

Nummer omgevingsvergunning: WABO 2022 389

Zaaknummer: 13519-2023
OLO kenmerk: 6767101

verzonden : 24 juli 2023

Omgevingsvergunning

Beschikking op de aanvraag van : L.W.C. Bastemeijer, leonievandenbalen@icloud.com

Adres : Veerweg 9

Postcode + woonplaats : 3224 AW Hellevoetsluis

die is ontvangen op : 23 december 2022

om op het perceel,

plaatselijk bekend : Stationsplein 1 Hellevoetsluis

activiteit bouwen : oprichten woning

Overwegende dat:

de gronden waarop het plan is geprojecteerd zijn gelegen binnen het bestemmingsplan "Kanaalzicht", dat op 30 maart 2015 is vastgesteld door de gemeenteraad;

onderliggende gronden de bestemming 'Bedrijf-2' en 'Waarde-Archeologie 2' hebben verkregen;

het plan voorziet in het oprichten van een woning met een oppervlakte van 96 m²;

op de verbeelding is aangegeven dat een bedrijfswoning is toegestaan.

het begrip bedrijfswoning wordt omschreven als een woning in of bij een bouwwerk of terrein, die alleen is bedoeld voor de huisvesting van (het huishouden van) een persoon wiens huisvesting daar, gelet op de bestemming van het bijbehorende terrein of bouwwerk(en) noodzakelijk is. De aanvraag voorziet in een 'gewone' burgerwoning en niet in een bedrijfswoning;

de maximum goot- en bouwhoogte is gesteld op 4 meter;
De goothoogte wordt gemeten vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeiboord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel. Onder peil wordt verstaan de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld. De goothoogte bedraagt 8,583 meter. De bouwhoogte bedraagt ongeveer 9 meter.

er binnen het bouwvlak dient te worden gebouwd. Het plan overschrijdt voor een gering gedeelte het bouwvlak. Met toepassing van artikel 26.1, sub b kunnen burgemeester en wethouders afwijken voor overschrijding van bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, voor zover zulks van belang is voor een technisch betere realisering van bouwwerken dan wel voor zover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein;

de overschrijdingen ten hoogste 3 meter mogen bedragen en het bouwvlak mag met ten hoogste 10% worden vergroot;

ten aanzien van de 'Waarde-Archeologie 2' valt op te merken dat geen archeologisch onderzoek noodzakelijk is, omdat de ontgravingsoppervlakte minder dan 200 m² bedraagt;

het plan niet in overeenstemming is met genoemd bestemmingsplan, vanwege

- strijdig gebruik (geen sprake van een bedrijfswoning, maar een bugerwoning);
- overschrijding van de maximale goothoogte;
- overschrijding van de maximale bouwhoogte;
- het feit dat het op de verbeelding aanwezige bouwvlak niet voor 100% wordt bebouwd.

Afwijking van het bestemmingsplan

In het bestemmingsplan zijn geen afwijkingsbepalingen opgenomen waarmee het bouwplan mogelijk kan worden gemaakt. Ook is het bouwplan niet aan te merken als zogenoemd 'kruimelgeval' als bedoeld in artikel 4 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht. Dit betekent dat de gevraagde omgevingsvergunning alleen kan worden verleend door af te wijken van het bestemmingsplan met toepassing van artikel 2.12 lid 1 onder a onder 3 Wabo. Op een dergelijk besluit is de uitgebreide voorbereidingsprocedure van de Wabo van toepassing. 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.

Op 7 februari 2011 heeft de raad ingestemd met het voorstel 'versnelling ruimtelijke procedures' hierbij is een lijst opgenomen met projecten waarbij de raad bij voorbaat haar verklaring van geen bedenkingen afgeeft. Het bouwen van 1 woning is hierin opgenomen. Het is in dit geval dan niet noodzakelijk het plan voor te leggen aan de gemeenteraad. Het college is daarmee bevoegd besluiten te nemen voor dit bouwplan.

