

Meesterwerk in bouw en verbouw B.V.
t.a.v. de heer T. Lommers
Oudemaasweg 3
3336 LJ ZWIJNDRECHT

uw brief van : uw kenmerk : ons kenmerk : Z2023-00000069
datum : 27 september 2023 onderwerp : Ontwerpbesluit

Geachte heer Lommers,

Op 10 maart 2023 hebben wij uw aanvraag omgevingsvergunning ontvangen. Uw aanvraag gaat over Krommeweg nabij 12, kadastraal perceel HDK03 E 16779, Hendrik-Ido-Ambacht. Wij hebben uw aanvraag geregistreerd onder nummer Z2023-00000069, met de omschrijving het realiseren van een 2-tal vrijstaande woningen met zwembad. Met deze brief informeren wij u over de behandeling van uw aanvraag.

Uw aanvraag bevat de volgende activiteit(en):

- Bouwen
- Werk of werkzaamheden uitvoeren
- Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

Bevoegd gezag

Wij zijn bevoegd om op deze aanvraag te beslissen. Dit volgt uit artikel 2.4 van de Wabo in samenhang met hoofdstuk 3 van het Besluit omgevingsrecht (Bor).

Beschikking

Wij hebben, gelet op de Algemene wet bestuursrecht (Awb) en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), besloten om aan de aanvrager voor de in de aanvraag aangegeven locatie(s) een omgevingsvergunning te verlenen voor de volgende activiteiten:

- Bouwen
- Werk of werkzaamheden uitvoeren
- Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

Het vergunde plan of project kan als volgt worden omschreven:
het realiseren van een 2-tal vrijstaande woningen met zwembad

Wij hebben verder besloten om de daarbij benodigde afwijking(en) te verlenen zoals benoemd in de activiteiten gebonden bijlagen.

Wij hebben verder besloten om aan deze vergunning voorschriften te verbinden. Deze voorschriften zijn opgenomen in de activiteitgebonden bijlagen.

Bijlagen

Wij hebben ons besluit gebaseerd op de bij de aanvraag ingediende stukken. In de bijlage "bijgevoegde gegevens en bescheiden" hebben wij die stukken vermeld. In die bijlage geven wij ook aan welke van die stukken onderdeel uitmaken van deze omgevingsvergunning.

Naast dit generieke deel van de beschikking hebben wij voor de beoordeelde activiteit een bijlage gemaakt. In die bijlage zijn de activiteitengebonden overwegingen beschreven en zijn, voor zover van toepassing, de activiteitgebonden voorschriften, verplichtingen en mededelingen opgesomd.

Al deze bijlagen zijn onderdeel van deze beschikking.

Procedure

Vorbereidingsprocedure

De aanvraag heeft betrekking op een activiteit of geval waarvoor de uitgebreide voorbereidingsprocedure volgens paragraaf 3.3 van de Wabo moet worden gevolgd. De beschikking is daarom voorbereid met toepassing van afdeling 3.4 van de Awb.

Advies over de aanvraag

Op grond van artikel 6.2 van het Bor, is de Welstandscommissie aangewezen als adviseur. Wij hebben het advies van deze adviseur ontvangen en in de beschikking verwerkt.

Volledigheid aanvraag

De regeling omgevingsrecht (Mor)bepaalt welke stukken er tenminste bij een aanvraag omgevingsvergunning moeten worden ingediend.

Wij zijn van oordeel dat de aanvraag na het indienen van de aanvullende gegevens voldoende informatie bevat voor een goede beoordeling. De aanvraag is dan ook in behandeling genomen.

Daarnaast ontbreken er nog stukken, die op grond van de Mor weliswaar zijn vereist, maar later ter beoordeling mogen worden ingediend. Deze "uitgestelde indieningsvereisten" hebben wij uitgewerkt in de activiteitgebonden bijlagen.

Inwerkingtreding beschikking

De beschikking treedt in werking met ingang van de dag na afloop van de termijn voor het indienen van een beroepschrift. De beroepstermijn bedraagt zes weken en vangt aan op de dag nadat de beschikking overeenkomstig artikel 3:44, eerste lid, onderdeel a van de Awb ter inzage is gelegd.

U betaalt kosten voor het behandelen van uw aanvraag (leges)

U ontvangt hiervoor binnenkort een legesfactuur van ons.

