



Omgevingsvergunning

Nummer: W2017-0629
Z -17-92088/D - 169921

Burgemeester en wethouders van de gemeente Goeree-Overflakkee;

beschikkende op de aanvraag van: Dirkshorn 1 B.V.
wonende/gevestigd: Zandweg 9
te: 3233 ER Oostvoorne
die is ontvangen op: 26 oktober 2017
om op het perceel, kadastraal bekend: Ooltgensplaat E 326
en plaatselijk bekend: Dorpsdijk 8-1 t/m 8-76 te Ooltgensplaat
omschrijving aanvraag: het bouwen van 76 vakantiewoningen Dorpsdijk
Ooltgensplaat en aanleg ontsluiting

Besluit

Burgemeester en wethouders besluiten, gelet op artikel 2.1, 2.2 en artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 1 en 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, juncto artikel 8.3 van het bestemmingsplan "Recreatiegebieden", de omgevingsvergunning op 19/09/2018 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:

- bouw (artikel 2.1 lid 1 onder a Wet algemene bepalingen omgevingsrecht).
- planologisch strijdig gebruik (artikel 2.1 lid 1 onder c Wet algemene bepalingen omgevingsrecht).
- maken, hebben of veranderen van een uitweg (artikel 2.2 lid 1 onder e Wet algemene bepalingen omgevingsrecht).

Motivering

De aanvraag is beoordeeld op de volgende onderstaande 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.

Bouwbesluit 2012

De aanvraag is voor toetsing aan de brandpreventieve voorschriften van het Bouwbesluit 2012 ter beoordeling voorgelegd aan de afdeling preventie van de brandweer Veiligheidsregio Rotterdam Rijnmond. Deze heeft de opmerking gemaakt dat op ten hoogste 40 meter van de hoofd/brandweer ingang van een recreatiewoning een bluswatervoorziening moet worden aangebracht. De toegang naar het bouwwerk dient geschikt te zijn voor voertuigen van de brandweer en andere hulpverle-

ningsdiensten. Voornoemde zaken zijn met toelichting als voorschriften in deze vergunning opgenomen. Met uitvoering van deze voorschriften wordt voldaan aan het Bouwbesluit 2012. Voorst is aannemelijk gemaakt dat ook aan de overige voorschriften van het Bouwbesluit 2012 voldaan gaat worden.

Bouwverordening

De aanvraag voldoet aan de Bouwverordening van de gemeente Goeree-Overflakkee. Voordat met de bouwwerkzaamheden wordt begonnen dient er een bodemonderzoek conform de NEN 5740 te zijn aangeleverd en goedgekeurd.

Bestemmingsplan

Ter plaatse van het gevraagde is het bestemmingsplan "Recreatiegebieden" van toepassing.

Recreatiewoningen

De betreffende gronden hebben de bestemming "Recreatie-Verblijfsrecreatie" met de nadere aanduiding 'specifieke vorm van recreatie-3'. In de bouwvoorschriften is onder andere bepaald dat de inhoud van een recreatiewoning ten hoogste 300 m³ bedraagt, inclusief aan- en uitbouwen. In het plan worden 17 woningen type B gerealiseerd met een inhoud van 350 m³. Wegens deze inhoudsoverschrijding is de aanvraag in strijd met het bestemmingsplan.

Ontsluitingsweg

De ontsluitingsweg van het park is eveneens gelegen binnen het voornoemde bestemmingsplan. De ontsluitingsweg is gesitueerd op de bestemmingen "Water", "Groen" en "Verkeer". Het aanleggen van een ontsluitingsweg op de bestemmingen "Water" en "Groen" is niet toegestaan. De ontsluitingsweg is daarom in strijd met het geldende bestemmingsplan.

Ruimtelijke afweging

Afweging binnenplanse afwijking voor inhoudsmaat recreatiewoningen

In artikel 8.3 van de regels van het bestemmingsplan is bepaald dat afwijking kan worden verleend voor een grotere inhoudsmaat van de recreatiewoningen. Hieraan zijn wel een aantal voorwaarden verbonden. De inhoud mag inclusief aan- en uitbouwen maximaal 350 m³ bedragen. In afwijking hiervan is per recreatiewoning een berging toegestaan van ten hoogste 8 m². Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie-3' is afwijking voor ter hoogste 17 recreatiewoningen mogelijk.

De gevraagde 17 recreatiewoningen van het type B passen binnen de voornoemde voorwaarden. Mede gelet op de harmonisering van de regelgeving betreffende de inhoudsmaten van de recreatiewoningen zijn er ruimtelijk geen bezwaren tegen het verlenen van medewerking aan een grotere inhoudsmaat van recreatiewoningen. De omgevingsvergunning wordt verleend met afwijking volgens artikel 8.3 van het bestemmingsplan.

