
WET ALGEMENE BEPALINGEN OMGEVINGSRECHT

BESLUIT

Gemeente De Wolden Datum: 25 januari 2016

Nr. HZ_WABO-2014-0787

Burgemeester en wethouders van De Wolden;

1. Aanvraag

Op 23 oktober 2014 is een aanvraag om een vergunning op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna Wabo) binnengekomen van Marke van Ruinen II B.V., de heer G. Hulshof, Zuiderdiep 135, 9521 AC Nieuw Buinen voor het bouwen van 25 recreatiewoningen (activiteit bouwen en handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening). De aanvraag wordt verzorgd door RooBeek Advies gevestigd te Emmen.

2. Documenten

Bij de vergunning behoren de volgende documenten:

- Het aanvraagformulier 1506981 d.d. 23-10-2014 en 1652587 d.d. 10-2-2015.
- Een situatie schets d.d. 20-4-2014.
- Een kadastrale situatie d.d. 17-12-2014.
- De ruimtelijke onderbouwing nummer RB 10.149 d.d. februari 2015.
- Bouwtekening van de huisjes tekening nummer A2-01 gew. datum 5-2-2015.
- Berekeningen gebruiksoppervlak, luchtverversing, daglichttoetreding en EPC d.d. 19-12-2014.
- De watertoets nummer 20140521-35-9033 d.d. 21-5-2014.
- Een Checklist Veilig onderhoud op en aan gebouwen 2012.
- Een sonderingsrapport.
- Statische berekening d.d. 19-12-2014.
- Het Toetsformulier Bouwstoffenbesluit/Bodembeheerplan.
- Een rapportage actualiserend milieukundig bodemonderzoek kenmerk 15-M7177 d.d. 5-2-2015.

3. Locatie

Het perceel waar de aanvraag betrekking op heeft is gelegen aan de Gijsselterweg 30 te Ruinen, kadastraal bekend als gemeente Ruinen, sectie H, perceelnummers 6838 t/m 6851, 6856, 6857 en 6861.

4. Ontvankelijkheid

Op 17 december 2014 is aan Marke van Ruinen II B.V., de heer G. Hulshof verzocht om de aanvraag aan te vullen. De aanvullende gegevens zijn op 17 februari 2015 ontvangen.

De aanvraag bevat voldoende gegevens voor een goede beoordeling en voldoet aan de eisen die zijn gesteld in de Regeling omgevingsrecht (hierna Mor). De aanvraag is derhalve ontvankelijk.

5. Procedure

Op de aanvraag is artikel 3.10 van de Wabo van toepassing (uitgebreide voorbereidingsprocedure), waardoor de procedure volgens afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht wordt gevolgd op deze aanvraag.

Het ontwerpbesluit heeft van 7 mei 2015 tot 18 juni 2015 ter inzage gelegen. Naar aanleiding van de terinzagelegging zijn zienswijzen binnengekomen.

5.1 Zienswijzen

Naar aanleiding van de ter inzage legging zijn de volgende zienswijzen binnengekomen:

- E.T. Bohlmeijer en M.L.Hulsbergen, ontvangen op 9 juni 2015;
- E. Reusch-Koenders, ontvangen op 1 juni 2015;
- A. Sybrandi-Verburg, ontvangen op 8 juni 2015;
- Thijs Kramer, ontvangen op 18 juni 2015.

De zienswijzen zijn binnen de gestelde termijn ontvangen en derhalve ontvankelijk.

Op 20 juni 2015 is door D. Adema en C. Pas een zienswijze ingediend. Deze zienswijze is buiten de gestelde ter inzage termijn ontvangen derhalve niet ontvankelijk.

In de zienswijzen komen de volgende aspecten aan de orde:

1. Er is geen toestemming aan de Algemene ledenvergadering gevraagd om de oorspronkelijke plannen te wijzigen. Het aanvragen van een Wabo vergunning is in strijd met de statuten en reglementen.
2. De uitbreiding van het aantal woningen van 17 naar 25 is een te grote belasting voor het park.
3. De huidige 8 buitenjaccuzzi's geven veel (geluids)overlast en passen niet in het karakter van het park (rust, ruimte en natuur) en bij de doelgroep. Er is dan ook bezwaar tegen de installatie van nog meer buitenjaccuzzi's.
4. Er is bezwaar tegen de geplande dakbedekking (sneldakpannen). De rieten daken op de al gebouwde woningen passen zeer goed in de omgeving, sneldakpannen geven een totaal ander beeld.
5. In het gewijzigde plan met 25 woningen is te weinig rekening gehouden met de parkeerbehoefte van minstens 2 parkeerplaatsen per woning. Dit kan worden opgelost door het aantal woningen terug te brengen naar 17 conform het oorspronkelijke plan.
6. Gezien het karakter van het bungalowpark is er bezwaar tegen een ander/nieuw type woning op het park, hierdoor wordt de eenheid verstoord gezien de grootte van het park en het aantal nieuw te bouwen huizen.
7. Het voorgestelde plan 25 stuks 4 persoonswoningen i.p.v. 17 6/8 persoonswoningen veroorzaakt derving van onze huurinkomsten. Als er ingestemd wordt met uitbreiding wordt deze huurderiving als planschade bij de gemeente De Wolden geclaimd.

