

MI Vastgoed Ontwikkeling B.V.
t.a.v. de heer J. Mellies
Ketellapperstraat 35
9403 VS ASSEN

VERZONDEN 9 juli 2021

Onderwerp : **ONTWERPOMGEVINGSVERGUNNING UITGEBREIDE
PROCEDURE**

Gieten, 9 juli 2021

No. : 275814 **Behandeld door** : Team Backoffice
Bijlagen : Diversen **Doorkiesnummer** : 14 0592

Geachte heer Mellies,

Op 23 december 2020 hebben wij uw aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het bouwen van 70 recreatiewoningen op het perceel Bosweg 2-1 t/m 2-70, 9462 TA in Gasselte. Uw aanvraag met OLO-nummer 5696017 is geregistreerd onder nummer 275814. Dit document is uw omgevingsvergunning. Hieronder kunt u lezen hoe wij tot dit besluit zijn gekomen.

Het besluit

Wij verlenen u een omgevingsvergunning voor het bouwen van 70 recreatiewoningen.

De vergunning wordt verleend met toepassing van:

- artikel 2.1, eerste lid, onder a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) voor de activiteit 'Bouwen bouwwerk';
- artikel 2.1, eerste lid, onder c van de Wabo voor de activiteit 'Gebruiken van gronden en bouwwerken in strijd met ruimtelijke regels';

Voor het perceel: Bosweg 2-1 t/m 2-70, 9462 TA in Gasselte

Bij de beschikking behorende stukken:

De volgende documenten zijn behandeld bij de beoordeling van de aanvraag om omgevingsvergunning en maken onderdeel uit van deze beschikking (*):

- Aanvraagformulier d.d. 23-12-2020;
- Berekening - EPG 2P Wellness d.d. 11-06-2021
- Berekening - EPG en ventilatie versie B d.d. 11-06-2021
- Berekening - MPG berekeningen d.d. 25-02-2021
- Bijlage - rioleringsplan bijlage 1 d.d. 09-03-2021 Boiten ingenieurs
- Document - rioleringsplan d.d. 09-03-2021 Boiten
- Kleurenstaat - kleurenstaat exterieur d.d. 22-12-2020 KR8
- Lijst - kavellijst d.d. 14-12-2020 KR8
- Overzicht - oppervlakten recreatiewoningen d.d. 22-12-2020 KR8
- Rapport - verkennend bodemonderzoek d.d. 20-12-2018 AnteaGroup
- Schema - kachel dubbelwandig kanaal ongedateerd Holetherm

- Tekening - situatie recreatiewoningen blad BA 50 d.d. 11-03-2021
- Tekening - bestektekening recreatiewoning 2P Wellness blad BE 51 d.d. 14-06-2021
- Tekening - bestektekening recreatiewoning 4P Wellness blad BE 52 d.d. 14-06-2021
- Tekening - bestektekening recreatiewoning 4P Luxe blad BE 53 d.d. 14-06-2021
- Tekening - bestektekening recreatiewoning 6 P Lifestyle blad BE 54 d.d. 14-06-2021
- Tekening - bestektekening recreatiewoning 6P Kids blad BE 55 d.d. 14-06-2021
- Tekening - bestektekening recreatiewoning 6P Luxe blad BE 56 d.d. 14-06-2021
- Tekening - bestektekening recreatiewoning 8P Kids blad BE 57 d.d. 14-06-2021
- Tekening - bestektekening recreatiewoning 8P Luxe blad BE 58 d.d. 14-06-2021
- Tekening - bestektekening recreatiewoning 10P Kids blad BE 59 d.d. 14-06-2021
- Tekening - bestektekening recreatiewoning 10P Luxe blad BE 60 d.d. 14-06-2021
- Tekening - bestektekening recreatiewoning 12P Luxe blad BE 61 d.d. 14-06-2021
- Tekening - bestektekening recreatiewoning 14P Luxe blad BE 62 d.d. 14-06-2021
- Tekening - bouwbesluit 10P Kids blad BA 71 d.d. 14-06-2021
- Tekening - bouwbesluit 10P Luxe blad BA 72 d.d. 14-06-2021
- Tekening - bouwbesluit 12P Luxe blad BA 73 d.d. 14-06-2021
- Tekening - bouwbesluit 14P Luxe blad BA 74 d.d. 14-06-2021
- Tekening - bouwbesluit 2P Wellness blad BA 63 d.d. 14-06-2021
- Tekening - bouwbesluit 4P Wellness blad BA 64 d.d. 14-06-2021
- Tekening - bouwbesluit 4P Luxe blad BA 65 d.d. 14-06-2021
- Tekening - bouwbesluit 6P Lifestyle blad BA 66 d.d. 14-06-2021
- Tekening - bouwbesluit 6P Kids blad BA 67 d.d. 14-06-2021
- Tekening - bouwbesluit 6P Luxe blad BA 68 d.d. 14-06-2021
- Tekening - bouwbesluit 8P Kids blad BA 69 d.d. 14-06-2021
- Tekening - bouwbesluit 8P Luxe blad BA 70 d.d. 14-06-2021
- Tekening - rioleringsplan terrein d.d. 09-03-2021 Boiten ingenieurs
- Tekening - situatie hotel Gasselterveld blad DO 00 d.d. 17-11-2020 KR8
- Tekening - ventilatieberekening stroomschema 2 en 4 pers. woningen blad VBB-01b d.d. 08-03-2021
- Tekening - vleermuiskasten blad 18046 BA 99 ongedateerd

