



gemeente
Goeree-Overflakkee

Weeda Architecten
t.a.v. de heer F. Bredeveld
Schiedamsesingel 181
3012 BB Rotterdam

Ons Kenmerk : W2015-0025/58136
Behandelaar : Ham, A. van der
Uw kenmerk :
Uw brief :
Onderwerp : Brief besluit omgevingsvergunning

Datum : **18 JUN 2015**
Bijlage(n) :



Geachte heer Bredeveld,

U heeft een aanvraag ingediend voor het bouwen van 4 woningen die wij op 23 december 2014 hebben ontvangen. Hierin geeft u aan dat u van plan bent op het perceel Prinses Margrietstraat 23, 23a, 25, 25a te Middelharnis de volgende activiteiten uit te voeren:

- Bouw
- Handelen in strijd met regels RO

Verlenen omgevingsvergunning

Wij hebben besloten de omgevingsvergunning te verlenen. De beschikking hebben wij bijgevoegd. Aan de vergunning zijn voorschriften verbonden. Wij raden u aan om de vergunning met de bijbehorende bijlagen zorgvuldig door te nemen. Dit kan veel misverstanden voorkomen. U moet namelijk de aan de vergunning verbonden voorschriften naleven.

Burgerlijk wetboek

In het Burgerlijk Wetboek (boek 5, titel 4) staan rechten en plichten van burens vermeld. Wij willen u erop wijzen dat u zelf verantwoordelijk bent voor het respecteren van deze rechten van derden.

Publicatie

Van het besluit wordt door ons mededeling gedaan in de streekpers, Staatscourant, de gemeentelijke website en www.ruimtelijkeplannen.nl.

In werking treding beschikking

Tegen het besluit kan door belanghebbenden beroep worden aangetekend. De beschikking treedt pas in werking nadat de termijn voor het indienen van een beroepschrift is verstreken. Het is dus verboden om gebruik te maken van de omgevingsvergunning binnen de beroepstermijn. Meer informatie treft u in de beschikking aan.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Goeree-Overflakkee,
namens dezen,


dhr. A. van der Ham
Medewerker vergunningverlening



Omgevingsvergunning

Nummer: W2015-0025
Z -15-38906

Burgemeester en wethouders van de gemeente Goeree-Overflakkee;

beschikkende op de aanvraag van: Woongoed GO
gevestigd: Postbus 98
te: 3240 AB Middelharnis
die is ontvangen op: 23 december 2014
om op het perceel, kadastraal bekend: Middelharnis, sectie B, nummer 4476
en plaatselijk bekend: Prinses Margrietstraat 23, 23a, 25, 25a te Middelharnis
omschrijving aanvraag: het bouwen van 4 woningen

Besluit

Burgemeester en wethouders besluiten, gelet op artikel 2.1 en 2.12 lid 1 onder a, onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht de omgevingsvergunning op 18/06/15 te verlenen. De omgevingsvergunning, inclusief bijbehorende voorschriften, wordt verleend onder de bepaling dat de gewaarmerkte stukken deel uitmaken van de vergunning. 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;

Ontvankelijk

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Voorts is de aanvraag getoetst aan het Besluit omgevingsrecht en de Ministeriele regeling omgevingsrecht. Uw aanvraag is ontvankelijk.

Bouwbesluit

Het bouwplan voldoet aan het Bouwbesluit;

Brandweer

De aanvraag is voor toetsing aan de brandpreventieve voorschriften ter beoordeling voorgelegd aan de plantoetsafdeling van Veiligheidsregio Rotterdam Rijnmond. Deze heeft nog de volgende opmerkingen. Er dienen rookmelders te worden aangebracht vanaf de uitgang van de verblijfsruimte (slaapkamers) tot aan de uitgang van de woonfunctie. Voornoemde is met toelichting als voorwaarde in de omgevingsvergunning opgenomen en in rood op tekening aangegeven. Met uitvoering van deze voorwaarde voldoet het bouwplan aan de van toepassing zijnde voorschriften.