ad 1

De aanvraag omgevingsvergunning wordt getoetst aan de geldende wet- en regelgeving. De aanvrager is belanghebbende. Er behoeft dan ook voor deze procedure geen toestemming te worden gevraagd aan de Algemene ledenvergadering. Deze zienswijze is dan ook ongegrond.

ad 2

De ruimtelijke onderbouwing behorende bij de vergunning is gericht op de inpassing van het plan in de omgeving en de effecten van het plan daarop. De interne inrichting is hierbij van minder belang, dit ligt meer bij o.a. de ontwikkelaar en de eigenaren zelf. Natuurlijk moet ingeschat worden of de verandering in alle redelijkheid past qua bijvoorbeeld ruimte en inrichting op de al bestaande recreatie bestemming. Hierop mochten 55 recreatieverblijven met bijbehorende bouwwerken/infrastructuur/activiteiten gebouwd worden. In de nieuwe situatie worden er geen 55 grote recreatiewoningen gerealiseerd maar 25 kleinere recreatiewoningen naast de al gerealiseerde 38 grote recreatiewoningen. Als er al sprake mocht zijn van extra belasting voor het park, zal dit zeer beperkt zijn. Een enkele vervoersbeweging meer (hoewel dat nog maar de vraag is, want bij kleinere verblijven is doorgaans 1 auto aanwezig en bij grotere toch vaak 2 aangezien er meer mensen kunnen verblijven) tast de belasting voor het park bijvoorbeeld niet of nauwelijks aan.

Deze zienswijze is ongegrond.

ad 3

In de aanvraag en op de bijbehorende tekeningen staan geen (buiten) jacuzzi's vermeld. Deze zienswijze is dan ook ongegrond.

ad 4

Het perceel ligt in het welstandsvrije gebied. De aanvraag is dus niet ter beoordeling voorgelegd aan de welstandscommissie Libau. Dit houdt in dat er geen eisen worden gesteld aan het soort dakbedekking. Deze zienswijze is dan ook ongegrond.

ad 5

Gelet op het gestelde onder ad 2 zal 1 parkeerplaats bij een 4 persoonswoning over het algemeen voldoende zijn. Daarnaast worden er 12 parkeerplaatsen aan de zuidwestkant van het gebied van fase II gerealiseerd. Het grotere aantal kleinere recreatiewoningen met parkeerplaats zal qua ruimtelijke impact redelijk gelijk zijn aan een kleiner aantal grotere woningen met 2 parkeerplaatsen. Deze zienswijze is ongegrond.

ad 6

Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de beantwoording onder ad 2. Deze zienswijze achten wij dan ook ongegrond.

ad 7

Het is mogelijk om een verzoek om planschade in te dienen bij de gemeente. Dit is echter een aparte procedure. Deze zienswijze is dan ook niet ontvankelijk.

8. Beheersverordening

De locatie is opgenomen in de beheersverordening "Buitengebied De Wolden" die is vastgesteld op 31 oktober 2013 en heeft als bestemming "Recreatie – 2". De aanvraag voldoet niet aan de geldende beheersverordening "Buitengebied De Wolden".

De beheersverordening laat de bouw van 55 recreatieverblijven toe. Na realisatie van het bouwplan staan er 63 recreatieverblijven. Daarnaast is de onderlinge afstand tussen de recreatieverblijven minimaal 8 meter (moet 15 meter zijn) en de oppervlakte is 100 m² (mag maximaal 80 m² zijn).

8.1 Projectbesluit

In de bijgevoegde ruimtelijke onderbouwing is aangetoond dat het bouwplan ruimtelijk passend is. Met toepassing van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 Wabo kan medewerking worden verleend aan dit bouwplan. Daarmee dient een procedure op grond van artikel 3.10 Wabo ofwel uitgebreide procedure omgevingsvergunning te worden gevoerd.

9. Activiteit bouwen

9.1 Bouwbesluit en bouwverordening

De aanvraag en de daarbij behorende gegevens maken het aannemelijk dat wordt voldaan aan het Bouwbesluit en de Bouwverordening van de gemeente De Wolden.

9.2 Welstand

Het perceel ligt in het welstandsvrije gebied. De aanvraag is dus niet ter beoordeling voorgelegd aan Libau.