De aanvraag is voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing

Op grond van artikel 2.12 lid 1 onder a onder 3 Wabo kan de omgevingsvergunning slechts worden verleend indien deze niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en is voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing. Door de aanvrager is een goede ruimtelijke onderbouwing aangeleverd 20 maart 2023. Deze ruimtelijke onderbouwing is ambtelijk getoetst en akkoord bevonden. Het bouwplan is derhalve niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening.

plan wel past binnen de ruimtelijke en planologische uitgangspunten van het rijk, de provincie en de gemeente;

in het kader van het wettelijk voorgeschreven overleg op grond van artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening de ruimtelijke onderbouwing ' is toegezonden aan de wettelijke overlegpartners zijnde de Provincie Zuid-Holland, het Waterschap Hollandse Delta;

uit het wettelijk vooroverleg geen opmerkingen zijn ontvangen van de wettelijke overlegpartners;

op grond van artikel 2.10. lid 2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) een aanvraag omgevingsvergunning voor een bouwactiviteit (artikel 2.1, lid 1, onder a Wabo) die in strijd is met het geldende planologische toetsingskader tevens als een aanvraag om omgevingsvergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c van de Wabo dient te worden aangemerkt;

op grond van artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3 van de Wabo kan worden afgeweken van het bestemmingsplan, indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat;

het college heeft ingestemd met de ruimtelijke onderbouwing “Stationsplein 1 Hellevoetsluis” datum 4 januari 2022;

afdeling 3:4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing is;

de aanvraag en het ontwerpbesluit met bijbehorende stukken vanaf 8 juni 2023 tot en met 19 juli 2023 ter inzage hebben gelegen;

binnen bovengenoemde termijn geen zienswijzen zijn ontvangen;

op 16 januari 2023 het plan door de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit beoordeeld, nadat in een vooroverleg de commissie haar waardering voor de autonome hoofdvorm van de woning heeft uitgesproken;

binnen deze overwegend grootschalige omgeving met veel bedrijfspanden dit een sterke ontwerpkeus is, aldus de commissie;

de commissie vraagt aandacht voor de inrichting van het terrein;

een aangepast plan is ontvangen, waarbij de aanvrager tegemoet is gekomen aan de opmerkingen van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit, ten aanzien van parkeren op eigen terrein en het realiseren van een robuuste erfafscheiding, zodat gesteld kan worden dat het plan voldoet aan redelijke eisen van welstand;

ten aanzien van de bodem geen milieu hygiënische belemmeringen bestaan tegen het beoogde gebruik;

op 6 april 2023 heeft de gemeente ingestemd met het gestelde in het uitgevoerde bodemrapport;

de algemene kwaliteit van grond en grondwater van het perceel zijn geen belemmering voor de bouwplannen;

het plan voldoet aan het Bouwbesluit en de Bouwverordening en er voorts geen andere belemmeringen bestaan voor het verlenen van medewerking aan een omgevingsvergunning;

gelet op het advies van de Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond, d.d. 5 juni 2023 onder kenmerk z139312/d507355/23HLV15 dat als zodanig deel uit maakt van deze beschikking;

gelet op artikel 2.1, 2.10 en 2.12, lid 1, sub a, onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;

Besluiten:

Omgevingsvergunning voor de activiteit handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening te verlenen om het realiseren van een woning in planologisch opzicht mogelijk te maken;

Omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen te verlenen voor het oprichten van een woning overeenkomstig de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte bescheiden en onder de volgende voorwaarden:

1. Het peil dient in overleg met het gemeentelijk bouw- en woningtoezicht te worden bepaald in aansluiting op het door de gemeente aan te leggen terrein rondom;
2. Aanvang en einde werkzaamheden dienen te worden gemeld aan het gemeentelijk bouw- en woningtoezicht;
3. De aanbevelingen van de Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond in haar advies d.d. 5 juni 2023 onder kenmerk z139312/d507355/23HLV15 dienen in acht te worden genomen;
4. De opmerkingen van onze constructeur, d.d. 6 juni 2023 dienen in acht te worden genomen;

Een afschrift van deze beschikking zenden wij aan de gemachtigde Finnhouse Houtbouw B.V., de heer A.J. de Haas, Wilhelminastraat 1B, 5246XA Rosmalen, louis@finnhouse.nl.

Hellevoetsluis, 24 juli 2023

namens burgemeester en wethouders,



Ricardo de Wolff

Teammanager Vergunningen, Toezicht en Handhaving

Bouwkosten € 550.000,00

Leges € 12.413,45

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.

Mocht u nog vragen hebben dan kunt u tijdens het dagelijkse spreekuur van team VTH, van 10.00 tot 12.00 uur, contact opnemen met Wim de Vries, via telefoonnummer 14 0181.