

Omgevingsvergunning

Burgemeester en wethouders van de gemeente Molenlanden hebben op 10 juli 2020 van Vakantiepark Molenwaard Holding B.V. een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het bouwen van een voorzieningengebouw en het gebruiken van hooimijten als vakantie- en dierenverblijf, Bloklandsekade 5 te Ottoland.

Kadastraal bekend gemeente Ottoland,

1. Sectie C , nummer 526

De aanvraag is geregistreerd onder nummer 1066999.

Beschikking

Burgemeester en wethouders besluiten, gelet op artikel 2.1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, om de omgevingsvergunning te verlenen.

De omgevingsvergunning wordt verleend onder de bepaling dat de in deze vergunning vermelde stukken en bijlagen deel uitmaken van de vergunning. De omgevingsvergunning wordt verleend voor de volgende activiteiten:

- Bouwen van een bouwwerk;
- Het gebruiken van bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan.

De overwegingen om te komen tot dit besluit staan in de bijlage welke een onderdeel is van dit besluit.

Procedure

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. De aanvraag is getoetst aan de artikelen 2.10 en 2.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Tevens is de aanvraag getoetst aan het Besluit omgevingsrecht en de Ministeriele regeling omgevingsrecht. Gebleken is dat uw aanvraag voldoet en daarom verlenen wij u de gevraagde omgevingsvergunning.

Voorschriften

Wij verbinden aan dit besluit voorschriften welke vermeld staan in de bijlage.

Documenten

De volgende documenten maken onderdeel uit van de beschikking:

- aanvraagformulier met aanvraagnummer 5311713
Bijlagen, zoals hieronder opgesomd;
- berekening bouwbesluit 13-7-2020;
- BAG-formulier.docx 14-7-2020;
- checklist veilig onderhoud 2012 – aanvulling 18-9-2020;
- rapport bodemonderzoek deellocatie 1 en 2 - aanvulling 18-9-2020;
- tekening 1e verdieping, dakplan, restaurant en receptie - nw versie 18-9-2020;
- tekening aanzichten, doorsneden, plattegrond, restaurant en receptie - nw versie 18-9-2020;
- tekening brandveiligheid restaurant en receptie - aanvulling 18-9-2020;
- tekening brandweer opstelplaats - aanvulling 18-9-2020;
- tekening details restaurant en receptie 18-9-2020;
- tekening riolering restaurant - aanvulling 18-9-2020;
- tekening situatie bestaande - aanvulling 18-9-2020;

- tekening verwarming, koeling restaurant - aanvulling 18-9-2020;
- tekening waterleiding restaurant - aanvulling 18-9-2020;
- tekening situatie nieuw - aanvulling 18-9-2020;
- tekening WTW-installatie, restaurant - aanvulling 18-9-2020;
- bijlagen ro - nw versie 24-9-2020;
- bijlagen ro plattegrond terrein en inventariserend bodemonderzoek 28-9-2020;
- bijlagen ruimtelijke onderbouwing - 6-10-2020;
- rapport archeologisch onderzoek - nw versie 6-10-2020;
- rapport stikstofdepositieonderzoek - 6-10-2020;
- rapport ruimtelijke onderbouwing 1.6 - nw versie 6-10-2020;
- selectiebesluit Bloklandsekade 5 Ottoland 30-10-2020;
- PvE Bloklandsekade 5 Ottoland – ondertekend 30-10-2020.

Deze documenten zijn gedurende de beroepstermijn van 6 weken op te vragen bij de gemeente Molenlanden, vakteam Bouw- en Woningtoezicht.

Zienswijzen

De aanvraag en de ontwerpbesluit met bijbehorende stukken zijn op grond van de Algemene wet bestuursrecht met ingang van 15 oktober 2020 en voor een periode van 6 weken ter inzage gelegd.

Beroepsclausule

Tegen dit besluit kan, binnen zes weken na publicatie in de Staatscourant en op Overheid.nl, beroep worden aangetekend. Het beroepsschrift moet in tweevoud worden ingediend bij de Rechtbank Rotterdam, Postbus 50951, 3007 BM 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, Sector Bestuursrecht, 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 het verzoekschrift indienen 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.

