



Zaaknummer:

Z/20/121018/D-387849

OMGEVINGSVERGUNNING

voor: De bouw van veertien woningen

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: Stichting Acanthus

locatie: St. Luciastraat, Ter Apel (kadastraal bekend als gemeente Vlagtwedde, sectie I en de nummers 1241 en 1296)

registratienummer: Z/20/121018

Bezoekadres

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

Telefoon

(0599) 32 02 20

Postadres

Gemeente Westerwolde
Postbus 14, 9550 AA Sellingen

E-mail & website

gemeente@westerwolde.nl
www.westerwolde.nl

Inhoudsopgave

1	Besluit	3
1.1	Aanvraag	3
1.2	Besluit	3
1.3	Kennisgeving en terinzagelegging	4
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	Adviezen	5
2.5	Verklaring van geen bedenkingen	5
2.6	Vooroverleg	6
2.6	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	9
4	Voorschriften	10
4.2	Een uitweg maken, hebben of veranderen	12

1 Besluit

1.1 Aanvraag

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Westerwolde heeft op 28 december 2020 een aanvraag omgevingsvergunning als bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) ontvangen voor de bouw van veertien woningen. De aanvraag is ingediend door Architectenbureau bna Haykens-Jansma-Kremer namens Stichting Acantus.

De aanvraag heeft betrekking op twee percelen aan de St. Luciastraat te Ter Apel, kadastraal bekend als Gemeente Vlagtwedde, sectie I en de nummers 1241 en 1296.

De volgende activiteiten zijn aangevraagd:

- het bouwen van een bouwwerk;
- een uitweg te maken, te hebben of te veranderen of het gebruik daarvan te veranderen.

Het project bestaat uit de volgende aspecten:

- De bouw van zes geschakelde gezinswoningen;
- De bouw van twee blokken van vier geschakelde levensloopbestendige woningen;
- De herinrichting van de percelen, waaronder de aanleg van tuinen (inclusief bergingen voor de woningen) en de aanleg van parkeerplaatsen (waaronder een parkeerterrein van tien parkeerplaatsen).

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. de als tweede genoemde activiteit het gevolg is van het feit dat op grond van art. 2.10 lid 2 Wabo de aanvraag mede wordt aangemerkt als een aanvraag voor het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan;
4. dat de volgende stukken deel uitmaken van de vergunning:
 - Het aanvraagformulier (5578897) (incl. aanvulling d.d. 11-02-2021);
 - 2561_DO-201_20201213 (bestektekening 4-onder-1 kap) d.d. 13-12-2020;
 - 2561_DO-200_20201213 (bestektekening 6-onder-1 kap) d.d. 13-12-2020;
 - 2561_DO-400_20201213 (detailtekeningen) d.d. 13-12-2020;
 - 2561_kleur-en_materiaal_staat_20201213 d.d. 13-12-2020;
 - 2561_DO-900_20201213 (doorsnedes t.b.v. daglicht) d.d. 13-12-2020;
 - 2561_DO-901_20201213 (doorsnedes t.b.v. spuiventilatie) d.d. 13-12-2020;
 - 2561_DO_002_20210225 (situatietekening incl. drainage) d.d. 25-02-2021;
 - 2561_DO-100_20201213 (plattegronden 6 onder 1 kap) d.d. 13-12-2020;
 - 2561_DO-101_20201213 (plattegronden 4 onder 1 kap) d.d. 13-12-2020;
 - 20162_7728_20201213 (EPC- en ventilatieberekeningen) d.d. 13-12-2020;
 - 20147-B02-JJM_gezinswoning_dd_20201209 (statische berekening) d.d. 09-12-2020;
 - 20147-B01-JJM-levensloopbestendig_dd_20201209 (statische berekening) d.d. 09-12-2020;
 - 20147_BA-2_Constructie_bovenbouw_20201213 (tekeningen) d.d. 13-12-2020;
 - 20147_BA-1_Fundering_en_begane_grond_20201213 (tekeningen) d.d. 13-12-2020;
 - 21-B6285 (sonderingsonderzoek) d.d. 08-03-2021;
 - Stedenbouwkundige_motivering_Ter_Apel_20210315 d.d. 15-03-2021;
 - Verkennend bodemonderzoek ter plaatse van Sint Luciastraat nummer 2 en 4 te Ter Apel d.d. 16-01-2020;

- RB 30.222 RO St. Luciastraat Ter Apel (Ruimtelijke Onderbouwing) nov. 2021;
 - Beplantingsplan 10-01-2022.
5. dat de vergunning wordt verleend voor onbepaalde tijd.

