



Omgevingsvergunning

Nummer: W2021-0636
Z/21/185200/D - 360692

Burgemeester en wethouders van de gemeente Goeree-Overflakkee;

beschikkende op de aanvraag van: Estate Invest Middelharnis II B.V.

wonende/gevestigd: De Hofjes 16

te: 3241 ML Middelharnis

die is ontvangen op: 28 juli 2021

om op het perceel, kadastraal bekend:	Ouddorp	H	495
	Ouddorp	H	496
	Ouddorp	H	498
	Ouddorp	H	500

en plaatselijk bekend: nabij Oude Nieuwlandseweg 20 te Ouddorp

omschrijving aanvraag: het afwijken van de bestemming t.b.v. het realiseren van een hotel

Besluit

Burgemeester en wethouders besluiten, gelet op artikel 2.1 en artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, conform de aanvraag de omgevingsvergunning om af te wijken van het bestemmingsplan ten behoeve van de realisatie van een hotel op 5 oktober 2023 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:

- planologisch strijdig gebruik (artikel 2.1 lid 1 onder c Wet algemene bepalingen omgevingsrecht).

Motivering

De aanvraag is beoordeeld op de volgende onderdelen:

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.

MER-beoordelingsbesluit

Het hotel maakt deel uit van een grotere ontwikkeling. Voor die volledige ontwikkeling waarvan de aangevraagde en vergunde activiteiten deel uitmaken, is een aanmeldnotitie MER-beoordeling opgesteld. Op basis van deze aanmeldnotitie en na een integrale afweging van de milieueffecten is door het college geconcludeerd dat belangrijke nadelige milieueffecten niet optreden. Deze beslissing is in een zogenaamd vormvrij MER-beoordelingsbesluit neergelegd. Dit besluit ligt ten grondslag aan deze vergunning en is ook als zodanig als bijlage toegevoegd (bijlage 6 en 7).

Vergunning Wet natuurbescherming

Voor de ontwikkeling waarvan deze aanvraag deel uitmaakt is op 2 februari 2017 een natuurvergunning als bedoeld in artikel 2.7 lid van de Wet natuurbescherming verleend door Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland (kenmerk ODH-2017-00009473). De aangevraagde activiteiten passen volledig binnen deze verleende en onherroepelijke natuurvergunning. Een nadere toetsing aan het Natura 2000-gebiedsbeschermingsrecht in de vorm van een verklaring van geen bedenkingen van gedeputeerde staten van Zuid-Holland is niet aan de orde. Dat volgt uit artikel 2.2aa onder a van het Besluit omgevingsrecht. De vergunning is opgenomen in bijlage 5.

Bestemmingsplan

Ter plaatse van het gevraagde is bestemmingsplan "Oudeland en Oude Nieuwland 2013" van toepassing. De betreffende gronden hebben de enkelbestemming "Agrarisch met waarden - Landschapswaarden" (artikel 4) en "Wonen-2" (artikel 17). Voor een klein deel is tevens het bestemmingsplan "Recreatieterreinen 2012" van toepassing. De betreffende gronden hebben de bestemming "Verkeer" (artikel 12).

Het oprichten van een hotel met bijbehorende functies en gebruik van omliggende gronden voor parkeren, tuin en groen is in strijd met voornoemde bestemmingen binnen beide bestemmingsplannen. De aanvraag betreft daarom de activiteit "Handelen in strijd met regels RO".

Welstand

De aanvraag betreft uitsluitend de afwijking van het bestemmingsplan, en niet het oprichten van het bouwwerk zelf. Welstandstoetsing is dan ook geen onderdeel van de beoordeling. Die vindt plaats bij de aanvraag voor de omgevingsvergunning activiteit bouwen. Wel wordt aan de vergunning het voorschrift verbonden dat de op te richten bebouwing getoetst moet worden aan het in de bijlage 1 van de ruimtelijke onderbouwing opgenomen Beeldkwaliteitsplan Ouddorp Bad, deelgebied Oost (versie 10, d.d. 24 maart 2023), zoals vastgesteld door de gemeenteraad op 7 september 2023.

Ruimtelijke afweging

Op basis van artikel 2.12 lid 1 onder a sub 3 Wabo kan worden meegewerkt aan een aanvraag indien die in strijd is met het bestemmingsplan. Na een ruimtelijke afweging waarin tot het oordeel is gekomen dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening, kan de omgevingsvergunning worden verleend. In het kader van deze aanvraag is de Ruimtelijke onderbouwing Ouddorp-Bad d.d. 17-05-2023 opgesteld. Daaruit volgt dat de aanvraag in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. De ruimtelijke onderbouwing maakt deel uit van het besluit (bijlage 5).

Op grond van artikel 2.27 van de Wabo en artikel 6.5 van het Besluit omgevingsrecht is een Verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad noodzakelijk, waarin de gemeenteraad oordeelt of hij van mening is dat de aanvraag niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Op 17 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 afwijken van de bestemming t.b.v. het bouwen van een hotel valt niet binnen deze aanwijzing van categorieën. Er is voor dit bouwplan dus een verklaring van geen bedenkingen vereist.

