



Ontwerp Omgevingsvergunning

Nummer: W2023-0062
Z/23/203703/D - 365452

Burgemeester en wethouders van de gemeente Goeree-Overflakkee;

beschikkende op de aanvraag van: Monbou Vastgoed B.V.
wonende/gevestigd: Huydecoperstraat 17 A
te: 3151 NC Hoek van Holland
die is ontvangen op: 2 februari 2023
om op het perceel, kadastraal bekend: Middelharnis B 1934
en plaatselijk bekend: Zandpad 48 te Middelharnis
omschrijving aanvraag: het verbouwen van het pand tot winkelpand
en bouw van 3 woningen

Besluit

Burgemeester en wethouders besluiten, gelet op artikel 2.1 en artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, de omgevingsvergunning op **** 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).

Motivering

De aanvraag is beoordeeld op de volgende onderstaande onderdelen:

Ontvankelijkheid

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.7 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

Met de ingediende gegevens is voldoende aannemelijk gemaakt dat de aanvraag voldoet aan de voorschriften van het Bouwbesluit 2012.

De aanvraag is voor brandtechnisch advies voorgelegd aan Brandpreventie team regio Rijnmond-Zuid. Wij hebben gecontroleerd of dit advies op een goede manier is opgesteld. Het advies is logisch en begrijpelijk. De redenering daarin is goed te volgen en leidt tot de conclusie van het advies. Daarom nemen wij dit advies over en baseren onze beslissing op dit advies.

Bouwverordening

Met de ingediende gegevens is voldoende aannemelijk gemaakt dat de aanvraag voldoet aan de voorschriften van de Bouwverordening van de gemeente Goeree-Overflakkee.

Bestemmingsplan

Ter plaatse van het gevraagde is het bestemmingsplan "Beschermd Dorps en Stadsgebieden" van toepassing. De betreffende gronden hebben, conform artikel 5, de bestemming "Centrum" met gedeeltelijk de bouwaanduiding 'karakteristiek, conform artikel 21' de dubbelbestemming "Waarde-Archeologie-4" en conform artikel 24 de dubbelbestemming "Cultuurhistorie-2".

De aanvraag voldoet niet geheel aan de voorschriften die gelden vanuit de bestemming "Centrum" aangezien er op de begane grond en het souterrain geen woonfunctie is toegestaan.

De aanvraag voldoet wel aan de voorschriften die gelden vanuit de dubbelbestemming "Waarde-Archeologie-4" aangezien de oppervlakte van de uitbreiding kleiner is dan 500m².

De aanvraag voldoet tevens aan de voorschriften die gelden vanuit de dubbelbestemming "Cultuurhistorie-2" gezien het positieve advies van de monumentencommissie van 14 februari 2023.

De aanvraag is ook getoetst aan de bepalingen uit het "Paraplubestemmingsplan Wonen en Parkeren (2023)". Op grond van artikel 3.1 van de voorschriften van het betreffende bestemmingsplan mogen de gevraagde woningen niet worden toegevoegd.

Ruimtelijke afweging

Zoals hiervoor geconcludeerd is het gevraagde in strijd met het geldende bestemmingsplan.

Op basis van artikel 2.12 lid 1 onder a sub 3 Wabo kan worden meegewerkt aan een aanvraag in dien die in strijd is met het bestemmingsplan. Het Criterium hierbij is een goede ruimtelijke ordening. In het kader van deze aanvraag is een ruimtelijke onderbouwing opgesteld. Geoordeeld is dat de aanvraag niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. De ruimtelijke onderbouwing maakt onderdeel uit van dit besluit.

Welstand/monumentencommissie

De aanvraag voldoet volgens het positieve advies van 14 februari van de welstand/monumentencommissie van de Stichting Dorp, Stad & Land aan redelijke eisen van welstand. Wij hebben gecontroleerd of dit advies op een goede manier is opgesteld. Het advies is logisch en begrijpelijk. De redenering daarin is goed te volgen en leidt tot de conclusie van het advies. Daarom nemen wij dit advies over en baseren onze beslissing op dit advies.

Bijgevoegde documenten

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

1. Aanvraagformulier
2. Tekening bestaand en nieuw
3. Bouwbesluitberekeningen
4. Huisnummerbesluit
5. Ruimtelijke onderbouwing

Beroepsclausule

Tegen het besluit kan binnen vanaf de dag na de dag van ter inzagelegging beroep worden aangetekend. Het beroepsschrift 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 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, 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 beroep instellen bij genoemde rechtbank via mijn.rechtspraak.nl/start/burger. 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,
secretaris, burgemeester,

W.M. van Esch

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 het taakveld Bouwtoezicht van team Omgeving.
De start en het gereedkomen van de werkzaamheden kunt u ook via de gemeentelijke website melden. Hiervoor heeft u wel een BSN- of KVK nummer 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 te worden gegeven;
- 8) Voor de aanvang van de verschillende werkzaamheden moet op verschillende momenten, zoals hieronder aangegeven, bij het bouwtoezicht van de gemeente Goeree-Overflakkee 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.Het bericht kunt u sturen via de e-mail naar bouwtoezicht@ggo.nl;
- 9) Gegevens en bescheiden ten behoeve van toetsing aan het Bouwbesluit 2012 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 geotechnisch bodemonderzoek) en van de opgaande constructie. Deze gegevens kunt u sturen via de e-

mail naar constructie@ggo.nl;

- 10) De riolering voor het afvalwater en fecaliën moet worden aangesloten op het rioleringssysteem van de gemeente. Een rioolaansluiting dient aangevraagd te worden via de website van de gemeente. Voor overige informatie over de voorschriften voor aansluiting en inlichtingen over de plaats van de aansluiting kunt u contact opnemen met het team Leefbaarheid & Wijk;
- 11) Voor met de bouw wordt aangevangen moet een (bouw)veiligheidsplan conform het Bouwbesluit 2012 worden overgelegd;

ALGEMENE INFORMATIE OVER DE OMGEVINGSVERGUNNING

Nutsvoorzieningen

Als u uw bouwwerk wilt aansluiten op telefoon, water en elektra of andere installaties, kunt u daarvoor contact opnemen met de desbetreffende leverancier.

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.