

ONTWERP - OMGEVINGSVERGUNNING

voor: het realiseren van een landhuis ter vervanging van de bestaande woning;

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

verleend aan: de heer D. Maas;

locatie: Hoofdweg Wedderveer 43a in Wedde;

registratienummer: Z/21/140166;

IMRO-code: NL.IMRO.1950.OV2211-on01.

Inhoudsopgave

1	Ontwerpbesluit.....	3
1.1	Aanvraag.....	3
1.2	Ontwerpbesluit.....	3
1.3	Kennisgeving en terinzagelegging.....	3
1.4	Zienswijzen.....	3
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	Wet natuurbescherming.....	5
2.6	Verklaring van geen bedenkingen.....	6
2.7	Vooroverleg.....	6
2.8	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
4	Voorschriften.....	9



1 Ontwerpbesluit

1.1 Aanvraag

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Westerwolde heeft op 24 december 2021 een aanvraag omgevingsvergunning als bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) ontvangen voor het realiseren van een landhuis ter vervanging van de bestaande woning. De aanvraag is ingediend door Duns Adviesbureau namens de heer D. Maas.

De aanvraag heeft betrekking op de locatie Hoofdweg Wedderveer 43a te Wedde, kadastraal bekend gemeente Wedde, sectie K en nummer 310.

De volgende activiteiten zijn aangevraagd:

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

De aanvrager wil een nieuw landhuis realiseren ter vervanging van de bestaande woning. De bestaande woning en het bijgebouw zullen worden aangepast naar een logies- annex gastenverblijf en garage / berging. Het plan is zorgvuldig voorbereid en afgestemd met het team ruimtelijke kwaliteit van Libau.

1.2 Ontwerpbesluit

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);
3. dat er voorschriften aan de vergunning worden verbonden;
4. dat de volgende stukken deel uitmaken van de vergunning:
 - aanvraagformulier d.d. 24-12-2021(olo: 6616265);
 - P201399_OV_20211224_SIT_CP – Situatie en landschappelijke inpassing – 2;4-11-2021;
 - P201399_OVA 20221118 Landhuis te Wedderveer met details – Tekeningen;
 - Ruimtelijke onderbouwing: Ruimtelijk advies - Hoofdweg Wedderveer 43 Wedde 1- d.d.5-11-2022;
 - Landgoed Wedderveer VO 20-10-2020 1 1 – onderligger terrein met randvoorwaarden;
 - Ecologische Quickscan Wnb FaunaX - Vergunning Verleend - Wedderveer - februari 2022-1;
 - Archeologisch vooronderzoek- V2218_4939_BO_Hoofdwegweddeveer43a_1-0_20211221_totaal;
 - BOUWBESLUITRAPPORT-2022-10-24 BBR Maas Wedderveer;
 - Rapportage BENG Woning Wedderveer te Wedde;
 - 80249-1 R80252 Geotechnisch onderzoek;
 - 80249-2 R80362 VBO nieuwbouw landhuis aan de Hoofdweg Wedderveer 43A;
 - 80249-3 R80610 Funderingsadvies;
 - P21814 CST-O-statische-berekeningen;
 - P21814 CST-O-T01;
 - P21814 CST-O-T02;
5. dat de vergunning wordt verleend voor onbepaalde tijd.

1.3 Kennisgeving en terinzagelegging

Van dit ontwerpbesluit wordt kennisgegeven in de Ter Apeler Courant, Het Streekblad en op Overheid.nl. Het ontwerpbesluit met de daarbij behorende stukken liggen in het gemeentehuis van de gemeente Westerwolde in Sellingen, gedurende zes weken ter inzage.

1.4 Zienswijzen

Gedurende de periode dat het ontwerpbesluit met de daarbij behorende stukken ter inzage ligt, heeft eenieder de mogelijkheid om zienswijzen over het ontwerpbesluit naar voren te brengen. Het naar voren brengen van zienswijzen kan zowel mondeling als schriftelijk. Schriftelijke zienswijzen kunnen worden gericht aan het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Westerwolde. Voor het mondeling indienen van een zienswijze dient een afspraak te worden gemaakt.



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

Dit document is nog geen definitief besluit en is daarom niet ondertekend



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 21 december 2022 en 1 februari 2023 zal het ontwerp besluit ter inzage liggen in het gemeentehuis van de gemeente Westerwolde te Sellingen. Gedurende deze periode zal een ieder in de gelegenheid worden gesteld om zienswijzen naar voren te brengen.

