



Ontwerp omgevingsvergunning

Nummer: Z2023-00443 / D2024-009389

Burgemeester en wethouders van de gemeente Goeree-Overflakkee;

beschikkende op de aanvraag van: NieuwDuinStaete Investment B.V.
A.L. Schrijver
Spoorstraat 16A
4431 NK 'S-GRAVENPOLDER

die is ontvangen op: 21 december 2023

om op het perceel, kadastraal bekend: ODP01 B 4915

en plaatselijk bekend: Oude Nieuwlandseweg 43C, 3253 LL Ouddorp

omschrijving aanvraag: het bouwen van een groepsaccommodatie

Besluit

Burgemeester en wethouders besluiten, gelet op artikel 2.1 en 2.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht de omgevingsvergunning op {ingangsdatum}. 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 bestemmingsplan

Procedure en ontvankelijkheid

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Voorts is de aanvraag getoetst aan het Besluit omgevingsrecht en de Ministeriele regeling omgevingsrecht. De aanvraag is ontvankelijk.

Motivering

De aanvraag is beoordeeld op de volgende onderstaande onderdelen:

➤ *Ruimtelijke plannen*

Het plan is getoetst aan de volgende ruimtelijke plannen;

Paraplubestemmingsplan Wonen en Parkeren

Het plan is getoetst aan het vigerende bestemmingsplan 'Paraplubestemmingsplan Wonen en Parkeren'. Het plan bestaat niet uit het splitsen of toevoegen van woningen, zodat het plan in overeenstemming is met het bestemmingsplan.

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

Recreatieterreinen 2012

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 en dus conform regels.

Afwijken

Zoals hiervoor geconcludeerd is het gevraagde in strijd met het geldende bestemmingsplan 'Recreatieterreinen 2012'. Er zijn geen binnenplanse- of kruimelafwijkingsmogelijkheden. Met toepassing van artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3 van de Wabo, is het mogelijk om af te wijken van het bestemmingsplan, mits er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Om te onderbouwen dat hieraan wordt voldaan, heeft u een Ruimtelijke Onderbouwing opgesteld. Het plan met deze Ruimtelijke Onderbouwing is beoordeeld door team Ruimtelijke Ordening.

➤ **Ruimtelijke afweging**

Om te bezien of het plan in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening en er dus kan worden afgeweken van het bestemmingsplan, heeft team Ruimtelijke Ordening de aanvraag beoordeeld.

Het 'Ontwikkelkader verblijfsrecreatie 2022' staat nieuwe groepsaccommodaties toe, buiten de kop. De visie vraagt wel om groepsaccommodaties in bijvoorbeeld Ouddorp Bad. In dit geval betreft het Noordzeepark. In die zin is de beoogde groepsaccommodatie een wenselijke en passende ontwikkeling.

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

De voorgestelde hoofdopzet van het plan is goed landschappelijk ingepast en wordt realiseert 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.

De uitvoering is van hoge kwaliteit is en het plan draagt bij aan de ambities 'duurzaamheid' en 'beleefbare natuur'.

Er is voldoende parkeergelegenheid aanwezig nabij de locatie.

Het plan is een meerwaarde voor de bestaande verblijfsrecreatie voorraad en sluit aan bij de uitgangspunten van het ontwikkelkader. Het voorgestelde plan is daarmee een wenselijke ontwikkeling en er is goed onderbouwd dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Met toepassing van artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3 van de Wabo, is het mogelijk om af te wijken van het bestemmingsplan.

➤ **Ruimtelijke kwaliteit**

De aanvraag voldoet volgens het positieve advies van 30 januari 2024 van de Adviescommissie Omgevingskwaliteit van de Stichting Dorp, Stad & Land aan redelijke eisen van welstand.

Wij hebben gecontroleerd of dit advies op een goede manier is opgesteld. Het advies is logisch en begrijpelijk. De redenering daarin is goed te volgen en leidt tot de conclusie van het advies. Daarom nemen wij dit advies over en baseren onze beslissing op dit advies.

➤ **Milieu**

De DCMR Milieudienst Rijnmond heeft uw aanvraag met bijbehorende Ruimtelijke Onderbouwing beoordeeld. Voor het advies is uitgegaan van het document 'Bouwplan nieuwbouw recreatiegebouw, Oude Nieuwlandseweg 43c te Ouddorp' van februari 2024, opgesteld door R3 juridisch planologisch adviesbureau.

Wat betreft de omgevingsaspecten geluid, luchtkwaliteit, bodem, externe veiligheid, bedrijven en milieuzonering en flora en fauna (gebiedsbescherming) stelt de DCMR dat deze in de Ruimtelijke Onderbouwing voldoende zijn onderzocht. De in februari 2024 gemaakte opmerkingen met betrekking tot een eventuele m.e.r.-beoordeling en bedrijven en milieuzonering zijn op een juiste wijze verwerkt.

