

Omgevingsvergunning

voor:	Nieuwbouw 13 appartementen Het omzetten van de 8 bestaande recreatiewoningen naar huurwoningen inclusief het vervangen van de gevelbekleding
activiteiten:	Omgevingsplanactiviteit Bouwactiviteit Uitweg maken, hebben of veranderen of het gebruik daarvan veranderen
verleend aan:	Eitens Hofje Holding B.V.
locatie:	5.1.2e in Sellingen, kadastrale gemeente Vlagtwedde, sectie F, nummers 6173 en 6346
registratienummer:	Z/24/196101

Inhoudsopgave

1. Besluit	3
1.1 Aanvraag	3
1.2 Besluit	3
1.3 Inwerkingtreding	3
1.4 Bezwaar	3
1.5 Ondertekening	4
2. Procedure	5
2.1 Publicatie aanvraag	5
2.2 Reguliere procedure en beslistermijn	5
2.3 Volledigheid	5
2.4 Bevoegd gezag	5
2.5 Participatie	5
2.6 Flora en Fauna	5
2.7 Advies gemeenteraad	6
2.8 Advies andere bestuursorganen	6
2.9 Vooroverleg provincie	6
2.10 Publicatie besluit	7
3. Inhoudelijke overwegingen	8
3.1 Omgevingsplanactiviteit (onderdeel bouwen)	8
3.2 Omgevingsplanactiviteit (onderdeel aanleggen uitweg)	10
3.3 Bouwactiviteit (technisch)	12
4. Voorschriften	13
Algemeen	13
Bouwactiviteit	14
Aanleggen of veranderen van een uitweg	15
Bijlage - A –	17



1. Besluit

1.1 Aanvraag

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Westerwolde heeft op 25 juni 2024 een aanvraag om een omgevingsvergunning op basis van de Omgevingswet (Ow) ontvangen voor de nieuwbouw van 13 appartementen en het omzetten van de bestaande 8 recreatiewoningen naar huurwoningen inclusief het vervangen van de gevelbekleding. De aanvraag is ingediend door Ontwerpbureau H 5.1.2e namens Eitens Hofje Holding B.V.

De aanvraag heeft betrekking op de locatie 5.1.2e, kadastraal bekend als gemeente Vlagtwedde, sectie F, nummers 6173 en 6346.

De volgende activiteit is aangevraagd:

- omgevingsplanactiviteit (art. 5.1 lid 1 onder a Ow).
 - bouwactiviteit (omgevingsplan);
 - Uitweg maken, hebben of veranderen of het gebruik daarvan veranderen.
- bouwactiviteit (technisch) (artikel 5.1, lid 2, onder a, Ow).

1.2 Besluit

Het college van burgemeester en wethouders besluit:

1. gelet op artikel 5.1 Omgevingswet (Ow), de gevraagde omgevingsvergunning te verlenen overeenkomstig de aanvraag en de bij de aanvraag behorende bescheiden;
2. dat de vergunning wordt verleend voor de volgende activiteit:
 - omgevingsplanactiviteit (artikel 5.1, lid 1, onder a, Ow);
 - bouwactiviteit (artikel 5.1, lid 1, onder a, Ow);
3. dat er voorschriften aan de vergunning worden verbonden;
4. dat de stukken die deel uitmaken van de vergunning zijn opgenomen in bijlage A;
5. dat de vergunning wordt verleend voor onbepaalde tijd.

1.3 Inwerkingtreding

Deze vergunning treedt in werking op de dag na bekendmaking. Bekendmaking gebeurt door toezending.

1.4 Bezwaar

Tegen dit besluit kunnen belanghebbenden bij burgemeester en wethouders van de gemeente Westerwolde binnen zes weken na de dag van bekendmaking bezwaar maken door het indienen van een gemotiveerd bezwaarschrift.

Als onverwijlde spoed dit vereist, kan ook een verzoek om voorlopige voorziening worden gedaan bij de voorzieningenrechter van de Rechtbank Noord-Nederland (Postbus 150, 5.1.2e Groningen).