Is deze beschikking onduidelijk of heeft u er vragen over?

Neem dan eerst telefonisch contact met ons op. Dit kan voorkomen dat u een bezwaarschrift hoeft te schrijven.

Voornemen omgevingsvergunning te verlenen

Wij zijn voornemens de omgevingsvergunning te verlenen. Deze ontwerpbeschikking met bijbehorende stukken wordt op grond van de Algemene wet bestuursrecht voor een duur van zes weken ter inzage gelegd. Deze terinzagelegging wordt digitaal via de website <http://www.officielebekendmakingen.nl> gepubliceerd en in Weekblad De Brug. Tijdens de termijn van de terinzagelegging kan iedereen schriftelijk een zienswijze tegen het plan aan het college indienen.

Na de terinzagelegging zullen wij, rekening houdend met de eventuele zienswijzen, een definitieve beslissing nemen op de aanvraag omgevingsvergunning.

Het planidentificatienummer is: NL.IMRO.0531.pb28Krommewegnb12-2001

Zienswijze indienen

U kunt schriftelijk reageren door een zienswijze in te dienen tegen het ontwerpbesluit. De zienswijze kunt u indienen bij burgemeester en wethouders van de gemeente Hendrik-Ido-Ambacht, postbus 34, 3340 AA Hendrik-Ido-Ambacht. Vermeld hierbij het zaaknummer en geef aan dat het om een zienswijze op een ontwerpbeschikking gaat.

De gemeente bekijkt alle reacties bij het nemen van een definitief besluit. Wanneer u niet reageert op het ontwerpbesluit d.m.v. een zienswijze, kunt u later alleen reageren op het definitieve besluit als dat tegen uw belangen ingaat (beroepsschrift).

Beroep instellen

De aanvrager en belanghebbenden, die zienswijzen naar voren hebben gebracht tegen de ontwerpbeschikking of aan wie redelijkerwijs niet kan worden verweten dit niet te hebben gedaan, kunnen tegen deze beschikking op grond van de Algemene wet bestuursrecht een beroepsschrift indienen binnen zes weken na de dag waarop deze ter inzage is gelegd. Dit kan bij Rechtbank Rotterdam, Bestuursrecht (Postbus 50951, 3007 BM Rotterdam).

Het beroepsschrift moet zijn voorzien van een handtekening en in elk geval 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. Voor de behandeling van het beroep wordt door de rechtbank een bedrag aan griffierecht geheven.

U kunt ook digitaal beroep instellen bij genoemde rechtbank via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. Daarvoor heeft u een elektronische handtekening (DigiD of eHerkenning) nodig. Kijk op de genoemde website voor de precieze voorwaarden.

Voorlopige voorziening

De beschikking treedt in werking nadat de termijn voor het indienen van een beroepsschrift is verstreken. Het indienen van een beroepsschrift houdt de werking van het besluit niet tegen. Hebben u of andere belanghebbenden er veel belang bij dat dit besluit niet in werking treedt, dan kan een belanghebbende, die een beroepsschrift heeft ingediend, de voorzieningenrechter van de

Rechtbank Rotterdam, Bestuursrecht (Postbus 50951, 3007 BM Rotterdam) verzoeken om een voorlopige voorziening (tijdelijke beslissing) te treffen. Voor de behandeling van het verzoek wordt een bedrag aan griffierecht geheven.

U kunt ook digitaal een verzoek om voorlopige voorziening instellen bij genoemde rechtbank via de website van De Rechtspraak <https://www.rechtspraak.nl/Uw-Situatie/Naar-de-rechter/Rechtszaak-starten>. Daarvoor heeft u een elektronische handtekening (DigiD of eHerkenning) nodig. Kijk op de genoemde website voor de precieze voorwaarden.

Wijziging en intrekking omgevingsvergunning

Op grond van paragraaf 2.6 en 5.4 van de Wabo bestaat de bevoegdheid om deze beschikking geheel of gedeeltelijk in te trekken of de aan deze beschikking verbonden voorschriften te wijzigen.

In de activiteitgebonden bijlage(n) hebben wij daarover, voor zover relevant, nadere informatie opgenomen.

