

Green Reeuwijkse Hout B.V.
t.a.v. de heer A.J. Verdoold
Postbus 371
2400 AJ ALPHEN AAN DEN RIJN

Datum

Team Bouw en Woningtoezicht

Contactpersoon J. Geerling

Telefoonnummer (0182) 54 54 55

E-mail jgeerling@odmh.nl

Ons kenmerk 2013023430

Bijlage(n) diversen

OLO-nummer 705251

Onderwerp Vergunning voor een modelwoning,
Oudeweg 9 te Reeuwijk

Geachte heer Verdoold,

Door Kolpa Architecten, is namens u, op 24 januari 2013 een aanvraag voor een omgevingsvergunning met afwijking van het bestemmingsplan ingediend voor het bouwen van een tijdelijke modelwoning van waaruit informatie wordt verstrekt. De aanvraag betreft perceel Oudeweg 9 te Reeuwijk. In deze brief maken wij het besluit op uw aanvraag bekend. Dit besluit is geregistreerd onder nummer 2013112708.

Besluit

Wij hebben besloten op grond van artikel 2.12, lid 1, sub a., onder 3° van de Wabo omgevingsvergunning te verlenen voor afwijking van het bestemmingsplan.

We hebben hierbij gelet op:

- artikel 2.1, eerste lid, onder a en c, artikel 2.10, artikel 2.12, eerste lid, sub a, onder 3° en paragraaf 3.3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo) en;
- paragraaf 5.5, 6.2 en 6.3 van het Besluit omgevingsrecht;

Dit besluit is conform de bij deze vergunning behorende stukken, t.w.:

- Aanvraag formulier omgevingsvergunning, ontvangen d.d. 24-01-2013 (2013023431)
- Tekening Kolpa Architecten werknr 2007-21 blad 310, d.d.17-09-2012 (2013069528);
- Tekening Kolpa Architecten werknr 2007-21 blad 510 d.d. 17-09-2012 (2013023435);
- Tekening Kolpa Architecten werknr 2007-21 blad 100 d.d. 17-09-2012 (2013023437);
- Rapport van der Helm projectcode GRRE110116 d.d. 13-04-2011 (2013023449);
- Rapport van der Helm projectcode GRRE110578 d.d. 28-10-2011 (2013023447);
- Onderbouwing d.d. 23-01-2013 (2013023439);
- Opvang- en doorstroomcapaciteit Kolpa Architecten werknr 2007-21 d.d. 23-01-2013 (2013023442);
- Oppervlaktetabel Kolpa Architecten werknr 2007-21 d.d. 23-01-2013 (2013023443);
- Fotobladen Kolpa Architecten werknr 2007-21 d.d. 17-09-2012 (2013023434);
- Ventilatieberekening (2013023440);

- Berekening EPC DWA d.d. 06-09-2012 (2013023444);
- Toelichting Bouwbesluit Kolpa Architecten werknr 2007-21 d.d. 23-01-2013 (2013023438);

Procedure

Wij hebben de aanvraag aan de daarvoor geldende artikelen van de Wabo beoordeeld voor de activiteiten:

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

Dit besluit wordt voorbereid volgens de uitgebreide voorbereidingsprocedure zoals bepaald in paragraaf 3.3 van de Wabo.

Wij hebben de aanvraag getoetst aan het Besluit omgevingsrecht en de Ministeriele regeling omgevingsrecht.

De aanvraag voldoet aan de van toepassing zijnde voorschriften. Op grond van artikel 2.22 van de Wabo worden voorschriften aan deze omgevingsvergunning verbonden. Deze zijn opgenomen in de bijlagen. Het niet nakomen van deze voorschriften kan leiden tot stillegging van de werkzaamheden.

Overwegingen:

Met betrekking tot de vergunde activiteiten liggen de volgende inhoudelijke overwegingen aan het besluit ten grondslag:

Het (ver)bouwen van een bouwwerk en het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan (artikel 2.12).

