

Aanvraag

Op 10 maart 2023 is een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen van PWZ Exploitatie B.V., Hugo de Grootlaan, 3770 AB BARNEVELD voor de volgende activiteiten:

**het bouwen van een receptiegebouw, recreatiewoningen en zwembad. en
het legaliseren van milieustraat**

(activiteiten bouwen en handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening)

op het perceel Pluvierenweg 9 te Zeewolde, 3898 LL Zeewolde.

Besluit

Burgemeester en wethouders van de gemeente Zeewolde besluiten, gelet op artikel 2.1, 2.10, 2.12, 2.14 en 2.31 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht de gevraagde vergunning te verlenen. De omgevingsvergunning wordt verleend onder de bepaling dat de gewaarmerkte stukken en bijlagen deel uitmaken van de vergunning.

Procedure

De besluitvorming is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in paragraaf 3.3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. De aanvraag is getoetst aan het Besluit omgevingsrecht en de Ministeriële regeling omgevingsrecht en bevat voldoende informatie om de aanvraag te kunnen beoordelen. De aanvraag voldoet aan de van toepassing zijnde voorschriften of kan daaraan voldoen door de voorwaarden uit bijlage 2.2 op te volgen en daarom wordt de omgevingsvergunning verleend. In de bijlagen die deel uitmaken van dit besluit, is vermeld wat is overwogen over de verschillende activiteiten, welke voorschriften van toepassing zijn en welke bescheiden deel uitmaken van de vergunning.

*Ontwerp**Ter inzage en zienswijzen*

Het ontwerpbesluit heeft vanaf 7 februari 2024 ter inzage gelegen. Vanaf deze datum heeft een ieder, gedurende 6 weken - tot en met 19 maart 2024 – gemotiveerde mondelinge of schriftelijke zienswijzen tegen de ontwerpvergunning kunnen indienen bij burgemeester en wethouders van Zeewolde. De bekendmaking van de ter inzage legging vond plaats in de Zeewolde Actueel en op de website van de gemeente.

Er zijn 14 zienswijzen binnen gekomen. Het definitieve besluit wijkt niet af van het ontwerp.

Beroep

De stukken liggen vanaf 2 oktober 2024 ter inzage bij het Publiekscentrum Gemeente Zeewolde van het gemeentehuis tijdens openingstijden.

Tegen dit besluit kan beroep worden ingesteld bij de Rechtbank Midden Nederland, Afdeling bestuursrecht, Postbus 16005, 3500 DA UTRECHT, wanneer u belanghebbende bent, en:

- tijdig een zienswijze naar voren hebt gebracht over het ontwerpbesluit of aantoont dat u hiertoe redelijkerwijs niet in staat bent geweest.
- het definitieve besluit afwijkt van het ontwerpbesluit.

De termijn waarbinnen beroep moet zijn ingesteld bedraagt 6 weken. Deze termijn vangt aan op 3 oktober 2024.

Tevens kan bij de rechtbank Midden Nederland voornoemd een verzoek worden ingediend om een voorlopige voorziening te treffen. Bij dit verzoek dient een afschrift van het ingediende beroepschrift te worden overgelegd.

Zie voor verdere informatie bijlage 4.

Zeewolde, 26 september 2024

Namens burgemeester en wethouders



Team Ruimtelijke plannen en vergunningen

OVERZICHT BIJLAGEN HOREND BIJ OMGEVINGSVERGUNNING 23z0000770

Bijlage 1	–	Documentenoverzicht
Bijlage 2.1	–	Overwegingen met betrekking tot het bouwen
Bijlage 2.2	–	Verplichtingen tijdens en voorafgaand aan de bouw
Bijlage 2.3	–	Voorwaarden en opmerkingen met betrekking tot het bouwen
Bijlage 3.1	–	Overwegingen inzake het gebruiken van bouwwerken en/of gronden in afwijking van het bestemmingsplan
Bijlage 3.2	–	Ruimtelijke onderbouwing
Bijlage 4	–	Mogelijkheden zienswijzen, bezwaar en beroep

Bijlage 1 bij omgevingsvergunning 23z0000770**Documentenoverzicht (Corsa 23z0000770).**