1.5 Ondertekening

Burgemeester en wethouders van de gemeente Westerwolde,
namens hen,
vergunningverlener Bouw & RO,

5.1.2e

Datum: 19 december 2024

Deze brief is automatisch aangemaakt en daarom niet ondertekend.



2. Procedure

2.1 Publicatie aanvraag

Van de aanvraag is kennisgegeven door publicatie in de Kanaalstreek, Het Streekblad en op Overheid.nl.

2.2 Reguliere procedure en beslistermijn

De beslissing op de aanvraag is voorbereid met de reguliere voorbereidingsprocedure als bedoeld in paragraaf 16.5.2 Ow. De beslistermijn is 8 weken na ontvangst van de aanvraag.

2.3 Volledigheid

De aanvraag bevatte onvoldoende gegevens voor een goede beoordeling van de gevolgen van het project voor de fysieke leefomgeving. Op 9 juli 2024 is de aanvrager in de gelegenheid gesteld om de aanvraag aan te vullen. De gevraagde gegevens zijn op 21 november 2024 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 19 weken en 2 dagen.

2.4 Bevoegd gezag

Gelet op de projectbeschrijving en op het bepaalde in paragraaf 5.1.2 van de Ow, 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.

2.5 Participatie

In de aangeleverde stukken is een participatieverslag bijgevoegd waaruit blijkt dat er op diverse momenten contact is geweest met naastgelegen burens. Hierbij zijn de plannen gepresenteerd en hebben de diverse partijen hun opmerkingen en zorgen geuit. Daar waar mogelijk was, zijn de reacties van de omwonenden verwerkt dan wel aangepast in het plan.

2.6 Flora en Fauna

Om de gewenste appartementen te bouwen kan het mogelijk zijn dat bepaalde aanwezige diersoorten en hun leefomgeving hierin worden verstoord. Vanuit de toetsing van deze aanvraag is het op basis van het ecologisch Quickscan (5.1.2e en 5.1.2e, projectnummer P2300552, d.d. 2 mei 2024) gebleken dat er geen belemmeringen zijn in het kader van de vigerende natuurwetgeving (opgenomen in de Omgevingswet).

Wel gelden de volgende adviezen:

- *Om negatieve effecten als gevolg van de werkzaamheden op de mogelijke aanwezige broedvogels in de groenstructuren te voorkomen, wordt geadviseerd om buiten het broedseizoen te werken (buiten de periode half maart t/m half juli). Werken tijdens het broedseizoen is alleen mogelijk als kan worden vastgesteld dat er geen negatieve effecten zijn op aanwezige fauna;*
- *Verstorende werkzaamheden dienen zo beperkt mogelijk worden gehouden.*



In de voorwaarden behorende bij de omgevingsvergunning zal dit worden opgenomen alsook dat er vanuit de Omgevingswet een zorgplicht is dat voldoende zorg in acht genomen moet worden voor de in het wild levende dieren en planten, zoveel als redelijkerwijs mogelijk is alsmede voor hun directe leefomgeving. Bij de uitvoering van deze omgevingsvergunning moeten negatieve gevolgen zoveel mogelijk voorkomen dan wel beperkt of ongedaan gemaakt worden.

Zo nodig zal de vergunninghouder een vergunning dan wel ontheffing moeten aanvragen bij de provincie Groningen mocht dit gelden op basis van de Omgevingswet dan wel de Provinciale Omgevingsverordening.

2.7 Advies gemeenteraad

Op basis van de door de raad vastgestelde advieslijst, waarbij voor een ontwikkeling van meer dan 6 woningen om advies moet worden gevraagd, is conform artikel 16.15a, lid b, aan de raad gevraagd om advies en instemming voor het verlenen van een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) voor de woningbouwontwikkeling. Op 6 november 2024 is door de raad een positief advies afgegeven.

2.8 Advies andere bestuursorganen

In het omgevingsrecht worden bestuursorganen of andere instanties vanwege hun specifieke deskundigheid of betrokkenheid aangewezen als adviseur. Gelet op het bepaalde in artikel 16.15 Ow hebben wij de aanvraag ter advisering verzonden aan:

- de welstandscommissie Libau;
- provincie Groningen.