Met vriendelijke groet,
Namens burgemeester en wethouders van Hendrik-Ido-Ambacht

R. (Ramon) van Zadelhoff
Teamcoördinator & Senior adviseur
Afdeling Beheer Openbare Ruimte
Team Vergunningverlening & Handhaving

Bijbehorende documenten

Deze documenten zijn onderdeel van de beschikking op de aanvraag geregistreerd onder nummer: Z2023-00000069.

De volgende 32 documenten maken deel uit van dit besluit:

1. Aanvraagdocument publiceerbaar
2. bijlage_12_20230161_Krommeweg_GG_pdf
3. 2_HIA_versie_4_0_dd_7_september_2023_pdf
4. ndige_tekeningen_versie_B_29-05-2023_pdf
5. _kavelinrichting_versie_B_29-06-2023_pdf
6. 27_archelogisch_onderzoek_01-02-2023_pdf
7. verkeerslawaaai_aanvullend_20-06-2023_pdf
8. la-berekeningen_Krommeweg_25-04-2023_pdf
9. 7_Constructie_overzichten_26-06-2023_pdf
10. weg_bouwveiligheidsplan_2_15-12-2022_pdf
11. 2021_03_027_MPG_Krommeweg_27-06-2023_pdf
12. eg_won__2_energie_label_2_24-10-2022_pdf
13. 7_krommeweg_won__2_BENG_2_24-10-2022_pdf
14. 027_Krommeweg_won__1_BENG_24-10-2022_pdf
15. aldraag_vermogen_versie_A_26-10-2022_pdf
16. eweg_energie_label_won__1_24-10-2022_pdf
17. auna_aanvulling_spreeuwen_27-06-2023_pdf
18. _quickscan_flora_en_fauna_14-10-2022_pdf
19. 1_03_027_principe_verzoek_31-08-2022_pdf
20. 1_03_027_principe_details_22-06-2023_pdf
21. 03_027_sondering_versie_A_27-06-2022_pdf
22. itieberekening_realisatie_04-04-2023_pdf
23. epostieberekening_gebruik_13-12-2023_pdf
24. materialen_brandscheiding_27-06-2023_pdf
25. 21_03_027_watervergunning_20-12-2022_pdf
26. erkennend_bodem_onderzoek_07-07-2022_pdf
27. odem_onderzoek_aanvullend_19-06-2023_pdf
28. 30403143403_Situatie1R_230515_144029_pdf
29. 07_Krommeweg_rvluchtroute_30-03-2023_pdf
30. mmeweg_attest_gevel_delen__kunstriet_pdf
31. overzicht_verblijfsruimte_30-03-2023_pdf
32. mmeweg_gewichtsberekening_26-10-2022_pdf

Bijlage activiteit gebonden overwegingen

Deze bijlage is onderdeel van de ontwerpbeschikking op de aanvraag die is geregistreerd onder nummer: Z2023-00000069.

In deze bijlage worden de activiteitgebonden overwegingen met de daarbij behorende voorschriften en mededelingen vermeld.

De omgevingsvergunning wordt verleend voor de volgende activiteit(en):

- Bouwen (nieuw)
- Werk of werkzaamheden uitvoeren
- Bouwen in strijd met bestemmingsplan

Bouwen (art. 2.1, lid 1 onder a Wabo)

Overwegingen

De volgende activiteitgebonden overwegingen liggen mede ten grondslag aan de beschikking:

Bouwbesluit 2012

- De aanvraag en de daarbij ingediende stukken hebben wij getoetst aan het Bouwbesluit 2012. Naar ons oordeel is in voldoende mate aannemelijk gemaakt dat de aanvraag voldoet aan de van toepassing zijnde regel.

- De daken van de woningen worden bedekt met een kunststof riet. De aangeleverde gegevens van de kunststof rietenkap hebben wij voorgelegd aan de Veiligheidsregio Zuid-Holland Zuid (hierna: VRZHZ). Op 18 september 2023 heeft de VRZHZ het volgende positiefadvies gegeven:

De aangeleverde gegevens van de kunststof rietenkap geven aan dat deze kap voldoet aan brandclassificatie Broof(t1). Dit wil zeggen dat secundaire branden (vlieg vuur) wordt voorkomen doordat het moeilijk inbrand en/of de brand zich moeilijk op het dakoppervlak kan verspreiden. Dit materiaal voldoet aan de gestelde brandveiligheidsvoorwaarden en kan dus in deze situatie worden toegepast.

