



Omgevingsvergunning

Nummer: Z2023-00495 / D2024-007017

Burgemeester en wethouders van de gemeente Goeree-Overflakkee;

beschikkende op de aanvraag van: K.E.S. Tanis Onroerend Goed B.V.
Sint Pietersweg 5
3244 LP NIEUWE-TONGE

die is ontvangen op: 28 december 2023

om op het perceel, kadastraal bekend: TGE00 F 483

en plaatselijk bekend: Sint Pietersweg 5 te Nieuwe-Tonge

omschrijving aanvraag: het vervangen van een schuur

Besluit

Burgemeester en wethouders besluiten, gelet op artikel 2.1, 2.10 en 2.12, lid 1, onder a, sub 3, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) de omgevingsvergunning op 21 augustus te verlenen

De omgevingsvergunning, inclusief bijbehorende voorschriften, wordt verleend onder de bepaling dat de gewaarmerkte stukken deel uitmaken van de beschikking. De omgevingsvergunning wordt verleend voor de volgende activiteiten:

- Bouwen
- Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

Motivering

De aanvraag is beoordeeld op de volgende onderstaande onderdelen:

➤ Procedure

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.10 van de Wabo.

➤ Ontvankelijkheid

De aanvraag is getoetst aan het Besluit omgevingsrecht en de Ministeriele regeling omgevingsrecht. De aanvraag is ontvankelijk.

➤ Ruimtelijke plannen

Bestemmingsplan 'Buitengebied'

Ter plaatse van het gevraagde is het bestemmingsplan 'Buitengebied' van toepassing, met op de beoogde locatie de enkelbestemming 'Recreatie - Camping'.

Het beoogde functiegebruik is in strijd met de genoemde bestemming omschrijving conform artikel 16.1, omdat de nieuwe schuur een gebouw ten dienste van campingbeheer, onderhoud, opslag en dagbesteding is en slechts deels een ondergeschikte horecavoorziening (lid d) betreft. De nieuwe functie van de schuur betreft geen detailhandelvoorziening (lid e).

Er is in dit bestemmingsplan niet voorzien in gebouwen voor beheer en onderhoud van de camping.

Het schetsplan is tevens in strijd met de bouwregels conform artikel 16.2,1, lid a omdat meer dan 2% van de gronden bebouwd wordt (kavel is 600002, dus maximaal 1200 m² mag worden bebouwd). Dit is reeds overschreden door de stacaravans en bestaande gebouwen.

Er zijn geen binnenplanse afwijkingsmogelijkheden.

De schuur betreft een eigen hoofdgebouw ten dienste van de camping en kan niet worden aangemerkt als bijbehorend bouwwerk bij de bedrijfswoning. Er is daarom ook geen buitenplanse kruimelontheffing mogelijk.

Op grond van artikel 2.12, eerste lid, aanhef en onder a, sub 3 van de Wabo, kan middels uitgebreide procedure een worden afgeweken van het bestemmingsplan, mits het plan in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

De aanvrager heeft naar aanleiding hiervan een Goede Ruimtelijke Onderbouwing (GRO) opgesteld.

Team Ruimtelijke Ordening is gevraagd de GRO te beoordelen en hierin te adviseren. Zie het kopje 'Ruimtelijke afweging'

Paraplubestemmingsplan Wonen en Parkeren

De aanvraag is ook getoetst aan de bepalingen uit het bestemmingsplan

'Paraplubestemmingsplan Wonen en Parkeren'. Omdat de aanvraag niet bestaat uit het splitsen of toevoegen van wooneenheden, voldoet het op dit punt aan het parapluplan.

Hoewel de aanvraag wellicht leidt tot een minimale toename van de parkeerbehoefte, is in het bouwplan (of de omgeving daarvan) voorzien, zodat het plan ook op dit punt voldoet.