(*) Omdat de bovengenoemde bijlagen bij u bekend zijn, worden deze niet gewaarmerkt en niet met de beschikking meegezonden. U kunt deze stukken eventueel ook raadplegen via Omgevingsloket online. De bovengenoemde bijlagen kunnen ten opzichte van de ingediende stukken hernoemd zijn. Aanvragen en meldingen worden verwijderd uit Omgevingsloket online wanneer ze langer dan een jaar niet zijn gewijzigd. Wij adviseren u dan ook, voor uw eigen administratie, de stukken te downloaden van Omgevingsloket online.

Daarbij vragen wij uw aandacht voor de volgende zaken:

- Onder de kop "Motivering van het besluit" ziet u hoe wij tot ons besluit zijn gekomen.
- Onder de kop "Procedure" ziet u welke procedure wij hebben gevolgd voor de vergunningverlening.
- Onder de kop "Legeskosten" ziet u voor welk bedrag u een factuur van ons zult ontvangen.
- De omgevingsvergunning wordt verleend onder de bepaling dat de hierboven stukken en bijlagen deel uitmaken van de vergunning.
- Onder de kop "Inwerkingtreding" leest u vanaf welke dag u gebruik kunt maken van deze vergunning.
- Wij verzoeken u de voorwaarden en voorschriften die aan deze vergunning zijn verbonden met aandacht te lezen.

Motivering van het besluit

- Het bouwplan is gelegen in een gebied waarvoor het bestemmingsplan 'Visiegebied Gasselterveld' is vastgesteld. In dit bestemmingsplan heeft het perceel de enkelbestemming 'Recreatie-gemengd' en de dubbelbestemmingen 'Waarde-aardkundig', 'Waarde-Archeologie 5' en gebiedsaanduidingen 'milieuzone-grondwaterbeschermingsgebied' en 'wetgevingzone-wijzigingsgebied 6'.
- Op grond van artikel 14.1, sub a, zijn de voor 'Recreatie-gemengd' aangewezen gronden bestemd voor onder meer recreatiewoningen inclusief aan- en uitbouwen, aangebouwde bijgebouwen en aangebouwde overkappingen voor de bedrijfsmatige exploitatie.
- De aanvraag is in strijd met lid 14.2 waarin is bepaald dat het gezamenlijke aantal recreatiewoningen ten hoogste 54 zal bedragen en de gezamenlijke oppervlakte van een recreatiewoning, de aan- of uitbouwen, de aangebouwde bijgebouwen of de aangebouwde overkapping, zal ten hoogste 100 m²

bedragen. Hier voldoet het bouwplan niet aan, aangezien de aanvraag 70 recreatiewoningen bevat met een aantal recreatiewoningen met een groter oppervlakte dan 100 m².