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 14 februari 2022 is de aanvrager in de gelegenheid gesteld om de aanvraag aan te vullen. De gevraagde gegevens zijn op diverse momenten ingediend en de laatste aanvulling is op 18 november 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.

2.4 Adviezen

In de Wabo en het Bor worden bestuursorganen vanwege hun specifieke deskundigheid of betrokkenheid aangewezen als adviseur. Gelet op het bepaalde in artikel 2.26 Wabo en de artikelen 6.1 tot en met 6.4 van het Bor, hebben wij de aanvraag ter advisering verzonden aan:

- de welstandscommissie Libau

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

2.5 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 Wet natuurbescherming opgesteld. Hieruit is naar voren gekomen dat het plan zonder bezwaren doorgang kan vinden binnen de kaders van de vigerende natuurwetgeving, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- *Broedvogels*: Werken buiten het broedseizoen (grootweg 15 maart – 15 juli). Is dit niet mogelijk? = werken onder begeleiding van een ecooloog;
- *Vleermuizen* (verblijfplaatsen): Nader onderzoek bebouwing : Voorkom kap bomen met holtes. Anders= nader onderzoek;
- *Licht beschermde en vrijgestelde soorten*: naleven van de zorgplicht;
- *Gebiedsbescherming (Leefgebied akkervogels)*: Ga na bij de provincie Groningen of een toetsing naar een mogelijk conflict tussen gebiedsbescherming en het initiatief van toepassing is.

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.



2.6 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.

2.7 Vooroverleg

Waterschap

Op 19 april 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.

Vanuit het Waterschap Hunze en Aa's is geen verdere reactie dan wel verdere opmerkingen op het plan ontvangen.

Provincie

Op 19 april 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 de provincie Groningen.

Op 8 juni 2022 hebben wij een reactie ontvangen. De provincie Groningen heeft geen opmerkingen gemaakt over de toegezonden aanvraag omgevingsvergunning.

2.8 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 “Wedderbergen / Wedderveer” geldt. De gronden hebben de bestemming ‘Agrarisch - Gesloten landschap’ met de aanduiding ‘specifieke vorm van tuin - natuurtuin’ en ‘Wonen’. Volgens artikel 5 en 23 van het bestemmingsplan zijn deze gronden bestemd voor de uitoefening van een natuurtuin, een agrarisch bedrijf, waterhuishoudkundige doeleinden en voor een klein deel t.b.v. woonhuizen en daarbij behorende bebouwing en gebruik.

Het bouwplan is in strijd met het bestemmingsplan omdat voor het grootste deel het perceel de bestemming ‘Agrarisch - Gesloten landschap’ van toepassing is waarop geen woning gebouwd mag worden, maar uitsluitend kassen t.b.v. de aanduiding ‘specifieke vorm van tuin - natuurtuin’.

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 15 februari 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.

V.w.b. de brandveiligheid is hierbij tevens advies gevraagd aan de Veiligheidsregio Groningen. Hierin is aangegeven dat er geen verdere op- en aanmerkingen zijn behoudens voor wat betreft het gebruikmaken van een gelijkwaardigheid. Om ervoor te zorgen dat de woning een zodanige vluchtroute heeft dat bij brand een veilige plaats kan worden bereikt, is door de aanvrager beroep gedaan op een gelijkwaardige oplossing. Alle ruimten van de woning, behalve de sanitaire ruimten, worden voorzien van gekoppelde rookmelders. Deze worden aangebracht conform NEN 2555. Dit betreft meer rookmelders dan volgens het bouwbesluit vereist zijn. Door het aanbrengen van extra rookmelders kan een eventuele brand vroegtijdig gesignaleerd worden en kunnen aanwezige mensen sneller gewaarschuwd worden. Hierdoor kan de woning sneller ontruimd worden. Aangezien dit een gelijkwaardige voorziening is, dient de vergunninghouder er op toe te zien dat deze voorziening(en) juist wordt aangebracht en in stand wordt gehouden tijdens de gehele levensduur van het bouwwerk. In de voorwaarden behorende bij de omgevingsvergunning is dit derhalve opgenomen.

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

Er is strijdigheid met artikel 5 van het bestemmingsplan omdat voor het grootste deel het perceel de bestemming 'Agrarisch - Gesloten landschap' (artikel 5) van toepassing is waarop geen woning gebouwd mag worden, maar uitsluitend kassen t.b.v. de aanduiding 'specifieke vorm van tuin - natuurtuin'.

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

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 tevens 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. Het realiseren van het nieuwe landhuis is ter vervanging van de bestaande woning aan de Hoofdweg Wedderveer 43a te Wedde en voldoet daarom ook aan de desbetreffende mogelijkheden.