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

2.9 Vooroverleg provincie

Het plan is niet aangewezen als een geval bedoeld in artikel 16.15a, onder d, van de Omgevingswet waarvoor van de provincie advies en instemming nodig is voor buitenplanse omgevingsplanactiviteiten waar mogelijk provinciale belangen in het geding zijn. Echter op grond van artikel 2.2 van de Omgevingswet is op 5 april 2024 aan de provincie gevraagd om een afstemmingsreactie. De provincie heeft hierbij de volgende opmerkingen gemaakt:

1. Verwijzing naar oude versie verordening

In de motivering (onderbouwing BOPA) verwijst u naar de Geconsolideerde Omgevingsverordening november 2022 en de Omgevingsverordening provincie Groningen 2016 (hierna: verordening). Dit betreft de verordening die is vastgesteld onder de Wet ruimtelijke ordening. Het gaat in dit geval om een BOPA in het kader van de Omgevingswet. Onder de Omgevingswet dient te worden getoetst aan de Omgevingsverordening provincie Groningen. Het verzoek is om de motivering op dit punt aan te passen.

2. Soorten bescherming

Volgens de motivering (hoofdstuk 4.14 onderbouwing (BOPA) betreft de voorgenomen activiteit ook een flora-en fauna-activiteit. Om de gevolgen van de activiteit voor flora en fauna te onderzoeken is een quickscan uitgevoerd. Dit onderzoek geeft aanleiding tot een aantal opmerkingen:

- *De quickscan is 3 januari 2024 opgeleverd en wordt gebruikt voor een aanvraag voor dit jaar. Dit betekent dat de Omgevingswet van toepassing*



is en het onderzoek niet meer in het kader van de Wet natuurbescherming wordt uitgevoerd.

- In de quickscan is voor de 'vrijgestelde soorten' gebruik gemaakt van een verouderde lijst. In de meest recente lijst vrijgestelde soorten in de verordening zijn haas, hermelijn en bunzing niet langer vrijgesteld.*
- De omschrijving van het projectgebied geeft aanleiding om voor kleine roofdieren aan te geven dat het onderzoek niet voldoende onderbouwd dat het projectgebied ongeschikt is voor het voorkomen van kleine roofdieren (specifiek hermelijn, steenmarter en bunzing). Van deze kleine roofdieren is bekend dat ze zich graag ophouden in 'rommelige omgevingen' waar ze voldoende prooidieren kunnen vangen en zich kunnen schuilhouden. Met een nader onderzoek kan worden vastgesteld of deze soorten aanwezig zijn of niet en wat het effect van de voorgenomen werkzaamheden zijn voor eventueel aangetroffen soorten.*
- De provincie Groningen hanteert geen vastgestelde lijsten met beschermde nesten en nestplaatsen zoals onder de Flora en faunawet wel het geval was. Bij de Wet natuurbescherming en daarna de Omgevingswet is de bescherming van nesten beleidsarm overgenomen. Dat betekent dat de initiatiefnemer per broedgeval aangeeft wat de betekenis van het broedgeval is voor de lokale stand van instandhouding.*

3. Bodem

In de motivering (hoofdstuk 4.8 onderbouwing BOPA) wordt aangegeven dat nog niet kan worden aangegeven of voor wat betreft het aspect bodem belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling aanwezig zijn en dat afstemming hierover met het bevoegd gezag noodzakelijk is. Uw gemeente is op grond van de Omgevingswet het bevoegde gezag voor wat betreft de bodem. De provincie adviseert vanwege haar verantwoordelijkheid voor de kwaliteit van het grondwater. Op basis van de beschikbare gegevens zijn voor wat betreft het aspect milieu hygiënische kwaliteit van de bodem (grond en grondwater) geen belemmeringen te verwachten. Het grondwater is tijdens het onderzoek aangetroffen op een diepte van circa 2,5 m. Op basis hiervan zal tijdens de voorgenomen bouwwerkzaamheden het zeer waarschijnlijk niet nodig zijn om te bemalen. Mocht er toch bemaling noodzakelijk zijn dan is het aan te bevelen om vrijkomend bemalingswaarde ter controle te analyseren op zink. Mocht onverhoeds toch blijken dat er een hogere concentratie wordt gemeten dan op basis van de onderzoeksresultaten wordt verwacht dan kan hierop worden geanticipeerd (lozingspunt/lozingsnorm).

