

Zaaknummer: 1992ESUITE2418442023

OLO-kenmerk: 8265461

Verzonden:

Omgevingsvergunning

Beschikking op de aanvraag van : Camperpark Hellevoetsluis B.V., mevr. A. Riedijk

Adres : Zuiddijk 2

Postcode + woonplaats : 3221 LJ Hellevoetsluis

die is ontvangen op : 13 december 2023

om op het perceel,

plaatselijk bekend : Heliushaven

activiteit handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

Overwegende:

Gevraagde activiteiten:

De aanvraag voorziet in de activiteit handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening (artikel 2.1 lid 1, onder c Wabo).

Aanvraag

De aanvraag omgevingsvergunning voorziet in het realiseren van een camperpark van 63 camperplaatsen en bijbehorende voorzieningen, waaronder een sanitair gebouw, beheerders-chalet, nutsvoorzieningen waaronder een gastank en een servicestraat. Bij de aanvraag is een Inrichtingsplan, versie 18 april 2024 gevoegd.

Procedure

Initiatiefnemer heeft geparticipeerd. Op 27 februari 2023 heeft Camping 't Weergors een brief verspreid aan circa 60 direct omwonenden langs de Zoomweg en Nieuwe Zeedijk en andere belanghebbenden. De brief introduceerde het voornemen van Camping 't Weergors om een camperpark te realiseren op het braakliggend terrein van circa 1 hectare nabij de Nieuwe Zeedijk en Heliushaven. De brief was de start van het participatietraject in aanloop naar de formele ruimtelijke ordeningsprocedure (RO-procedure). Dit participatietraject is op initiatief van Camping 't Weergors en uit eigen beweging opgestart. Reacties konden tot uiterlijk 17 maart 2023 digitaal worden ingediend, naar een e-mailadres, website of telefonisch. Naar aanleiding van reacties op een eerdere brief is op 6 juli 2023 door initiatiefnemer weer een brief verzonden met een groter spreidingsgebied aan omwonenden. Op 4 september 2023 is in de gehele woonwijk huis-aan-huis een brief bezorgd, waarbij men werd uitgenodigd voor een inloopavond op 21 september 2023 in restaurant 't Havenhoofd, Heliushaven 1.

De aanvraag omgevingsvergunning is ontvangen op 13 december 2023.

Het plan is niet in overeenstemming met het bestemmingsplan "Heliushaven" van de voormalige gemeente Hellevoetsluis (vastgesteld 22-03-2012).

De aanvraag is behandeld conform de uitgebreide voorbereidingsprocedure op grond van artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

De uniforme openbare voorbereidingsprocedure van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) is toegepast.

De besluitvorming op deze aanvraag is een bevoegdheid van het college, maar de vergunning kan op grond van artikel 2.27 Wabo slechts worden verleend indien de raad een verklaring van geen bedenkingen heeft afgegeven;

De aanvraag is voorzien van een ruimtelijke onderbouwing, d.d. 25 april 2024, kenmerk 20220735/60528/RvO20220735/60528/RvO incl bijlagen.

Uit de goede ruimtelijke onderbouwing is gebleken dat het plan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

Het plan past binnen de ruimtelijke en planologische uitgangspunten van het rijk, de provincie en de gemeente.

Het voornemen om vergunning te verlenen is gepubliceerd op de gebruikelijke wijze in het weekblad Groot-Hellevoet en op officiële bekendmakingen.

Op basis van de voorbereidingsprocedure is de ontwerp omgevingsvergunning en de relevante stukken zes weken ter inzage gelegd, waarbij een ieder in de gelegenheid is gesteld om zienswijzen kenbaar te maken.

De ontwerpvergunning en de bij de aanvraag behorende stukken hebben zes weken ter inzage gelegen vanaf 3 oktober tot en met 13 november 2024.

Er zijn 13 zienswijzen ontvangen met betrekking tot de concept omgevingsvergunning met bijbehorende stukken.