➤ **Ruimtelijke afweging**

Zoals hiervoor geconcludeerd is het gevraagde in strijd met het geldende bestemmingsplan. Team Ruimtelijke Ordening heeft de aanvraag met GRO beoordeeld.

Op basis van de uitspraak in het coalitieakkoord dat we als gemeente de aan de oostzijde de recreatie wil stimuleren, kunnen wij als gemeente het standpunt innemen dat we willen meewerken aan de realisatie van het bouwwerk.

De kavel is groot genoeg om het extra bouwvolume te dragen. Door de nieuwe bebouwing toe te staan zal er verbetering van de ruimtelijke kwaliteit plaatsvinden.

Tevens speelt dat iets verderop bij de Camping 'De Grevelingen' de planregels zijn uitgebreid, waardoor hier mogelijkheden zijn gecreëerd voor centrum en beheervoorzieningen.

Team Ruimtelijke ordening staat positief tegenover de ontwikkeling. Middels de GRO is aangetoond dat het plan in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

Provinciaal beleid

Het plan is beoordeeld door Provincie Zuid-Holland. Het plan is in passend binnen het provinciaal Omgevingsbeleid. Het volume van de schuur neemt toe. Deze staat echter tussen andere bebouwing en achter het woonhuis/de receptie. De impact op het landschap is daardoor ook minimaal. De ruimtelijke kwaliteit wordt verbeterd met de nieuwe schuur. De Provincie Zuid-Holland merkt op dat het vanuit provinciaal beleid onwenselijk zou zijn als hier detailhandel zich zou vestigen. Detailhandel anders dan toegestaan vanuit het bestemmingsplan blijft daarom niet toegestaan.

➤ **Ruimtelijke kwaliteit**

Op 27 februari 2024 hebben wij uw bouwplan voorgelegd aan de Welstandscommissie van Stichting Dorp, Stad en Land. De Commissie is van mening dat uw plan past binnen de Nota Ruimtelijke Kwaliteit en niet strijdig is met redelijke eisen van welstand, mits de deuren en kozijnen in donkere kleur (Ral 7021 of vergelijkbaar) worden uitgevoerd. Onder deze voorwaarden adviseert de Commissie positief.

➤ **Milieu**

De DCMR Milieudienst Rijnmond heeft de milieuaspecten van de GRO met bijbehorende rapportages beoordeeld. De milieu-impact van dit plan is klein. De gevolgen zijn voldoende onderzocht en beschreven in de ruimtelijke onderbouwing. Er zijn geen belemmeringen voor de uitvoering van dit plan.

Verklaring van geen bedenkingen

Op grond van de Wabo is een 'verklaring van geen bedenkingen' van de gemeenteraad. Op 1 september 2015 heeft de gemeenteraad met toepassing van artikel 6.5 lid 3 van het Besluit omgevingsrecht besloten tot aanwijzing van categorieën van gevallen waarin een verklaring van geen bedenkingen niet vereist is. het vervangen van een schuur valt binnen deze aanwijzing van categorieën. Er is voor dit bouwplan dus geen verklaring van geen bedenkingen vereist.

Zienswijze

Conform afdeling 3:4 Algemene wet bestuursrecht heeft de concept-beschikking zes weken ter inzage gelegen. Tegen het voornemen om de omgevingsvergunning te verlenen bestond de mogelijkheid om zienswijzen in te dienen. Van deze mogelijkheid is geen gebruik gemaakt. Het besluit is daarom ongewijzigd vastgesteld.

Kostenverhaal

Op grond van artikel 6.12 Wro moeten de kosten die met een ontwikkeling verband houden, worden verhaald op de initiatiefnemer of ontwikkelende partij.

In geval van dit plan wordt er een schuur gerealiseerd. In dit geval is er geen grond voor kostenverhaal, waarvoor een Anterieure Exploitatieovereenkomst noodzakelijk is.