Bij het nemen van het besluit hebben wij overwogen dat:

- het verzoek in strijd is met de ter plaatse geldende bestemming "Verblijfsrecreatie, camping" (Rv(c)) van het bestemmingsplan "Reeuwijkse Hout" (1991), omdat de betreffende gronden alleen zijn bestemd voor het houden van recreatief dag- en nachtverblijf in kampeermiddelen;
- medewerking aan het verzoek kan worden verleend via artikel 2.12, lid 1, sub a., onder 3° van de Wabo, indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat;
- in de ruimtelijke onderbouwing ten behoeve van de aanvraag (zie bijlage), die hier als ingelast en herhaald dient beschouwd te worden, is aangetoond dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening;
- het bouwplan voldoet aan het bepaalde in het Bouwbesluit en de Bouwverordening, mits wordt voldaan aan daaruit voortvloeiende voorschriften die als bijlage bij de vergunning zijn opgenomen;
- op grond van artikel 6.18 Bor heeft overleg plaatsgevonden met de besturen van het betrokken hoogheemraadschap en de dienst van de provincie, waaruit blijkt dat de omgevingsvergunning niet in strijd is met de belangen van die bestuursorganen;
- op grond van artikel 3.10 Wabo en afdeling 3:4 Awb een ontwerp-omgevingsvergunning vanaf 27 juni 2013 tot en met 11 september 2013 ter inzage heeft gelegen en een ieder gedurende die periode een zienswijze kenbaar kon maken;
- de Verklaring van geen bedenkingen, afgegeven door de raad van de gemeente Bodegraven-Reeuwijk, is ter inzage gelegd van 17 juli 2013 tot en met 11 september 2013;
- er zijn twee zienswijzen ontvangen, die in de bijlage zijn beantwoord en geen aanleiding geven om deze omgevingsvergunning niet te verlenen;

Omgevingsdienst Midden-Holland

- dat er geen nadelige effecten aanwezig zijn en/of ontstaan die onevenredig zijn met de in dit besluit te dienen doelen;
- de welstandcommissie op 29 mei 2013 een positief advies heeft afgegeven voor het bouwplan;
- wij dit advies hebben overgenomen.

Betaling leges

Overeenkomstig de Legesverordening 2013 bent u voor het in behandeling nemen van uw aanvraag voor een omgevingsvergunning leges verschuldigd. In het bijzonder wijzen wij u op de separaat bijgevoegde legesaanslag. Bij deze nota wordt vermeld op welke wijze u eventueel bezwaar kunt aantekenen tegen de hoogte van het legesbedrag en de gehanteerde grondslagen.

Overige opmerkingen

Het besluit tot verlening van deze omgevingsvergunning en de tervisielegging van de omgevingsvergunning maken wij bekend in de lokale huis aan huiskranten en de Staatscourant. Tegen dit besluit kan beroep worden ingesteld. Deze vergunning treedt op grond van artikel 6.1, lid 2, sub b. van de Wabo in werking daags na afloop van de periode waarbinnen beroep kan worden ingediend. Indien beroep en/of voorlopige voorziening is ingediend kan dit leiden tot opschorting van de inwerkingtreding.

In het kader van de tervisielegging, zoals bedoeld in eerste zin, dient de vergunning ook beschikbaar te worden gesteld op de landelijke voorziening via www.ruimtelijkeplannen.nl. Hiervoor dient u een dataset met de planidentificatienaam 'NL.IMRO.1901.Oudeweg9-AB80' aan de gemeente aan te leveren. Het opstellen van de dataset vindt plaats in opdracht en voor rekening van vergunninghouder. De bekendmaking kan niet eerder plaatsvinden dan dat van u een dataset is ontvangen.

Nadere informatie

Voor meer informatie kunt u contact opnemen met de heer J. Geerling, telefoonnummer: (0182) 54 54 55, emailadres: jgeerling@odmh.nl.