Naar aanleiding van de ingekomen zienswijzen is een nota van beantwoording zienswijzen gemaakt, hetgeen deel uit maakt van de ruimtelijke onderbouwing, bijlage 12, d.d. 6 februari 2025 onder kenmerk 20220735/60528/RvO20220735/60528/RvO

M.e.r (milieueffectrapportage)

Het projectgebied is niet gelegen in kwetsbaar gebied en/of gebied met een beschermde status. Verder leiden de aard en omvang van het project niet tot belangrijke nadelige milieugevolgen.

Het doorlopen van een volledige m.e.r.-procedure is niet noodzakelijk.

Bestemmingsplan 'Heliushaven'

Ter plaatse van het plangebied is het bestemmingsplan "Heliushaven" vastgesteld op 22 maart 2012 door de voormalige gemeenteraad van de gemeente Hellevoetsluis, van kracht.

Ter plaatse van het plangebied is de enkelbestemming 'Bedrijf' geldig.

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

een watersportservicecentrum, met dien verstande dat uitsluitend bedrijfsactiviteiten die voorkomen in de categorieën 1 t/m 3.1/3.2 van de bij deze regels behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten alsmede daarmee naar aard en omvang vergelijkbare bedrijven of inrichtingen zijn toegestaan;

- detailhandel ter ondersteuning aan de watersportfunctie tot een oppervlakte van maximaal 50 m²;
- maximaal één bedrijfswoning, ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning';
- bijbehorende voorziening, zoals groen, water, verharding, parkeervoorzieningen.

Voor een deel van het projectgebied geldt de dubbelbestemming 'Leiding-Riool'

Verder geldt voor de locatie de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie-C'.

Ook is de gebiedsaanduiding 'wro-zone-wijzigingsgebied' van toepassing.

Tenslotte geldt voor het plangebied de dubbelbestemming 'Waterstaat-Waterkering'.

Bebouwing en werkzaamheden zijn toelaatbaar indien is aangetoond dat er geen schade wordt of kan worden toegebracht aan de waterkering. Alvorens een vergunning wordt verleend dient advies te zijn ingewonnen bij de waterkeringbeheerder.

Het realiseren van een camperkampeerplaats is niet in overeenstemming met het bestemmingsplan 'Heliushaven'.

Bodem

Op de saneringslocatie is tijdens een verkennend bodemonderzoek DETA MILIEU B.V., Verkennend, aanvullend en nader bodemonderzoek Heliushaven Hellevoetsluis, 151002D d.d. 3 november 2015 een bodemverontreiniging met zink aangetroffen.

Op 30 juni 2022 en op 5 en 6 juli 2022 heeft een terreininspectie plaatsgevonden. Er is zowel visueel als analytisch geen asbest aangetoond.

Er is geen sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging. Het bevoegd gezag voor de bodemsanering is derhalve de Gemeente Voorne aan Zee. Voor aanvang van de saneringswerkzaamheden is een startmelding gedaan aan de gemeente.

De bodemsanering is uitgevoerd op 15 mei 2023, door Symitech B.V. Deze aannemer beschikt over een certificaat voor de BRL SIKB 7000, en protocol 7001.

De saneringswerkzaamheden hebben bestaan uit de ontgraving van de verontreinigde grond. De grond is direct geladen en afgevoerd naar Boskalis te Schiedam onder afvalstroomnummer 0808123E0242. In totaal is 6420 kg met zink verontreinigde grond afgevoerd.

De ontgraving van de verontreinigde grond heeft plaatsgevonden op basis van zintuiglijke waarnemingen. De uiteindelijke ontgravingsput heeft een afmeting van circa 2 x 2 x 0,8 meter. Op de situatietekening in bijlage 2 zijn de ontgravingscontour en het dwarsprofiel weergegeven. Tevens zijn foto's van de bodemsanering weergegeven.

Na afronding van de ontgraving is deze aangevuld met 8 ton gecertificeerd zand met klasse achtergrondwaarde afkomstig van Gebr. J. en W. de Jongh B.V.