Namens het college van burgemeester en wethouders

van gemeente Molenlanden

De heer W. Kalf

Vakteam Bouw- en Woningtoezicht

Datum besluit: 15 januari 2021

BIJLAGE, behorend bij de Omgevingsvergunning, nummer 5311713

De volgende voorschriften en overwegingen horen bij en maken deel uit van de omgevingsvergunning, verleend op datum 15 januari 2021 aan Vakantiepark Molenwaard Holding B.V. voor het bouwen van een voorzieningengebouw en het gebruiken van hooimijten als vakantie- en dierenverblijf, Bloklandsekade 5 te Ottoland.

Procedureel

Gegevens aanvrager

Op hebben wij een aanvraag om een omgevingsvergunning als bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) ontvangen. Het betreft een verzoek van:

Van Hoorne Entertainment B.V.
Polderweg-oost 5
Molenaarsgraaf

Het project waarvoor vergunning wordt gevraagd is als volgt te omschrijven:
het bouwen van een voorzieningengebouw en het gebruiken van hooimijten als vakantie- en dierenverblijf.

Gelet op bovenstaande omschrijving wordt vergunning gevraagd voor de volgende in de Wabo omschreven omgevingsaspecten:

1. Bouwen van een bouwwerk
2. Het gebruiken van bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan

Bevoegd gezag

Gelet op bovenstaande projectbeschrijving, alsmede op het bepaalde in artikel 2.4 Wabo zijn wij het bevoegd gezag om de integrale omgevingsvergunning te verlenen. Daarbij zijn wij er procedureel en inhoudelijk voor verantwoordelijk dat in ons besluit alle relevante aspecten aan de orde komen met betrekking tot de fysieke leefomgeving, zoals ruimte, milieu, natuur en aspecten met betrekking tot bouwen, monumenten en brandveiligheid. Verder dienen wij ervoor zorg te dragen dat de aan de omgevingsvergunning verbonden voorschriften op elkaar zijn afgestemd.

Verklaring van geen bedenkingen

Op grond van artikel 2.27 Wabo wijst het Bor of een bijzondere wet categorieën van gevallen aan waarvoor geldt dat een omgevingsvergunning niet wordt verleend dan nadat een daarbij aangewezen bestuursorgaan heeft verklaard dat het daartegen geen bedenkingen heeft. Omdat het hier een geval betreft als vermeld in artikel 2.1, lid 1, sub c Wabo, wordt de omgevingsvergunning niet verleend dan nadat een daarbij aangewezen bestuursorgaan heeft verklaard dat het daartegen geen bedenken heeft. Dit betekent dat op basis van artikel 6.5 van het Bor de gemeenteraad een verklaring van geen bedenken dient af te geven. Bij raadsbesluit van 26 oktober 2010 heeft de gemeenteraad een algemene verklaring van geen bedenkingen afgegeven ten aanzien van omgevingsvergunningen zoals bedoeld in artikel 2.1, lid 1, sub c Wabo.

Direct ontvankelijk

Na ontvangst van de aanvraag hebben wij deze aan de hand van de Mor getoetst op ontvankelijkheid. Wij zijn van oordeel dat de aanvraag voldoende informatie bevat voor een goede beoordeling van de gevolgen van de activiteit op de fysieke leefomgeving. De aanvraag is dan ook ontvankelijk en in behandeling genomen.

Bij het nemen van het besluit hebben wij overwogen dat uw ingediende aanvraag niet volledig was volgens artikel 8.41a Wet milieubeheer. U hebt de aanvraag op tijd aangevuld waarna wij de aanvraag verder in behandeling hebben genomen.

Ter inzage legging

Een ontwerp van deze beschikking heeft vanaf 16 oktober 2020 tot en met 26 november 2020 ter inzage gelegen en er gelegenheid is geboden om zienswijzen naar voren te brengen. Van deze gelegenheid is geen gebruik gemaakt.

Inwerkingtreding besluit

In afwijking van artikel 6.1 Wabo en gebruikmakend van onze bevoegdheid, zoals bepaald in artikel 6.2 Wabo, hebben wij besloten dat dit besluit terstond na bekendmaking in werking treedt.

