



Zaaknummer:
Z/21/123992/D-381612

DEFINITIEVE OMGEVINGSVERGUNNING

voor: De restauratie en verbouwing van de rijksmonumentale boerderij

activiteiten:

- Het (ver)bouwen van een bouwwerk
- Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan
- Het handelingen met gevolgen voor beschermde monumenten

verleend aan: De heer [REDACTED]

locatie: Driepoldersweg 11, 9698 XP Wedde

registratienummer: Z/21/123992

Inhoudsopgave

1	Besluit	3
1.1	Aanvraag	3
1.2	Besluit	3
1.3	Beroep	3
1.4	Inwerkingtreding	4
1.5	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
2.7	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	Handelingen met gevolgen voor beschermde monumenten	9
4	Voorschriften	11

1 Besluit

1.1 Aanvraag

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Westerwolde heeft op 23 februari 2021 een aanvraag omgevingsvergunning als bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) ontvangen voor het restaureren en verbouwen van de rijksmonumentale boerderij aan de Driepoldersweg 11 te Wedde. De aanvraag is ingediend door [REDACTED] namens de heer [REDACTED].

De aanvraag heeft betrekking op de locatie Driepoldersweg 11 te Wedde, kadastraal bekend gemeente Wedde, sectie K en nummer 123.

De volgende activiteiten zijn aangevraagd:

- bouwen van een bouwwerk
- handelingen met gevolgen voor beschermde monumenten

Het project bestaat uit de restauratie en het verbouwen van de rijksmonumentale boerderij (van het Westerwoldse type). De beoogde plannen omvatten het herstellen van de voormalige woning en het schuurgedeelte in de boerderij.

1.2 Besluit

Het college van burgemeester en wethouders besluit:

1. gelet op art. 2.1 Wabo, de gevraagde omgevingsvergunning te verlenen overeenkomstig de aanvraag en de bij de aanvraag behorende bescheiden;
2. dat de vergunning wordt verleend voor de volgende activiteiten:
 - bouwen van een bouwwerk (art. 2.1 lid 1 onder a Wabo);
 - gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan (art. 2.1 lid 1 onder c Wabo);
 - het slopen, verstoren, verplaatsen of in enig opzicht wijzigen van een beschermd monument of het herstellen, gebruiken of laten gebruiken van een beschermd monument op een wijze waardoor het wordt ontsierd of in gevaar gebracht (art. 2.1, lid 1, onder f);
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 er voorschriften aan de vergunning worden verbonden;
5. dat de volgende stukken deel uitmaken van de vergunning:
 - Het aanvraagformulier(5845203);
 - 31770 DO100b- Nieuwe toestand d.d. 20-04-2021;
 - 31770 DO401b- Principedetails d.d. 20-04-2021;
 - 31770 Inspectierapport boerderij Fam Behling Wedde d.d. 12-11-2020;
 - 31770 IP100-- Bestaande toestand d.d. 06-10-2020;
 - 31770 IP151a- Slooptekening d.d. 20-04-2021;
 - 20210503_2100-5791 Constructieberekening woning Wedde d.d. 03-05-2021;
 - Driepoldersweg 11 Wedde Verkerk bouwhistorische quickscan def d.d. 04-06-2021;
 - 31770 210505 Reactie brief gemeente boerderij Behling Wedde d.d. 05-05-2021;
 - Ruimtelijke onderbouwing d.d. 13-10-2021;
6. dat de vergunning wordt verleend voor onbepaalde tijd.

1.3 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).

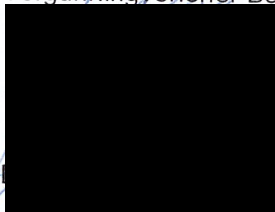
1.4 Inwerkingtreding

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.

1.5 Ondertekening

Het college van burgemeester en wethouders van Westerwolde
Namens deze,

Vergunningverleener Bouw & RO



Datum: 6 januari 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 18 november 2021 en 29 december 2021 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. Van deze gelegenheid is geen gebruik gemaakt.

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 15 maart 2021 is de aanvrager in de gelegenheid gesteld om de aanvraag aan te vullen. De gevraagde gegevens zijn op 13 oktober 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 6 weken.

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;
- de gemeentelijke monumentencommissie
- de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed

Naar aanleiding hiervan hebben wij advies ontvangen van de hierboven genoemde adviseurs. In de inhoudelijke overwegingen is aangegeven hoe wij deze adviezen 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 18 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.

Op 28 oktober 2021 hebben wij een reactie ontvangen. Vanuit het Waterschap Hunze en Aa's zijn geen opmerkingen gemaakt over de toegezonden ontwerp-omgevingsvergunning.

Provincie

Op 18 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.

Op 28 oktober 2021 hebben wij een reactie ontvangen. De provincie Groningen heeft geen opmerkingen gemaakt over de toegezonden ontwerp-omgevingsvergunning.