9.3 Bodemonderzoek

In artikel 2.4 onder d van de Mor is bepaald dat bij een aanvraag omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen een bodemonderzoek moet worden gevoegd.

Op 17 februari 2015 is een bodemonderzoek ontvangen. Het onderzoek is geschreven door Sigma Bouw & Milieu (kenmerk 15-M7177) op 5 februari 2015. Het veldwerk is uitgevoerd door A. van Wuykhuyse. De heer Van Wuykhuyse is gecertificeerd op basis van de SIKB 2000 – 2001: Plaatsen van handboringen en peilbuizen, maken van boorbeschrijvingen,

nemen van grondmonsters en waterpassen én de SIKB 2000 – 2002: Het nemen van grondwatermonsters.

Bij het onderzoek is alleen de bovengrond onderzocht. Op de locatie is in 2006 een bodemonderzoek verricht (Verkennd bodemonderzoek Gijsselterweg 18-28, Tauw Milieu, 1-8-2006). De resultaten van de ondergrond en het grondwater van dit onderzoek worden nog als representatief beschouwd voor de huidige bodemkwaliteit op de locatie.

Uit het onderzoek blijkt dat in de bovengrond geen van de onderzochte stoffen verhoogd t.o.v. achtergrondwaarde aanwezig zijn.

Het onderzoek is uitgevoerd conform de NEN 5740, de interpretatie van de onderzoeksgegevens is juist. Er is geen nader onderzoek nodig. Gezien de aard en concentraties van de aangetoonde parameters in relatie tot de bestemming van de locatie, zijn er geen onaanvaardbare risico's te verwachten voor de volksgezondheid en/of het milieu. Er zijn geen beperkingen noodzakelijk.

10. Verklaring van geen bedenkingen (VVGB)

10.1 Natuurbeschermingswet 1998

De Natuurbeschermingswet 1998 (Nbw) heeft tot doel onze gebieden met waardevolle natuurwaarden te beschermen. Deze gebieden zijn benoemd als vogel- en/of habitatrichtlijn gebieden.

Gezien de aard van het project en de ligging van de locatie is er bij uitvoering van de werkzaamheden geen sprake van indirecte of directe gevolgen voor Natura 2000 gebieden. De Nbw is niet van toepassing op deze aanvraag.

10.2 Flora- en faunawet

Bescherming van inheemse in het wild voorkomende flora en fauna is in Nederland geregeld in de Flora- en faunawet (Ffw). Het is verboden om beschermde soorten of hun vaste verblijfplaats te verstoren, te beschadigen, te plukken, te bejagen of te doden. Daarnaast geldt er een algemene zorgplicht voor alle planten en dieren. De Ffw geldt voor iedereen en op elk moment.

Van een effect op eventueel aanwezige beschermde flora en/of fauna kan sprake zijn bij het slopen of rooveren van gebouwen, het vellen van bomen of het uitvoeren van een werk, maar ook de aanwezigheid van een opstal of een milieuinrichting kan gevolgen hebben.

De ecologische toets moet in het kader van de Ffw uitgevoerd worden. Het bevoegd gezag over deze wet is het ministerie van Economische Zaken (ministerie van EZ). De Wabo bepaalt in artikel 2.27 dat een vvgb bij de omgevingsvergunning moet worden afgegeven als het gevraagde project invloed heeft op beschermde flora en/of fauna. Een uitzondering hierop is als de Ffw is losgekoppeld van de Wabo-procedure, door voorafgaand aan de aanvraag omgevingsvergunning een ontheffing in het kader van de Ffw aan te vragen bij het ministerie van EZ.

Ondanks dat het onderdeel 'handelingen met gevolgen voor beschermde dieren en planten' niet is ingevuld moet worden beoordeeld of het uitvoeren van een project negatieve gevolgen heeft voor beschermde flora en fauna. Hiervoor maakt de gemeente De Wolden gebruik van de Nationale Databank Flora en Fauna (NDFF).

Op 16 december 2014 is de NDFF geraadpleegd op het voorkomen van beschermde soorten binnen of nabij de onderhavige planlocatie in de afgelopen vijf jaren. Uit de NDFF blijkt dat er een waarneming van een beschermde goudvink is geregistreerd binnen de grenzen van de planlocatie. De gewijzigde bouwplannen op het reeds bouwklaar gemaakte terrein hebben naar verwachting geen gevolgen voor deze soort. Om deze reden is het niet nodig een vvgb te vragen voor dit project.

Er zijn daarentegen ook andere beschermde soorten geregistreerd in de omgeving van de planlocatie. Het betreffen registraties van licht beschermde soorten als kikkers en de ree,

de middel zwaar beschermde steenmarter en vele verschillende zwaar beschermde vogelsoorten.