<i>Document:</i>	<i>Datum:</i>	<i>Nummer</i>
Documentenoverzicht		
Aanvraagformulier	10-03-2023	z230092831
Specificatie onderdeel bouwen – loods	03-03-2023	z230092836
Specificatie onderdeel bouwen – milieustraat	03-03-2023	z230092840
Specificatie onderdeel bouwen – receptiegebouw	03-03-2023	z230092845
Specificatie onderdeel bouwen – vakantiewoningen	03-03-2023	z230092862
Specificatie onderdeel bouwen - zwembad	03-03-2023	z230092876
Publiceerbaar aanvraagformulier	10-03-2023	z230092879
BENG-berekening receptiegebouw	23-11-2022	z230092853
BENG-berekening vakantiewoningen 600, 605, 610, 615, 636, 641, 646, 651	04-01-2022	z230092854
BENG-berekening vakantiewoningen 601, 603, 606, 608, 611, 613, 616, 618, 637, 639, 642, 644, 647, 649, 652, 654	04-01-2022	z230092855
BENG-berekening vakantiewoningen 602, 607, 612, 617, 638, 643, 648, 653	04-01-2022	z230092856
BENG-berekening vakantiewoningen 604, 609, 614, 619, 640, 645, 650, 655	04-01-2022	z230092857
Bouwbesluittoets receptiegebouw	12-01-2022	z230092841
Bouwbesluittekening receptiegebouw	12-01-2023	z230092848
Checklist veilig onderhoud		z230092842
Checklist veilig onderhoud vakantiewoningen		z230092858
Detailtekeningen receptie	12-01-2023	z230092847
Detailtekeningen vakantiewoningen	27-01-2023	z230092864
Detailtekeningen zwembad	03-03-2023	z230092873
Fotoblad loods	02-03-2023	z230092835
Fotoblad milieustraat	02-03-2023	z230092839
Fotoblad speelplaats	02-03-2023	z230092871
Materiaal- en kleurenstaat receptiegebouw	12-01-2023	z230092843
Materiaal- en kleurenstaat vakantiewoningen	19-10-2023	z230092859
Materiaal- en kleurenstaat zwembad	03-03-2023	z230092875
Materiaal- en kleurenstaat loods	09-11-2020	z230092837
Ruimtelijke onderbouwing	17-09-2024	z240164425

Situatietekening	07-02-2022	z230092878
Situatietekening receptie	12-01-2023	z230092846
Situatietekening speelplaats	02-03-2023	z230092870
Situatietekening vakantiewoningen	27-01-2023	z230092863
Situatietekening zwembad	03-03-2023	z230092872
Technisch blad zwembad	28-10-2022	z230092877
Tekening loods	02-03-2023	z230092834
Tekening milieustraat	02-03-2023	z230092838
Tekening receptie	12-01-2023	z230092849
Tekening vakantiewoningen	07-02-2023	z230092865
Tekening riolering, Bouwbesluit vakantiewoningen	27-01-2023	z230092866
Tekening zwembad	03-03-2023	z230092874
Thermische isolatie receptiegebouw	11-01-2023	z230092844
Thermische isolatie vakantiewoningen	22-10-2021	z230092860
Ruimtestaat vakantiewoningen	19-11-2023	z230092861
Overzicht constructie receptiegebouw	17-11-2022	z230092852
Uw-waarde receptiegebouw	11-01-2023	z230092850
Statische berekeningen receptiegebouw		z230092851
Uw-waarde vakantiewoningen	07-02-2023	z230092867
Ventilatieberekening vakantiewoningen	19-11-2021	z230092868

Overwegingen met betrekking tot het bouwen.

Op grond van artikel 2.1 lid 1 sub a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht is het verboden om een bouwwerk te bouwen zonder omgevingsvergunning.

De aanvraag is getoetst aan de indieningsvereisten, zoals die zijn vastgelegd in artikel 1.2, 1.3, 1.4 en hoofdstuk 2 van de Ministeriële regeling omgevingsrecht. Daarbij is gebleken dat de aanvraag volledig is en daarmee voldoet aan de wettelijke indieningsvereisten.