Bij de definitieve indiening van de aanvraag om omgevingsvergunning is zowel een aangepaste ruimtelijke onderbouwing als een herziene quickscan aangeleverd waarin de opmerkingen van de provincie zijn verwerkt.

2.10 Publicatie besluit

Van dit besluit wordt kennisgegeven in de Kanaalstreek, Het Streekblad en op Overheid.nl.



3. Inhoudelijke overwegingen

Aan dit besluit liggen de volgende inhoudelijke overwegingen ten grondslag.

3.1 Omgevingsplanactiviteit (onderdeel bouwen)

Als sprake is van een activiteit als bedoeld in artikel 5.1 lid 1, onder a van de Omgevingswet moet de omgevingsvergunning worden geweigerd als één van de in het Omgevingsplan genoemde weigeringsgronden aan de orde is. Een toetsing of deze weigeringsgronden aanwezig zijn, heeft plaatsgevonden.

Evenwichtige toedeling van functies aan locaties

Het plan is gelegen in een gebied waarvoor het tijdelijk Omgevingsplan gemeente Westerwolde geldt. Onderdeel van het tijdelijk omgevingsplan is het voormalige bestemmingsplan “Sellingen Dorp”. De gronden hebben de enkelbestemming ‘Gemengd - 2’ (artikel 8) en gedeeltelijk de dubbelbestemming ‘Waarde – Essen’ (artikel 19). Volgens artikel 8 zijn de gronden onder andere bestemd voor gebouwen en overkappingen ten behoeve van woonhuizen.

Het plan voor de nieuwbouw van 13 appartementen en het omzetten van de bestaande 8 recreatiewoningen naar huurwoningen voldoet aan de gebruiksvoorschriften van het tijdelijk omgevingsplan zoals genoemd onder de artikelen 8 en 19. Ten aanzien van de dubbelbestemming ‘Waarde – Essen’ is hierbij afgewogen dat er op dit reeds bebouwde, groen omzoomde perceel geen veranderingen worden aangebracht in de hoogte van de es en daarmee geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de landschappelijke en cultuurhistorische waarden van de gronden.

Voor wat betreft de bouwregels - zoals genoemd in artikel 8 - wordt wel voldaan aan de maatvoering, zoals de bouw-, goothoogte en de afstand tot de zijdelingse perceelgrens, echter wordt niet voldaan aan de bepaling dat binnen het bestemmingsvlak maximaal 6 wooneenheden zijn toegestaan (artikel 8.2.2, lid e). Dit aantal is inmiddels bereikt waardoor met de bouw van het nieuwe appartementengebouw en de omzetting van de bestaande recreatiewoningen naar huurwoningen, dit maximum wordt overschreden. Daarnaast wordt het appartementengebouw niet gebouwd in de naar de weg gekeerde voorgevellijn (artikel 8.2.2, lid a).

Afwijkingsmogelijkheid

Voor het uitbreiden van het aantal wooneenheden en het niet bouwen in de voorgevellijn is een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) mogelijk. Het betreft een geval als bedoeld in artikel 8.0b van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl).

Motivering

Voor de evenwichtige toedeling van functies aan locaties is het aannemelijk dat alle voor de fysieke leefomgeving relevante aspecten (voor zover betrekking hebbend op de aangevraagde activiteit) niet in strijd zijn met de omgevingsvisie, provinciale verordening of het rijksbeleid.

Voor het afwijken van het omgevingsplan met betrekking tot het overschrijden van de maximaal toegestane wooneenheden heeft de aanvrager een onderbouwing van de effecten op de fysieke leefomgeving aangeleverd (K23523-012 Onderbouwing BOPA Sellingen - 5.1.2e, d.d. 22 juli 2024).



Gezien de definitie van de voorgevellijn (*'de gevel die vanuit architectonisch oogpunt moet worden aangemerkt als voorkant van een gebouw, dat als de hoofdmassa op een bouwperceel is aan te merken'*) wordt het appartementengebouw wel gebouwd in de voorgevellijn, maar is deze niet naar de weg (lees: Dorpsstraat) gekeerd. De voorgevel is wel gericht naar de toegangsweg naar het gebouw en voldoet hiermee aan het beoogde van artikel 8.2.2, lid a.