Aan de hand van de eindbemonstering kan worden geconcludeerd, dat de bodemsanering als afgerond kan worden beschouwd. Onze beleidsmedewerker Bodem heeft ingestemd met de wijze van saneren en geeft de gronden vrij voor het beoogde gebruik.

Archeologie

Omdat de oppervlakte van de graafwerkzaamheden minder dan 200 m² bedraagt en de graafwerkzaamheden niet dieper reiken dan 0,8 meter onder het maaiveld kan een archeologisch onderzoek achterwege blijven.

Stikstof

De DCMR heeft ingestemd met de AERIUS-berekening van 2 februari 2024 met kenmerk RmSzgo19XNmz. Het onderdeel stikstofdepositie vormt geen belemmering en een vergunningplicht voor een Natura 2000-activiteit is niet aan de orde. Vervolgens is op 31 januari 2025 een herziene stikstofberekening onder kenmerk Rv1JYAIEERRF9 gemaakt. De Aerijs-berekening is uitgevoerd met de meest recente versie van oktober 2024. Op 17 februari 2025 heeft de DCMR verklaard dat met het uitgevoerde stikstofonderzoek voldoende is aangetoond dat het plan geen negatieve effecten op beschermde natuur zal veroorzaken. Het onderdeel stikstofdepositie vormt geen belemmering en vergunningplicht in het kader van de Ow Natura 2000-activiteit is niet aan de orde.

Commissie Ruimtelijke Kwaliteit

Op 19 februari 2024 is het plan voor advies voorgelegd aan de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit. Op 8 april 2024 is het plan nogmaals met de initiatiefnemer besproken in de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit. Op 15 april 2024 is het plan in de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit akkoord bevonden. Het hek van de nieuwe brandweertoegang dient maximaal 1 meter hoog te zijn en een landschappelijke uitstraling te krijgen. Graag ziet de commissie de toe te passen materialen nog (digitaal) bemonsterd. De gebouwtjes in het centrale deel vallen niet onder deze aanvraag en dienen apart te worden aangevraagd.

Landschappelijke inpassing

Het plan wordt landschappelijk ingepast.

Water

Op 4 februari 2025 heeft het waterschap Hollandse Delta een omgevingsvergunning verleend voor een water gerelateerde activiteit, te weten het aanbrengen van verharding, een wadi, beplanting, een hekwerk en het realiseren van een bouwwerk.

Brandveiligheid

Gelet op het advies d.d. 28 februari 2024 van de afdeling Veilige Leefomgeving onder kenmerk z192849/d727825 dat als zodanig deel uit maakt van deze beschikking. Op 3 april 2024 heeft de VRR onder kenmerk 192849 een nader advies gegeven. Naar aanleiding van dit advies is er een tweede calamiteiten toegang gecreeerd.

Provincie

De provincie Zuid-Holland heeft verklaard dat het plan niet strijdig is met het provinciaal beleid. De beoordeling van het plan ligt bij de gemeente als bevoegd gezag.

Met de ingediende stukken is het voldoende aannemelijk gemaakt dat het plan voldoet aan een goede ruimtelijke ordening en er voorts geen andere belemmeringen bestaan voor het verlenen van medewerking aan een omgevingsvergunning voor de activiteit handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening;

gelet op artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht,

Besluiten:

Omgevingsvergunning te verlenen voor de activiteit:

- handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening om het realiseren van een camperkampeerplaats voor 63 camperplaatsen en bijbehorende voorzieningen, waaronder een sanitair gebouw, beheerderschalet, nutsvoorzieningen waaronder een gastank en een servicestraat in planologisch opzicht mogelijk te maken;

overeenkomstig de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte bescheiden en onder voorwaarden zoals in bijlage I zijn opgenomen.

1. Een afschrift te zenden aan de gemachtigde Rho Adviseurs B.V., roy.vanoosterhout@rho.nl;
2. Een afschrift van deze beschikking te zenden aan brandpreventie-rijnmondzuid@vr-rr.nl;
3. Een afschrift van deze beschikking zenden wij aan omgevingsveiligheid@vr-rr.nl;
4. Een afschrift van deze beschikking zenden wij aan a.andeweg@wshd.nl.

