



Omgevingsvergunning

Nummer: W2019-0245
Z/19/156895/D - 243340

Burgemeester en wethouders van de gemeente Goeree-Overflakkee;

beschikkende op de aanvraag van: VolkerWessels Vastgoed B.V.
wonende/gevestigd: Podium 9
te: 3826 PA Amersfoort
die is ontvangen op: 4 april 2019
om op het perceel, kadastraal bekend: Ouddorp G 449
en plaatselijk bekend: Eikenhof 1 t/m 8 en 11 t/m 16 te Ouddorp
omschrijving aanvraag: het bouwen van 14 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 10 september 2020 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 3.10 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

De aanvraag voldoet aan het Bouwbesluit 2012.

Bouwverordening

De aanvraag voldoet aan de Bouwverordening van de gemeente Goeree-Overflakkee.

Bestemmingsplan

Ter plaatse van het gevraagde is het bestemmingsplan "Stad Goedereede en Dorpsgebied Ouddorp 2012" van toepassing. De betreffende gronden hebben, conform artikel 21, 23, 25 en 32, de bestemming "Wonen - 1", "Tuin", "Verkeer - Verblijfsgebied" en de dubbelbestemming "Waarde - Archeologie - 5".

In het betreffende gebied zijn mogelijkheden opgenomen voor onder andere het bouwen van 9 vrijstaande woningen, inclusief bijbehorende bouwwerken, erfafscheidingen en tuin. Tevens zijn alle openbare wegen en paden aangegeven binnen de bestemming "Verkeer - Verblijfsgebied". De aanvraag betreft het bouwen van 7 twee-onder-één-kap woningen, inclusief aan- en uitbouwen en vrijstaande bijgebouwen. In totaal zijn er dus 14 wooneenheden aangevraagd. Vanwege het feit dat er meer woningen worden gevraagd dan dat op dit moment voorzien is, zal de verkaveling van het gebied moeten worden aangepast. Zodoende zal ook bebouwd gaan worden op gronden die daar niet voor bedoeld zijn, zoals de "Tuin" en "Verkeer – Verblijfsgebied" bestemming, of buiten het in de woonbestemming opgenomen bouwvlak.

De gronden met de bestemming "Waarde - Archeologie - 5" zijn bedoeld voor, behalve de andere voorkomende bestemming, de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden. De bestemming geeft aan dat wanneer er op deze gronden gebouwd wordt, er een archeologisch onderzoek noodzakelijk is. Tevens staat er vermeld dat een onderzoek niet noodzakelijk is, wanneer de aanvraag aan ten minste 1 van de volgende punten wordt voldaan; een bouwwerk met een kleinere oppervlakte dan 2500 m², er gebouwd wordt op bestaande fundering en het oppervlak niet wordt vergroot, en wanneer het bouwwerk er zonder graafwerkzaamheden dieper dan 50 cm en heiwerkzaamheden kan worden geplaatst. Gelet op het feit dat de bouwwerken niet groter zijn dan 2500 m², is een archeologisch onderzoek hier niet noodzakelijk en is het plan niet in strijd met de bestemming.

Vanwege de toepassing van andere woningtypes, het bouwen op gronden die niet bebouwd mogen worden vanuit de betreffende bestemming en het wijzigen van de verkaveling is het plan in strijd met het geldende bestemmingsplan.

Welstand

De aanvraag voldoet volgens het positieve advies van 14 mei 2019 van de welstandscommissie van de Stichting Dorp, Stad & Land aan redelijke eisen van welstand. Als suggestie wordt meegegeven om de dakkapellen slanker te detailleren en een gedekte kleurstelling toe te passen. Wij nemen het advies over.

Nota Ruimtelijke Kwaliteit 2016

De aanvraag voldoet aan de van toepassing zijnde criteria van de Nota Ruimtelijke Kwaliteit 2016. Het voorgestelde plan is beoordeeld op de criteria behorende bij 'Welstandsniveau 3'.

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 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 het besluit (bijlage 9).

Verklaring van geen bedenkingen

Op grond van artikel 2.27 van de Wabo is een 'verklaring van geen bedenkingen' van de gemeenteraad noodzakelijk. Op 1 september 2015 heeft de gemeenteraad met toepassing van artikel 6.5 lid 3 van het Besluit omgevingsrecht besloten tot aanwijzing van categorieën van gevallen waarin een verklaring van geen bedenkingen niet vereist is. Het bouwen van 14 woningen valt niet binnen deze aanwijzing van categorieën. Er is voor dit bouwplan dus een verklaring van geen bedenkingen vereist.

Zienswijze

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

Bijgevoegde documenten

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

1. Aanvraagformulier
2. Situatietekening
3. Bouwkundige tekeningen blok 1 t/m 7
4. Bouwkundige tekeningen vrijstaande bergingen
5. Bouwkundige tekeningen houten bergingen
6. Bouwtechnische berekeningen Bouwbesluit
7. EP rapportage bouwnummers 1 t/m 14
8. MPG berekeningen variant 5400 en 5700
9. Ruimtelijke onderbouwing d.d. 5-12-19
10. Huisnummerbesluit
11. Verklaring van geen bedenkingen

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,
de gemeentesecretaris,

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) 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 het team Leefbaarheid & Wijk;

- 10) Voor met de bouw wordt aangevangen moet een (bouw)veiligheidsplan conform het Bouwbesluit 2012 worden overgelegd;

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.

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.