

OMGEVINGSVERGUNNING (hernieuwd besluit)

voor: De verbouw van een schuur tot woonhuis

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

verleend aan: 5.1.2e

locatie: Wollinghuizerweg 87, 9541 VA Vlagtwedde

registratienummer: Z/22/153816

IMRO-code: NL.IMRO.1950.OV2212-vs02

Inhoudsopgave

1	Besluit	3
1.1	Aanvraag	3
1.2	Besluit	3
1.3	Kennisgeving en terinzagelegging	3
1.4	Beroep	4
1.5	Inwerkingtreding	4
1.6	Ondertekening	4
2	Procedure	5
2.1	Uitgebreide procedure en beslistermijn	5
2.2	Bevoegd gezag	5
2.3	Volledigheid aanvraag	5
2.4	Zienswijzen	5
2.5	Adviezen	5
2.6	Vooroverleg	6
2.7	Wet natuurbescherming	6
2.8	Verklaring van geen bedenkingen	6
2.9	Kennisgeving en terinzagelegging	7
3	Inhoudelijke overwegingen	8
3.1	(Ver)bouwen van een bouwwerk	8
3.2	Gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan	9
4	Voorschriften	11



1 Besluit

1.1 Aanvraag

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Westerwolde heeft op 2 augustus 2022 een aanvraag omgevingsvergunning als bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) ontvangen voor de verbouw van een schuur tot woonhuis. De aanvraag is ingediend door Rolf Feikens Ontwerp en Advies namens 5.1.2e.

De aanvraag heeft betrekking op de locatie Wollinghuizerweg 87 te Vlagtwedde, kadastraal bekend als gemeente Vlagtwedde, sectie M en nummer 1187.

De volgende activiteiten zijn aangevraagd:

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

Het project bestaat uit de verbouw van een veldschuur in een woning. Op 4 juni 2024 was reeds een omgevingsvergunning verleend. De rechtbank heeft dit besluit echter op 10 april 2026 vernietigt. In dit besluit heeft het college haar motivering, om deze woning toe te staan in het buitengebied, aangepast en is door de aanvrager een nieuw verbeterd landschappelijk inpassingsplan aangeleverd die door een verplichtende voorwaarde verbindend aan deze omgevingsvergunning is gevoegd.

1.2 Besluit

Het college van burgemeester en wethouders besluit:

1. gelet op art. 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);
3. dat er voorschriften aan de vergunning worden verbonden;
4. dat de volgende stukken deel uitmaken van de vergunning:
 - aanvraagformulier (7171315);
 - RB 30.286 DefRO Wollinghuizerweg 87(Wollinghuizen) - mei 2024;
 - 202152 - dVs Wollinghuizerweg 87 Vlagtwedde d.d. 07-09-2022;
 - Aanplant- en onderhoudsadvies haag.pdf d.d. 26-05-2026;
 - Tekening haag Te Raai Wollinghuizerweg 87.pdf";
 - Voorbeelden Prunus laurocerasus 'Rontundifolia' haag - foto's.pdf";
 - situatie-landsch-inpassing-Wollinghuizerweg-87-luchtfoto-1-1000.pdf";
 - 20220503-1 Constructieoverzichten d.d. 27-06-2022;
 - 20220503-1 statische berekening d.d. 27-06-2022;
 - A3 detaillering d.d. 07-09-2022;
 - Tekening Bestand_2 d.d. 07-09-2022;
 - Tekening nieuw d.d. 07-09-2022;
 - 22KL283 rapport (verkennd bodemonderzoek) d.d. 05-10-2022;
 - 23KL101 rapport (aanvullend-verkennd bodemonderzoek d.d. 1-05-2023;
 - Quicksan Flora Fauna Wollinghuizerweg 87 Vlagtwedde versie 2 d.d. 20-08-2024;
 - Zienswijzennota.
 - rectificatie zienswijzennota - def besluit omgevingsvergunning Wollinghuizerweg 87 in Vlagtwedde (Z22153816).msg" d.d. 5-08-2024
5. dat de vergunning wordt verleend voor onbepaalde tijd.

1.3 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, in Sellingen, gedurende zes weken ter inzage.



1.4 Beroep

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

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

Burgemeester en wethouders van de gemeente Westerwolde,

R. Roossien,
gemeentesecretaris

J. Velema,
burgemeester

Deze brief is automatisch aangemaakt en daarom niet ondertekend.

Datum: 7 juli 2026



2 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 22 juni 2023 en 2 augustus 2023 heeft een ontwerp van het besluit 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. Er zijn in deze periode diverse zienswijzen ingediend.