Hellevoetsluis,
namens burgemeester en wethouders,



Nienke Machielsen
Teammanager Vergunningen, Toezicht & Handhaving

Beroepsclausule

Tegen dit besluit kunt u ingevolge de Algemene wet bestuursrecht binnen zes weken na de dag waarop dit besluit bekend is gemaakt een beroepschrift indienen bij de Arrondissementsrechtbank te Rotterdam, sector bestuursrecht, Postbus 50951, 3007 BM te Rotterdam.

Het beroepschrift dient te zijn ondertekend en tenminste te bevatten: de naam en het adres van de indiener, de dagtekening, een omschrijving van het besluit waartegen het beroep is gericht en de gronden van het beroep. Zo mogelijk dient een afschrift van het besluit waarop het geschil betrekking heeft bij het beroepschrift te worden overgelegd.

Als u in beroep gaat, kunt u tevens om een voorlopige voorziening vragen bij de voorzieningenrechter van de Arrondissementsrechtbank, Postbus 50591 te 3007 BM Rotterdam. Een voorlopige voorziening kan worden getroffen, indien onverwijlde spoed, gelet op de betrokken belangen, dat vereist. Van de verzoeker van een voorlopige voorziening wordt een griffierecht geheven. U wordt door de griffie van de rechtbank geïnformeerd over de hoogte van het griffierecht en de wijze van betaling.

BIJLAGE 1: Voorwaarden

Behorende bij Omgevingsvergunning 1992ESUITE2418442023, (Olonummer: 8265461) voor het realiseren van een camperpark aan de Heliushaven in Hellevoetsluis

Nader in te dienen gegevens:

1. De vergunninghouder dient 3 maanden voor de aanvang van de werkzaamheden een verlichtingsplan (informatie aangaande de twee verlichtingspalen) in te dienen bij de gemeente Voorne aan Zee;
2. Er dient voor de omgevingsplanactiviteit en technische bouwactiviteit voor het realiseren van de gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde nog te worden aangevraagd en te worden vergund alvorens tot uitvoering hiervan kan worden overgegaan;
3. Er dient nog een omgevingsvergunning te worden aangevraagd voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren vanwege de bestemming 'Leiding-Riool.

Peil:

4. De peilaanname dient in overleg met de gemeente Voorne aan Zee te geschieden, hiervoor kunt u contact opnemen met de afdeling Vergunningen, Toezicht en Handhaving, tel. 14 0181.

Brandweer:

5. Op 3 april 2024 heeft de VRR onder kenmerk 192849 een nader advies gegeven, hetgeen tevens deel uitmaakt van deze beschikking.

Archeologie

6. Bij toeval vondsten bij de voorgenomen werkzaamheden in het plangebied dient de uitvoerder op basis van artikel 5.10 van de Erfgoedwet melding te maken bij de minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap c.q. de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (vondstmelding Archis). Om praktische redenen is het eenvoudiger om dit bij de gemeente Voorne aan Zee te doen.

Klic-melding

7. Bij werkzaamheden in de bodem bent u verplicht een graafmelding bij het Kadaster te doen. Dit heeft als doel economische schade door beschadiging van ondergrondse kabel en leidingen te voorkomen. Voor meer informatie: www.kadaster.nl/klic <http://www.kadaster.nl/klic>.

Mijnaansluiting.nl

8. Voor informatie over het aanvragen en wijzigen van een water, gas en elektra aansluiting verwijzen wij u naar de website www.aansluitingen.nl.

Veiligheid in de omgeving

9. Ingevolge artikel 8.2 van het Bouwbesluit 2012 worden bij de uitvoering van de werkzaamheden maatregelen getroffen ter voorkoming van:
 - a. letsel van personen op een aangrenzend perceel of een aan het terrein grenzende openbare weg, openbaar water of openbaar groen;
 - b. letsel van personen die het terrein onbevoegd betreden, en;
 - c. beschadiging of belemmering van wegen, van in de weg gelegen werken en van andere al dan niet roerende zaken op een aangrenzend perceel of op een aan het terrein grenzende openbare weg, openbaar water of openbaar groen.