1.3 Kennisgeving en terinzagelegging

Van het ontwerpbesluit is kennisgegeven in de Ter Apeler Courant, Het Streekblad en op Overheid.nl. Het ontwerpbesluit met de daarbij behorende stukken hebben in het gemeentehuis van de gemeente Westerwolde, in Sellingen, met ingang van 24 november 2021 gedurende zes weken ter inzage. 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 vanaf de dag dat het ter inzage is gelegd.

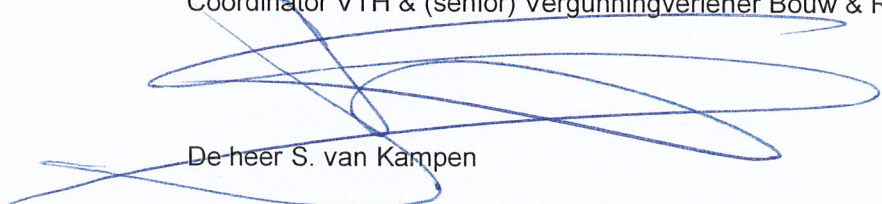
Als onverwijld spoed dit vereist, kan ook een verzoek om voorlopige voorziening worden gedaan bij de voorzieningenrechter van de Rechtbank Noord-Nederland (Postbus 150, 9700 AD Groningen).

1.5 Inwerkingtreding

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

1.6 Ondertekening

Het college van Burgemeester en Wethouders van Westerwolde,
Namens deze,
Coördinator VTH & (senior) Vergunningverleener Bouw & RO,



De heer S. van Kampen

Datum: 10 februari 2022

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 25 november 2021 en 5 januari 2022 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 is in die periode een zienswijze 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 2 februari 2021 is de aanvrager in de gelegenheid gesteld om de aanvraag aan te vullen. De gevraagde gegevens zijn op 11 juni 2021 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 18 weken en 3 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. 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 11 oktober 2021 is de aanvraag en de daarbij behorende stukken van het project op grond van het bepaalde in artikel 6.18 Bor juncto artikel 3.1.1 Bro voorgelegd aan het Waterschap Hunze en Aa's.

Het waterschap heeft geen op- en/of aanmerkingen op het ontwerpbesluit gemaakt

Provincie

Op 11 oktober 2021 is de aanvraag en de daarbij behorende stukken het project op grond van het bepaalde in artikel 6.18 Bor juncto artikel 3.1.1 Bro voorgelegd aan de provincie Groningen.

De provincie Groningen heeft op 4 november 2021 een reactie gegeven. In de brief wordt aangegeven dat de beoogde bouw van veertien woningen geen provinciale belangen doorkruist. Wel wordt er aangegeven dat op de locatie van de voormalige St. Luciastraat 2 (het perceel dat kadastraal bekend als gemeente Westerwolde, sectie I en nummer 1242) een huisbrandolietank onder de grond heeft gelegen. De provincie merkt terecht op dat er in de rapportage van het bodemonderzoek wordt aangegeven dat het onbekend is wat de situatie is ten aanzien van de huisbrandolietank.

Uit de bij de gemeente bekende gegevens blijkt dat de huisbrandolietank in 2009 verwijderd is tijdens een sanering van de gronden. Mede gelet op dit feit zijn wij van mening dat de conclusie van het bodemonderzoek (namelijk dat de locatie geschikt is voor de geplande woonfunctie met tuin) gehandhaafd kan blijven. Verder onderzoek is dan ook niet nodig.

Op 17 november 2021 hebben Gedeputeerde Staten daarom aangegeven geen zienswijzen te zullen indienen over de onderhavige ontwerp-omgevingsvergunning.

2.6 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 Sellingeren gedurende zes weken ter inzage.

3 Inhoudelijke overwegingen

3.1 (Ver)bouwen van een bouwwerk

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

Toetsing aan het bestemmingsplan

Het bouwplan is gelegen in een gebied waarvoor het bestemmingsplan 'Ter Apel Dorp' geldt. De gronden hebben de bestemming 'Maatschappelijk'. Volgens artikel 14 van het bestemmingsplan zijn deze gronden bestemd voor maatschappelijke voorzieningen met een daarbij behorende bedrijfswoning. De bouw van veertien woningen voldoet niet aan dit gebruiksvoorschrift.

Het bouwplan is bovendien in strijd met de bouwvoorschriften van het bestemmingsplan.