Hieruit blijkt dat in voldoende mate is onderbouwd dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties en dat door het toepassen van de afwijkingsbevoegdheid er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden en privacy van de aanliggende percelen.

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 5 november 2024 heeft Libau specifiek geadviseerd over de toe te passen dakpan. Dit naar aanleiding van reacties uit de buurt dat een oranje dakpan te fel zou zijn op dit gebouw. Er zijn meerdere referenties bekeken en de commissie geeft de voorkeur aan de Muldenpan. Deze is meer verfijnd en heeft hierdoor meer schaduwwerking waardoor het totale dak een levendigere uitstraling met meer verschillende tinten rood krijgt. Dat zorgt ervoor dat het dakvlak minder massaal zal overkomen.

Op 19 november 2024 heeft Libau het gehele plan beoordeeld en positief geadviseerd met daarbij een verwijzing naar het advies van 5 november 2024 ten aanzien van de toe te passen dakpan.

Wij hebben geen redenen om te twijfelen aan de zorgvuldigheid van de totstandkoming van dit advies. Het advies hebben wij gevolgd en als voorwaarde meegenomen dat voor de dakbedekking de akkoord bevonden Muldenpan wordt toegepast.

Conclusie

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



3.2 Omgevingsplanactiviteit (onderdeel aanleggen uitweg)

De omgevingsvergunning wordt slechts geweigerd indien sprake is van één of meer van de in artikel 2:12 van de APV Westerwolde 2023 (hierna: APV) genoemde weigeringsgronden. Een toetsing of deze weigeringsgronden aanwezig zijn heeft plaatsgevonden.

Omschrijving van de aanvraag

De aanvrager is voornemens om de bestaande uitweg te veranderen. De bestaande uitweg wordt hierbij iets verlegd en versmald en zal gebruikt worden voor autoverkeer afkomstig van het nieuw te realiseren appartementengebouw en de naar huurwoningen om te zetten recreatiewoningen. De uitweg zal aansluiten op de Dorpsstraat over een breedte van ca. 6,00 meter.

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 Dorpsstraat kan na de versmalling van de uitweg nog steeds veilig en doelmatig worden gebruikt. Met het verplaatsen van de uitweg zal de bestaande openbare parkeerplaats moeten worden verlegd naar de plek waar de nu bestaande uitweg zich bevindt. Dit zal als voorwaarde worden meegenomen. De verandering van de uitweg leidt niet tot een verminderde bruikbaarheid van de weg waarop wordt aangesloten.

Provinciale weg

Omdat de Dorpsstraat een provinciale weg is (N976), is er advies opgevraagd bij de provincie Groningen. De provincie Groningen heeft de aanvraag getoetst aan de van toepassing zijnde 'Beleidsregel uitwegen provincie Groningen 2024', gepubliceerd op 28 mei 2024. Hierbij zijn de belangen meegewogen met betrekking tot het beheer van provinciale wegen en het behoeden van de staat en werking van de provinciale wegen en daarin gelegen werken voor nadelige gevolgen van activiteiten op of rond die wegen (art. 4.65 Omgevingsverordening).

De aanvraag is getoetst op uitvoerbaarheid en de mogelijke gevolgen voor de weg. Door het stellen van voorschriften wordt het beheer en de staat en werking van de provinciale weg en daarin gelegen werken behoed voor nadelige gevolgen als gevolg van de aangevraagde activiteit(en) op of rond die weg.

De provincie heeft geadviseerd om de wijziging van de uitweg op de provinciale weg N976 overeenkomstig de Omgevingsverordening provincie Groningen en de Beleidsregel uitwegen provincie Groningen 2024, te vergunnen en daarbij voorschriften in de vergunning op te nemen.



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. Wij volgen het advies van de provincie Groningen en de voor deze activiteit relevante voorschriften zijn opgenomen onder punt 4.



