

WET ALGEMENE BEPALINGEN OMGEVINGSRECHT

BESLUIT

Gemeente De Wolden Datum: 8 oktober 2013

Nr. HZ_WABO-2013-0138

Burgemeester en wethouders van De Wolden;

1. Aanvraag

Op 21 februari 2013 is een aanvraag om een vergunning op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna Wabo) binnengekomen van VDM Planontwikkeling B.V., de heer W Bruining, Postbus 305 te Drachten voor het bouwen van 12 geschakelde drie-onder-een-kapwoningen (activiteit bouwen). Volgens artikel 2.10 lid 2 van de Wabo is deze aanvraag mede aan te merken als een aanvraag om een vergunning voor de activiteit 'Handelen in strijd met ruimtelijke regels'.

De aanvraag bestaat uit:

- het aanvraagformulier;
- bouwtekeningen bladen S01, B1, B2a, B2b, B2c, B2d, B3a, B3b, B4a, B4b, T1, T2 en T3 d.d. 1-3-2013 en blad S01-U d.d. 1-5-2013;
- een ruimtelijke onderbouwing;
- een controle op beschermde soorten;
- een Rapportage Freetool MPRI Milieuprestatie Gebouw;
- een V&G-(deel)Plan;
- een oppervlakte-, daglicht- en spuiberekening;
- EPC-berekeningen (woning rechts, links en midden);
- verschillende productcertificaten en productgegevens.

De percelen waar de aanvraag betrekking op hebben zijn gelegen aan de onbebouwde 4 locaties aan de Julianalaan te Zuidwolde, kadastraal bekend gemeente Zuidwolde, sectie B, nummers 4654, 4655, 4656, 4658, 4666, 4667, 4670 en 4671.

2. Ontvankelijkheid

Op 8 april 2013 is aan VDM Planontwikkeling B.V., de heer W. Bruining verzocht om de aanvraag aan te vullen met:

- een bouwveiligheidsplan met daarin een omschrijving over de toegankelijkheid van de bouwplaats;
- gegevens en bescheiden over gebouwgebonden veiligheidsvoorzieningen ten behoeve van veilig onderhoud middels de Checklist Veilig onderhoud op en aan gebouwen 2012;
- gegevens en bescheiden over de milieubelasting van het gebouw door de toe te passen materialen, bepaalt volgens de Bepalingsmethode Milieuprestatie Gebouwen en GWW-werken 1-11-2011;
- een compleet bodemonderzoek NEN 5740;
- een 'Historisch toetsformulier';
- een onderzoek naar flora en fauna die eventueel beschermd zijn (actualisatie van de quick scan).

De aanvullende gegevens zijn op 23 mei 2013 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.

3. Procedure

Volgens artikel 2.10, lid 2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht is een aanvraag die in strijd is met het bestemmingsplan mede aangemerkt als een aanvraag om een vergunning met de activiteit "Handelen in strijd met ruimtelijke regels". De strijdigheid met het bestemmingsplan valt niet onder de afwijking, die is opgenomen in het bestemmingsplan of in de Beleidsregels Planologische Afwijkingsmogelijkheden. Indien de aanvraag wordt voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing kan er van het geldende bestemmingsplan afgeweken worden middels een projectafwijkingbesluit. Dit is hier het geval, waardoor de vergunning kan worden verleend op grond van artikel 2.12 eerste lid, onder a, onder 3° van de Wabo.

Gelet hierop is volgens artikel 3.10, lid 1 onder a van de Wabo, de uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing. Om deze reden wordt de procedure volgens afdeling 3.4. van de Algemene wet bestuursrecht gevolgd.

Voorafgaand hieraan is tevens overeenkomstig artikel 3.1.1. Bro jo. 6.18 Bor het plan voornemen ingestuurd voor vooroverleg bij de provincie. De provincie Drenthe heeft hierop bij brief van 15 april 2013 laten weten dat het toegezonden concept projectafwijkingbesluit GS geen aanleiding geeft tot een nadere reactie.

3.1 Zienswijzen

Het ontwerpbesluit heeft vanaf 1 augustus 2013 zes weken ter inzage gelegen. Naar aanleiding van de terinzagelegging zijn zienswijzen binnengekomen van diverse omwonenden. De zienswijzen zijn binnen de gestelde termijn ontvangen en derhalve ontvankelijk. De zienswijzen worden behandeld in de zienswijzennota die bij dit besluit is gevoegd.