Met initiatiefnemer zal wel op grond van artikel 4.8 Wro een planschadeovereenkomst worden gesloten. Als een ingediende claim voor planschade wordt toegekend, dan kunnen deze kosten op de initiatiefnemer worden afgewend.

Bijgevoegde documenten

De volgende documenten zijn als gewaarmerkte stukken bijgevoegd, met de datum van dit besluit:

1. 8317381_1703775213670_papierenformulier.pdf
2. 8317381_1703775055222_Schuur_camping_t_Anker_B02_29-12-2023.pdf
3. 8317381_1703775055119_QS23051v2_Ecologie_Breur.pdf
4. 8317381_1703775055269_ZF23-090_bouwtoetz_13122023.pdf
5. 8317381_1703775055074_Onderzoek_stikstofdepositie_nieuwbouw_schuur_te_Nieuwe_Tonge_-10-11-2023.pdf
6. 8317381_1703775055004_gro_Sint_Pietersweg_5_Nieuwe-Tonge_d.d._december_2023.pdf
7. 8317381_1703775054829_Bijlage_1.2.1_23-2236_Nieuwe-Tonge_TEK.pdf
8. 8317381_1703775054683_AERIUS_projectberekening_20231109154655_bouwfase_RzF5Ca9VyTpx.pdf
9. 8317381_1703775054627_2023-64-TEK-01_A.pdf
10. 8317381_1703775054344_23-2236-R01ML_Nieuwe-Tonge_rapport_DEF.pdf

Beroepsclausule

Tegen het besluit kan binnen vanaf de dag na de dag van ter inzagelegging beroep worden aangetekend. Het beroepsschrift moet in tweevoud worden ingediend bij de Rechtbank Rotterdam, Postbus 50951, 3007 BM te Rotterdam. De beschikking treedt in werking nadat de termijn voor het indienen van een beroepsschrift is verstreken. Het indienen van een beroepsschrift schorst de werking van het besluit niet. Hebben u of derde belanghebbenden er veel belang bij dat dit besluit niet in werking treedt, dan kan een voorlopige voorziening worden gevraagd bij de Voorzieningenrechter van de Rechtbank Rotterdam, Postbus 50951, 3007 BM te Rotterdam. Wanneer een voorlopige voorziening wordt aangevraagd treedt de beschikking pas in werking nadat hierover een beslissing is genomen.

U kunt ook digitaal beroep instellen bij genoemde rechtbank via mijn.rechtspraak.nl/start/burger. Daarvoor moet u wel beschikken over een elektronische handtekening (DigiD). Kijk op de genoemde site voor de precieze voorwaarden.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Goeree-Overflakkee,



drs. Simone van Heeren
secretaris



mr. Ada Groetenboer-Dubbelman
burgemeester

Voorschriften

Aan de omgevingsvergunning zijn de volgende voorschriften verbonden:

- 1) Het afschrift van de omgevingsvergunning c.q. beschikking moet op het werk aanwezig zijn en, als dat wordt gevraagd, aan het bouwtoezicht ter inzage worden gegeven. Uiterlijk *twee dagen* voor het begin van de bouw moet het bericht dat met de bouw wordt begonnen worden ingeleverd. Direct na het gereedkomen van de bouw moet, alvorens het bouwwerk in gebruik genomen wordt, het bericht dat de bouw gereed is worden ingeleverd bij het taakveld Bouwtoezicht van team Omgeving.
 - a. De start en het gereedkomen van de werkzaamheden kunt u ook via de gemeentelijke website melden. Hiervoor heeft u wel een BSN- of KVK nummer nodig;
- 2) Gegevens en bescheiden ten behoeve van toetsing aan het Bouwbesluit 2012 met betrekking tot **constructieve veiligheid** moeten 3 weken voordat met de bouwwerkzaamheden wordt begonnen zijn aangeleverd en goedgekeurd. Hieronder wordt verstaan tekeningen en berekeningen van de funderingsconstructie (inclusief geotechnisch bodemonderzoek) en van de opgaande constructie. Deze gegevens kunt u sturen via de e-mail naar constructie@ggo.nl;
- 3) Het plan is niet strijdig is met redelijke eisen van welstand, mits de deuren en kozijnen in donkere kleur (Ral 7021 of vergelijkbaar) worden uitgevoerd. Onder deze voorwaarden adviseert de Commissie positief. U dient hieraan te voldoen.
- 4) Het bouwterrein moet door een doeltreffende afscheiding zijn afgescheiden;
- 5) Van de goedgekeurde tekening mag niet worden afgeweken;
- 6) Uit het bouwafval moet chemisch afval worden gescheiden en worden afgevoerd naar een verwerkingsinrichting die bevoegd is deze afvalstoffen te ontvangen;
- 7) Bouwafval, met uitzondering van chemisch afval, moet worden afgevoerd naar een inrichting die over een afvalstoffenwetvergunning beschikt;
- 8) Het bevoegd gezag kan de omgevingsvergunning geheel of gedeeltelijk intrekken (artikel 5.40 tweede lid onder b en c Omgevingswet), voor zover:
 - a. als gedurende één jaar, of een in de vergunning bepaalde langere termijn geen activiteiten zijn verricht met gebruikmaking van de vergunning;
 - b. de vergunninghouder daarom heeft verzocht.
- 9) De rooilijnen, peilhoogte en/of bebouwingsgrenzen moeten door het bouwtoezicht worden gecontroleerd. Hiervoor dient minimaal 2 *werkdagen* vooraf gelegenheid te worden gegeven;
- 10) Voor de aanvang van de verschillende werkzaamheden moet op verschillende momenten, zoals hieronder aangegeven, bij het bouwtoezicht van de gemeente Goeree-Overflakkee de volgende werkzaamheden worden doorgegeven:
 - c. uiterlijk twee werkdagen voor de start van de ontgravingswerkzaamheden;
 - d. uiterlijk twee werkdagen voor het inbrengen van de fundering;
 - e. uiterlijk twee werkdagen voor het begin van grondverbeteringswerkzaamheden;
 - f. uiterlijk één werkdag voor het storten van beton;
 - g. onmiddellijk na de voltooiing van grondleidingen en afvoerputten;
 - h. onmiddellijk na de voltooiing van constructieve bouwdelen.
 - i. Het bericht kunt u sturen via de e-mail naar bouwtoezicht@ggo.nl;

- 11) De riolering voor het afvalwater en fecaliën moet worden aangesloten op het rioleringssysteem van de gemeente. Een rioolaansluiting dient aangevraagd te worden via de website van de gemeente. Voor overige informatie over de voorschriften voor aansluiting en inlichtingen over de plaats van de aansluiting kunt u contact opnemen met het team Leefbaarheid & Wijk;
- 12) Detailhandel anders dan toegestaan vanuit het bestemmingsplan is niet toegestaan.

ALGEMENE INFORMATIE OVER DE OMGEVINGSVERGUNNING

Nutsvoorzieningen

Als u uw bouwwerk wilt aansluiten op telefoon, water en elektra of andere installaties, kunt u daarvoor contact opnemen met de desbetreffende leverancier.

Waterstaatkundige belangen

Vinden uw werkzaamheden plaats in de nabijheid van waterstaatswerken (bijv. waterkering/watergang of een weg van het waterschap) dan dient u vroegtijdig contact op te nemen met waterschap Hollandse Delta 0900-2005005 of 2005005@wshd.nl.

KLiC melding

Bij voorgenomen graafwerkzaamheden of andere activiteiten in de grond kan drie tot twintig werkdagen van te voren kabel- en leidinginformatie over de graaflocatie worden opgevraagd. Deze informatie is voor gravers onontbeerlijk om de werkzaamheden verantwoord te kunnen uitvoeren. De aanvraag kan telefonisch 0800-0080 of via internet www.klic.nl bij KLiC worden gedaan.