



NieuwDuinStaete Investment B.V.
t.a.v. De heer/Mevrouw
Spoorstraat 16 A
4431 NK 'S-GRAVENPOLDER



Ons Kenmerk : Z/23/205480/D -
366717
: V2023-0051
Behandelaar : Mourik, M. van
Uw brief :
Onderwerp : Uitslag vooroverleg
omgevingsvergunning
Datum : 7 juli 2023
Bijlage(n) :

Geachte heer/mevrouw,

Op 23 maart 2023 hebben wij uw aanvraag ontvangen voor een vooroverleg omgevingsvergunning voor het realiseren van een recreatiegebouw op de locatie achterzijde van Oude Nieuwlandseweg 43C te Ouddorp.

Wij hebben uw conceptaanvraag beoordeeld. In dit vooroverleg hebben wij de ruimtelijke wenselijk van uw concept plan beoordeeld en niet de volledige haalbaarheid van uw plan. Hierbij treft u de diverse adviezen.

Welstand

Op 31 mei 2023 hebben wij uw schetsplan voorgelegd aan de Welstandscommissie Dorp, Stad en Land. De Commissie is van mening dat uw schetsplan in principe akkoord is.

Bestemmingsplan

Het plan is getoetst aan het vigerende bestemmingsplan 'Recreatieterreinen 2012' met op de beoogde locatie de enkelbestemming 'Recreatie – Verblijfsrecreatie'. De locatie heeft daarnaast de functieaanduidingen 'specifieke vorm van recreatie – centrumvoorzieningen' en 'specifieke vorm van recreatie – noordzeepark'.

Het plan is in strijd met de volgende planregels op deze locatie:

- *artikel 10.1, lid a*: Op de locatie zijn ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - centrumvoorzieningen' alleen centrum- en beheervoorzieningen toegestaan;
- *artikel 10.2.1, lid c*: De maximum goothoogte van 4 meter wordt overschreden door het middenstuk van het bouwplan
- *artikel 10.2.1, lid e*: Het maximum bebouwbaar oppervlakte van 1455 m2 wordt overschreden;

De afstand tot de bestemming 'Natuur - Zandwallen' is conform artikel 20.3 ten minste 3 meter.

Afwijkingsmogelijkheden

Omdat het plan in strijd is met het bestemmingsplan, is beoordeeld of er kan worden afgeweken van het bestemmingsplan. Er zijn geen binnenplanse of kruimel afwijkingsmogelijkheden voor het bouwplan.

Op grond van artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3 van de Wabo, kan buitenplannen worden afgeweken van het bestemmingsplan, mits het plan in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. Team Ruimtelijke ordening is gevraagd om uw aanvraag te beoordelen en een principe uitspraak te doen met betrekking tot de wenselijkheid van het bouwplan.

Ruimtelijke ordening

Uw plan is beoordeeld door team Ruimtelijke Ordening en getoetst aan het 'Ontwikkeld kader verblifsrecreatie 2022'. Het plan betreft een groepsaccommodatie op het bestaande recreatiepark Noordzeepark, waarbij de verouderde bebouwing op aan de achterzijde plaats maakt voor een nieuw hoofdgebouw.

De voorgestelde hoofdopzet van het plan is goed landschappelijk ingepast en wordt gerealiseerd in een beeldbepalende bebouwing, passend bij de ambities van het ontwikkelkader. Het plan wordt gerealiseerd op een bestaand park, waardoor er geen onevenredige nadelige sociale impact is voor de omgeving.

Van belang is dat de uitvoering van hoge kwaliteit is en dat het plan bijdraagt aan de ambities duurzaamheid en beleefbare natuur.

Er lijkt daarnaast voldoende parkeergelegenheid aanwezig nabij de locatie.

Het plan voorziet daarnaast in de behoefte. Vanuit de toeristisch- recreatieve visie zijn er meer groepsaccommodaties gewenst.

Team Ruimtelijke Ordening staat positief tegenover de voorgestelde ontwikkeling. Het plan is een meerwaarde voor de bestaande verblifsrecreatie voorraad en sluit aan bij de uitgangspunten van het ontwikkelkader. Het voorgestelde schetsplan is daarmee een wenselijke ontwikkeling.

Procedure

Bij het indienen van een omgevingsvergunning zal een uitgebreide voorbereidingsprocedure worden gevolgd.

Op grond van de afwijkmogelijkheden (artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3 van de Wabo) kan buitenplannen worden afgeweken van het bestemmingsplan, mits het plan voldoet aan een goede ruimtelijke ordening. Bij een officiële aanvraag omgevingsvergunning zult u daarom een Goede Ruimtelijke Onderbouwing moeten indienen. In het Besluit omgevingsrecht (art. 5.20 Bor) is aangegeven waaraan deze moet voldoen. Een buitenplanse afwijking moet ook voldoen aan de (milieu)wetgeving. Er dient onderzoek plaats te vinden, waarbij getoetst wordt aan beleid en regelgeving voor bijvoorbeeld geluid, luchtkwaliteit, externe veiligheid, water, cultuurhistorie, et cetera.

Nogmaals maken wij u duidelijk dit vooroverleg hebben wij de ruimtelijke wenselijkheid van uw concept plan beoordeeld en niet de volledige haalbaarheid van uw plan. De inhoudelijke toetsing zal bij het indienen van een officiële aanvraag gebeuren.

Vervolg

Mocht u besluiten om aan de hand van dit vooroverleg een aanvraag omgevingsvergunning in te dienen, verzoeken wij u dit binnen een periode van 1 jaar na dagtekening te doen. Als u binnen genoemde termijn geen aanvraag omgevingsvergunning indient, zullen wij de uitkomst van uw vooroverleg niet meer gebruiken.

Wij adviseren u de eventuele aanbevelingen en adviezen in de aanvraag om omgevingsvergunning te verwerken. Indien u de aanpassingen niet verwerkt, zijn wij genooddacht de door u gevraagde vergunning te weigeren.

Voor het aanvragen van een omgevingsvergunning verwijzen we u naar www.omgevingsloket.nl. U kunt op deze site het formulier digitaal invullen en inclusief bijbehorende stukken verzenden naar de gemeente. Houdt er echter wel rekening mee dat u hiervoor een DigiD nodig heeft.

Bezwaar

Voor de goede orde delen we u mee dat deze brief geen besluit is op grond van artikel 1:3 van de Algemene wet bestuursrecht. Er zijn dan ook geen bezwaarmogelijkheden.

Voor meer informatie over deze brief kunt u contact opnemen met dhr. M. van Mourik op telefoonnummer 140187. Wanneer u schriftelijk reageert, verzoeken wij u ons kenmerknummer V2023-0051 te vermelden.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Goeree-Overflakkee,
namens dezen,

dhr. M. van Mourik
Medewerker vergunningverlening

Deze brief is digitaal verzonden en daarom niet ondertekend