Afweging buitenplanse afwijking voor ontsluitingsweg

Op basis van artikel 2.12 lid 1 onder a sub 3 Wabo kan worden meegewerkt aan het realiseren van de gevraagde ontsluitingsweg. Een klein gedeelte van deze weg is reeds aanwezig. Ten behoeve van de ontsluiting van het recreatiepark is een verbetering en uitbreiding noodzakelijk. Het criterium voor medewerking is een goede ruimtelijke ordening. In het kader van deze aanvraag is een ruimtelijke onderbouwing opgesteld waarin ingegaan wordt op diverse uitgangspunten waaronder de gevolgen voor het milieu, de flora en fauna, mogelijk geluidsoverlast. Geoordeeld is dat de aanvraag niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. De ruimtelijke onderbouwing maakt onderdeel uit van het besluit (bijlage 4).

Uitweg

In artikel 2.12 van de Algemene Plaatselijke Verordening worden de toetsingsgronden genoemd voor het aanleggen van een uitweg.

Het is verboden zonder omgevingsvergunning van burgemeester en wethouders een uitweg te maken naar de weg of verandering te brengen in een bestaande uitweg naar de weg. Gelet op artikel 2.12 lid 2 zijn er geen redenen om de gevraagde vergunning niet te verlenen. De strijdigheid met het bestemmingsplan, een grond om te weigeren, wordt middels een afwijkingsbesluit opgeheven.

De aangevraagde ontsluitingsweg past zowel ruimtelijk als technisch in de inrichting van de omgeving. Het tracé is in gezamenlijk overleg tussen gemeente en ontwikkelaar tot stand gekomen.

Nota Ruimtelijke Kwaliteit

De aanvraag is getoetst aan de van toepassing zijnde criteria van de nota Ruimtelijke Kwaliteit 2016. Het betreffende perceel valt onder Welstandsniveau 3. Het bouwplan voldoet aan de gestelde criteria.

Verklaring van geen bedenkingen

Op grond van de Wabo is een 'verklaring van geen bedenkingen' van de gemeenteraad vereist. 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. In principe gaat het om het planologisch wijzigen van de bestemmingen 'Groen' en 'Water' voor de aanleg van de ontsluitingsweg. Deze ontwikkeling 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 ontwerp-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 gebruik gemaakt. De ingediende zienswijzen geven geen aanleiding om de aangevraagde omgevingsvergunning niet te verlenen. Dit is aan de indieners van de zienswijzen schriftelijk bericht.

Kostenverhaal

Op grond van artikel 6.12 Bro, dient de gemeente alle kosten die met een ontwikkeling zijn gemoeid, te verhalen op de exploitant. De raad dient dan ook een exploitatieplan vast te stellen, tenzij de kosten anderszins zijn verzekerd. In onderhavig geval is met de exploitant een anterieure overeenkomst afgesloten, waarbij het verhalen van de kosten derhalve anderszins zijn verzekerd.

Bijgevoegde documenten

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

1. Aanvraagformulier;
2. Fotoreportage;
3. Situatie bestaande toestand;
4. Situatie nieuwe toestand;
5. Bouwtekening woningtype A;
6. Bouwtekening woningtype B;
7. Principedetails horizontaal;
8. Principedetails verticaal;
9. Overzicht kleuren;

10. Materiaal- kleurenstaat;
11. Bouwbesluitberekeningen type A en B;
12. Onderzoeksrapport natuurwetgeving;
13. Rapport waterstudie;
14. Akoestisch onderzoek;
15. Ruimtelijke onderbouwing;
16. Huisnummerbesluit.

Beroepsclausule

Tegen dit besluit kan gedurende een termijn van zes weken beroep worden aangetekend. De termijn gaat in op de dag na de dag van bekendmaking ervan. Het beroepschrift 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 beroepschrift is verstreken. Het indienen van een beroepschrift 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 niet eerder in werking dan nadat hierover uitspraak is gedaan.

U kunt ook digitaal beroep instellen bij genoemde rechtbank via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. 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,
de gemeentesecretaris,

W.M. van Esch

burgemeester,

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 de afdeling Omgeving.
De start en het gereedkomen van de werkzaamheden kunt u ook via de gemeentelijke website melden. Hiervoor heeft u wel een BSN- of KVKnummer nodig;
- 2) Het bouwterrein moet door een doeltreffende afscheiding zijn afgescheiden;
- 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, voor zover:
 - gedurende drie jaar, dan wel indien de vergunning betrekking heeft op een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder a onderscheidenlijk b of g, gedurende 26 weken onderscheidenlijk de in de vergunning bepaalde termijn, geen handelingen 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 worden gegeven;
- 8) Voor de aanvang van de verschillende werkzaamheden moet op verschillende momenten zoals hieronder aangegeven en bij voorkeur schriftelijk, bij de afdeling Omgeving van de gemeente Goeree-Overflakkee, E-mail: bouwtoezicht@goeree-overflakkee.nl, 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;
- 9) Gegevens en bescheiden ten behoeve van toetsing aan het Bouwbesluit 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 sonderingen) en van de opgaande constructie;