Bouwverordening

- De aanvraag en de daarbij ingediende stukken hebben wij getoetst aan de Bouwverordening. Naar ons oordeel is in voldoende mate aannemelijk gemaakt dat de aanvraag voldoet aan de van toepassing zijnde voorschriften.

- De aanvraag en de daarbij ingediende stukken hebben wij voorgelegd aan de Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid (hierna: OZHZ). Op 20 september 2023 heeft de OZHZ positief geadviseerd (kenmerk D-23-2360441). De ingediende bodemonderzoeken zijn naar behoren en conform de NEN richtlijnen uitgevoerd. Op grond van de resultaten vormt de kwaliteit van de bodem geen bezwaar om de omgevingsvergunning te verlenen.

Bestemmingsplan

- De aanvraag en de daarbij ingediende stukken hebben wij getoetst aan het ter plaatse geldende bestemmingsplan "Zone Krommeweg, Langeweg, A16". De aanvraag valt binnen de bestemming "Wonen" en dubbelbestemming "Waarde - Archeologie lage verwachting". Naar ons oordeel past de aanvraag niet binnen de aangegeven bestemming en voldoet de aanvraag niet aan de daarbij gegeven voorschriften. Hiervoor is een ontheffingsprocedure doorlopen (zie hierna bij deelactiviteit Gebruik met planologische afwijking). Op grond van de motivering bij onderstaande deelactiviteit op grond van artikel 2.1 lid 1c Wabo verlenen wij medewerking aan het bouwplan.

-De aanvraag en de daarbij ingediende stukken hebben wij ook getoetst aan het ter plaatse geldende bestemmingsplan "Parapluherziening parkeernormen Hendrik-Ido-Ambacht". De activiteit bouwen is ook in overeenstemming met de gebruiksregels van de "Parapluherziening parkeernormen Hendrik-Ido-Ambacht" omdat de aanvraag in overeenstemming is met de "Parkeernormen Nieuwe ontwikkelingen 2018". Het plan voorziet in 6 parkeerplaatsen op eigen terrein, wat betekent dat er voldaan wordt aan de minimale parkeernorm van 6 parkeerplekken. Hiermee wordt er voldaan aan de eisen vanuit de Parkeernota Nieuwe ontwikkelingen 2018.

Welstand

- De aanvraag en de daarbij ingediende stukken hebben wij voor advies voorgelegd aan de welstandscommissie. De welstandscommissie is van oordeel dat het uiterlijk of de plaatsing van het bouwwerk waarop de aanvraag betrekking heeft, zowel op zichzelf beschouwd als in verband met de omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan, niet in strijd is met redelijke eisen van welstand. Wij hebben ingestemd met het advies van de welstandscommissie.

- Er bestaat, gelet op het voorgaande, geen grond om de omgevingsvergunning voor deze activiteit te weigeren.

Voorschriften

De volgende activiteitgebonden voorschriften zijn van toepassing op de beschikking:

1. Het project moet, met inachtneming van de hierbij gegeven voorschriften, worden uitgevoerd overeenkomstig de stukken die deel uitmaken van de beschikking.
2. De hieronder opgesomde, op grond van artikel 2.7 van de Mor later ingediende stukken zijn nog niet beoordeeld:
 - a) De nog ontbrekende of aan te passen constructieve gegevens.
 - b) Het definitieve bouwveiligheidsplan;
 - c) De uitgangspunten voor een monitoringsplan ter voorkoming van schade aan naburige bouwwerken;
 - d) Een uitzettekening met RD - coördinaten ter controle van de uitzetting van het bouwplan.

3. Geluid warmtepompen en airco

De buitenunits van de warmtepomp en airco moeten voldoen aan artikel 3.8 lid 2 van het bouwbesluit. Artikel 3.8 lid 2 luidt: Een installatie voor warmte- of koudeopwekking, die is opgesteld buiten de uitwendige scheidingsconstructie van een bouwwerk, veroorzaakt op de perceelgrens met een perceel voor een andere woonfunctie een geluidsniveau van ten hoogste 40 dB, bepaald volgens de Handleiding Meten en Rekenen Industrielawaai.

4. Ecologie:

Uit inventarisatie van soorten (Quickscan flora & fauna Hendrik-Ido-Ambacht, Krommeweg, d.d. 14 oktober 2022) blijkt dat geen verblijfplaatsen van beschermde soorten zijn aangetoond.