- In gevallen waarvoor afwijking van het bestemmingsplan noodzakelijk is, wordt de aanvraag omgevingsvergunning tevens aangemerkt als verzoek tot afwijking van het geldende bestemmingsplan, als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onderdeel c van de Wabo en wordt de aanvraag omgevingsvergunning slechts geweigerd indien vergunningverlening met toepassing van artikel 2.12 (afwijking bestemmingsplan) niet mogelijk is.
- De aanvraag omgevingsvergunning wordt door de coördinatierегeling genoemd in artikel 3.30 Wet ruimtelijke ordening (Wro) gecoördineerd met de procedure voor het bestemmingsplan 'Gasselterveld, Hotel & Resort De Hondsrug, Bosweg 2 Gasselte' en twee andere aanvragen omgevingsvergunning t.b.v. het hotel (zaak 275938) en de vleermuisbunker (zaak 278774).
- Op 30 juni 2021 is een verklaring van geen bedenkingen door de Raad afgegeven.
- De aanvraag omgevingsvergunning is niet in strijd met het bestemmingsplan 'Gasselterveld, Hotel & Resort De Hondsrug, Bosweg 2 Gasselte'. Het bestemmingsplan wordt gezien als onderbouwning om af te willen wijken van het vigerend bestemmingsplan 'Visiegebied Gasselterveld'.
- De ontwerp omgevingsvergunning heeft samen met het ontwerp bestemmingsplan 'Gasselterveld, Hotel & Resort De Hondsrug, Bosweg 2 Gasselte' van 24 maart 2021 tot en met 5 mei 2021 ter inzage gelegen.
- In deze periode zijn zienswijzen ingediend wat betrekking heeft op het gehele project en procedure. De zienswijzen zijn in combinatie met het bestemmingsplan behandeld.
- Het bestemmingsplan 'Gasselterveld, Hotel & Resort De Hondsrug, Bosweg 2 Gasselte' door de raad op 30 juni 2021 gewijzigd is vastgesteld.
- Op 22 juni 2020 heeft de Provincie Drenthe ontheffing verleend tot en met 1 februari 2025 op basis van hoofdstuk 3 van de Wet natuurbescherming (Wnb). Op 3 december 2020 is er een wijziging voorschrift ontheffing afgegeven door de provincie Drenthe. Er geldt daarom geen aanhaakplicht.
- Het plan is voorgelegd aan de welstandscommissie. Bij het bestemmingsplan is tevens voor het plangebied het beeldkwaliteitsplan 'Gasselterveld, Hotel & Resort De Hondsrug, Bosweg 2 Gasselte' vastgesteld. Het plan is vooruit lopend op de vaststelling hieraan getoetst. De welstandscommissie heeft geconstateerd dat het plan voldoet aan de criteria uit het beeldkwaliteitsplan.
- De aanvraag is getoetst aan het Bouwbesluit 2012 en aan de Bouwverordening van de gemeente Aa en Hunze. Uit de toetsing zijn geen weigeringsgronden naar voren gekomen, echter worden er wel voorwaarden gesteld.

Procedure

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo);

Bij toetsing aan de Mor is gebleken dat een aantal gegevens ontbrak. Dat de aanvrager hierop (05 februari 2021) in de gelegenheid is gesteld om aanvullende gegevens aan te leveren. Dat de aanvullende gegevens zijn ontvangen op 17-06-2021. Dat hierdoor de wettelijke procedure is verlengd met 132 dagen. De aanvraag en de latere aanvulling daarop voldoende informatie bevat voor een goede beoordeling van de gevolgen van de activiteit(en) op de fysieke omgeving.

De aanvraag omgevingsvergunning niet in overeenstemming is met het geldende bestemmingsplan 'Visiegebied Gasselterveld'.

Legeskosten

Op grond van de Legesverordening 2020 brengen wij leges in rekening.

Voor de activiteit bouwen worden de leges bepaald aan de hand van de vastgestelde bouwkosten.

Bouwkosten	€ 10.815.000,00
Leges activiteit bouwen bouwwerk	€ 298.074,90
Leges handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening (#)	
Leges verklaring van geen bedenkingen (#)	
Totaal	€ 298.074,90

Behoort bij omgevingsvergunning: 275814
OLO-nummer: 5696017
Bouwadres: Bosweg 2-1 t/m 2-70, 9462 TA in Gasselte

(#) Bij de gecoördineerde procedure (bestemmingsplan en omgevingsvergunningen) zijn in totaal drie aanvragen omgevingsvergunningen (zaken 275814, 275938 en 278774) in procedure waarbij dezelfde afwijkingsprocedure wordt gevolgd. De leges voor de activiteit 'handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' en de bijbehorende verklaring van geen bedenkingen worden in rekening gebracht bij zaak 275938 (hotel).

Voor het bovenvermelde legesbedrag ontvangt u binnenkort een factuur.