Wat betreft flora en fauna moet, zoals ook aangegeven in de Ruimtelijke Onderbouwing, een nader onderzoek worden uitgevoerd naar de mogelijke aanwezigheid van gebouw bewonende vleermuizen. Hierbij moet rekening worden gehouden met het vleermuizenprotocol. U heeft voor dit onderzoek reeds opdracht gegeven. De omgevingsvergunning kan daarom worden verleend onder de volgende voorwaarden;

- Het vleermuizenonderzoek moet worden afgerond volgens het vleermuizenprotocol;
- De conclusies en het rapport die volgen uit het vleermuisonderzoek moeten worden voorgelegd aan het bevoegd gezag, de Gemeente;
- Zonder goedkeuring op het rapport mag niet worden gestart met enige werkzaamheden die betrekking hebben op deze omgevingsvergunning;
- Mogelijke conclusies en/of gevolgacties, zoals nader onderzoek, beschermende maatregelen, meldingen of vergunningen in het kader van de Omgevingswet, voorheen Wet natuurbescherming, etc, dienen eerst te worden uitgevoerd en/of verkregen. Zonder goedkeuring van het bevoegd gezag, de Gemeente, op deze aanvullende acties en/of stukken mag niet worden gestart met enige werkzaamheden die betrekking hebben op deze omgevingsvergunning;

Deze voorwaarden zijn verbonden aan dit besluit. Zonder dat uitvoering is gegeven aan deze voorwaarden mag u geen werkzaamheden uitvoeren en geen gebruik maken van deze omgevingsvergunning.

➤ **Brandveiligheid**

De Veiligheidsregio Rotterdam Rijnmond (VRR) heeft uw aanvraag beoordeeld. De VRR heeft onder voorwaarden positief geadviseerd op het bouwplan. Deze voorwaarden zijn verbonden aan dit besluit. U dient hieraan te voldoen.

- Daar de installatie van PV-panelen het risico op brand kunnen vergroten is ons advies om ter plaatse van de PV-panelen de dakconstructie uit te voeren met een WBDBO 30 minuten (buiten-binnen) en isolatiemateriaal te gebruiken met brandklasse A, B (volgens NEN-EN 13501-1).

➤ **Constructieve veiligheid**

De ingediende constructieve uitgangspunten zijn gecontroleerd en akkoord bevonden. Wij verwachten minimaal 3 weken voor de aanvang van de desbetreffende werkzaamheden de definitieve stukken. Lees meer onder 'voorschriften'.

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 bouwen van een groepsaccommodatie 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 **wel / geen** gebruik gemaakt.

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.

Ook zal op grond van de legesverordening bij initiatiefnemer leges in rekening worden gebracht.

Bijgevoegde documenten

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

1. 8260255_1703163612905_4910_AO-500_Oppervlakten.pdf
2. 8260255_1703163757652_4910_AO-600_Kleuren_en_materialen.pdf
3. 8260255_1703163757772_4910_AO-650_Ontwerpboek.pdf
4. 8260255_1703163759187_4910_AO-900_3D_platt_en_doorsnede.pdf
5. 8260255_1703163939431_bijlagen_constructieve_uitgangspunten_2023103_dd_7_december_2023.pdf
6. 8260255_1703164075700_constructieve_uitgangspunten_2023103_dd_7_december_2023.pdf
7. 8260255_1703164162658_23247_RAP01_bouwfysica_omgevingsvergunning_groepsaccommodatie_Noordzeepark_Ouddorp.pdf
8. 8260255_1703164328974_gro_Oude_Nieuwlandseweg_43c_Ouddorp_d.d._december_2023.pdf
9. 8260255_1703164454205_QS_51232_Nieuwlandseweg_43c_Ouddorp.pdf
10. 8260255_1703164626273_Onderzoek_stikstofdepositie_nieuwbouw_groepsaccommodatie_te_Ouddorp_-_13-12-2023.pdf
11. 8260255_1703164675742_AERIUS_projectberekening_20231213060437_Bouwfase_S1zZgSkSwSGN.pdf
12. 8260255_1703164725746_AERIUS_projectberekening_20231213060444_GebruiksfasenRzzMeMtVMJnb.pdf
13. 8260255_1703165531717_23-2246_Ouddorp_-_rapport_DEF.pdf
14. 8260255_1703165747329_papierenformulier.pdf
15. 8260255_1703165747481_publiceerbareaanvraag.pdf
16. 8260255_1709114004824_gro_Oude_Nieuwlandseweg_43c_Ouddorp_d.d._februari_2024.pdf
17. 8260255_1703163292166_V2023-0051_-_Brief_principe_besluit.pdf
18. 8260255_1703163611477_4910_AO-000_Documentenlijstpdf.pdf