In het kader van de zorgplicht Wet natuurbescherming (Wnb) zijn voorschriften opgenomen.

1. De start van de (bouw) werkzaamheden dient plaats te vinden buiten de broedperiode van vogels (globaal van maart t/m juli). Indien dit onverhoopt niet mogelijk is, dan dient ten laatste twee weken voor de werkzaamheden aanvangen het terrein door een deskundige te worden gecontroleerd op mogelijke broedvogels. Een broedsel is altijd beschermd ook buiten broedperiode.

Toelichting

Indien uit dit onderzoek blijkt dat er zich in het projectgebied nest-indicerende of broedende vogels bevinden, dan mogen de werkzaamheden niet zondermeer uitgevoerd worden. In dat geval dreigt overtreding van de Wet natuurbescherming en loopt u het risico dat het toezichthoudend bevoegd gezag handhavend zal optreden. Dit kan onder meer bestaan uit het stilleggen van de werkzaamheden. Indien uit het deskundig onderzoek blijkt dat er zich nest-indicerende of broedende vogels in het projectgebied bevinden en het wenselijk is dat de werkzaamheden zonder uitstel doorgang vinden, dan dient u dit onderzoek met spoed te mailen naar ecologie@ozhz.nl, zodat wij met u kunnen afstemmen of- en welke passende oplossingen mogelijk zijn en u zo voorkomt dat de Wnb overtreden wordt.

2. De (bouw) werkzaamheden dienen zoveel mogelijk overdag te worden uitgevoerd (buiten schemerperiodes). Als het onvermijdelijk is werkzaamheden in de schemer of nachtperiode uit te voeren, dient gebruik te worden gemaakt van vleermuisvriendelijke verlichting (op bouwplaats gerichte geconvergeerde lichtbundels, niet zijwaarts gericht, gebruik van de juiste kleur verlichting, bijv. amberkleurig).

3. Wanneer ondanks zorgvuldig handelen, onderzoek en advies schade lijkt te ontstaan voor beschermde flora en fauna, dient direct contact opgenomen te worden met een ter zake deskundige.

Tot slot willen wij het volgende nog onder uw aandacht brengen.. De planlocatie was voorheen een terrein met veel groene elementen. Door de komst van de woningen is een relatief groot areaal groen gekapt, waardoor het leefgebied van diverse planten en dieren is weggenomen. Door het treffen van maatregelen op het perceel ter bevordering van de biodiversiteit wordt deze schade beperkt of mogelijk zelfs helemaal ongedaan gemaakt of verbeterd. In de uitgevoerde ecologische quickscan van Breur Ecologie is een aantal maatregelen geadviseerd ter bevordering van de biodiversiteit. Voor meer praktische tips en informatie kunt u terecht op bijvoorbeeld de website van milieucentraal. <https://www.milieucentraal.nl/huis-en-tuin/verbouwen/natuurinclusief-bouwen-en-verbouwen/#natuurinclusieve-maatregelen> .

Mededelingen

In verband met deze activiteit wordt het volgende onder de aandacht gebracht:

1. De aanvang van de werkzaamheden moet op grond van artikel 1.25 van het Bouwbesluit tenminste twee dagen van tevoren te worden gemeld bij de afdeling Beheer Openbare Ruimte, team vergunningverlening & handhaving, telefoon 078-7702700, 078-7702701, 078-7702695 of via inspectie-bouw@h-i-ambacht.nl.
2. Voordat met de bouw een aanvang wordt gemaakt moet de aannemer contact opnemen met de afdeling Beheer Openbare Ruimte, team vergunningverlening en handhaving, vanwege de inhoud van de aan deze vergunning verbonden voorschriften.
3. In verband met de controle op de aanwezige wapening in gewapend betonconstructies moet de afdeling Beheer Openbare Ruimte, team vergunningverlening en handhaving tenminste 24 uur voordat gestort wordt, gewaarschuwd te worden. Een medewerker van de afdeling Beheer Openbare Ruimte zal dan in samenwerking met de constructeur of een ter zake kundig vertegenwoordiger van deze, de wapening controleren.
4. Voor het opslaan van de bouwmaterialen mag uitsluitend gebruik worden gemaakt van het terrein van de opdrachtgever. Ook wijzen wij erop, dat u aansprakelijk kan worden gesteld voor beschadigingen welke worden aangebracht aan het straatwerk of het openbaar groen.
5. Zodra de werkzaamheden gereed zijn, moet dat worden gemeld bij de afdeling Beheer Openbare Ruimte, team vergunningverlening en handhaving, telefoon 078-7702700, 078-7702701, 078-7702695 of via inspectie-bouw@h-i-ambacht.nl.
6. Bij uitvoering van de (bouw)werkzaamheden moet u rekening houden met de plichten die voortvloeien uit hoofdstuk 8 van het Bouwbesluit 2012. De inhoud hiervan kan worden nagelezen op de website: <http://www.bouwbesluitonline.nl>.
7. Wij willen u erop wijzen dat u pas gebruik kunt maken van deze verleende omgevingsvergunning als de grond bouwrijp aan u is overgedragen.
8. Betreffende de aanleg, aansluiting en hoogteligging van de buitenrioleringen/drainage alsmede de kosten daarvan moet contact te worden opgenomen met de afdeling "Beheer en Openbare Ruimte, (telefoonnummer 14078)".

Mededelingen Bodem

Hergebruik grond

Grond die tijdens de bouwwerkzaamheden vrijkomt kan op de locatie worden hergebruikt. Bij hergebruik van deze grond elders dienen de eisen in acht te worden genomen, zoals gesteld binnen het Besluit bodemkwaliteit, de bodembeheernota regio Zuid-Holland Zuid en de "Herziene handreiking toepassing van PFOA houdende grond regio Zuid-Holland Zuid". Het landelijke beleid ten aanzien van PFAS is weergegeven in het "Handelingskader PFAS-houdende grond en baggerspecie" van december 2021.

Slakkenlaag

Op de locatie is plaatselijk een slakkenlaag aangetroffen. Dit materiaal betreft geen bodem en de kwaliteit ervan kan daarom formeel niet getoetst worden aan de Wet bodembescherming (Wbb).

Daar waar de aanwezige slakkenlaag als gevolg van de nieuwbouw haar functie verliest dient deze te worden verwijderd en afgevoerd. Bij hergebruik van het afgevoerde slakkenmateriaal dienen de eisen in acht te worden genomen, zoals gesteld binnen het Besluit bodemkwaliteit. Bij de verwijderingswerkzaamheden mag geen vermenging van het slakkenmateriaal plaatsvinden met de onder- of omliggende bodem.

Lood in de bodem

Op de bouwlocatie zijn licht verhoogde concentraties met lood aangetroffen. Dergelijke concentraties komen op heel veel plekken in Nederland voor. Ze zijn een gevolg van allerlei activiteiten door de eeuwen heen. Deze concentraties zijn niet hoog genoeg om een belemmering te vormen om de omgevingsvergunning te verlenen.

Ook dit soort lage concentraties kunnen in bijzondere gevallen een gezondheidsrisico vormen. Dit treedt met name op als jonge kinderen vaak grond in hun mond stoppen. Om dit te voorkomen zijn gebruiksadviezen opgesteld. Kijk voor meer informatie hierover op <https://www.ozhz.nl/dossiers/lood-in-de-bodem/>

PFAS in de bodem

De locatie is niet onderzocht op PFAS. Wel is bekend dat er in de omgeving van de locatie wel PFAS wordt gemeten in verhoogde concentraties. De concentratie PFAS is niet hoog genoeg om een belemmering te vormen om de omgevingsvergunning te verlenen.

Wij raden het eten van groente en fruit uit eigen tuin op de locatie af. PFAS kan namelijk vanuit de bodem in geteelde groenten en fruit terecht komen. Voor meer advies kunt u terecht op onze website: <https://www.ozhz.nl/dossiers/pfasinmijntuin/>

Contactpersonen voor eventuele vragen bij OZHZ

Als u nog vragen heeft, kunt u contact opnemen met mevrouw C.M.H. Jonker-Kooijman T (078) 770 3357. Bij afwezigheid kan contact opgenomen worden met de heer P.B.A.M. van Aalst T (078) 770 29 66.