2.7 Kennisgeving en terinzagelegging

Van dit besluit wordt kennisgegeven in de Ter Apeler Courant, Het Streekblad en op Overheid.nl alsook in de Staatscourant. 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 1998" geldt. De gronden hebben de bestemming 'agrarisch gebied met een gesloten landschap'. Deze gronden zijn volgens artikel 5 lid A bestemd voor de uitoefening van het agrarisch bedrijf. Hoewel het rijksmonumentale pand onlosmakelijk is verbonden met de agrarische bedrijfsvoering die er in het verleden heeft plaatsgevonden, is het beoogde bouwplan niet essentieel om het agrarische bedrijf voort te zetten.

Het bouwplan is in strijd met de bouwvoorschriften van het bestemmingsplan. In de ruimtelijke onderbouwing is niet aangetoond dat er sprake is van een agrarisch bedrijf dat naar aard en omvang zo groot is dat er twee bedrijfswoningen nodig zijn. Hierdoor is het bouwplan in strijd met artikel 5, lid C sub 1 onder a van het bestemmingsplan. Hierbij gaat het om de volgende bepalingen: Er zullen uitsluitend gebouwen ten behoeve van agrarische bedrijven worden gebouwd. Verder is het bouwplan in strijd met artikel 5, lid C sub 1 onder j van het bestemmingsplan. Hierin is aangegeven dat er per bouwperceel maar enkel één bedrijfswoning gebouwd mag worden. Op 13 november 1990 is er door de voormalige gemeente Bellingwedde een (bedrijfs)woning vergund. Hierna is (een gedeelte van) de rijksmonumentale boerderij niet meer als bedrijfswoning gebruikt. Het gebruiken van een gedeelte van de rijksmonumentale boerderij als woning (wat als tweede woning op het perceel dient te worden gezien) is dus strijdig met het bestemmingsplan.

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 29 juli 2021 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 bouwvoorschriften van het bestemmingsplan. In de ruimtelijke onderbouwing is niet aangetoond dat er sprake is van een agrarisch bedrijf dat naar aard en omvang zo groot is dat er twee bedrijfswoningen nodig zijn. Hierdoor is het bouwplan in strijd met artikel 5, lid C sub 1 onder a van het bestemmingsplan. Hierbij gaat het om de volgende bepalingen: Er zullen uitsluitend gebouwen ten behoeve van agrarische bedrijven worden gebouwd. Verder is het bouwplan in strijd met artikel 5, lid C sub 1 onder j van het bestemmingsplan. Hierin is aangegeven dat er per bouwperceel maar enkel één bedrijfswoning gebouwd mag worden. Op 13 november 1990 is er door de voormalige gemeente Bellingwedde een (bedrijfs)woning vergund. Hierna is (een gedeelte van) de rijksmonumentale boerderij niet meer als bedrijfswoning gebruikt. Het gebruiken van een gedeelte van de rijksmonumentale boerderij als woning (wat als tweede woning op het perceel dient te worden gezien) is dus strijdig met het bestemmingsplan.

Afwijkingsmogelijkheid

Het bestemmingsplan biedt een afwijkingsmogelijkheid als bedoeld in art. 2.12 lid 1 sub a onder 3 Wabo.

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 zijn regels opgenomen over het gebruik en behoud van karakteristieke en beeldbepalende gebouwen in het buitengebied. Mede door de bouwhistorische quickscan en hetgeen wat in de ruimtelijke onderbouwing is opgenomen kan worden geconcludeerd dat er aan deze regels wordt voldaan. De functie 'wonen' zal weer plaats gaan vinden op de oorspronkelijke plek binnen de boerderij, waardoor er wordt voldaan aan hetgeen wat in artikel 2.13.2 van de Provinciale Omgevingsverordening is opgenomen. Op basis hiervan kan dan ook worden geconcludeerd dat er aan de Provinciale Omgevingsverordening wordt voldaan.

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 (er is sprake van een levensloopbestendige woning). Zoals aangegeven in de ruimtelijke onderbouwing. Verder is er sprake van een structuurversterkende situatie vanwege het feit dat het monumentale pand vanwege deze aanvraag behouden kan blijven.

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.

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 Handelingen met gevolgen voor beschermde monumenten

Voor zover de aanvraag betrekking heeft op een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder f Wabo, kan de omgevingsvergunning slechts worden verleend indien het belang van de monumentenzorg zich daartegen niet verzet. Bij de beslissing op de aanvraag houdt het bevoegde gezag rekening met het gebruik van het monument.

Aangevraagd is de activiteit 'handelingen met gevolgen voor beschermde monumenten'. Het project betreft het restaureren en het verbouwen van de rijksmonumentale boerderij (van het Westerwoldse type) aan de Driepoldersweg 11 te Wedde (monumentnummer 8910).

Advies Rijksdienst Cultureel Erfgoed

Er is advies van de Rijksdienst Cultureel Erfgoed noodzakelijk, omdat er sprake is van één van de onderstaande gevallen:

- a. Het afbreken van een beschermd monument of een deel daarvan voor zover van ingrijpende aard;
- b. Het ingrijpend wijzigen van een beschermd monument of een belangrijk deel daarvan, voor zover de gevolgen voor de waarde van het beschermde monument vergelijkbaar zijn met de gevolgen van het geval, bedoeld in onderdeel a;
- c. Het reconstrueren van een beschermd monument of een belangrijk deel daarvan, waarbij de staat van het monument wordt teruggebracht naar een eerdere staat of een veronderstelde eerdere staat van dat monument;
- d. Het geven van een nieuwe bestemming aan een beschermd monument of een belangrijk deel daarvan.