3.3 Bouwactiviteit (technisch)

Als er sprake is van een activiteit als bedoeld in artikel 5.1 lid 2, onder a van de Ow die het (ver)bouwen van een bouwwerk inhoudt, wordt de omgevingsvergunning alleen verleend als aannemelijk is dat wordt voldaan aan de nieuwbouwregels van hoofdstuk 4 van het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl). Een toetsing aan deze regels heeft plaatsgevonden. Hieruit is naar voren gekomen dat het aannemelijk is dat wordt voldaan aan de regels van hoofdstuk 4 van het Bbl.

Toetsing aan het Besluit bouwwerken Leefomgeving

Het is aannemelijk dat het bouwplan voldoet aan de bepalingen van het Besluit Bouwwerken Leefomgeving (Bbl).

Toetsing aan de bouwverordening

Het is aannemelijk dat het bouwplan voldoet aan de bepalingen van de gemeentelijke bouwverordening. Wel dient ter controle voor het uitvoeren van de werkzaamheden een geluidsberekening te worden gemaakt van de geluidsproductie van de warmtepompen op de perceelgrens. Dit zal meegenomen worden als voorwaarde (zie punt 1.17).

Conclusie

Vanuit het toetsingskader dat betrekking heeft op het (ver)bouwen van een bouwwerk zijn er geen redenen om de omgevingsvergunning te weigeren. In dit besluit zijn de voor deze activiteit relevante voorschriften opgenomen.



4. Voorschriften

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;
 - het storten van beton;
 - het aanbrengen van de vloeren;
 - de levering van de gevelbekleding en dakpannen;
 - de aanvang van het plaatsen van de staal-, hout of dakconstructie;
 - 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 5.1.2e@westerwolde.nl. Wij verzoeken u hierbij het zaaknummer te vermelden.

- 1.2. Bij het project moet de vergunning aanwezig zijn. Op verzoek moeten de bescheiden ter inzage worden gegeven;
- 1.3. 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 Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) 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;
- 1.4. Alle aan deze vergunning verbonden rechten en plichten gaan bij verkoop van het betrokken perceel over op de nieuwe eigenaar/huurder zodra de eigendomsoverdracht is gemeld via: gemeente@westerwolde.nl;
- 1.5. Burgemeester en wethouders kunnen uw omgevingsvergunning conform artikel 5.40, tweede lid, onder b van de Omgevingswet intrekken, indien u niet binnen een jaar activiteiten verricht waaruit blijkt dat gebruik wordt gemaakt van de vergunning;
- 1.6. 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;
- 1.7. Bij het project 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;
- 1.8. Het terrein waarop het project wordt uitgevoerd, 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;

- 1.9. Het niet nakomen van voorschriften en het niet tijdig indienen van de gevraagde gegevens, kan stilleggen van de bouwwerkzaamheden ten gevolge hebben;
- 1.10. Vanuit de Omgevingswet en artikel 11.27 van het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) geldt een zorgplicht dat voldoende zorg in acht genomen moet worden voor de in het wild levende dieren en planten, alsmede voor hun directe leefomgeving. De vergunninghouder heeft zich voorafgaand op de hoogte stelt van de aanwezige natuurwaarden, de kwetsbaarheid ervan en de mogelijke gevolgen daarvoor van het handelen. In het kader hiervan wordt de volgende voorwaarde gesteld:
 - *Om negatieve effecten als gevolg van de werkzaamheden op de mogelijke aanwezige broedvogels in de groenstructuren te voorkomen, wordt geadviseerd om buiten het broedseizoen te werken (buiten de periode half maart t/m half juli). Werken tijdens het broedseizoen is alleen mogelijk als kan worden vastgesteld dat er geen negatieve effecten zijn op aanwezige fauna;*
 - *Verstorende werkzaamheden dienen zo beperkt mogelijk worden gehouden.*
- 1.11. Bij de uitvoering van die handeling(en) moeten negatieve gevolgen zoveel mogelijk voorkomen dan wel beperkt of ongedaan gemaakt worden. Zo nodig zal de vergunninghouder een vergunning dan wel ontheffing aanvragen bij de provincie Groningen mocht dit gelden op basis van de Omgevingswet of het Bal;
- 1.12. 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;
- 1.13. De bestaande overkapping aan de bloemenzaak annex daghoreca dient binnen 6 maanden na voltooiing van het appartementengebouw verwijderd te worden en verwijderd te blijven;
- 1.14. De inrichting van het terrein dient binnen 6 maanden na voltooiing van het appartementengebouw uitgevoerd te worden volgens het inrichtingsplan met het daarbij behorende beplantingsvoorstel en beplantingslijst en duurzaam in stand te worden gehouden;
- 1.15. Dat voor de dakbedekking de natuurrode of de rood engobe Muldenpan wordt toegepast.