Als bij uitvoering van de werkzaamheden, tegen verwachting in, blijkt dat er wel effecten op beschermde soorten zijn te verwachten moet de activiteit worden uitgesteld en moeten er alsnog maatregelen worden getroffen en/of een ontheffing in het kader van de Ffw worden aangevraagd bij het ministerie van EZ.

Meer informatie over de Ffw of het aanvragen van een ontheffing is te vinden op de website van Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RVO) (<https://mijn.rvo.nl>).

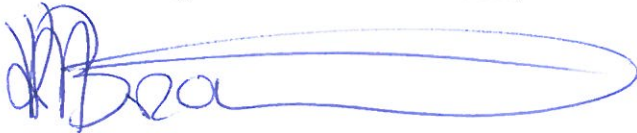
11. BESLUITEN:

Burgemeester en wethouders voornoemd besluiten gelet op artikel 2.1, eerste lid onder a en c (artikel 2.12, eerste lid onder a onder 3°) van de Wabo en de bepalingen in andere wetgeving zoals genoemd in de hiervoor genoemde overwegingen:

1. Marke van Ruinen II B.V., de heer G. Hulshof, Zuiderdiep 135 te Nieuw Buinen, de gevraagde vergunning voor het bouwen van 25 recreatiewoningen te verlenen;
2. dat de aanvraag en alle als zodanig gewaarmerkte bescheiden deel uitmaken van deze vergunning;
3. aan deze vergunning bijgaande, als zodanig gewaarmerkte bijlage, vermelde voorschriften te verbinden.
4. de ingediende zienswijzen, punt 1 tot en met 6 ongegrond en punt 7 niet ontvankelijk te verklaren.

Zuidwolde, 25 januari 2016.

Namens burgemeester en wethouders,



Lumel Brouwer
Manager Eenheid Dienstverlening

BEROEP

U kunt binnen zes weken, gerekend vanaf de dag na de publicatie, beroep instellen bij de rechtbank. Niet alleen u, maar ook andere belanghebbenden kunnen beroep instellen. Het beroepschrift moet bevatten:

- uw naam en adres;
- de datum;
- een omschrijving van het besluit waar u het niet mee eens bent (zaaknummer) of een kopie van het besluit;
- de redenen waarom u het niet eens bent met het besluit;
- uw handtekening (handtekening indiener beroepschrift).

Het indienen van het beroepschrift betekent niet dat het besluit waartegen beroep is ingesteld, niet uitgevoerd mag worden. Als u dat wilt bereiken moet u, naast het indienen van een beroepschrift, een voorlopige voorziening vragen. U kunt dit, alsmede het instellen van beroep doen bij de Rechtbank Noord-Nederland, Afdeling bestuursrecht, Postbus 150, 9700 AD Groningen. Het verzoek wordt toegekend wanneer er een spoedeisend belang is.

U kunt bij de rechtbank ook digitaal een voorlopige voorziening en beroepschrift indienen.

Dit besluit treedt de dag na bekendmaking van deze vergunning in werking. Dit houdt in dat u kunt beginnen met bouwen de dag na verzending van deze vergunning.

Klic melding

We willen u erop attent maken dat er voor uw activiteit een klic-melding moet worden gedaan in verband met de ligging van kabels en leidingen.

Deze moet minimaal 3 werkdagen van tevoren worden gedaan via het telefoonnummer 0800-0080

Besluit bodemkwaliteit

We willen u erop attent maken dat er voor het verzetten van grond een melding op basis van het Besluit bodemkwaliteit moet worden gedaan.

Deze moet minimaal 5 werkdagen van tevoren worden gedaan via de website www.meldgrond.nl.

VOORSCHRIFTEN

behorende bij het besluit HZ_WABO-2014-0787

voor de locatie

Gijsselterweg 30 te Ruinen

1. ACTIVITEIT BOUWEN

- 1.1. Het cluster Toezicht en Handhaving dient **tenminste 2 dagen** van te voren telefonisch (T. 14 0528) in kennis te worden gesteld van de aanvang van de grondverbeteringswerkzaamheden/ aanvang van het storten van betonconstructies (fundering, vloeren, etc.).
- 1.2. Het terrein waarop wordt gebouwd, grond wordt ontgraven of dergelijke werkzaamheden worden verricht, moet door een doeltreffende afscheiding van de weg en van het aangrenzende open erf of terrein zijn afgescheiden indien gevaar of hinder te duchten is.

2. BODEM, VOORSCHRIFT NULSITUATIE

- 2.1. Het door de vergunninghouder ingediende onderzoeksrapport van Sigma Bouw & Milieu, rapport nummer 15-M7177, datum 5 februari 2015, uitgevoerd door A. van Wuykhuyse van Sigma Bouw & Milieu voldoet aan de eisen zoals deze gesteld worden voor het vastleggen van de nulsituatie. Het onderzoeksrapport zal dienen als referentiekader voor eventueel toekomstige verontreiniging.