De aanvraag is getoetst aan de weigeringsgronden, zoals opgesomd in artikel 2.10 van de Wabo.

Het gebied waarin het bouwplan is gelegen is vrij van welstandseisen, daarom is het bouwplan niet voorgelegd aan de welstandscommissie.

De aanvraag voldoet aan de bouwregelgeving die geldt voor een dergelijk bouwwerk, met uitzondering van de regels uit het bestemmingsplan, hiervoor is een afwijkingsprocedure gevolgd (zie voor de overwegingen bijlage 3.1) en daarom kan de omgevingsvergunning worden verleend.

De aanvraag voldoet (of aannemelijk is dat deze kan voldoen) aan de bouwregelgeving die geldt voor dergelijke bouwwerken.

Bijlage 2.2 bij omgevingsvergunning 21z0000770

Verplichtingen tijdens en voorafgaand aan de bouw

Voorafgaand en tijdens de bouw moet u bepaalde zaken bij bouw- en woningtoezicht melden. In de onderstaande tabel kunt u zien om welke zaken het gaat, wanneer u de melding moet doen en waar u rekening mee moet houden bij de melding.


Wat?	Wanneer?	Aandachtspunt(en)
Start (hei)werk	Minimaal 2 dagen voor uitvoering	
Wapening betonconstructies	Minimaal 2 dagen voor controle	
Rioleringsonderdelen	Minimaal 2 dagen voordat deze worden weggewerkt	
Balklaag/kapconstructie	Direct na gereedkomen ervan	
Bouwwerkzaamheden voltooid	Een week voor oplevering	

U kunt deze meldingen doen door een e-mail te sturen naar het volgende e-mailadres: secretariaatruimte@zeewolde.nl. Vergeet niet om in uw melding het zaaknummer en bouwadres te vermelden.

Overzicht nog in te dienen

De volgende gegevens dienen nog ingediend te worden:

Wat?	Wanneer?	Aandachtspunt(en)
Gegevens over bouwmethodiek, toe te passen materialen en materieel en hulp- en beveiligingsmiddelen tijdens de bouw	Minimaal drie weken voor start bouw	Zie voorwaarde 2 uit bijlage 2.3
Constructiegegevens	Minimaal drie weken voordat betreffende onderdelen worden uitgevoerd	Zie voorwaarde 3 en 4 uit bijlage 2.3
Installatietekeningen	Voordat installatieonderdelen worden aangebracht	Enkel na goedkeuring Bouw- en Woningtoezicht betrokken onderdelen in uitvoering nemen
Certificaten	Twee dagen voor start werkzaamheden	Zie voorwaarde 6 uit bijlage 2.3

Stukken kunt u aanleveren via de website online formulier: aanvullen aanvraag OLO of na overleg met de coördinerend ambtenaar de heer  op een andere manier.

Voorwaarden en opmerkingen met betrekking tot het bouwen

1. Het bouwwerk moet worden uitgevoerd overeenkomstig de bepalingen van het Bouwbesluit.
2. De gegevens en bescheiden betreffende de toe te passen bouwmethodiek en de toe te passen materialen, het materieel, de hulp- en beveiligingsmiddelen bij de bouwwerkzaamheden, alsmede:
 - berekeningen betreffende de stabiliteit van de bouwkuip (taluds);
 - berekeningen en tekeningen van de fundering van de bouwkraan;
 - berekeningen en tekeningen van de grond- en waterkerende (hulp)constructies met de daarbij behorende verankeringen;
 - de bemalingadviezen;
 - de plaats van peilbuizen,dienen, voor zover dit nog niet is gebeurd, uiterlijk twee dagen, maar bij voorkeur drie weken, voor de start van het werk te worden ingediend.
3. De volgende gegevens dienen, voor zover dit nog niet is gebeurd, uiterlijk drie weken voor de aanvang van de desbetreffende werkzaamheden bij bouw- en woningtoezicht te worden ingediend en te zijn goedgekeurd, alvorens met de uitvoering van het werk mag worden begonnen:
 - a. een geotechnisch rapport waarin de volgende onderdelen voorkomen:
 - een bodemonderzoek met voldoende sonderingen (zie NEN 6740);
 - berekeningen van de draagkracht van de ondergrond;
 - berekeningen van de grond- en waterkerende constructieve delen van het bouwwerk zelf;
 - berekeningen van horizontale gronddrukken op palen en/of funderingsconstructies
 - b. een gedetailleerd palenplan (schaal 1:100) ten minste voorzien van:
 - de maatvoering en de paalnummering;
 - het inheinniveau van palen in meters t.o.v. NAP;
 - de paalbelastingen (rekenwaarden);
 - een detail van de af te hakken paalkoppen (inclusief steklengten);
 - de plaats van de sondeerpunten;
 - een palenstaat (met vermelding van paaltypes, paalafmetingen).
4. De tekeningen en berekeningen gebaseerd op de uiterste grenstoestand van de bouwconstructie, alsmede van de onderdelen van de bouwconstructie dienen, voor zover dit nog niet is gebeurd, uiterlijk drie weken voor de aanvang van de desbetreffende werkzaamheden bij bouw- en woningtoezicht te worden ingediend en te zijn goedgekeurd, alvorens met de uitvoering van het werk mag worden begonnen:

Het gaat hier onder meer om tekeningen en berekeningen van:

- de staalconstructie (zoals liggers, kolommen, stabiliteitsverbanden en de belangrijkste verbindingen);
- de betonconstructie (zoals de fundering, wapening van kolommen en wanden en van geprefabriceerde onderdelen);
- de houtconstructie (zoals wanden, daken, spanten, kolommen, balklagen en verbindingsmiddelen);
- de constructieve delen bestaande uit metselwerk (zoals opleggingen, wanden en kolommen);
- de dak- en gevelbeplating en hun bevestiging;
- de trappen, bordessen, balkons, galerijen, vloerafscheidingen, e.d.;
- lateien, geveldraggers, e.d.;
- de wapening van de palen;
- de wapening van de vloeren en daken;

Uit de berekeningen moet blijken dat constructieve delen van het bouwwerk alsmede het bouwwerk zelf tevens voldoen aan de uiterste grenstoestand in relatie tot:

- brand;
- botsing door voertuigen;
- stootbelasting op afscheidingen ter plaatse van een hoogteverschil.

5. Aan te voeren grond en zand moeten aantoonbaar “schoon” zijn. Af te voeren bodemmateriaal is een afvalstof. Bij afvoer moet duidelijkheid zijn over de kwaliteit ervan (Bewijsmiddelen: Bodemonderzoek, bodemkwaliteitskaart gemeente, partijkeuring).

Toepassen van meer dan 50 m³ bodemmateriaal moet gemeld worden via <https://meldpuntbodemkwaliteit.agentschapnl.nl/>

6. Minimaal twee werkdagen voor aanvang van desbetreffende bouwwerkzaamheden moeten de volgende certificaten zijn ingediend en goedgekeurd door Bouw- en Woningtoezicht:

- Doorval beveiligd glas, locatie zoals op tekening is aangegeven.

7. Het is uitdrukkelijk verboden de recreatiewoning permanent te bewonen. Onder permanente bewoning wordt verstaan: bewoning van een verblijf als hoofdgebouw. Een hoofdverblijf is de plaats waar u woont, waar u de post ontvangt, kortom de plaats die als uw “thuis” fungeert en die bij familie en vrienden bekend is als uw woonplaats. Een recreatieverblijf is ook uw hoofdverblijf als u geen ander reëel hoofdverblijf heeft. Voor nadere informatie wordt verwezen naar de bijgevoegde informatiebrochure d.d. juni 2011.

Wellicht ten overvloede wijzen wij u ook nog op de volgende punten:

1. De houder van de omgevingsvergunning moet ervoor zorgdragen dat de vergunning en de daarbij behorende gewaarmerkte bescheiden, te allen tijde op het werk aanwezig zijn en op verzoek van het bouwtoezicht ter inzage worden gegeven.