Voorschriften

Aan de omgevingsvergunning zijn de volgende voorschriften verbonden:

Het bouwen van een bouwwerk

1. **Aanvang werkzaamheden**
Met het bouwen mag niet worden begonnen alvorens in overleg met burgemeester en wethouders voor zover nodig:
 - het peil van het bouwwerk is aangegeven;
 - de rooilijnen op het bouwterrein zijn uitgezet en gecontroleerd.
2. **Kennisgevingen**
De onderstaand kennisgevingen moeten aan het vakteam Bouw- en Woningtoezicht worden doorgegeven, liefst per e-mail aan bouwtoezicht@jouwgemeente.nl:
 - verandering van het adres van degene onder wiens leiding het werk wordt uitgevoerd;
 - de aanvang van de werkzaamheden, ontgravingswerkzaamheden daaronder begrepen, tenminste 2 werkdagen tevoren;
 - de aanvang van het inbrengen van de funderingspalen, het slaan van proefpalen daaronder begrepen, tenminste 2 werkdagen tevoren;
 - de aanvang van de grondverbeteringswerkzaamheden, tenminste 2 werkdagen tevoren;
 - de aanvang van het storten van beton, tenminste 1 werkdag tevoren;
 - het gereed zijn voor ingebruikgeving of ingebruikneming van het bouwwerk of een gedeelte daarvan.
3. **De ingediende constructieve gegevens, moeten nog gecontroleerd worden. Mogelijk zijn er extra gegevens nodig. Ter nadere goedkeuring moeten voor zover van toepassing de volgende bescheiden uiterlijk drie weken voor aanvang van de bouw bij het vakteam Bouw- en Woningtoezicht worden goedgekeurd dan wel ingediend:**
 - het funderingsplan;
 - een plan dat de dragende constructies en de constructieve gegevens weergeeft;
 - de berekening van de dragende constructies, waaronder ook geprefabriceerde onderdelen worden verstaan.

De statische berekeningen dienen berekend te worden overeenkomstig de NEN-normen genoemd in de afdeling 2.1 van het Bouwbesluit.
4. **Bouwbesluit artikel 6.3, Noodverlichting** In het voorzieningengebouw en het vakantieverblijf dient de verlichtingsinstallatie te zijn aangesloten op een noodstroomvoorziening. De installatietekeningen moeten in tweevoud ter goedkeuring worden voorgelegd aan de commandant brandweer/het bouwtoezicht
5. **Bouwbesluit artikel 6.21, Rookmelders** De op tekening aangegeven rookmelders moeten optische rookmelders zijn, aangesloten op de elektriciteitsvoorziening en moeten voldoen aan NEN 2555.
6. **Bouwbesluit artikel 7.12, Deuren in vluchtroutes** Deuren die deel uitmaken van een vluchtroute die leidt naar het aansluitende terrein en vandaar naar de openbare weg moeten in de vluchtrichting te allen tijde kunnen worden geopend zonder gebruik te moeten maken van losse voorwerpen zoals sleutels.

Het gebruiken van bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan

1. Uit het archeologisch onderzoek volgt dat deelgebied A, B en C vrijgegeven worden (geen vervolgonderzoek) op voorwaarde dat er waarnemingen bij deelgebied B verricht kunnen worden tijdens de graafwerkzaamheden.
2. De aanvrager levert een rioleringsplan aan dat geaccordeerd wordt door de gemeentelijk rioolbeheerder.

Overwegingen

Aan de omgevingsvergunning liggen de volgende inhoudelijke overwegingen ten grondslag:

Bij het nemen van het besluit hebben wij overwogen dat:

1. per 1 oktober 2019 er voor het gehele grondgebied van de gemeente Molenlanden geen welstandseisen van toepassing zijn, met uitzondering van de beschermde stads- en dorpsgezichten. Omdat het bouwplan niet in een beschermd stads- en dorpsgezicht is gelegen blijft de welstandsbeoordeling, ingevolge het bepaalde in artikel 12 van de Woningwet, achterwege;
2. de locatie van het plan in het bestemmingsplan "Parapluherziening Buitengebied Graafstroom", "Buitengebied Graafstroom 3e herziening" en "Buitengebied Graafstroom" ligt en de bestemming 'Recreatie', de dubbelbestemming "Waarde – Archeologie 4-6" en de aanduidingen "Functieaanduiding: bedrijfswoning", "Functieaanduiding: specifieke vorm van recreatie – camping" en "Maatvoering: maximaal aantal wooneenheden: 2" heeft;
3. het beoogde plan strijdig is met het vigerende bestemmingsplan op de onder het kopje "het gebruiken van bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan" opgesomde punten;
4. de aanvrager heeft een Aerius berekening ter beoordeling ingediend, waaruit is gebleken dat de stelling in de ruimtelijke onderbouwing dat de ontwikkeling geen negatief effect heeft op de luchtkwaliteit klopt. Deze beoordeling is geaccordeerd door de Omgevingsdienst;
5. het aannemelijk is dat het bouwplan voldoet aan de aan de Bouwverordening 2013;
6. het aannemelijk is dat het bouwplan voldoet aan het Bouwbesluit, mits de voorschriften in deze vergunning worden opgevolgd.