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 te 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 8 augustus 2022 is de aanvrager in de gelegenheid gesteld om de aanvraag aan te vullen. De gevraagde gegevens zijn op 5 oktober 2022 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 weken en 2 dagen.

2.4 Zienswijzen

Tegen het ontwerpbesluit zijn in totaal 2 zienswijzen ingebracht.

Alle zienswijzen zijn binnen de daarvoor gestelde termijn ingebracht. De zienswijzen zijn daarmee ontvankelijk.

De inhoudelijke beoordeling van de zienswijzen is weergegeven in 'Nota van beantwoording zienswijzen'.

Er zijn geen zienswijzen ingebracht die, ook bij afweging van alle betrokken belangen, aanleiding geven om af te zien van medewerking aan dit bouwvoornemen. Ook zijn er geen argumenten op grond waarvan gesteld kan worden dat dit bouwvoornemen in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. De zienswijzen hebben wel aanleiding gegeven dat de initiatiefnemer een aantal aanpassingen / aanvullingen heeft aangebracht in de ruimtelijke onderbouwing. Ook zijn er extra voorwaarden aan deze omgevingsvergunning verbonden zodat dit kan worden geborgd.

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. In de inhoudelijke overwegingen is aangegeven hoe wij dit advies bij onze besluitvorming hebben betrokken.



2.6 Vooroverleg

Waterschap

Op 6 oktober 2022 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.

Van het waterschap hebben we geen reactie ontvangen.

Provincie

Op 6 oktober 2022 is de aanvraag en de daarbij behorende stukken op grond van het bepaalde in artikel 6.18 Bor juncto artikel 3.1.1 Bro voorgelegd aan de provincie Groningen.

Op 25 oktober 2022 heeft de provincie gereageerd. De provincie heeft een tweetal opmerkingen gemaakt. In de eerste plaats heeft de provincie geadviseerd om via een vooronderzoek te bepalen of er voor de gronden die niet in het initiële verkennend bodemonderzoek zijn onderzocht nog onderzoek nodig is om deze gronden te gebruiken als woonperceel. Op 1 mei 2023 hebben wij een aanvullend bodemonderzoek hiervoor ontvangen welke positief beoordeeld is.

In de tweede plaats heeft de provincie opgemerkt dat in het kader van de Wet natuurbescherming in dit geval een quickscan Wet natuurbescherming nodig is.

Op 8 februari 2023 is een Quickscan op basis van de Wet natuurbescherming ingediend. Deze Quickscan is vanwege een schrijffout gerectificeerd op 20 augustus 2024.

Op basis van de ingediende Quickscan zijn er voor de realisatie van dit project geen strijdigheden met de Wet natuurbescherming te verwachten.

2.7 Wet natuurbescherming

Om de gewenste bebouwing te realiseren kan het mogelijk zijn dat bepaalde aanwezige diersoorten en hun leefomgeving hierin worden verstoord. Door de aanvrager is daarom een rapport Quickscan Flora & Fauna (Wet natuurbescherming) opgesteld. Hieruit is naar voren gekomen dat het plan zonder bezwaren doorgang kan vinden binnen de kaders van de vigerende natuurwetgeving en er geen strijdigheden zijn te verwachten. In de onderbouwing worden daarom wel aanbevelingen gedaan die de gemeente onderschrijft maar niet kan opleggen.

In de voorwaarden behorende bij de omgevingsvergunning zal dit worden opgenomen alsook dat er vanuit de Wet natuurbescherming een zorgplicht is dat voldoende zorg in acht genomen moet worden voor de in het wild levende dieren en planten, 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 Wet natuurbescherming dan wel de Provinciale Omgevingsverordening.

2.8 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.



2.9 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

Het bouwplan is gelegen in een gebied waarvoor het bestemmingsplan “Buitengebied 2009” van de voormalige gemeente Vlagtwedde geldt. De gronden hebben de bestemming ‘Agrarisch - 2’ en de functieaanduiding ‘veldschuur’. Het bouwplan is in strijd met de gebruiksvoorschriften van het bestemmingsplan. Artikel 4, lid 1, sub a van het bestemmingsplan schrijft namelijk voor dat de gronden met de bestemming ‘Agrarisch - 2’ zijn bestemd voor het agrarische gebruik. Verder schrijft artikel 4, lid 1, sub aa voor dat gebouwen met de aanduiding ‘specifieke vorm van agrarisch – veldschuur’ zijn bestemd voor veldschuren.