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders van de gemeente Bodegraven-Reeuwijk
namens dezen
Omgevingsdienst Midden-Holland,
Plv. hoofd afdeling Bouw- en woningtoezicht,



Ing. L.R. Mauritz

Beroep

Tegen dit besluit kunt u binnen zes weken na de verzending beroep instellen bij de Rechtbank 's-Gravenhage, (Sector Bestuursrecht, Postbus 20302, 2500 EH Den Haag). Het instellen van beroep schorst de werking van het besluit niet.

Gelet hierop kunt u – indien u beroep heeft ingesteld – tevens een verzoek tot treffen van een voorlopige voorziening indienen bij de Voorzieningenrechter van de Rechtbank 's-Gravenhage. In beide gevallen wordt een zeker bedrag aan griffiegeld verlangd.

U kunt ook digitaal beroep instellen bij genoemde rechtbank via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. Daarvoor moet u wel beschikken over een elektronische handtekening (DigiD). Kijk op de genoemde site voor de precieze voorwaarden.

Voorschriften

Aan de omgevingsvergunning zijn de volgende voorschriften verbonden:

Het (ver)bouwen van een bouwwerk.

- Op het onderhavige bouwplan is de bouwverordening en het Bouwbesluit met de daarbij behorende normbladen van toepassing;
- De houder van de vergunning moet de afdeling Bouw- en woningtoezicht van de Omgevingsdienst Midden-Holland tenminste twee werkdagen van tevoren in kennis stellen van de aanvang van de werkzaamheden door toezending van een emailbericht naar bwt@odmh.nl o.v.v.: start werkzaamheden, locatie + ons kenmerk 2013023430;
- Het uitzetten en het bepalen van het bouwpeil dient in overleg met de afdeling Bouw- en woningtoezicht van de Omgevingsdienst Midden-Holland te geschieden;
- Uiterlijk drie weken voor de start van de uitvoering van constructieve bouwonderdelen moeten de hiervoor benodigde statische berekeningen met bijbehorende tekeningen in tweevoud worden ingediend bij de afdeling Bouw- en woningtoezicht van de Omgevingsdienst Midden-Holland;
- Er mag niet met de uitvoering van constructieve bouwonderdelen worden begonnen voordat de daarvoor benodigde statische berekeningen zijn goedgekeurd door de afdeling Bouw- en woningtoezicht van de Omgevingsdienst Midden-Holland;
- De afdeling Bouw- en woningtoezicht van de Omgevingsdienst Midden-Holland moet voor zover van toepassing één werkdag voor gereedkomen op de hoogte gebracht worden van de navolgende bouwstadia:
 - aanvang heiwerk dan wel bereiken aanlegdiepte fundering;
 - gereedkomen riolering;
 - elke verdiepingsvloer c.q. balklaag;
 - opbouwen van de buitengevels;
 - de bekapping;
 - het gereedkomen van elke betonwapening vóór de aanvang van storten;
 - constructiedelen welke getoetst moeten kunnen worden op het op juiste wijze uitvoeren van brandwerende voorzieningen, voordat deze uit het zicht worden gebracht;
- De uitvoering van de droog weer afvoer (DWA) en de afvoer van het hemelwater (HWA) dient in overleg met en met instemming van de afdeling Realisatie en Beheer van de gemeente Bodegraven-Reeuwijk plaats te vinden (0172-522522);
- Indien vrijkomende grond of dempingsmateriaal op een andere locatie wordt hergebruikt dient deze te worden gekeurd door een gecertificeerd bedrijf conform het Besluit bodemkwaliteit (AP04 protocol schone grond) of het gestelde in het grondstromenbeleid Midden-Holland. Hergebruik en opslag van grond dient in nagenoeg alle gevallen te worden gemeld. Voor nadere informatie over het keuren, het opslaan en het melden kunt u contact opnemen met de heer Van Rooijen (0182-545741) van de Omgevingsdienst Midden-Holland of de website raadplegen: www.odmh.nl;
- De aanvrager dient drie dagen voor de aanvang van de bouwwerkzaamheden contact op te nemen met het Kadaster (www.kadaster.nl/klic/), tel. 0800-0080, in verband met de op het perceel aanwezige kabels en leidingen van nutsbedrijven;
- Voor de ingebruikname van het bouwwerk dient de bouw gereed te worden gemeld bij de afdeling bouw- en woningtoezicht van de Omgevingsdienst Midden-Holland, door toezending van een emailbericht naar bwt@odmh.nl o.v.v.: gereedmelding werkzaamheden, locatie van de uitgevoerde bouwwerkzaamheden + ons kenmerk 2013023430.