Als advies wordt meegegeven om de zolderverdieping ook te voorzien van een rookmelder i.v.m. de aanwezigheid voor aansluitingen van een wasmachine, -droger en cv-installatie. Dit advies is als zodanig in de omgevingsvergunning opgenomen.

Bodemgesteldheid

Het verkennend bodemonderzoek is ter beoordeling voorgelegd aan de DCMR. Deze geeft het volgende advies. Het bodemonderzoek voldoet niet aan de gestelde eisen. In de Modelbouwverordening wordt namelijk gesteld dat een bodemonderzoek moet worden uitgevoerd na de sloop van de bestaande bebouwing, maar voordat de nieuwbouw is gerealiseerd. Dit om te voorkomen dat eventueel tijdens de sloop veroorzaakte bodemverontreiniging niet zou worden meegenomen. Het onderhavige onderzoek is uitgevoerd voor de sloop van de voormalige woningen.

Uit het onderzoek blijken er overschrijdingen van de streefwaarden aanwezig te zijn. Deze overschrijdingen van de streefwaarden en achtergrondwaarden leiden niet tot een beperking van het beoogde gebruik van de bodem.

Conform het gestelde in de Modelbouwverordening moet worden vastgesteld of de sloopwerkzaamheden eventueel hebben geleid tot verontreiniging van de bodem. Om op eenvoudige wijze hieraan tegemoet te komen kan alsnog een analyse worden uitgevoerd op een mengmonster van de na de sloop achtergebleven bovengrond. De resultaten kunnen door middel van een aanvullend briefrapport worden ingediend. Hiervoor is een nadere voorwaarde in de omgevingsvergunning opgenomen.

Bestemmingsplan

Ter plaatse van het gevraagde is bestemmingsplan "Middelharnis" van toepassing. De betreffende gronden hebben de bestemming "Wonen". Op het perceel is een bouwvlak opgenomen met de nadere aanduiding "twee-aaneen", conform de oorspronkelijke bebouwing. De twee woningen zijn inmiddels gesloopt. De aanvraag betreft het oprichten van vier twee-onder-één kap woningen. De woningen zijn uiteraard niet binnen het bouwvlak gesitueerd en het aantal woningen wordt verdubbeld wat niet is toegestaan. De aanvraag is dan ook in strijd met het geldende bestemmingsplan.

Welstand

De aanvraag is voor de welstandstoetsing ter beoordeling voorgelegd aan de welstandsgedelegeerde. De aanvraag voldoet aan de van toepassing zijnde criteria van de nota. Tevens voldoet de aanvraag aan redelijke eisen van welstand, mits de toe te passen gevelstenen ter nadere goedkeuring worden overlegd en één gecombineerde dakdoorvoer op het voordakvlak wordt toegepast. Voornoemde opmerkingen zijn als voorwaarden in de omgevingsvergunning opgenomen.

Ruimtelijke afweging

Op basis van artikel 2.12 lid 1 onder a sub 3 Wabo kan worden meegewerkt aan een aanvraag indien die in strijd is met het bestemmingsplan. Het criterium hierbij is een goede ruimtelijke ordening. In de bij dit advies bijgevoegde conceptbeschikking is, naast de gebruikelijke onderdelen die getoetst worden voor de activiteit bouwen (welstand, bouwbesluit, bouwverordening, bestemmingsplan enz.) verwezen naar een ruimtelijke onderbouwing.

In deze ruimtelijke onderbouwing is beargumenteert aangegeven dat de gevraagde 4 woningen op een ruimtelijk verantwoorde wijze zijn in te passen op de betreffende locatie en er geen belemmeringen zijn. Geoordeeld is dat de aanvraag niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. De ruimtelijke onderbouwing maakt onderdeel uit van het ontwerpbesluit (bijlage 19).