De gemeenteraad heeft op 7 september 2023 besloten deze verklaring te verlenen.

Op grond van deze ruimtelijke onderbouwing en verklaring van geen bedenkingen kan worden vastgesteld dat de aanvraag niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening, mits voldaan wordt aan de voorwaarden die aan de verklaring zijn verbonden. Deze voorwaarden hebben wij in deze vergunning als voorschriften overgenomen.

Zienswijzen

Conform afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht heeft de ontwerpbeschikking 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 gebruik gemaakt.

De beantwoording van de zienswijzen is opgenomen in de Nota van zienswijzen Ouddorp-Bad Oost deelgebied 1 (hotel) met kenmerk Z/21/185200/166390. De raad heeft op 7 september 2023 met deze beantwoording ingestemd.

Kostenverhaal

Voor deze ontwikkeling behoeft geen exploitatieplan te worden opgesteld omdat de exploitatie civielrechtelijk is geregeld.

Bijgevoegde documenten

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

1. Aanvraagformulier;
2. Blad 01: situatietekening deelgebied 1;
3. A4 document: beschrijving deelgebied 1;
4. A2 formaat tekening: parkeervoorzieningen;
5. A4 rapport: ruimtelijke onderbouwing;
6. Aanmeldnotitie M.E.R.-beoordeling;
7. M.E.R. beoordelingsbesluit;
8. Verklaring van geen bedenkingen met kenmerk Z/21/185200/360717;
9. Nota van zienswijzen Ouddorp-Bad Oost deelgebied 1 (hotel) met kenmerk Z/21/185200/166390.

Beroepsclausule

Tegen het besluit kan binnen zes weken vanaf de dag na die waarop kennisgeving is gedaan van de terinzagelegging van het besluit 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 derden 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.

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van Goeree-Overflakkee,
secretaris, burgemeester,

W.M. van Esch

mr. A. Grootenboer-Dubbelman

Voorschriften

Aan de omgevingsvergunning zijn de volgende voorschriften verbonden.

- 1) Binnen het projectgebied zoals begrensd op de tekening '*Blad 01: situatietekening deelgebied 1*' (bijlage bij deze vergunning), worden alleen de aangevraagde activiteiten vergund zoals bepaald op die tekening en nader zijn beschreven in het '*A4 document: beschrijving deelgebied 1*' (bijlage bij deze vergunning).
- 2) Het uiterlijk en de plaatsing van de te bouwen bouwwerken moet voldoen aan de eisen die gesteld zijn in het *Beeldkwaliteitsplan Ouddorp Bad – Deelgebied Oost* (bijlage 1 bij de ruimtelijke onderbouwing die als bijlage bij deze vergunning is gevoegd).
- 3) Binnen het projectgebied zoals begrensd op de tekening '*Blad 01: situatietekening deelgebied 1*' (bijlage bij deze vergunning), mag gerealiseerde bebouwing slechts in stand gehouden worden, indien binnen twee jaar na voltooiing van de bebouwing de groenvoorzieningen voor dit projectgebied (inclusief zandwallen), zoals aangeduid op de tekening '*Hoofdstructuur Groenvoorziening*' (bijlage 4 bij de ruimtelijke onderbouwing die als bijlage bij deze vergunning is gevoegd) en nader uitgewerkt en bepaald in hoofdstuk 7 van het '*Beeldkwaliteitsplan Ouddorp Bad – Deelgebied Oost*' (bijlage 1 bij de ruimtelijke onderbouwing), zijn gerealiseerd en in stand worden gehouden. Daarbij geldt dat de groenvoorzieningen (inclusief zandwallen) gelijktijdig met de groenvoorzieningen (inclusief zandwallen) in deelgebied 2, zoals bepaald in de verklaring van geen bedenkingen met kenmerk Z/21/185201/360719 en vergunning met kenmerk W2021-0637, gerealiseerd moeten worden.
- 4) Binnen het projectgebied zoals begrensd op de tekening '*Blad 01: situatietekening deelgebied 1*' (bijlage bij deze vergunning) mag de gerealiseerde bebouwing slechts in gebruik worden genomen, indien de parkeervakken en de fietsenstalling zijn gerealiseerd en in stand worden gehouden zoals aangegeven op deze tekening met de daarbij behorende beschrijving opgenomen in het '*A4 document: Beschrijving deelgebied 1*' (bijlage bij deze vergunning).

Nota bene

- Voor het bouwen van de bouwwerken is een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder a van de Wabo vereist.
- De aanvraag voor het bouwen dient te passen binnen de ruimte die deze vergunning biedt en te voldoen aan de voorschriften die in dit besluit en de verklaring van geen bedenkingen zijn opgenomen.
- Het bevoegd gezag kan de omgevingsvergunning geheel of gedeeltelijk intrekken, voor zover:
 - gedurende drie jaar geen handelingen zijn verricht met gebruikmaking van de vergunning;
 - de vergunninghouder daarom heeft verzocht.

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.