Voor het afwijken van het bestemmingsplan heeft de aanvrager een ruimtelijke onderbouwing (d.d. 15 november 2022) overlegd. 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.



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 en eventueel funderingspalen;
 - het storten van beton;
 - de aanvang van het plaatsen van de staalconstructie;
 - de gereed melding van de werkzaamheden.

Wijze van indienen kennisgevingen en meldingen:

Voor het indienen van een melding kunt u contact opnemen met de toezichthouder bouw via het telefoonnummer 0599-320220. Daarnaast bestaat er de mogelijkheid om een melding in te dienen via 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 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. Aansluiting van de riolering dient te geschieden op de bestaande IBA waarbij ook de voorwaarden en capaciteit conform het huidige beleid en vastgestelde normen in acht dient te worden genomen
- 1.13. Aangaande de brandveiligheid zullen nog rookmelders geplaatst moeten worden conform de NEN 2555. Om ervoor te zorgen dat de woning een zodanige vluchtroute heeft dat bij brand een veilige plaats kan worden bereikt, is door de aanvrager beroep gedaan op een gelijkwaardige oplossing. Alle ruimten van de woning, behalve de sanitaire ruimten, worden voorzien van gekoppelde rookmelders. Deze worden aangebracht conform NEN 2555. Dit betreft meer rookmelders dan volgens het bouwbesluit vereist zijn. Door het aanbrengen van extra rookmelders kan een eventuele brand vroegtijdig gesignaleerd worden en kunnen aanwezige mensen sneller gewaarschuwd worden. Hierdoor kan de woning sneller ontruimd worden. Aangezien dit een gelijkwaardige voorziening is dient de vergunninghouder er op toe te zien dat deze voorziening(en) juist wordt aangebracht en in stand wordt gehouden tijdens de gehele levensduur van het bouwwerk.;
- 1.14. Van de woning / het landhuis dient nog een geregistreerde BENG berekening, bepaald volgens NTA 8800 aangeleverd te worden. In de overlegde (niet geregistreerde) BENG berekening is een meetwaarde voor de infiltratie opgenomen, zijnde 0.40 dm³/s.m². Door middel van een luchtdichtheidsmeting dient te worden aangetoond dat aan deze waarde wordt voldaan. De rapportage van deze meting dient ten minste 3 weken voor de oplevering van het werk te worden verstrekt.
- 1.15. Voor de uitvoering van dit project moeten er nog stukken ingediend worden, het gaat hierbij om tekeningen, berekeningen of een onderzoek van:
 - alle onderdelen t.b.v. de bovenbouw en fundering dienen berekend en verwerkt te worden op constructieve tekeningen/schetsen t.b.v. de uitvoering. Indien bepaalde onderdelen niet door de hoofdconstructeur worden uitgevoerd dienen deze aangeleverd te worden met een goedkeuringsstempel;
 - de woning / het landhuis wordt gefundeerd vanuit het vaste. Het vaste dient gecontroleerd te worden d.m.v. (hand)sonderingen. De resultaten dienen aangeleverd te worden met een goedkeuringsstempel van de hoofdconstructeur;
 - indien grondverbetering wordt toegepast zal deze ook gecontroleerd moeten worden d.m.v. (hand)sonderingen. De resultaten dienen aangeleverd te worden met een goedkeuringsstempel van de hoofdconstructeur;
 - alle (detail) berekeningen en werktekeningen van de leveranciers van de (prefab)betonconstructies dienen aangeleverd 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.



Het uitvoeren van een werk geen bouwwerk zijnde

- 1.16. 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.
- 1.17. 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. 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 Quicksan Wet natuurbescherming opgemaakt. Hieruit is naar voren gekomen dat het planvoornemen zonder bezwaren doorgang kan vinden binnen de kaders van de vigerende natuurwetgeving, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:
- *Broedvogels*: Werken buiten het broedseizoen (grootweg 15 maart – 15 juli). Is dit niet mogelijk? = werken onder begeleiding van een ecooloog;
 - *Vleermuizen* (verblijfplaatsen): Nader onderzoek bebouwing : Voorkom kap bomen met holtes. Anders= nader onderzoek;
 - *Licht beschermde en vrijgestelde soorten*: naleven van de zorgplicht;
 - *Gebiedsbescherming (Leefgebied akkervogels)*: Ga na bij de provincie Groningen of een toetsing naar een mogelijk conflict tussen gebiedsbescherming en het initiatief van toepassing is.

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;