Advies

De Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed adviseert de gevraagde omgevingsvergunning te verlenen. De adviseur van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed geeft hierbij de volgende motivatie:

Voor dit plan is op 30 april 2021 een preadvies d.d. met zaaknummer 1131003 afgegeven met een aantal aandachtspunten. Het preadvies heeft geleid tot een bouwhistorische verkenning en vervolgens een planaanpassing die geheel in overeenstemming is met de uitkomsten van het onderzoek en de eerder voorgestelde aanpassingen op het plan. Dat niet is besloten tot een kleuronderzoek kan ik billijken. Ik ben bijzonder positief over de uitkomsten van het proces en ben bovendien enthousiast over het feit dat de boerderij weer in gebruik zal worden genomen door de familie die al vele generaties op dit erf woont en werkt. Ik adviseer u daarom de gevraagde omgevingsvergunning te verlenen.

Wij hebben geen redenen om te twijfelen aan het advies van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed en zullen de voorschriften opnemen in de omgevingsvergunning.

Advies gemeentelijke monumentencommissie

Op 20 juli 2021 heeft de gemeentelijke monumentencommissie dit plan beoordeeld en hierop positief geadviseerd. Wij hebben haar advies beoordeeld en overgenomen. Dit advies is onderdeel van de omgevingsvergunning

In het advies wordt het volgende meegedeeld:

Het licht gewijzigde ontwerp betreffende de restauratie en verbouw van de rijksmonumentale boerderij is besproken in aanwezigheid van [REDACTED] vertegenwoordiger van de eigenaren, en dhrn. [REDACTED] gemeente Westerwolde.

Zoals ook in het vorige advies aangegeven, heeft de commissie veel waardering en bewondering voor de inzet die de eigenaren plegen om de boerderij opnieuw bewoonbaar te maken.

Naar aanleiding van het vorige advies is een bouwhistorische quickscan aangeleverd. Hierdoor zijn de cultuur- en bouwhistorische waarden in relatie tot de geplande ingrepen goed in beeld. Ook in het ontwerp is gereageerd op het vorige advies. De vormgeving van het toegevoegde venster in de voorgevel van de schuur is aangepast zodat de ingreep herkenbaar is als eigentijds. De ingreep in de linker zijgevel ten behoeve van de keuken is in omvang teruggebracht waardoor deze meer in verhouding is tot de overige onderdelen van de boerderij. Ten behoeve van de circulatie tussen de woonkamer, de eetkamer, de keuken en de hal wordt een deel van de tussenmuren weggebroken. Juist op de plek waar drie verschillende bouwdelen / bouwfasen bij elkaar komen, worden de hoeken grotendeels weggebroken en is alleen in de muurstroken onder het plafond afleesbaar hoe de vertrekken oorspronkelijk waren begrensd. De commissie ziet echter geen andere oplossing voor het onderling verbinden van de verschillende functies en vertrekken; de maatvoering is een beperkende factor om tot een echt bevredigende oplossing te komen. Het belang van behoud van de boerderij door passend gebruik is echter bovengeschild boven dit deelaspect; de commissie adviseert daarom positief. Een enkel aandachtspunt betreft een kleine muurdam tussen de keuken en de eetkamer, nabij de nieuwe pui. Hier is enkel een isolatiepakket getekend, terwijl op dit punt metselwerk aanwezig zal moeten zijn om de krachten constructief op te vangen. Deze muurdam is daarnaast van betekenis voor de afleesbaarheid van de compartimentering.

Verder herhaalt de commissie haar advies om de restauratie te laten uitvoeren door ervaren vaklieden. Deskundige uitvoering is bijvoorbeeld van groot belang bij de restauratie van het kwetsbare, historische metselwerk, in de omgang met verweerde stenen, de roetschade en het herstel van de cementvoegen zonder dat schade wordt toegebracht aan de stenen. De commissie adviseert om een restauratieaannemer in te schakelen.

Gebruik van het monument

De boerderij is in het verleden qua functie het hoofdgebouw geweest van het ter plaatse functionerende agrarische bedrijf. Dit bedrijf is nog steeds op dezelfde locatie actief. Dit gebruik wordt niet gewijzigd.

Conclusie

Vanuit het toetsingskader dat betrekking heeft op handelingen met gevolgen voor beschermde

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 liggers;
 - 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. Aangaande de brandveiligheid zullen nog rookmelders geplaatst moeten worden conform de NEN 2555;
- 1.13. Voor de uitvoering van dit project moeten er nog stukken ingediend worden, het gaat hierbij om tekeningen, berekeningen of een onderzoek van:
 - Een berekening van de betonnen vloer inclusief schuimbeton;
 - De grondslag onder de vloer dient gecontroleerd te worden door middel van (hand)sonderingen);

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.