Werk of werkzaamheden uitvoeren (Aanleggen) (art. 2.1, lid 1 onder b Wabo)

Overwegingen

De volgende activiteitgebonden overwegingen liggen mede ten grondslag aan de beschikking:

De aanvraag en de daarbij ingediende stukken hebben wij getoetst aan het ter plaatse geldende bestemmingsplan "Zone Krommeweg, Langeweg, A16". De aanvraag valt binnen de dubbelbestemming "Waarde - Archeologie lage verwachting".

Het is verboden op of in deze gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (omgevingsvergunning) de volgende werken, voor zover geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a) het uitvoeren van grondwerkzaamheden, waaronder ook worden gerekend het woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, aanleggen van drainage en ontginnen, en aanleggen, vergraven of verruimen van sloten, vijvers en andere waterpartijen;
- b) het rooien van bomen waarbij de stobben worden verwijderd;
- c) het verlagen van het waterpeil.

De omgevingsvergunning als bedoeld in lid 18.4.1 van deze bestemming kan worden verleend omdat de door de geplande werken of werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen de archeologische waarden van deze gronden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van die waarden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind.

Er bestaat, gelet op het voorgaande, geen grond om omgevingsvergunning voor deze activiteit te weigeren.

Voorschriften

De volgende activiteitgebonden voorschriften zijn van toepassing op de beschikking:

1. Het project moet, met inachtneming van de hierbij gegeven voorschriften, worden uitgevoerd overeenkomstig de stukken die deel uitmaken van de beschikking.

Gebruik met planologische afwijking (art. 2.1, lid 1 onder c Wabo)

Overwegingen

De volgende activiteitgebonden overwegingen liggen mede ten grondslag aan de beschikking:

Een aanvraag is ingediend voor de bouw van een tweetal woningen op de percelen aan de Krommeweg nabij nr. 12. De percelen liggen in het bestemmingsplan "Zone Krommeweg, Langeweg, A16". Het bestemmingsplan maakt de bouw van twee woningen niet mogelijk. Hiervoor moet een ontheffingsprocedure worden doorlopen.

Bestemmingsplan en procedure

De onderhavige percelen liggen in het bestemmingsplan "Zone Krommeweg, Langeweg A16". Deze percelen maakten tot voor kort deel uit van het perceel Krommeweg 12. Dit perceel is inmiddels gesplitst. De gesplitste percelen hebben de bestemming "Wonen". De woningen moet binnen het bouwvlak worden gebouwd. Aangezien op deze percelen bouwvlakken ontbreken, is de bouw van twee woningen is vanuit het bestemmingsplan niet mogelijk. Een ontheffingsprocedure ex artikel art. 2.12 lid 1, sub a onder 3° Wabo is daarom noodzakelijk.

Beleid

De aanvraag is getoetst op aspecten van rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid.

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Vanuit de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte wordt door het Rijk de verantwoordelijkheid voor afstemming tussen verstedelijking en groene ruimte op regionale schaal aan de provincie. Gezien de aard en schaal van het plan zijn rijksbelangen hier niet in het geding.

Ladder Duurzame verstedelijking

Bij stedelijke ontwikkeling moet worden aan de Ladder van Duurzame verstedelijking. Van verstedelijking is sprake indien 11 woningen of meer worden gebouwd. Aangezien het hier gaat om de bouw van twee woningen is hier geen sprake van een stedelijke ontwikkeling en hoeft deze niet te worden getoetst aan de Ladder van Duurzame verstedelijking.

Provinciaal beleid

De omgevingsvisie

De Provincie Zuid Holland heeft op 23 februari 2019 haar omgevingsvisie vastgesteld. In haar omgevingsvisie zet de provincie in op het beter benutten van Bestand Stads- en Dorpsgebied (BSD): Het meer benutten van de bebouwde ruimte door verdichting, herstructurering en binnenstedelijke transformatie. De aangevraagde ontwikkeling past binnen de omgevingsvisie en -verordening Zuid Holland. Aangezien het perceel ligt binnen het zg BSD gebiedt wordt invulling gegeven aan het provinciaal beleid om verstedelijking op te vangen binnen bestaand stedelijk gebied. Het plan is dan ook niet in strijd met het provinciaal beleid.