Het bouwplan is tevens in strijd met de bouwvoorschriften van het bestemmingsplan. Het bouwplan is in strijd met artikel 4, lid 2, sub a van het bestemmingsplan. Het gebouw dat wordt verbouwd komt qua gebruik namelijk niet overeen met het gebruik zoals dat is omschreven onder artikel 4, lid 1.

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 13 september 2022 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

Het bouwplan is in strijd met de gebruiksvoorschriften van het bestemmingsplan. Artikel 4, lid 1, sub a van het bestemmingsplan schrijft namelijk voor dat de gronden met de bestemming 'Agrarisch - 2' zijn bestemd voor het agrarische gebruik. Verder schrijft artikel 4, lid 1, sub aa voor dat gebouwen met de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – veldschuur' zijn bestemd voor veldschuren.

Het bouwplan is tevens in strijd met de bouwvoorschriften van het bestemmingsplan. Het bouwplan is in strijd met artikel 4, lid 2, sub a van het bestemmingsplan. Het gebouw dat wordt verbouwd komt qua gebruik namelijk niet overeen met het gebruik zoals dat is omschreven onder artikel 4, lid 1.

Afwijkingsmogelijkheid

Gelet op het feit dat er een wooneenheid wordt toegevoegd kan er enkel medewerking verleend worden door middel van een buitenplanse afwijkingsmogelijkheid (art. 2.12, lid 1, sub a onder 3 Wabo).

Motivering

Gemeentelijk beleid

Het gemeentelijk beleid ten aanzien van de bouw van woningen is verwerkt in de door de raad vastgestelde 'Woonvisie Westerwolde 2019-2024'. In deze visie is een kader opgenomen waaraan het toevoegen van wooneenheden wordt getoetst. Het vastgestelde kader is gebruikt voor het beoordelen van deze aanvraag omgevingsvergunning.

Provinciaal beleid

De provincie Groningen heeft regels over de mogelijkheid tot het realiseren van woningen opgenomen in de Omgevingsverordening provincie Groningen. In de Omgevingsverordening provincie Groningen worden de mogelijkheden voor de realisatie van nieuwe woningen beschreven. De realisatie van een woning in de veldschuur tussen Wollinguizerweg 85 en 89 te Vlagtwedde voldoet aan de desbetreffende mogelijkheden.

Voor het afwijken van het bestemmingsplan heeft de aanvrager een ruimtelijke onderbouwing (d.d. 13 september 2022) overlegd. De ruimtelijke onderbouwing toont in voldoende mate aan dat er wordt voldaan aan de indicatoren van de PMC-strategie en dat er sprake is van een structuurversterkende plek zoals dat in de woonvisie van de gemeente Westerwolde wordt omschreven. Uit de ruimtelijke onderbouwing blijkt in voldoende mate dat er geen bezwaren van ruimtelijke, landschappelijke of milieutechnische aard zijn die zich tegen het project verzetten. Op basis van de overlegde stukken wordt geconcludeerd dat de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

Aangezien inmiddels een nieuwe woonvisie is vastgesteld waarin de kaders voor het toestaan van woningen in het buitengebied zijn aangepast, dient aan deze ruimtelijke motivering de volgende motivering te worden toegevoegd:

Woonvisie 2025-2029

Onze nieuwe woonvisie biedt kaders en uitgangspunten om een aantrekkelijke en toekomstbestendige woonomgeving te realiseren voor mensen van binnen en buiten Westerwolde. De woonvisie is geldig van 2025 t/m 2029. We kijken op hoofdlijnen vooruit tot na 2030. We geven aan hoe wij onze doelen willen bereiken en hoe wij willen reageren op ontwikkelingen.

Om starten en doorstromen van onze inwoners mogelijk te maken, zijn er voldoende woningen nodig van het juiste type, op de juiste plek en op het juiste moment. Dit kan worden bereikt door nieuwbouw, transformeren of splitsen. We benutten demografische prognoses, woningmarktonderzoeken, maar ook monitoringsinformatie vanuit de praktijk om te schatten welke behoefte voor wonen er is.



In onze woonvisie maken we onderscheid tussen de centrumkern Ter Apel, woonkernen, kleine kernen en buurtschappen, en het buitengebied. Om ervoor te zorgen dat alle kernen in Westerwolde hun vitaliteit en karakter behouden, bieden we mogelijkheden voor woningbouw in alle kernen naar schaal en omvang van de kern of het gebied. Elke kern heeft daarin een eigen rol. De aantallen in de figuur zijn ons houvast voor het maken van ons woningbouwprogramma en het beoordelen van initiatieven. De getallen zijn indicatief en richtinggevend. Er kunnen bijzondere aanleidingen zijn om hiervan af te wijken.

