruik daarvan te veranderen

De omgevingsvergunning wordt slechts geweigerd indien sprake is van één of meer van de in artikel 2:12 van de APV Westerwolde 2018 genoemde weigeringsgronden. Een toetsing of deze weigeringsgronden aanwezig zijn heeft plaatsgevonden:

Omschrijving van de aanvraag

De aanvrager is voornemens om een uitweg (in- of uitrit) op de Leidijksweg te Bellingwolde aan te leggen. Door de nieuwbouw van een bedrijfswoning is een uitweg noodzakelijk. De nieuwe uitweg zal aansluiten op de Leidijksweg over een breedte van 6 meter, waarna deze versmalt naar maximaal 4 meter breed.

Toetsing weigeringsgronden

In de APV worden in artikel 2:12 de volgende weigeringsgronden genoemd:

- Ter voorkoming van gevaar voor het verkeer op de weg;
- Indien de uitweg zonder noodzaak ten koste gaat van een openbare parkeerplaats;
- Indien door de uitweg het openbaar groen op onaanvaardbare wijze wordt aangetast; of
- Indien er sprake is van een uitweg van een perceel dat al door een andere uitweg wordt ontsloten, en de aanleg van deze tweede uitweg ten koste gaat van een openbare parkeerplaats of het openbaar groen.

De Leidijksweg kan na realisatie van de uitweg nog steeds veilig en doelmatig worden gebruikt. Het realiseren van de uitweg gaat niet ten koste van openbare parkeerplaatsen en leidt niet tot een verminderde bruikbaarheid van de weg waarop wordt aangesloten. Ten behoeve van de te realiseren uitweg hoeft geen openbaar groen te worden gekapt zodat een aantasting van het openbaar groen in de omgeving niet aan de orde is.

Conclusie

Vanuit het toetsingskader dat betrekking heeft op een uitweg te maken, te hebben of te veranderen of het gebruik daarvan te veranderen, 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, zoals ook is aangegeven op de tekening. 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. Voor de uitvoering van dit project moeten er nog stukken ingediend worden, het gaat hierbij om tekeningen, berekeningen of een onderzoek van:
 - Alle berekeningen en (werk)tekeningen van de leveranciers van de (prefab) betonconstructie dienen ingediend te worden met een goedkeuringsstempel van de hoofdconstructeur.

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.

Voorwaarde landschappelijke inpassing

- 1.14. Een goede landschappelijke inpassing van de voorgenomen situatie is van belang. Om het gehele bedrijf met woning als één geheel vorm te geven, wordt het gehele erf voorzien van één eenduidig landschappelijk kader in de vorm van een (robuuste) beplantingsstrook, bestaande uit inheemse boom- en struikvormers. In de ruimtelijke onderbouwing (d.d. 24-12-2019) en in hoofdstuk 3.2 van deze omgevingsvergunning worden de gewenste soorten bomen met onderbeplanting beschreven. De aanvrager zal naderhand hieruit een selectie maken. Om de landschappelijke inpassing te borgen gelden de volgende voorwaarden bij deze omgevingsvergunning:
 - Het gebruik van gronden en bouwwerken dat met dit plan mogelijk wordt gemaakt, en strijdig is met het geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan, is slechts mogelijk nadat de in het erfinrichtingsplan opgenomen erfbeplanting en andere landschapselementen, overeenkomstig het erfinrichtingsplan, zijn gerealiseerd;
 - De in erfinrichtingsplan opgenomen erfbeplanting en andere landschapselementen dienen binnen 1 jaar na realisatie van de gehele bedrijfsbebouwing, zoals opgenomen in het erfinrichtingsplan, te zijn gerealiseerd en vervolgens duurzaam in stand te worden gehouden;
 - De plantwijze en het plantmateriaal dienen voor zover het de groene mantel (beplantingsstrook) betreft in overeenstemming te zijn met een door of namens burgemeester en wethouders vooraf goedgekeurde beplantingsplan.

Het uitvoeren van een werk geen bouwwerk zijnde

- 1.15. 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.

Een uitweg maken, hebben of veranderen

- 1.16. De uitweg sluit aan op de Leidijksweg te Bellingwolde over een breedte van maximaal 6 meter waarna deze versmalt naar maximaal 4 meter breed;
- 1.17. De verharding dient te bestaan uit elementenverharding (stenen, tegels of semi-verharding). In de aanvraag wordt aangegeven dat straatklinkers worden gebruikt;
- 1.18. De fundering onder de verharding (in gemeentelijke berm) dient uit 30 cm schoon zand te bestaan;
- 1.19. De volgende werkzaamheden ten behoeve van de uitweg worden door de gemeente Westerwolde uitgevoerd: aanpassen wegkantopsluiting;
- 1.20. In eigen beheer kan de elementenverharding naar/op uw erf aangelegd worden.
- 1.21. De door u aangelegde verharding dient u zelf te onderhouden;
- 1.22. Er mogen geen obstakels zoals palen of stenen in de bermen worden geplaatst.
- 1.23. Alle aan deze vergunning verbonden rechten en plichten gaan bij verkoop van het betrokken perceel over op de nieuwe eigenaar/huurder;
- 1.24. 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 (www.kadaster.nl);
- 1.25. De inrit moet zodanig worden aangelegd dat bomen, lantaarnpalen etc. niet behoeven te worden verwijderd, verplaatst of beschadigd;
- 1.26. Indien de bovenstaande voorwaarden ten aanzien van de uitvoering niet worden nageleefd, zullen de geconstateerde gebreken door of vanwege de gemeente worden uitgevoerd op kosten van de aanvrager.