Zo wordt er niet voldaan aan de volgende bouwvoorschriften van het bestemmingsplan:

- Artikel 14 lid 2 sub 1 onder a van het bestemmingsplan: de gebouwen en overkappingen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd. Er zijn meerdere woningen die buiten de op de verbeelding aangegeven bouwvlakken zijn gelegen;
- Artikel 14 lid 2 sub 1 onder b van het bestemmingsplan: de goothoogte bedraagt niet meer dan 5,5 meter. De goothoogte aan de achterzijde van de gezinswoningen bedraagt 5,78 meter;
- Artikel 14 lid 2 sub 1 onder c van het bestemmingsplan: de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 9 meter. De nokhoogte van de gezinswoningen bedraagt 9,3 meter;
- Artikel 14 lid 2 sub 1 onder f van het bestemmingsplan: het aantal bedrijfswoningen bedraagt niet meer dan één per maatschappelijke voorziening. Er worden veertien woningen gerealiseerd die geen relatie hebben met de maatschappelijke functie die op de percelen is gelegen.

Op grond van art. 2.10 lid 2 Wabo wordt de aanvraag mede aangemerkt als een aanvraag voor het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan.

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

Toetsing aan redelijke eisen van welstand

De welstandscommissie Libau is gevraagd te adviseren met betrekking tot de redelijke eisen van welstand. Het bouwplan is getoetst aan de voor dit gebied geldende welstandscriteria. Op 17 juni 2021 heeft Libau onder de voorwaarde, dat monsterinformatie van de toe te passen materialen voor de buitenzijde ter beoordeling aan de gemeente worden voorgelegd, positief geadviseerd.

Wij hebben geen redenen om te twijfelen aan de zorgvuldigheid van de totstandkoming van dit advies. Het advies hebben wij gevolgd en zullen het voorschrift opnemen.

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 gelegen in een gebied waarvoor het bestemmingsplan 'Ter Apel Dorp' geldt. De gronden hebben de bestemming 'Maatschappelijk'. Volgens artikel 14 van het bestemmingsplan zijn deze gronden bestemd voor maatschappelijke voorzieningen met een daarbij behorende bedrijfswoning. De bouw van veertien woningen voldoet niet aan dit gebruiksvoorschrift.

Het bouwplan is bovendien in strijd met de bouwvoorschriften van het bestemmingsplan. Zo wordt er niet voldaan aan de volgende bouwvoorschriften van het bestemmingsplan:

- Artikel 14 lid 2 sub 1 onder a van het bestemmingsplan: de gebouwen en overkappingen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd. Er zijn meerdere woningen die buiten de op de verbeelding aangegeven bouwvlakken zijn gelegen;
- Artikel 14 lid 2 sub 1 onder b van het bestemmingsplan: de goothoogte bedraagt niet meer dan 5,5 meter. De goothoogte aan de achterzijde van de gezinswoningen bedraagt 5,78 meter;
- Artikel 14 lid 2 sub 1 onder c van het bestemmingsplan: de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 9 meter. De nokhoogte van de gezinswoningen bedraagt 9,3 meter;
- Artikel 14 lid 2 sub 1 onder f van het bestemmingsplan: het aantal bedrijfswoningen bedraagt niet meer dan één per maatschappelijke voorziening. Er worden veertien woningen gerealiseerd die geen relatie hebben met de maatschappelijke functie die op de percelen is gelegen.

Afwijkingsmogelijkheid

Er is een buitenplanse afwijkingsmogelijkheid (art. 2.12 lid 1 sub a onder 3 Wabo).

Het aangevraagde mag niet in strijd zijn met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit zal een goede ruimtelijke onderbouwing moeten bevatten.

Motivering

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 bouw van de veertien woningen aan de St. Luciastraat te Ter Apel voldoet aan de desbetreffende mogelijkheden.

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.

Voor het afwijken van het bestemmingsplan heeft de aanvrager een ruimtelijke onderbouwing 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. Er kan dan ook worden geconcludeerd dat de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

Tijdens de termijn van ter inzagelegging is een zienswijze ingediend. De zienswijze houdt verband met de verwachting van inkijk vanuit de te bouwen veertien woningen. Hierbij wordt daarom de suggestie gedaan om de groenstrook, die wel over een groot deel van de andere percelen is ingetekend, geheel doorloopt over de volle lengte van het achterliggende plangebied. De aanvrager heeft daarom een aangepast beplantingsplan aangeleverd, waardoor tegemoetgekomen wordt aan deze zienswijze. Voorts zal tussen de aanvrager en de maker van de zienswijze een vaststellingsovereenkomst worden opgesteld om ook dit te kunnen borgen.