Vragen

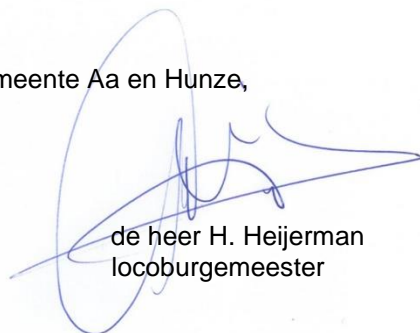
Heeft u vragen over deze vergunning? Dan kunt u contact opnemen en vragen naar ons klantcontactcentrum, telefoonnummer 14 0592.

Datum: 9 juli 2021

Het college van de gemeente Aa en Hunze,



mevrouw mr. M. Tent
secretaris



de heer H. Heijerman
locoburgemeester

Rechtsbescherming en inwerkingtreding van de vergunning

Op grond van artikel 8.3 van de Wet ruimtelijke ordening worden het vastgestelde bestemmingsplan en de verleende omgevingsvergunning voor de mogelijkheid van beroep als één besluit gezien.

Met ingang van de dag na die waarop het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning ter inzage zijn gelegd kan gedurende zes weken beroep worden ingesteld bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (Postbus 20019, 2500 EA DEN HAAG) door:

- een belanghebbende die tijdig een zienswijze omtrent het ontwerp bestemmingsplan en/of de ontwerpbeschikking van de omgevingsvergunning bij de gemeenteraad kenbaar heeft gemaakt
- een belanghebbende die aantoont dat hij redelijkerwijs niet in staat is geweest zijn zienswijze omtrent het ontwerp bestemmingsplan en/of de ontwerpbeschikking van de omgevingsvergunning bij de gemeenteraad kenbaar te maken
- een belanghebbende die bezwaar heeft tegen de wijzigingen ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan.

Het indienen van een beroepschrift heeft geen schorsende werking. Als er gedurende de beroepstermijn een verzoek om voorlopige voorziening bij de Voorzitter van voornoemde Afdeling is ingediend, wordt de inwerkingtreding van het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning opgeschort totdat op dat verzoek is beslist.

Bent u het niet eens met het opgelegde legesbedrag, dan dient u hier apart bezwaar tegen te maken. Een bezwaar tegen de verleende omgevingsvergunning kan niet als bezwaar tegen de opgelegde leges worden aangemerkt. Indien u bezwaar heeft tegen het bedrag aan leges, kunt u binnen zes weken na bekendmaking van dit besluit een gemotiveerd bezwaarschrift indienen bij de Heffingsambtenaar van de gemeente Aa en Hunze, Postbus 93, 9460 AB Gieten.