Bijlage bij omgevingsvergunning t.b.v. oprichting van een modelwoning Oudeweg 9 te Reeuwijk (kenmerk 2013023430)

Beantwoording zienswijzen op ontwerp-omgevingsvergunning

De heer Flinterman (ontvangen d.d. 22 juli 2013, kenmerk IN-13-28791)

Samenvatting

Indiener merkt op dat het raadsbesluit over de 'Verklaring van geen bedenkingen' niet ter inzage ligt, terwijl dat in de publicatie over tervisielegging wel wordt aangegeven, en stelt dat de procedure hierdoor onrechtmatig is.

Gemeentelijke reactie

Op aangeven van indiener is ons gebleken dat de 'Verklaring van geen bedenkingen' inderdaad op dat moment niet ter inzage lag. De 'Verklaring van geen bedenkingen' is direct (op 17 juli 2013) alsnog ter inzage gelegd en de reactietermijn is verlengd tot 11 september 2013. Dit is zoals gebruikelijk bekend gemaakt in de diverse kranten. Alle belanghebbenden hebben de mogelijkheid gehad om een eventuele zienswijze binnen een redelijke termijn kenbaar te maken. Er zijn ook geen andere belangen geschaad. De procedure is hersteld, zodat er geen onrechtmatigheden zijn. Er bestaan voor wat betreft dit punt geen belemmeringen voor het vervolgen van de procedure en de verlening van de omgevingsvergunning.

Samenvatting

Indiener stelt dat de gemeente voordat zij een procedure voor een omgevingsvergunning kan starten een ontheffing van provinciale Verordening Ruimte moet hebben verkregen.

Gemeentelijke reactie

Dat is onjuist. Op grond van de provinciale Verordening Ruimte mogen op gronden die in de provinciale Structuurvisie zijn aangeduid als "Verblijfsrecreatiegebied" recreatiewoningen worden opgericht. Wel was voor het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan voor het totale park een ontheffing nodig om één extra (burger)woning ter plaatste van de huidige entree mogelijk te maken.

Samenvatting

Op het aanvraagformulier heeft aanvrager aangegeven eigenaar van het perceel te zijn, maar dat is niet het geval, zodat de aanvraag op onjuiste gronden wordt gedaan.

Gemeentelijke reactie

Het is ons bekend dat de aanvrager geen eigenaar van het perceel is, maar het perceel in langdurige erfpacht heeft van het Natuur- en Recreatieschap de Reeuwijkse Plassen e.o.. Het feit dat aanvrager geen eigenaar is wijzigt niet hetgeen waarvoor vergunning is aangevraagd (een modelwoning) en heeft dus geen gevolgen voor de belangen van indiener en/of mogelijke andere omwonenden. Aangezien het Natuur- en Recreatieschap de Reeuwijkse Plassen e.o. is aangeschreven in het kader van het wettelijke vooroverleg worden ook de belangen van de grondeigenaar niet geschaad. Dit heeft dus geen gevolgen voor de procedure van de omgevingsvergunning.

Samenvatting

In de aanvraag wordt niet gemeld dat er bomen moeten worden gekapt. De aanvrager zou zeer begaan zijn met de natuurwaarden van het gebied. De werkelijkheid is echter een geheel andere.