Opmerkingen:

Bij beschadigingen aan openbaar groen en/of bestratingen zijn de herstelkosten voor de rekening van de aanvrager.

De vergunning wordt verleend behoudens rechten van en verplichtingen jegens derden.

De nota voor het voldoen van de leges zal nagezonden worden.

RAADSBESLUIT

Onderwerp: Verzoek om verklaring van geen bedenkingen af te geven voor de realisatie van een camperpark aan de Heliushaven, te Hellevoetsluis.
Zaaknummer: 29953-2025

De raad van de gemeente Voorne aan Zee:

Gelet op het bijbehorende raadsvoorstel;

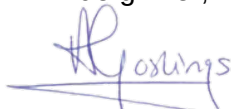
Gelet op: artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingswet (Wabo) en artikel 2.27 Wabo juncto artikel 6.5 lid 1 Besluit Omgevingsrecht (Bor).

Besluit:

1. De 'Nota van beantwoording zienswijzen Camperpark Heliushaven Hellevoetsluis' vast te stellen;
2. De verklaring van géén bedenkingen (vvgb) af te geven voor de realisatie van een camperpark aan de Heliushaven, te Hellevoetsluis.

Aldus besloten in de openbare vergadering
van de gemeenteraad van Voorne aan Zee van
17 april 2025

de griffier,



drs. A. (Ariette) Goslings

de voorzitter,



A.R.C. (Arno) Scheepers RA Msc

Verklaring van geen bedenkingen ten behoeve van de realisatie van een camperpark aan de Heliushaven te Hellevoetsluis

-
Deze verklaring van geen bedenkingen behoort bij de procedure voor de realisatie van een camperpark aan de Heliushaven te Hellevoetsluis.

Overwegende dat:

- Op 13 december 2023 een aanvraag omgevingsvergunning is ingediend door Camperpark Hellevoetsluis B.V voor de activiteit handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening ten behoeve van de realisatie van een camperpark aan de Heliushaven te Hellevoetsluis;
- De voormalige gemeente Hellevoetsluis in 2011 heeft besloten de Veerhaven aan te wijzen als de locatie voor een watersportservicecentrum en dat het oorspronkelijke idee voor een dergelijke voorziening in de Heliushaven werd verlaten;
- Vervolgens, na onderzoek naar de mogelijke bestemmingen, in 2014 is besloten om voor de gemeentelijke grond in de Heliushaven een recreatieve bestemming te zoeken;
- Vanaf 2015 deze ontwikkellocatie, tevens als verbeterlocatie genoemd in de “Visie verbeterlocaties Hellevoetsluis”, meerdere malen in de markt is gezet waarbij ondernemingen werden uitgenodigd een plan in te dienen. Bij een gewenste ontwikkeling zal de gemeente in principe meewerken aan de benodigde bestemmingsplanwijziging om het gewenste recreatieve gebruik mogelijk te maken;
- In de loop van 2018 zich één serieuze ondernemer, Camping 't Weergors / Camperpark Hellevoetsluis B.V. i.o., heeft gemeld met de ontwikkeling van een camper (service)centrum ten behoeve van circa 60 camperplaatsen, een chalet als beheerderwoning en overige bijbehorende voorzieningen;
- Na haalbaarheidsonderzoeken en een quick scan op de ruimtelijke aspecten, op 21 december 2022 de anterieure overeenkomst met initiatiefnemer is ondertekend;
- Aan dit moment op 21 september 2022 een publicatie tot verkoop in het Gemeenteblad is voorafgegaan, zodat conform het Didam Arrest van 26 november 2021 de gemeente transparant en open heeft gehandeld in het voornemen tot verkoop van de percelen grond;
- Naar aanleiding van deze publicatie zich geen andere (serieuze) gegadigden, die in aanmerking willen komen voor de aankoop van het voornoemde perceel, hebben gemeld.
- In 2023 initiatiefnemer het plan nader heeft uitgewerkt om te komen tot een concept ontwerp van het plan;
- Het plan in strijd is met het bestemmingsplan ‘Heliushaven, vastgesteld 22 maart 2012 omdat Verblijfsrecreatie (een camperpark) strijdig is met de bestemming ‘Bedrijf, met functieaanduiding bedrijfswoning’;
- Naast de enkelbestemming tevens geldt de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie -C’;
- De werkzaamheden niet dieper reiken dan 0,8 meter en het te bebouwen oppervlak kleiner blijft dan 200m², waardoor het aspect archeologie de ontwikkeling niet in de weg staat;
- Dat tevens de dubbelbestemming ‘Waterstaat-Waterkering’ geldt, waardoor op basis van de Omgevingswet en de Waterverordening Hollandse Delta een omgevingsvergunning watergerelateerde activiteit nodig is van het Waterschap