2. Met nadruk wordt onder uw aandacht gebracht dat de aanwijzingen van het bouw- en woningtoezicht, met betrekking tot de omgevingsvergunning en de hierop betrekking hebbende bepalingen, stipt moeten worden opgevolgd.
3. Het is niet toegestaan afvalwater te lozen op oppervlaktewater (sloten, vaarten en meren). Voor het lozen van bronnerings- en/of schoon water is toestemming nodig van het Waterschap Zuiderzeeland (telefoonnummer 0320 - 274 911). Buitendijks is dit Rijkswaterstaat (0320-299 111).
Voor het onttrekken en lozen van grondwater is er de folder van het Waterschap "Onttrekken en lozen van water", die is te vinden op de website van het waterschap www.zuiderzeeland.nl.
Voor het lozen van bronneringswater op het gemeentelijk rioolstelsel is toestemming van de gemeente nodig.
4. Bij vervanging of aanleg van een (bedrijfs)riool moeten de juiste kleuren rioolbuizen worden gebruikt om verkeerde aansluitingen te voorkomen. Bruin is voor het vuilwaterriool en grijs voor het hemelwaterriool.
5. De vergunninghouder dient het college van burgemeester en wethouders direct schriftelijk in kennis te stellen van:
 - wijzigingen van zijn correspondentieadres;
 - verkoop van het perceel, voorafgaande aan, of gedurende de uitvoering van de bouwwerkzaamheden.
6. De omgevingsvergunning kan worden ingetrokken indien:
 - blijkt dat de vergunning ten gevolge van een onjuiste of onvolledige opgave is verleend;
 - binnen 26 weken na het onherroepelijk worden van de vergunning de bouwwerkzaamheden nog niet zijn aangevangen of na aanvang van de bouwwerkzaamheden, deze langer dan een aaneengesloten periode van 26 weken stilliggen;
 - de vergunninghouder dit verzoekt.

Overwegingen inzake het gebruiken van bouwwerken en/of gronden in afwijking van het bestemmingsplan

Inleiding

In deze bijlage wordt een onderbouwing gegeven voor een receptiegebouw, recreatiewoningen en zwembad en het legaliseren van milieustraat op het perceel Pluvierenweg 9 te Zeewolde door het verlenen van een omgevingsvergunning waarbij op basis van artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) van het bestemmingsplan wordt afgeweken, ten einde medewerking te kunnen verlenen aan dit initiatief.

De aanvraag is op de volgende onderdelen in strijd met het geldende bestemmingsplan 'Harderwold e.o.', vastgesteld op 26 september 2013, zoals aangepast bij de 'Partiële herziening bestemmingsplan Harderwold e.o.', vastgesteld op 11 december 2014:

- een aantal recreatiewoningen liggen buiten het bestemmingsvlak (circa 35 rijenwoningen en 2 vrijstaande woningen);
- het receptiegebouw valt voor een groot deel buiten het bestemmingsvlak;
- een reeds bestaande loods valt buiten het bestemmingsvlak binnen de bestemming 'Bos', alsmede de geplande milieustraat;
- het aantal recreatiewoningen is verhoogd naar 324;
- een aantal speelvoorzieningen (o.a. jeu de boulesbaan) liggen binnen de bestemming 'Bos'.

Verklaring van geen bedenking van de raad

Als een projectafwijkingsbesluit nodig is, is in beginsel ook een zogenaamde verklaring van geen bedenking nodig van de gemeenteraad. Uitzondering hierop zijn projecten die niet strijdig zijn met de Omgevingsvisie. Er is geen sprake van strijd met de structuurvisie, het project past maakt deel uit van de doorontwikkeling van het bestaande recreatieterrein Harderwold. Een verklaring van geen bedenkingen is derhalve niet aan de orde.

Ruimtelijke onderbouwing

Op grond van het bepaalde in artikel 5.20 Besluit omgevingsrecht (Bor), moet een projectafwijkingsbesluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevatten. Hierin wordt onder andere de keuze van de (nieuwe) bestemming gemotiveerd, wordt beschreven op welke wijze rekening is gehouden met de belangen in het projectgebied. Deze ruimtelijke onderbouwing is opgenomen in bijlage 2.2.

Uitvoerbaarheid

In het kader van de uitvoerbaarheid van het project spelen verschillende aspecten een rol.

Vooroverleg

In het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de ruimtelijke onderbouwing voorgelegd aan de provincie en het waterschap. De uitkomsten uit dat overleg zijn meegenomen in de ruimtelijke onderbouwing.