Bouwactiviteit

- 1.16. Indien bij temperaturen beneden 2 graden Celsius beton-, metsel- of buitenpleister-werk 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;



- 1.17. Het niet laten controleren van constructiedelen waaronder grondverbetering, wapening en riolering, kan stilleggen van de bouwwerkzaamheden ten gevolge hebben;
- 1.18. Voor de uitvoering van dit project moeten er nog stukken ingediend worden, het gaat hierbij om tekeningen, berekeningen of een onderzoek van:
- Alle (detail)berekeningen en (werk)tekeningen van de leveranciers van de (prefab) dak, kanaalplaatvloeren en breedplaatvloeren dienen ingediend te worden met een goedkeuringsstempel van de hoofdconstructeur;
 - Het vast dient gecontroleerd te worden middels (hand)sonderingen. De resultaten dienen aangeleverd te worden met een goedkeuringsstempel van de hoofdconstructeur;
 - Het definitieve funderingsadvies dient nog aangeleverd te worden;
 - Berekening van de geluidsproductie van de warmtepompen op de perceelgrens;
 - Berekening van de opvangcapaciteit voor hemelwater van de aan te leggen wadi's.

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.

Aanleggen of veranderen van een uitweg

1. Wijzigen uitweg

- a. De wijziging van de uitweg wordt door of in opdracht van de vergunninghouder verzorgd;
- b. Het is verboden aan te vangen met het werk zonder goedkeuring van de provincie Groningen over de in te stellen verkeersmaatregelen (zie punt 3 Verkeersmaatregelen);
- c. Wanneer een dam met duiker en/of verharding van een tussenberm nodig is om een aansluiting tussen de openbare weg en het perceel te realiseren, dan worden deze ook door of in opdracht van de vergunninghouder aangelegd;
- d. Het bepaalde in lid c is eveneens van toepassing indien verzwaring van de verhardingsconstructie van een (provinciale) voet en/of fietspad benodigd is;
- e. Een dam moet zijn voorzien van een duiker met een minimale inwendige diameter van 0,30 meter, tenzij het waterschap een andere diameter voorschrijft;
- f. De uitweg moet worden voorzien van verharding in de vorm van asfalt, beton(platen) of klinkers. Het gebruik van losse materialen, zoals grind, puin of steenslag, is niet toegestaan
- g. De kosten voor de wijziging van de uitweg en, indien van toepassing, de dam met duiker, komen geheel voor rekening van de vergunninghouder;
- h. De afwatering van de provinciale weg dient blijvend te worden gewaarborgd.

2. Beheer en onderhoud

- a. De kosten voor het beheer en onderhoud van de uitweg komen geheel voor rekening van de vergunninghouder;
- b. De vergunninghouder is verantwoordelijk voor het correcte gebruik en instandhouding overeenkomstig de functie van de uitweg;



- c. De vergunninghouder is verantwoordelijk voor het beheer en onderhoud van de uitweg, inclusief de verharding en indien van toepassing de daarbij behorende dam en duiker en alle overige aangebrachte, voor de uitweg noodzakelijke, voorzieningen;
- d. De vergunning is zaak gebonden, hetgeen betekent dat de rechtsopvolger van de vergunninghouder zich moet houden aan de voorschriften in de vergunning.