Gemeentelijk beleid

Omgevingsvisie

Recentelijk is de gemeentelijke omgevingsvisie vastgesteld door de raad. De omgevingsvisie is de gemeentelijke onderlegger voor omgevingsplannen en ontwikkelingen in de fysieke leefomgeving. Binnen de omgevingsvisie zijn onderhavige percelen ingedeeld in de woongebieden. Deze woongebieden maken deel uit van wijken en buurten, waar het voor inwoners prettig een veilig wonen moet zijn en het dorpse karakter wordt gehandhaafd. De ontwikkeling binnen woongebieden is gericht op behoud en versterken van het woongenot en de leefbaarheid in de woongebieden, waarbij wordt voorzien in een passende woonbehoefte. Het plan voor de bouw van twee woningen past binnen de doelstelling van de omgevingsvisie

Woonvisie

Voor de gemeente is een gemeentelijke woonvisie vastgesteld in 2019. Deze woonvisie verwoordt de ambitie van de gemeente op het gebied van huisvesting en woningbouw in relatie tot doelgroepen. Een kleinschalig particulier initiatief als onderhavig plan dat binnen een bestaande woonwijk wordt gerealiseerd, past binnen de geschetste ambities van de woonvisie.

Omgevingsaspecten

Het plan is tevens beoordeeld op omgevingsaspecten als milieu, bodem, water, geluid, verkeer, luchtkwaliteit, externe veiligheid en archeologie. Voor het onderhavige plan geldt dat gezien de aard van de ontwikkeling de genoemde aspecten geen belemmering vormen voor het realiseren van het plan. Voor wat betreft het geluid geldt dat een procedure voor Hogere grenswaarde moet worden doorlopen voor een van de twee woningen. Tevens moet nog aanvullend onderzoek gedaan worden voor de bodem en de karakteristieke geluidswering.

Ruimtelijke beoordeling

Het plan behelst geen nieuwe stedelijke ontwikkeling maar betreft hier een kleinschalige ontwikkeling binnen een stedelijk gebied. Met de twee woningen aangesloten bij de omliggende bebouwing. Het aantal parkeerplaatsen is voldoende en de ontsluiting van de woningen op de Krommeweg is aanvaardbaar. Het plan past tevens binnen de kaders van zowel provinciaal als gemeentelijk beleid. Het plan is dan ook ruimtelijk aanvaardbaar en medewerking kan worden verleend.

Ten behoeve van de voorgenomen bouw van de woningen is vooraf een akoestisch onderzoek uitgevoerd ter bepaling van de geluidbelasting op de gevels van de geprojecteerde woning. Daarbij is vastgesteld dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB voor wegverkeerslawaaï wordt overschreden op de gevels van één van de nieuw te bouwen woningen (woning 2) als gevolg van wegverkeer op de Krommeweg. Omdat er sprake is van nieuwbouw is door het college besloten om hogere grenswaarden te verlenen tot 55 dB.

Conclusie

Met gebruikmaking van artikel 2.12 lid 1, sub a onder 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht kan afgeweken worden van het vigerende bestemmingsplan.

Er bestaat, gelet op het voorgaande, geen grond om omgevingsvergunning voor deze activiteit te weigeren.

Voorschriften

De volgende activiteitgebonden voorschriften zijn van toepassing op de beschikking:

1. Het project moet, met inachtneming van de hierbij gegeven voorschriften, worden uitgevoerd overeenkomstig de stukken die deel uitmaken van de beschikking.

Mededelingen

In verband met deze activiteit wordt het volgende onder de aandacht gebracht:

De vergunning voor deze activiteit kan geheel of gedeeltelijk worden ingetrokken. Dit kan onder meer indien:

- de vergunning of ontheffing ten gevolge van een onjuiste of onvolledige opgave is verleend;
- gedurende drie jaar geen handelingen zijn verricht met gebruikmaking van de vergunning;
- niet overeenkomstig de vergunning of ontheffing is of wordt gehandeld;
- de aan de vergunning of ontheffing verbonden voorschriften of beperkingen niet zijn of worden nageleefd;
- de voor de houder van de vergunning of ontheffing als zodanig geldende algemene regels niet zijn of worden nageleefd.

Voor inlichtingen en mededelingen omtrent de uitvoering van de werkzaamheden kan contact worden opgenomen met de afdeling Beheer Openbare Ruimte, team Vergunningverlening en Handhaving.

Het planidentificatienummer is: NL.IMRO.0531.pb28Krommewegnb12-2001