Het gebruiken van bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan

Bij het nemen van het besluit hebben wij overwogen dat:

1. de locatie van het plan in het bestemmingsplan "Parapluherziening Buitengebied Graafstroom", "Buitengebied Graafstroom 3e herziening" en "Buitengebied Graafstroom" ligt en de bestemming 'Recreatie', de dubbelbestemming "Waarde – Archeologie 4-6" en de aanduidingen "Functieaanduiding: bedrijfswoning", "Functieaanduiding: specifieke vorm van recreatie – camping" en "Maatvoering: maximaal aantal wooneenheden: 2" heeft;
2. het beoogde plan strijdig is met het vigerende bestemmingsplan op de punten:
 - a. het gebruik van gebouwen als restaurant en (camping)winkel (conform het huidige bestemmingsplan is uitsluitend een snackbar toegestaan);
 - b. het maximum bebouwde oppervlakte wordt overschreden met de realisatie van het voorzieningengebouw (restaurant);
 - c. het gebruik van de hooimijt als twee vakantieverblijven voor mindervaliden;
 - d. het gebruik van gronden en gebouwen als kinderboerderij/dierenverblijf (conform het bestemmingsplan is het gebruik van gronden/gebouwen voor een kinderboerderij/als dierenverblijf niet toegestaan);
3. wij op grond van artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 3° van de Wabo af kunnen wijken van het bestemmingsplan voor wat betreft het bouwen van een voorzieningengebouw en het gebruiken van hooimijten als vakantie- en dierenverblijf;
4. er aanleiding is om de afwijking te verlenen, omdat:
 - a. het voorliggende plan een kwaliteitsverbetering betreft van het huidige (verouderde) park waarbij de oppervlakte niet vergroot wordt;
 - b. het voorliggende plan aansluit bij de huidige wensen en behoefte van recreant en hierdoor kortdurende verblijf (midweek/langweekend) in Molenlanden aantrekkelijker wordt;
 - c. het college van B&W op 22 september besloten heeft dat geen Milieueffectrapport (MER) hoeft worden opgesteld omdat bij de gewenste ontwikkeling geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu te verwachten zijn;
 - d. uit de ruimtelijke onderbouwing volgt dat er geen milieutechnische belemmeringen zijn voor onderhavig plan;
 - e. archeologisch onderzoek is uitgevoerd en geconcludeerd is dat de gebieden waar de ontwikkeling plaatsvindt vrijgeven kunnen worden met de voorwaarde dat er waarnemingen ter hoogte van de nieuwe hooimijten verricht kunnen worden tijdens de graafwerkzaamheden;
 - f. parkeren plaatsvindt op een nieuw aan te leggen parkeerplaats op eigen terrein waarbij het aantal parkeerplaatsen gekeken is naar de specifieke situatie op dit park;

- g. tegen dit plan verder in planologisch opzicht geen bezwaar bestaat, mede gelet op de goede ruimtelijke onderbouwing welke een onderdeel is van deze aanvraag;
 - h. er privaatrechtelijk geen bezwaren zijn;
5. na het afwegen van alle belangen het verlenen van de afwijking voor deze aanvraag gerechtvaardigd is.

Aandachtspunten

1. Watervergunning

Wij wijzen u erop dat u ook een watervergunning nodig heeft. De watervergunning moet u aanvragen bij het Waterschap Rivierenland te Tiel, bereikbaar via telefoonnummer 0344-649494 of via e-mail vergunningen@wsrl.nl.