3. Verkeersmaatregelen

- a. Om de aangevraagde activiteit(en) veilig uit te kunnen voeren moeten er tijdelijke verkeersmaatregelen worden getroffen. Verkeersmaatregelen mogen uitsluitend worden getroffen indien de wegbeheerder op grond van artikel 34 van het Besluit Administratieve Bepalingen inzake het Wegverkeer hiermee instemt. De provincie is in dit geval wegbeheerder. Verkeersmaatregelen moeten voldoen aan de CROW 96b (werk in uitvoering). Tijdelijke verkeersmaatregelen moeten apart worden aangevraagd;
- b. De tijdelijke verkeersmaatregelen kunt u aanvragen via onderstaande link:
<https://www.provinciegroningen.nl/vergunningen/wegen-voertuigen-en-verkeer/toestemming-voor-tijdelijke-verkeersmaatregelen-aanvragen>.
U dient de verleende omgevingsvergunning voor het wijzigen van de uitweg bij de aanvraag om een tijdelijke verkeersmaatregelen te voegen.

4. Verleggen openbare parkeerplek

- a. De werkzaamheden voor het verplaatsen van de bestaande openbare parkeerplek zullen op kosten van de vergunninghouder worden uitgevoerd door de gemeente Westerwolde;
- b. De door de gemeente aangepaste verharding wordt door de gemeente onderhouden.



Bijlage - A –

1. 002_Bestaande_Situatie_1, d.d. 16-6-2024;
2. 008_Impressie_achtererf_1, d.d. 25-6-2024;
3. 009_Impressie_parkeerplaats_1, d.d. 25-6-2024;
4. 010_Impressie_centrale_entree_1, d.d. 25-6-2024;
5. 011_Impressie_kerkpad_1, d.d. 25-6-2024;
6. 012_Impressie_vogelvlucht_1, d.d. 25-6-2024;
7. 013_Impressie_vogelvlucht_2_3, d.d. 25-6-2024;
8. 014_Impressie_vogelvlucht_2_3, d.d. 25-6-2024;
9. 2024-8842 Rapportage BBL BENG MPG Berekening, d.d. 31-10-2024;
10. 2304 Participatieverslag Eitenshofje_27 juni_Geredigeerd, d.d. 25-4-2024;
11. 240820 Nieuwe situatie Eitenshofje, d.d. 20-8-2024;
12. 240920 2304 Renovatie Vakantiewoningen, d.d. 20-9-2024;
13. 241105 Dakpanreferenties, d.d. 5 november 2024;
14. bevestiging aanvraag wijzigen vakantiewoningen, d.d. 20-9-2024;
15. Bijlage 1 - Hof van Sellingen, d.d. 6-12-2023;
16. Bijlage 2 – Inrichtingsplan, d.d. 5-2-2024;
17. Bijlage 3 - Akoestisch onderzoek, 25-1-2024;
18. Bijlage 4 - Verkennend bodemonderzoek, d.d. 15-1-2024;
19. Bijlage 5 - Archeologisch onderzoek, d.d. 2-2-2024;
20. Bijlage 7 – Stikstofdepositieberekening, d.d. 16-1-2024;
21. Bijlage 8 - Realisatiefase stikstofdepositieberekening, d.d. 16-1-2024;
22. Bijlage 9 - Gebruiksfase stikstofdepositieberekening, d.d. 16-1-2024;
23. Briefrapport- indicatief grondwater onderzoek 5.1.2e Sellingen, d.d. 12-3-2024;
24. DO 241121 Bouwkundig tekenwerk, d.d. 21-11-2024;
25. Gevelbekleding appartementengebouw, d.d. 18-11-2024;
26. Hof van Sellingen Beplantingslijst 2-4-2024
27. Hof van Sellingen Beplantingsvoorstel 2-4-2024;
28. Hof van Sellingen inrichtingsplan 2-4-2024;
29. K23523-012 Onderbouwing BOPA Sellingen - 5.1.2e, d.d. 22-7-2024;
30. Rapportage - Ecologische quickscan 5.1.2e Sellingen Herzien, d.d. 2-5-2024;
31. SB01a_N24011, d.d. 11-12-2024;
32. Showroomrapport Het Steenhuis 23-10-2024;
33. sondering 24-B7700, d.d. 12-4-2024;
34. verzoek_samenvatting_358 - verzoek samenvatting, d.d. 25-6-2024.



Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1, 3, 4, 5, 8, 13, 17