Verklaring van geen bedenkingen

Op 2 januari 2013 heeft de gemeenteraad van Goeree-Overflakkee op grond van artikel 6.5 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht categorieën van gevallen aangewezen waarvoor geen verklaring van geen bedenkingen is vereist. Het betreft in deze kwestie minder dan 11 woningen, wat binnen deze aanwijzing van categorieën valt. Er is voor dit bouwplan dus geen verklaring van geen bedenkingen vereist.

Zienswijze

Conform afdeling 3:4 Algemene wet bestuursrecht is de concept-beschikking zes weken ter inzage gelegd. Tegen het voornemen om de omgevingsvergunning te verlenen bestond de mogelijkheid om zienswijzen in te dienen. Van deze mogelijkheid is geen gebruik gemaakt.

Kostenverhaal

Voor de herinrichting van het gebied wat binnen het wijzigingsplan ligt en dus 17 woningen betreft, is al een getekende anterieure overeenkomst aanwezig. Voor de nu gevraagde 4 woningen zal ook een anterieure overeenkomst moeten worden afgesloten. Vanwege het feit dat alle infrastructurale kosten en grondruilingen al de anterieure overeenkomst voor de 17 woningen zijn geregeld behoeft voor de nu 4 gevraagde woningen alleen maar het planschaderisico voor de gemeente te worden afgewenteld.

Voor de beoogde ontwikkeling van vier woningen is daarom een anterieure overeenkomst opgesteld. In deze anterieure overeenkomst is het kostenverhaal verzekerd voor de ruimtelijke procedure en is het risico van planschade afgewend op de exploitant.

Bijgevoegde documenten

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

1. Aanvraagformulier;
2. A4 formaat tekeningen: vogelvlucht perspectieven;
3. A2 formaat tekening 1208-BV-00: situatie;
4. A3 formaat tekening 1208-BV-01: situatie nieuw;
5. A3 formaat tekening 1208-BV-02: situatie bestaand;
6. A3 formaat tekening 1208-BV-04: riolering;
7. A2 formaat tekening 1208-BV-23: Begane grond;
8. A2 formaat tekening 1208-BV-24: 1^e verdieping;
9. A2 formaat tekening 1208-BV-25: 2^e verdieping;
10. A2 formaat tekening 1208-BV-26: gevelaanzichten;
11. A3 formaat tekening 1208-BV-27: dwarsdoorsnede;
12. A3 formaat tekening 1208-BV-29: bergingen;
13. A3 formaat tekening 1208-BV-30: installatieoverzicht;
14. A3 formaat boekwerk: principedetails;
15. A4 formaat boekwerk: bouwbesluitberekeningen;
16. A4 formaat boekwerk: ventilatieberekeningen;
17. A4 formaat boekwerk: EPC berekening;

18. A3 formaat tekeningen: plattegrond tekeningen met in rood aangegeven de aan te brengen brandpreventieve voorzieningen;
19. A4 formaat boekwerk: ruimtelijke onderbouwing;
20. A4 formaat boekwerk: huisnummerbesluit.

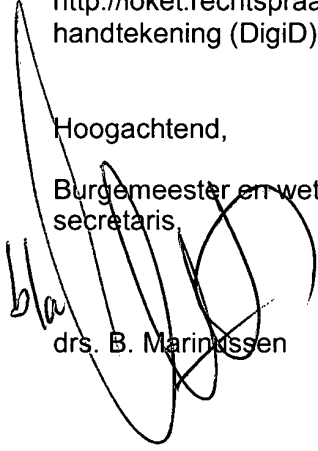
Beroepsclausule

Tegen het besluit kan binnen zes weken na bekendmaking 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.

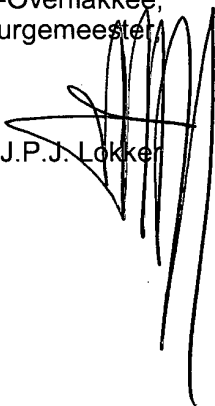
U kunt ook digitaal beroep instellen bij genoemde rechtbank via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. Daarvoor moet u wel beschikken over een elektronische handtekening (DigiD). Kijk op de genoemde site voor de precieze voorwaarden.