Behorende bij het besluit van de raad van 17 april 2025 van de gemeente Voorne aan Zee

Hollandse Delta. Deze vergunning is op 4 februari 2025 door Waterschap Hollandse Delta aan de initiatiefnemer verleend;

- Ten slotte het projectgebied in de aanduiding 'wro - zone - wijzigingsgebied' ligt, dat Burgemeester en wethouders bevoegd zijn het plan ter plaatse van de aanduiding 'wro - zone - wijzigingsgebied' onder voorwaarden te wijzigen in de bestemming 'Recreatie-Verblijfsrecreatie' met de nadere aanduiding 'recreatiewoningen' en 'Groen';
- Vanwege de geconstateerde strijdigheid, de uitvoering van het project slechts mogelijk is indien daartoe een uitgebreide voorbereidingsprocedure als bedoeld in artikel 2.12 lid 1, sub a onder 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht genomen wordt;
- Voor het realiseren van het plan is voldaan aan de voorwaarde die voortkomt uit artikel 2.12 lid 1, sub a onder 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, namelijk dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Ten behoeve van het plan zijn alle ruimtelijke aspecten beoordeeld. Hieruit kan geconcludeerd worden dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening;
- Tegen het afwijken van de bestemming 'Bedrijf, met functieaanduiding bedrijfswoning', de medebestemming 'Waarde-Archeologie-C' en 'Waterstaat-Waterkering', uit oogpunt van een goed woon- en leefklimaat geen bezwaar bestaat, nu sprake is van een goede ruimtelijke ordening in de zin van artikel 2.12 lid 1, sub a onder 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;
- De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit op 15 april 2024 akkoord is gegaan met het inrichtingsplan;
- Door Rho Adviseurs in opdracht van de initiatiefnemer een ruimtelijke onderbouwing met bijlagen is opgesteld, waarmee aangetoond wordt dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening en de ruimtelijke impact beperkt is;
- Dat deze ruimtelijke onderbouwing met bijbehorende stukken, de concept omgevingsvergunning en het concept van de verklaring van geen bedenkingen van 3 oktober tot en met 13 november 2024 ter inzage heeft gelegen waarbij de mogelijkheid bestond zienswijzen in te dienen;
- Dat er 13 zienswijzen zijn ingediend welke zijn opgenomen en beantwoord in de nota van beantwoording, welke is bijgevoegd als bijlage bij de ruimtelijke onderbouwing: een aantal zienswijzen hebben aanleiding gegeven tot een tekstuele aanpassing van de ruimtelijke onderbouwing;
- In het kader van de afwijkingsprocedure niet eerder een omgevingsvergunning verleend kan worden dan nadat de raad heeft verklaard dat hij daartegen geen bedenkingen heeft;
- De gemeenteraad een verklaring van geen bedenkingen alleen kan weigeren in het belang van een goede ruimtelijke ordening.

Aldus besloten in de raadsvergadering van 17 april 2025

de griffier

drs. A. (Ariette) Goslings

de voorzitter

A. (Arno) Scheepers

Behorende bij het besluit van de raad van 17 april 2025 van de gemeente Voorne aan Zee