Planschaderisico

Op grond van artikel 6.4a lid 1 is een planschadeovereenkomst gesloten. Dit betekent dat de initiatiefnemer zich heeft verplicht de voor vergoeding in aanmerking komende schade voor zijn rekening te nemen.

Procedure

De ontwerp omgevingsvergunning heeft van 7 februari tot en met 19 maart 2024 ter inzage gelegen in het kader van de uitgebreide voorbereidingsprocedure (afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht). Gedurende de ter inzage legging zijn in totaal 14 zienswijzen ingediend.

Conclusie

Uit de onderbouwing is gebleken dat de ontwikkeling aansluit op de plaatselijke situatie en in overeenstemming is met de uitgangspunten van het beleid. Het plan bevat een goede ruimtelijke onderbouwing als bedoeld in artikel 5.20 Bor.

Bijlage 3.2 bij omgevingsvergunning 23Z0000770

Ruimtelijke onderbouwing (separaat document)

Mogelijkheden zienswijzen, bezwaar en beroep

Bezwaar mogelijkheden tegen legesaanslag:

Tegen de legesaanslag kunt u bezwaar instellen.

Het bezwaarschrift moet -ondertekend- worden ingediend binnen zes weken na de dag waarop het besluit is uitgereikt of verzonden.

In het bezwaarschrift moet u in ieder geval het volgende vermelden:

- de naam en het adres van de indiener;
- de dagtekening;
- een omschrijving van het besluit waartegen het bezwaar is gericht;
- de gronden van het bezwaar.

Voordat op het bezwaar wordt beslist, wordt u in de gelegenheid gesteld te worden gehoord. Het horen kan echter achterwege blijven, indien:

- het bezwaarschrift kennelijk niet-ontvankelijk is;
- het bezwaar kennelijk ongegrond is;
- de belanghebbenden hebben verklaard geen gebruik te willen maken van het recht te worden gehoord; of
- aan het bezwaar volledig tegemoet wordt gekomen en andere belanghebbenden daardoor niet in hun belangen kunnen worden geschaad.

Beroepsmogelijkheid tegen de omgevingsvergunning:

Tegen dit besluit kan beroep worden ingesteld bij de Rechtbank Midden Nederland, Afdeling bestuursrecht, Postbus 16005, 3500 DA UTRECHT, wanneer u belanghebbende bent, en:

- tijdig een zienswijze naar voren hebt gebracht over het ontwerpbesluit of aantoont dat u hiertoe redelijkerwijs niet in staat bent geweest;
- het definitieve besluit afwijkt van het ontwerpbesluit;

Het beroepschrift dient de gronden van het beroep te bevatten en dient te zijn ondertekend. In het beroepschrift moet in ieder geval het volgende worden vermeld:

- de naam en het adres van de indiener;
- de dagtekening;
- een omschrijving van het besluit waartegen het beroep is gericht;
- de gronden van het beroep.

De termijn waarbinnen beroep moet zijn ingesteld bedraagt 6 weken.

Wanneer een beroepschrift is ingediend, kan tevens bij de voorzieningenrechter van de rechtbank Midden Nederland worden verzocht een voorlopige voorziening te treffen. De voorzieningenrechter gaat hiertoe alleen over indien, gelet op de betrokken belangen, onverwijlde spoed dat vereist.

Het verzoekschrift tot het treffen van een voorlopige voorziening, moet worden gericht tot de voorzieningenrechter van de rechtbank Midden Nederland, Afdeling bestuursrecht, Postbus 16005, 3500 DA UTRECHT. Aan de indiener van het verzoek wordt door de griffier van de rechtbank een griffierecht geheven.

Voor het instellen van beroep en het verzoek om een voorlopige voorziening is griffierecht verschuldigd.

Inwerkingtreding besluit:

De vergunning treedt een dag na afloop van de beroepstermijn in werking, tenzij tijdens deze termijn beroep wordt ingesteld en tevens een verzoek om een voorlopige voorziening is gedaan bij de rechtbank. De vergunning treedt niet in werking voordat op dat verzoek is beslist.

Meer informatie vindt u op onze website www.zeewolde.nl