19. 8260255_1703163611603_4910_AO-001_Situatie_bestaand.pdf
20. 8260255_1703163611829_4910_AO-010_Situatie_nieuw.pdf
21. 8260255_1703163611995_4910_AO-100_Plattegrond_begane_grond.pdf
22. 8260255_1703163612085_4910_AO-110_Plattegrond_verdieping.pdf
23. 8260255_1703163612177_4910_AO-120_Dakplattegrond.pdf
24. 8260255_1703163612259_4910_AO-130_Berging.pdf
25. 8260255_1703163612412_4910_AO-200_Gevels.pdf
26. 8260255_1703163612567_4910_AO-300_Doorsneden.pdf
27. 8260255_1703163612649_4910_AO-350_Gevelfragmenten.pdf
28. 8260255_1703163612794_4910_AO-400_Principedetails.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.

Burgemeester en wethouders van Goeree-Overflakkee,
de gemeentesecretaris, burgemeester,

W.M. van Esch

mr. A. Grootenboer-Dubbelman

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. 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) Het bouwterrein moet door een doeltreffende afscheiding zijn afgescheiden. Voor met de bouw wordt aangevangen moet een (bouw)veiligheidsplan conform het Bouwbesluit 2012 worden overgelegd;
- 3) Van de goedgekeurde tekening mag niet worden afgeweken;
- 4) Uit het bouwafval moet chemisch afval worden gescheiden en worden afgevoerd naar een verwerkingsinrichting die bevoegd is deze afvalstoffen te ontvangen;
- 5) Bouwafval, met uitzondering van chemisch afval, moet worden afgevoerd naar een inrichting die over een afvalstoffenwetvergunning beschikt;
- 6) Het bevoegd gezag kan de omgevingsvergunning geheel of gedeeltelijk intrekken (artikel 5.40 tweede lid onder b en c Omgevingswet), voor zover:
 - als gedurende één jaar, of een in de vergunning bepaalde langere termijn geen activiteiten zijn verricht met gebruikmaking van de vergunning;
 - de vergunninghouder daarom heeft verzocht.
- 7) De rooilijnen, peilhoogte en/of bebouwingsgrenzen moeten door het bouwtoezicht worden gecontroleerd. Hiervoor dient minimaal 2 *werkdagen* vooraf gelegenheid te worden gegeven;
- 8) 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:
 - a. uiterlijk twee werkdagen voor de start van de ontgravingswerkzaamheden;
 - b. uiterlijk twee werkdagen voor het inbrengen van de fundering;
 - c. uiterlijk twee werkdagen voor het begin van grondverbeteringswerkzaamheden;
 - d. uiterlijk één werkdag voor het storten van beton;
 - e. onmiddellijk na de voltooiing van grondleidingen en afvoerputten;
 - f. onmiddellijk na de voltooiing van constructieve bouwdelen.

➤ Het bericht kunt u sturen via de e-mail naar bouwtoezicht@ggo.nl;
- 9) 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;

- 10) De riolering voor het afvalwater en fecaliën moet worden aangesloten op het rioleringsstelsel 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;
- 11) De grond die vrijkomt tijdens de bouwwerkzaamheden kan ter plaatse verwerkt worden of verwerkt worden volgens de vrijstellingsregeling grondverzet. Is dit niet mogelijk dan moet de grond volgens het Besluit bodemkwaliteit onderzocht worden voordat het elders wordt verwerkt;
- 12) Wat betreft flora en fauna moet, zoals ook aangegeven in de Ruimtelijke Onderbouwing, een nader onderzoek worden uitgevoerd naar de mogelijke aanwezigheid van gebouw bewonende vleermuizen. Hierbij moet rekening worden gehouden met het vleermuizenprotocol. U heeft voor dit onderzoek reeds opdracht gegeven. De omgevingsvergunning kan daarom worden verleend onder de volgende voorwaarden;
 - Het vleermuizenonderzoek moet worden afgerond volgens het vleermuizenprotocol;
 - De conclusies en het rapport die volgen uit het vleermuisonderzoek moeten worden voorgelegd aan het bevoegd gezag, de Gemeente;
 - Zonder goedkeuring op het rapport mag niet worden gestart met enige werkzaamheden die betrekking hebben op deze omgevingsvergunning;
 - Mogelijke conclusies en/of gevolgacties, zoals nader onderzoek, beschermende maatregelen, meldingen of vergunningen in het kader van de Omgevingswet, voorheen Wet natuurbescherming, etc, dienen eerst te worden uitgevoerd en/of verkregen. Zonder goedkeuring van het bevoegd gezag, de Gemeente, op deze aanvullende acties en/of stukken mag niet worden gestart met enige werkzaamheden die betrekking hebben op deze omgevingsvergunning;

Overige aandachtspunten

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.