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van Goeree-Overflakkee,
secretaris


drs. B. Marinussen

wnd. burgemeester


drs. J.P.J. Lokker

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 de afdeling Vergunningverlening, Handhaving en Veiligheid;
- 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 roolijnen, peilhoogte en/of bebouwingsgrenzen moeten door het bouwtoezicht worden gecontroleerd. Hiervoor dient minimaal 2 *werkdagen* vooraf gelegenheid worden gegeven;
- 8) Gegevens en bescheiden ten behoeve van toetsing aan het Bouwbesluit 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 sonderingen) en van de opgaande constructie;
- 9) De riolering voor het afvalwater en fecaliën moet worden aangesloten op het rioleringsstelsel van de gemeente. Voor informatie over de voorschriften voor aansluiting en inlichtingen over de plaats van de aansluiting moet u contact opnemen met de afdeling Leefbaarheid / Wijk;
- 10) De grond die vrijkomt tijdens de bouwwerkzaamheden kan ter plaatse verwerkt worden of verwerkt worden volgens de vrijstellingsregeling grondverzet. Is dit niet mogelijk dan moet de grond volgens het Besluit bodemkwaliteit onderzocht worden voordat het elders wordt verwerkt;
- 11) Over het afkoppelen van hemelwaterafvoeren op het open water moet nader overleg plaatsvinden met de afdeling Leefbaarheid / Wijk;
- 12) Van de toe te passen gevelstenen dient een materiaal / kleurmonster ter nadere goedkeuring te worden overlegd;

- 13) Er dient één gecombineerde dakdoorvoer op het voordakvlak te worden toegepast in plaats van voor elke afvoer een afzonderlijke doorvoer;
- 14) **Het verkennend bodemonderzoek voldoet niet aan de gestelde eisen. Er dient een analyse te worden uitgevoerd op een mengmonster van de na de sloop achtergebleven bovengrond. De resultaten dienen door middel van een aanvullend briefrapport te worden ingediend. Pas na beoordeling van het briefrapport kan worden aangevangen met de bouw;**
- 15) Voor inlichtingen betreffende de navolgende brandpreventieve voorwaarden kunt u zich wenden tot de heer A.G. Stevens, telefoonnummer 0181 677750;
- 16) Er dienen rookmelders conform de NEN 2555 aangebracht te worden vanaf de uitgang van de verblijfsruimte <slaapkamers> tot aan de uitgang van de woonfunctie. (bouwbesluit artikel 6.21 lid 1);
- 17) Met de op tekening in rood aangebrachte correctie(s) wordt benadrukt op welke wijze wordt voldaan aan de bouwregelgeving; bedoelde aanwijzingen dienen in acht te worden genomen;

Aanvullend advies:

- Er wordt geadviseerd om de zolderverdieping te voorzien van een rookmelder conform de NEN2555 i.v.m. de aanwezigheid voor aansluitingen van wasmachine, -droger en CV installatie.

ALGEMENE INFORMATIE OVER DE OMGEVINGSVERGUNNING

Gas, water en elektra

Als u uw bouwwerk wilt aansluiten op telefoon, gas, water en elektra of andere installaties, kunt u daarvoor contact opnemen met de desbetreffende leverancier. Voor gas en elektra: ENECO energie, 0900-0201. Voor water: EVIDES N.V., 0800-8065. Voor telefoon: KPN, 0900-0244.

Waterschapskeuren

Vinden uw bouwwerkzaamheden in de buurt van een watergang plaats? Dan moet u overleg plegen met het Waterschap Hollandse Delta, 0900-2005005. Het is namelijk verboden zonder toestemming binnen een bepaalde afstand van een watergang te bouwen. Ook mag u niet zomaar een brug aanleggen over een watergang.

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.