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 Algemene Plaatselijke Verordening (hierna: APV) genoemde weigeringsgronden. Een toetsing of deze weigeringsgronden aanwezig zijn heeft plaatsgevonden:

Omschrijving van de aanvraag

De aanvrager is voornemens om als onderdeel van het plan tien nieuwe parkeerplaatsen te realiseren. De tien parkeerplaatsen worden centraal ontsloten op de St. Luciastraat. Hiervoor zal er een nieuwe uitweg gerealiseerd worden.

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 St. Luciastraat 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 / 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 gemeente@westerwolde.nl. Wij verzoeken u hierbij het zaaknummer te vermelden.

(Ver) bouwen van een bouwwerk

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

- 1.9. Burgemeester en wethouders kunnen uw omgevingsvergunning conform artikel 2.33, tweede lid, onder a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht intrekken, indien u niet binnen 26 weken na onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning begint. Burgemeester en wethouders kunnen de omgevingsvergunning tevens intrekken indien de werkzaamheden 26 weken of langer stilliggen;
- 1.10. De vergunninghouder dient zich, alvorens met de werkzaamheden te beginnen, volledig op de hoogte te stellen omtrent de aanwezigheid en ligging van kabels, leidingen etc. op het terrein. Schade, toegebracht aan kabels en leidingen, zijn geheel voor rekening van de vergunninghouder. Om schade te voorkomen, kunt u een Klic-melding doen bij Kadaster Klic, telefoonnummer 0800 0080;
- 1.11. De perceeleigenaar dient het hemelwater op eigen terrein te verwerken. Indien dit redelijkerwijs niet mogelijk is, kunt u in overleg met de rioolbeheerder de mogelijkheden bespreken om het huishoudelijk afvalwater en hemelwater gescheiden aan te leveren. Voor meer informatie hierover kunt u contact opnemen met de heer J. Nijmeijer via telefoonnummer 0599-320220, of per email naar j.nijmeijer@westerwolde.nl;
- 1.12. Voor de aanvraag van een rioolaansluiting of voor meer informatie kunt u contact opnemen met de heer J. Nijmeijer via telefoonnummer 0599-320220 of per email naar j.nijmeijer@westerwolde.nl. Het aanvraagformulier en de 'aansluitverordening 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 fundatie advies;
 - een statische berekening van de vloeren;
 - een statische berekening en tekeningen van de houten prefab onderdelen;
 - monsterinformatie (in de vorm van foto's of fysieke stenen/dakpannen) van de toe te passen materialen voor de buitenzijde;

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.

4.2. Een uitweg maken, hebben of veranderen

- 2.1. Het aansluiten van de uitweg op de St. Luciastraat dient te worden gerealiseerd conform de samenwerkingsovereenkomst woningbouw 'St. Luciastraat te Ter Apel' (Z/21/117556/D-315145);
- 2.2. De start van de werkzaamheden omtrent de uitweg dient minimaal twee weken voor aanvang van de werkzaamheden te worden gemeld bij de toezichthouder Civiel (dhr. Nijboer of zijn vervanger) via het telefoonnummer 0599-320220. Daarnaast bestaat er de mogelijkheid om de melding in te dienen via gemeente@westerwolde.nl. Hierbij zal in ieder geval de beoogde aannemer/ het beoogde stratenmakersbedrijf gemeld moeten worden;
- 2.3. Indien de voorschriften ten aanzien van de uitvoering niet worden nageleefd, zullen de geconstateerde gebreken door of in opdracht van de gemeente Westerwolde worden uitgevoerd op kosten van de aanvrager;
- 2.4. De verharding dient te bestaan uit elementenverharding (stenen, tegels of semiverharding);
- 2.5. De fundering onder de verharding (in gemeentelijke berm) dient uit 30 cm schoon zand te bestaan;
- 2.6. De door de gemeente aangepaste verhardingen worden door de gemeente onderhouden. De door u aangelegde verharding dient u zelf te onderhouden;
- 2.7. Er mogen geen obstakels zoals palen of stenen in de bermen worden geplaatst;
- 2.8. Alle aan deze vergunning verbonden rechten en plichten gaan bij verkoop van het betrokken perceel over op de nieuwe eigenaar/huurder;
- 2.9. 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 Klikmelding doen bij Kadaster Klik, telefoonnummer 0800 0080 (www.kadaster.nl);
- 2.10. De inrit moet zodanig worden aangelegd dat bomen, lantaarnpalen etc. niet behoeven te worden verwijderd, verplaatst of beschadigd.