Gemeentelijke reactie

Het aanvraagformulier voor een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen bevat niet de vraag of er bomen moeten worden gekapt. Dat is ook niet relevant aangezien hier geen vergunning voor nodig is.

Samenvatting

De aanvrager heeft aan de gemeente medegedeeld dat het in ontwikkeling zijnde park met recreatiewoningen financieel niet tot stand kan komen zonder overname en verbouwing tot een bad met luxe voorzieningen en realisatie van 11 woningen ter plaatsen. Indien er trekt de financiële haalbaarheid van het park met recreatiewoningen daarom ernstig in twijfel.

Gemeentelijke reactie

De aanvrager heeft ons niet medegedeeld dat het park financieel niet haalbaar is zonder overname van het zwembad met verbouwing tot een bad met luxe voorzieningen en realisatie van 11 woningen. Over het zwembad zijn we momenteel met aanvrager wel in gesprek.

Samenvatting

Bovendien wordt met de modelrecreatiewoning beoogd te peilen in hoeverre er in de markt interesse is voor de nieuwe recreatiewoningen. Ook hierbij geldt weer dat op reële gronden mag worden aangenomen dat er te weinig belangstelling zal zijn.

Gemeentelijke reactie

Relatief vaak peilen initiatiefnemers van grootschalige ontwikkelingen van (recreatie)woningen of er interesse in de markt is en gaan pas tot de bouw over indien een aanzienlijk aantal (recreatie)woningen is verkocht. Initiatiefnemers weten namelijk op voorhand niet hoeveel (recreatie)woningen zij exact verkopen. Overigens wil aanvrager met de modelwoning, die het uiterlijk heeft van een beoogde recreatiewoning en wordt ingericht als informatiecentrum, informatie verstrekken over de totale ontwikkeling van het nieuwe park en specifiek over de recreatiewoningen.

Samenvatting

Voordat een aanvraag voor een omgevingsvergunning in behandeling kan worden genomen dient:

1. een gewijzigd bestemmingsplan definitief te zijn vastgesteld;
2. het overleg over het zwembad te zijn afgerond;
3. aanvrager zonder voorbehoud te kennen hebben gegeven dat zij daadwerkelijk een park realiseert.

Gemeentelijke reactie

Voor de onderhavige procedure voor een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen met afwijking van het bestemmingsplan hoeft het in procedure zijnde bestemmingsplan voor het nieuwe recreatiepark niet te zijn vastgesteld. Met onderhavige omgevingsvergunning wordt

immers afgeweken van het vigerende bestemmingsplan. Ook de andere punten zijn niet nodig om de omgevingsvergunning in behandeling te nemen, zoals hiervoor is toegelicht.

Indien het in procedure zijnde nieuwe bestemmingsplan voor een park met recreatiewoningen in werking is getreden kan ook een omgevingsvergunning voor de modelwoning worden verleend. Omdat niet vaststaat wanneer het nieuwe bestemmingsplan in werking treedt en aanvrager spoedig een modelwoning wil realiseren heeft zij een aparte omgevingsvergunning met afwijking van het bestemmingsplan aangevraagd. Hiervoor is deze procedure is gevolgd.

Samenvatting

Door het ter inzage leggen van de ontwerp-omgevingsvergunning voordat er een gewijzigd bestemmingsplan is vastgesteld, de provincie de ontheffing heeft verleend en de raad een besluit heeft genomen over de zwembadlocatie in de breedste zin schaadt u de belangen van belanghebbenden. Indiener verwijst hierbij naar de uitspraak van de Raad van State op het bestemmingsplan "De Steupel".

Gemeentelijke reactie

Zoals hiervoor toegelicht is er voor de onderhavige omgevingsvergunning geen provinciale ontheffing nodig en evenmin een gewijzigd bestemmingsplan en raadsbesluit over de zwembadlocatie.