- 10) Het verkennend bodemonderzoek conform NEN 5740 dient voordat met de bouwwerkzaamheden wordt aangevangen ter nadere goedkeuring te worden overlegd;
- 11) De riolering voor het afvalwater en fecaliën moet worden aangesloten op het rioleringsstelsel van de gemeente. Voor informatie over de voorschriften voor aansluiting en inlichtingen over de plaats van de aansluiting moet u contact opnemen met de afdeling Leefbaarheid & Wijk;
- 12) 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;
- 13) Over het afkoppelen van hemelwaterafvoeren op het open water moet nader overleg plaatsvinden met de afdeling Leefbaarheid & Wijk;

Voor inlichtingen betreffende de navolgende brandweertechnische voorschriften kunt u zich wenden tot de heer A.G. Stevens van de VRR, telefoonnummer 088 877 9524:

- 14) Op ten hoogste 40 meter van de hoofd/brandweer ingang moet een bluswatervoorziening zijn aangebracht. Bij gebruik van deze bluswatervoorziening moet een waterlevering van ten minste 500 liter water per minuut (30 m³/h) zijn gegarandeerd. (Bouwbesluit artikel 6.30). Bij gebruik van een primaire bluswatervoorziening (brandkraan) mag de afstand maximaal 100 meter zijn.
E.e.a. moet zijn uitgevoerd conform het gestelde in de richtlijn "Handleiding Bluswatervoorziening en bereikbaarheid" en "brandbeveiligingsinstallaties". (uitgave NVBR) en in overleg met de preventie afdeling team Zuid van de brandweer;
- 15) De toegang naar het bouwwerk dient geschikt te zijn voor voertuigen van de brandweer en andere hulpverleningsdiensten. De vrije doorgangsbreedte voor brandweervoertuigen moeten op alle plaatsen van de aanrijroute minimaal 4,5 meter bedragen waarvan tenminste 3.25 meter verhard. De verharding moet geschikt zijn voor voertuigen met een massa van tenminste 15 ton.
E.e.a. moet zijn uitgevoerd conform het gestelde in de richtlijn "Handleiding Bluswatervoorziening en bereikbaarheid" en "brandbeveiligingsinstallaties". (uitgave NVBR). (bouwbesluit artikel 6.37 lid 1 en 3);
- 16) Met de op tekening in rood aangebrachte correctie(s) wordt benadrukt op welke wijze wordt voldaan aan de bouwregelgeving; bedoelde aanwijzingen dienen in acht te worden genomen.
- 17) De vergunde activiteiten mogen niet eerder worden uitgevoerd dan nadat uit het nadere onderzoek als bedoeld in de 'Voortoets Groenland te Ooltgensplaat' d.d. 3 september 2018, rapportnummer 217164/AQT301b FF/ML is komen vast te staan dat een ontheffing op grond van de Wet natuurbescherming niet noodzakelijk is, dan wel, indien uit genoemd onderzoek blijkt dat zulk een ontheffing wettelijk wel verplicht is, niet eerder worden uitgevoerd dan nadat voornoemde ontheffing door het daartoe bevoegde gezag is verleend, en van kracht is;
- 18) De calamiteitenweg mag uitsluitend worden gebruikt in geval van een calamiteit, waarbij onder calamiteit wordt verstaan:
een onverwachte gebeurtenis waarbij ernstige schade ontstaat of kan ontstaan aan zaken en/of waarbij personen vanuit het oogpunt van volksgezondheid en/of vanuit het oogpunt

van behoud van lijf en leden gevaar lopen of kunnen lopen, als gevolg waarvan de inzet van een of meerdere hulpdiensten noodzakelijk is;

- 19) Wanneer er geen sprake is van een calamiteit moet de ontsluitingsweg worden afgesloten voor alle vormen van gemotoriseerd en niet- gemotoriseerd verkeer.

ALGEMENE INFORMATIE OVER DE OMGEVINGSVERGUNNING

Gas, water en elektra

Als u uw bouwwerk wilt aansluiten op telefoon, gas, water en elektra of andere installaties, kunt u daarvoor contact opnemen met de desbetreffende leverancier. Voor gas en elektra: ENECO energie, 0900-0201. Voor water: EVIDES N.V., 0800-8065. Voor telefoon: KPN, 0900-0244.

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.