Op voorhand vragen wij, mede op verzoek van Waterschap Rivierenland, uw aandacht voor de volgende punten die van belang zijn voor het vervolg en bij de aanvraag watervergunning:

- Watercompensatie dient plaats te vinden conform de richtlijnen van het Waterschap Rivierenland.
- Om blauwalg te voorkomen mogen geen of anders zo min mogelijk (hwa-)lozingen plaats te vinden op de plas.
- Indien meerdere functies op de plas komen, is het advies deze functies fysiek te scheiden van de zwemwaterfunctie. Voor functie zwemmen is een ballenlijn verplicht. Gezien de zwemwaterfunctie kan niet ingestemd worden met het uitzetten van vis (zoals karpers).
- Uitlopende bouwmaterialen zijn niet toegestaan.
- Overleg dient plaats te vinden tussen initiatiefnemer, Waterschap Rivierenland en Gemeente Molenlanden over:
 - o de droogwaterafvoer en de hemelwaterafvoer;
 - o de afwatering van de greppels;
 - o het openbare wandelpad over het terrein en de bereikbaarheid van het oostelijke perceel (in eigendom van het Waterschap Rivierenland) dat gebruikt wordt om de sloten aan beide kanten van de kade te onderhouden in relatie tot de nieuwe inrichting van het terrein;
 - o het totaalverbod voor vrachtverkeer in relatie tot de toekomstige situatie;
 - o de inrichting van de ontsluitingsweg om te komen tot een toekomstbestendige en verkeersveilige situatie voor auto en fietser.

2. Beroep

Is er een beroepschrift ingediend dan kunt u de beslissing op het beroep afwachten alvorens u start met de werkzaamheden. U loopt namelijk een risico wanneer u eerder gaat starten met uw werkzaamheden. De uiterste consequentie van een ingesteld beroep kan zijn dat de omgevingsvergunning wordt vernietigd. Wij adviseren u vooraf met degene te overleggen van wie een beroepschrift verwacht wordt en/of te overleggen met de behandelend ambtenaar. Wanneer bij de rechtbank een verzoek om een voorlopige voorziening wordt ingediend heeft u geen keuze en mag u (gedeeltelijk) geen werkzaamheden uitvoeren. De omgevingsvergunning treedt niet eerder in werking dan nadat hierover een beslissing is genomen.

3. Gemeenteground

Wij wijzen u er nadrukkelijk op dat het volgens de bepalingen van de Algemene plaatselijke verordening van de gemeente verboden is trottoir, rijwegen, plantsoenen of andere gemeentelijke terreinen te gebruiken of te doen gebruiken voor bijvoorbeeld het bereiden van specie of het opslaan van bouwmaterialen, bouwketen en dergelijke.

4. Intrekken omgevingsvergunning

De omgevingsvergunning kan geheel of gedeeltelijk worden ingetrokken wanneer er gedurende drie jaar geen handelingen zijn verricht met gebruikmaking van de omgevingsvergunning. In het geval van bouwen, aanleggen, kappen of slopen is deze termijn gesteld op 26 weken of de in de omgevingsvergunning gestelde termijn. Voorafgaand aan een eventuele intrekking zal altijd uw zienswijze worden gevraagd. U of andere belanghebbenden kunnen een verzoek indienen om de omgevingsvergunning in te trekken.

5. Rechthebbende

Wanneer de omgevingsvergunning voor een ander gaat gelden meldt de vergunninghouder dat ten minste 1 maand van tevoren aan het vakteam Bouw- en Woningtoezicht. De melding dient te bestaan uit:

- naam en adres vergunninghouder;
- het zaaknummer van de betreffende omgevingsvergunning;
- naam, adres en het telefoonnummer van degene voor wie de omgevingsvergunning zal gaan gelden;
- een contactpersoon van degene voor wie de omgevingsvergunning zal gaan gelden;
- het beoogde tijdstip dat de omgevingsvergunning zal gaan gelden voor de andere persoon.

6. Riolering

Alvorens tot het aansluiten van de riolering wordt overgegaan, moet contact met de afdeling Buitenruimte van de gemeente Molenlanden worden opgenomen.

De riolering moet worden uitgevoerd in een gescheiden stelsel.

7. Gebruik perceel

Of een gewenst of bestaand gebruik in overeenstemming is met het bestemmingsplan kunt u zelf nagaan via www.ruimtelijkeplannen.nl of www.watmagwaar.nl

U kunt ook deze informatie opvragen bij het vakteam Bouw- en Woningtoezicht.