4. Bestemmingsplan

De locatie is opgenomen in de "beheersverordening Zuidwolde", vastgesteld op 14 februari 2013 en is aangemerkt als woongebied. Op de nog onbebouwde kavels kunnen overeenkomstig het eerdere plan voor herstructurering 'Julianaplein e.o.' nog 8 woningen (4x2) gerealiseerd worden. Het realiseren van 12 woningen (4x3) is in strijd met de ruimtelijke regels.

4.1 Ruimtelijke onderbouwing

De gemeente kan, in afwijking van het bestemmingsplan, medewerking verlenen aan het bouwplan indien er geen ruimtelijke bezwaren zijn en het plan haalbaar en uitvoerbaar is.

Bij besluit van 19 februari 2013 heeft het college van burgemeester en wethouders van de gemeente De Wolden aan gegeven voor dit initiatief in principe medewerking te verlenen.

De als onderdeel van de vergunningaanvraag ingediende ruimtelijke onderbouwing geeft een motivatie voor het afwijken van de ruimtelijke regels. In de ingediende ruimtelijke onderbouwing zijn de volgende onderwerpen onderzocht:

- beleid, waaronder provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid t.a.v. volkshuisvesting
- ecologie
- archeologie
- geluid
- luchtkwaliteit
- externe veiligheid
- waterbeheer
- bedrijven en milieuzonering
- bodem
- verkeer en infrastructuur

Verder is gekeken naar de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid van het plan.

De ruimtelijke onderbouwing is beoordeeld door de gemeente en toont aan dat het plan voldoet aan het vastgesteld beleid. De toevoeging van 4 woningen aan het woningcontingent is afgestemd in het regionaal woningbouwoverleg en getoetst aan het gemeentelijk Woonplan. Hierbij is in overweging genomen dat ingezet wordt op afronding van het al enkele jaren geleden gestarte herstructureringsproject Julianaplein e.o. Deze herstructurering is op de 4 nog braakliggende kavels aan de Julianalaan na gereed. Het herstructureringsplan dateert van voor het nieuwe Woonplan 2011-2015, waarbij veelal werd ingezet op doorstroming. Het Woonplan 2011-2015 laat dit los en zet in op bewust bouwen voor de doelgroepen starters en senioren. Daarvoor is de laatste jaren te weinig gebouwd en door de economische ontwikkelingen is extra vraag naar en aanbod van woningen gewenst voor deze doelgroepen. Het realiseren van een rij van drie in plaats van twee-onder-een-kapwoningen sluit goed aan bij deze doelstelling. Op de informatieavond gehouden voor omwonenden en geïnteresseerden van het plangebied op 7 februari 2013, werd voldoende interesse geuit met name de doelgroep starters gepeild voor het initiatief. Ook het feit dat de twee-onder-een-kapwoningen de afgelopen jaren niet verkocht zijn, geeft aan dat hier in de huidige omstandigheden geen markt voor is.

Verder kan worden geconcludeerd dat er voor wat betreft de omgevingsaspecten geen belemmeringen worden geconstateerd om in plaats van twee-onder-een-kapwoningen, drie-onder-een-kapwoningen te realiseren. Met uitzondering van het aantal woningen, zijn de te bouwen woningen passend binnen de voor het gebied gegeven ruimtelijke regels.

Hiermee is aangetoond dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening en dat het plan passend is op de locatie. Voor meer informatie over de onderbouwing verwijzen wij u naar de bijgevoegde ruimtelijke onderbouwing en de daarbij behorende bijlagen.

5. Activiteit bouwen

5.1 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.

5.2 Welstand

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

5.3 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.

In de voorwaarden van de vergunning zal opgenomen worden dat voor de bouwlocatie een bodemonderzoek moet worden ingediend op grond van de NEN 5740. De bouwwerkzaamheden mogen pas starten wanneer er schriftelijk goedkeuring is gekregen op het onderzoeksrapport.

6. VVGB

6.1 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.