Voorschriften en voorwaarden omgevingsvergunning

- Uiterlijk drie weken voordat met de bouwwerkzaamheden wordt gestart moeten tekeningen en berekeningen van de dragende constructie-onderdelen voor goedkeuring worden ingediend.
- Uiterlijk drie weken voordat met de bouwwerkzaamheden wordt gestart moeten de uitgestelde gegevens op basis van artikel 2.7 Ministeriele regeling voor goedkeuring zijn ingediend.
- De plaats en het peil van het gebouw/bouwwerk dient door de bouwondernemer te worden uitgezet en door de gemeente te worden gecontroleerd.
- Het bouwen moet plaatsvinden in overeenstemming met de bepalingen van het Bouwbesluit, de Bouwverordening van de gemeente Aa en Hunze en de nadere regels die zijn gesteld op grond van die regelingen.
- Er mogen geen materialen gebruikt worden wat een negatieve invloed (bijv. uitlogende materialen) heeft op de bodem en grondwater.
- De grotere recreatiewoningen waarvoor een omgevingsvergunning brandveilig gebruik voor nodig is, mogen niet eerder in gebruik genomen worden nadat deze omgevingsvergunning is afgegeven.
- De brandveiligheidsvoorzieningen waaronder de tweede aanrijroute dienen uiterlijk drie weken voor het begin van de werkzaamheden definitief geregeld te zijn met de desbetreffende instanties en tevens ter goedkeuring voorgelegd te zijn bij het bevoegd gezag.
- De vergunninghouder of diens gemachtigde blijft verantwoordelijk voor de juiste en tijdige informatieverstrekking richting het bevoegd gezag.
- De recreatiewoningen dienen conform de bestemmingsomschrijving in het bestemmingsplan door middel van bedrijfsmatige exploitatie recreatief verhuurd te worden.
- De verleende vergunning inclusief de tekeningen en andere bijlagen moeten altijd op de bouwlocatie aanwezig zijn. Als een controlerend ambtenaar daar om vraagt, moeten deze gegevens ter inzage worden gegeven.
- Als binnen 26 weken na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning niet met de bouw wordt begonnen, kan het bevoegd gezag de vergunning intrekken.
- Als de bouwwerkzaamheden langer dan 26 weken stilliggen, kan het bevoegd gezag de vergunning intrekken.
- De bij graafwerkzaamheden vrijkomende grond mag op het kadastrale perceel worden hergebruikt.
- Eventuele vergunningplichte reclame-uitingen maken geen onderdeel uit van deze omgevingsvergunning.
- Voor het opbrengen en afgraven/afvoeren van grond en zand geldt dat dit moet voldoen aan het Besluit Bodemkwaliteit. Dit betekent dat de aan en af te voeren partij gekeurd moet zijn.
- Een monster van de toe te passen materialen moet ter beoordeling worden voorgelegd. De glansgraad van de dakpannen mag niet hoger zijn dan de referentiepan die u kunt bekijken in het gemeentehuis (Klantcontactcentrum fysieke omgeving).
- De materiaal- en kleurkeuze aangegeven op de tekeningen is leidend t.o.v. de kleurenstaat.
- De afvoer van hemelwater van gebouwen moet zodanig zijn dat er geen verontreiniging van water, bodem of lucht optreedt.
- Aansluitingen met het (gemeentelijke) riool dienen in overleg met team Beheer van de gemeente Aa en Hunze uitgevoerd te worden.

Archeologische monumentenzorg

Op grond van art. 5.10 van de Erfgoedwet is er een meldingsplicht voor archeologische toevalsvondsten. Als bij de bodemverstoring toch archeologische sporen en/of resten tevoorschijn komen, moet onmiddellijk het werk op die betreffende plaats tijdelijk worden stilgelegd. Tevens dienen de aangetroffen sporen en / of resten gemeld te worden bij de provincie, mevr. A. Mars (provinciaal archeoloog): Westerbrink 1, 9405 BJ Assen, (0592) 365 220 / (a.mars@drenthe.nl) en bij de gemeente Aa en Hunze, mevr. M. Montforts (gemeente@aaenhunze.nl).

Meldingsplicht

De volgende werkzaamheden moeten aan de toezichthouder van de gemeente worden gemeld:

Werkzaamheid	Hoe	Wanneer
Aanvang van het werk (inclusief ontgravingswerkzaamheden)	digitaal *	uiterlijk 2 werkdagen voor de start van het werk
Inbrengen funderingspalen	digitaal *	uiterlijk 5 dagen voor aanvang

Behoort bij omgevingsvergunning: 275814
OLO-nummer: 5696017
Bouwadres: Bosweg 2-1 t/m 2-70, 9462 TA in Gasselte

Storten van beton ¹	digitaal *	uiterlijk 5 dagen voor aanvang
Einde van de werkzaamheden ²	digitaal *	uiterlijk op de 1e werkdag na de dag van beëindiging van de bouwwerkzaamheden

* Een melding kan worden gedaan, onder vermelding van het zaaknummer en het adres waar de werkzaamheden plaatsvinden, via het e-mailadres: bouwinspectie@aaenhunze.nl. Een digitale melding via onze website heeft echter onze voorkeur. Op onze website vindt u onder "Alle formulieren", onder het kopje "bouwen", de "Kennisgeving start werkzaamheden", "kennisgeving bouwactiviteiten/bouwwerkzaamheden" en "Kennisgeving werkzaamheden afgerond".

- ¹ Tenminste 24 uur voordat met het storten van het beton wordt begonnen dient de wapening ter controle te worden aangeboden aan de toezichthouder van de gemeente.
- ² Het is niet toegestaan het bouwwerk waarvoor deze omgevingsvergunning is verleend in gebruik te geven of te nemen, wanneer het bevoegd gezag niet schriftelijk in kennis is gesteld van de beëindiging van de bouwwerkzaamheden.

Een eventueel aan te leggen inrit moet u bij de gemeente melden via Albert ten Hoeve, bereikbaar via atenhoeve@aaenhunze.nl.