Gelet op vijf de kleine kernen, de vele buurtschappen en het uitgestrekte buitengebied, kan het tot toevoeging van circa 100 woningen leiden. In de kleine kernen Wedde, Ter Apelkanaal, Bourtange, Vriescheloo en Veelerveen verwachten we nog kleine projectmatige toevoegingen, naast erfgebonden initiatieven. Voor buurtschappen werken we op basis van maatwerk en kijken we wat past bij de karakteristieken en omvang van het buurtschap, waarbij we in principe uitgaan van alleen individuele of zeer kleinschalige toevoegingen.

Woningbouw in buurtschappen en het buitengebied.

Wij zijn zuinig op ons buitengebied en werken alleen mee aan wooninitiatieven onder voorwaarden.

Er zijn vijf verschillende mogelijkheden om woningen toe te voegen in het buitengebied.

Woningen toevoegen in bebouwingslinten of clusters van bebouwing is hier een voorbeeld van.

De huidige provinciale Omgevingsverordening biedt ons de mogelijkheid om onder voorwaarden kleinschalige nieuwbouw toe te staan op een open plek, ter afronding van een bestaand bebouwingslint of bebouwingscluster. Dit is bijvoorbeeld mogelijk wanneer het bebouwingsritme van lintbebouwing in het buitengebied wordt onderbroken en door nieuwbouw wordt hersteld.

Met voorliggend plan wordt invulling gegeven aan deze mogelijkheid door bestaande bebouwing in te zetten voor het toevoegen van een woning in een bebouwingslint of cluster. Gezien de manier waarop dit bestaande lint/cluster met woningbouw is bebouwd, kijkend naar type woningen (vrijwel overal vrijstaande woningen in het bestaande lint en vanuit het verleden nagenoeg allemaal boerderijen) dan past de realisatie van de gewenste woning stedenbouwkundig gezien in dit bestaande lint en is de projectie ervan als 'logisch en passend' te beschouwen.

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 fundering;
 - 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 bouwtoezicht@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 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;
- 1.4. 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 perceelegeigenaar 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 gemeente (afdeling ruimtelijk beheer) via telefoonnummer 0599-320220, of per email naar gemeente@westerwolde.nl;
- 1.12. Voor de aanvraag van een rioolaansluiting of voor meer informatie kunt u contact opnemen met de gemeente (afdeling ruimtelijk beheer) via telefoonnummer 0599-320220, of per email naar gemeente@westerwolde.nl. Het aanvraagformulier en de 'aansluitverordening Riolering 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:
 - Het vaste dient gecontroleerd te worden middels (hand)sonderingen. De resultaten dienen aangeleverd te worden met een goedkeuringsstempel van de hoofdconstructeur.
 - Alle (detail)berekeningen en (werk)tekeningen van de leveranciers van de (prefab)beton- en staalconstructies 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.

Voorwaarden landschappelijke inpassing

- 1.14. Om een goede situatie en de privacy van naastliggende percelen te waarborgen 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, is slechts mogelijk nadat de in de overlegde landschappelijke inpassing beschreven beplanting / haag is gerealiseerd. Hierbij verwijzen wij naar de volgende documenten:
 - Aanplant- en onderhoudsadvies haag.pdf d.d. 26-05-2026;
 - Tekening haag Te Raa Wollinghuizerweg 87.pdf";
 - Voorbeelden Prunus laurocerasus 'Rontundifolia' haag - foto's.pdf";
 - situatie-landsch-inpassing-Wollinghuizerweg-87-luchtfoto-1-1000.pdf";
 - De in de hiervoor beschreven landschappelijke inpassing aangegeven inpassingsmaatregelen dienen voor ingebruikname van de woning, zoals opgenomen in het inpassingsplan, te worden gerealiseerd en vervolgens duurzaam in stand te worden gehouden.

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.;
- 1.16. Vanuit de Wet natuurbescherming 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. Bij verlening van deze omgevingsvergunning is er daarom van uit gegaan dat de vergunninghouder zich voorafgaand op de hoogte stelt van de aanwezige natuurwaarden, de kwetsbaarheid ervan en de mogelijke gevolgen daarvoor van het handelen. 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 Wet natuurbescherming dan wel de Provinciale Omgevingsverordening.



Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens definitief 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