In de omgeving van de locatie zijn de volgende vogel- en/ of habitatrichtlijn gebieden gelegen:

- Dwingelderveld, 6,0 km (Drenthe);
- Havelte Oost, 10,5 km (Drenthe);
- De Wieden, 8,3 km (Overijssel);

- Weerribben, 5,5 km (Overijssel);
- Mantingerzand, 2,5 km (Drenthe);
- Vecht en beneden Regge gebied 8,5 km (Overijssel).

Gezien de aard en omvang van het project en ligging van de locatie is er bij uitvoering van de werkzaamheden geen sprake van indirecte of directe gevolgen voor Natura 2000 gebieden. De Natuurbeschermingswet 1998 is niet van toepassing op deze aanvraag.

6.2 Flora- en faunawet

Bij een aanvraag moeten we beoordelen of het uitvoeren van een project geen negatieve gevolgen heeft voor de aanwezige beschermde flora- en fauna. Voor de bescherming van in het wild voorkomende flora en fauna is in Nederland geregeld in de Flora- en faunawet (Ffw). Het is verboden om beschermde soorten te verstoren, beschadigen of te doden.

Daarnaast geldt er een algemene zorgplicht voor alle planten en dieren.

Van een verstoring van eventueel aanwezige flora en fauna kan sprake zijn bij het slopen van gebouwen of het vellen van bomen, maar ook de aanwezigheid van een opstal of een milieu-inrichting 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, Landbouw en Innovatie (ministerie van EL&I). De Wabo bepaalt in artikel 2.27 dat een verklaring van geen bedenkingen (vvgb) moet worden afgegeven als het project invloed heeft op 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 EL&I.

Bij de aanvraag is een aanvullend ecologisch rapport gevoegd. Dit rapport, van 14 mei 2013, beschrijft het onderzoek van 7 mei 2013, uitgevoerd door Buro Bakker.

Uit het onderzoeksrapport blijkt dat het niet aannemelijk is dat er beschermde flora en fauna op of nabij de locatie voorkomen. Om deze reden is het niet nodig een vvgb te vragen voor dit project.

Wanneer de werkzaamheden meer dan een maand na uitvoering van het onderzoek worden uitgevoerd, moet het onderzoek worden herhaald. Aangezien de Flora- en faunawet een rechtstreekse werking heeft verbinden we geen voorschriften aan deze vergunning.

Als bij uitvoering van de activiteiten blijkt dat er effecten op beschermde soorten worden veroorzaakt, moeten de activiteiten worden uitgesteld en moet er alsnog een ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet worden aangevraagd bij het ministerie van EL&I.

7. BESLUITEN:

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

1. VDM Planontwikkeling B.V., de heer W Bruining, Postbus 305 te Drachten, de gevraagde vergunning voor 12 geschakelde drie-onder-een-kapwoningen aan de Julianalaan te Zuidwolde 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 van diverse omwonenden ongegrond te verklaren en de zienswijzennota aan dit besluit te verbinden.

Zuidwolde, 8 oktober 2013.

Namens burgemeester en wethouders,

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, Locatie Assen, Afdeling Bestuursrecht, Postbus 200, 9400 AE ASSEN. Het verzoek wordt toegekend wanneer er een spoedeisend belang is.

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

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 ontwerpbesluit HZ_WABO-2013-0138

voor de locatie

Julianalaan te Zuidwolde

INHOUD

VOORSCHRIFTEN	1
1. activiteit bouwen.....	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
2. BODEMONDERZOEK	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.

VOORSCHRIFTEN

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. Uiterlijk drie weken voor de aanvang van de bouwwerkzaamheden moeten de gegevens en bescheiden met betrekking tot belastingen en belastingcombinaties (sterkte, stijfheid en stabiliteit) van alle (te wijzigen) constructieve delen van het bouwwerk alsmede van het bouwwerk zelf, voorzover het niet de hoofdlijn van de constructie dan wel het constructieprincipe betreft bij ons zijn ingediend.
- 1.3. Uiterlijk drie weken voor de aanvang van de bouw dient er een bouwveiligheidsplan ter goedkeuring bij ons te worden ingediend. (alleen indien noodzakelijk)
- 1.4. 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. BODEMONDERZOEK

- 2.1. Voor de bouwlocatie moet een bodemonderzoek worden ingediend op grond van de NEN 5740. De bouwwerkzaamheden mogen pas starten wanneer er schriftelijk goedkeuring is gekregen op het onderzoeksrapport.