



Nummer: Z2023-00470 / D2024-013198

Ontwerp omgevingsvergunning

Burgemeester en wethouders van de gemeente Goeree-Overflakkee;

beschikkende op de aanvraag van: De heer E. de Blok
Langeweg 2
3251 LH STELLENDAM

die is ontvangen op: 22 december 2023

om op het perceel, kadastraal bekend: Stellendam H 296

en plaatselijk bekend: Langeweg 2 te Stellendam

omschrijving aanvraag: het bouwen van een woning (vervanging)

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 {ingangsdatum} 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:

1. Bouwen
2. Handelen in strijd met bestemmingsplan

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

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.

Verkennd bodemonderzoek

Alvorens kan worden gestart met de bouw dient beoordeeld te zijn of er geen milieu hygiënische belemmeringen zijn ten aanzien van de bodemkwaliteit. Hiervoor dient een verkennd bodemonderzoek te worden aangeleverd. Het aangeleverde bodemonderzoek is beoordeeld door DCMR Milieudienst Rijnmond. Er is een positief advies afgegeven. De bodem is geschikt voor de beoogde bouw.

Bestemmingsplan

Ter plaatse van het gevraagde is het bestemmingsplan "Landelijk gebied Goedereede" van toepassing. De betreffende gronden hebben, conform artikel 3, de bestemming "Agrarisch".

Binnen de bestemming "Agrarisch", artikel 3 van de regels van het bestemmingsplan, zijn binnen het bouwvlak bouwwerken ten dienste van de agrarische bestemming toegestaan. De agrarische activiteiten zijn op het perceel beëindigd en het voorliggende plan voorziet in het slopen van de bestaande bedrijfswoning en een gedeelte van de bedrijfsbebouwing. Hiervoor in de plaats komt een reguliere woning. Dit plan past niet binnen de regels van het bestemmingsplan.

Aan de binnenplanse wijzigingsbevoegdheid voor het omzetten van een agrarische bestemming naar een woonbestemming wordt niet geheel voldaan. De gevraagde vergunning kan uitsluitend verleend worden door middel van een afwijking van het bestemmingsplan op grond van artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3 van de Wabo. (uitgebreide uniforme openbare voorbereidingsprocedure)

Voor het bouwplan, een nieuwe reguliere woning, is een ruimtelijke onderbouwing aangeleverd.

Tevens is het bestemmingsplan 'Paraplubestemmingsplan Wonen en Parkeren' van toepassing.

Ten aanzien van dit bestemmingsplan kan gesteld worden dat er geen sprake is van het toevoegen van een woning. De bestaande bedrijfswoning wordt vervangen door een reguliere woning waarmee het aantal woningen gelijk blijft. Er worden op eigen terrein zeven parkeerplaatsen aangelegd waarmee voorzien wordt in meer dan voldoende parkeergelegenheid voor één woning.

Ruimtelijke afweging

Op basis van artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (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.

Welstand

De aanvraag voldoet volgens het positieve advies van 16 juli 2024 van de welstandscommissie 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.

Verklaring van geen bedenkingen

Op grond van de Wabo is een 'verklaring van geen bedenkingen' van de gemeenteraad vereist. 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 één woning valt binnen deze aanwijzing van categorieën. Er is voor dit bouwplan dus geen verklaring van geen bedenkingen vereist.

Zienswijze

Op grond van artikel 2.27 van de Wabo is de Uniforme openbare voorbereidingsprocedure zoals opgenomen in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing. Dit houdt in dat een besluit in ontwerp voor een periode van zes weken ter inzage moet worden gelegd. In deze periode worden belanghebbenden in de gelegenheid gesteld zienswijzen naar voren te brengen.

Conform afdeling 3:4 Algemene wet bestuursrecht heeft de ontwerp 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 (wel/geen) gebruik gemaakt.

De beantwoording van de zienswijzen is op ... naar u toegezonden.

Of

De beantwoording van de zienswijzen treft u in de bijlages aan.

Kostenverhaal

Met aanvrager wordt een anterieure overeenkomst afgesloten. In deze overeenkomst wordt onder andere geregeld welke kosten worden verhaald, welke plichten er zijn voor de gemeente en initiatiefnemer. Daarnaast worden ook de mogelijke planschadekosten afgewend op initiatiefnemer.

Bijgevoegde documenten

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

1. Aanvraagformulier
2. Bestektekening TO.01 situatie bestaand d.d. 07-06-2024
3. Bestektekening TO.02 situatie nieuw d.d. 07-06-2024
4. Bestektekening TO.03 plattegrond begane grond d.d. 07-06-2024
5. Bestektekening TO.04 plattegrond verdieping d.d. 07-06-2024
6. Bestektekening TO.06 gevels d.d. 07-06-2024
7. Bestektekening TO.09 oppervlakte en inhoud d.d. 07-06-2024
8. Presentatie bouwplan d.d. 26-06-2024
9. Foto's bestaande situatie
10. Bijlage 1 Landschappelijk inpassingsplan
11. Bijlage 2 Verkennend bodemonderzoek
12. Bijlage 3 Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï

13. Bijlage 4 Stikstofmemo
14. Bijlage 5 Stikstofberekening sloop- en aanlegfase
15. Bijlage 6 Stikslofberekening gebruiksfase
16. Bijlage 7 Ecologische quickscan
17. Rapportage BENG
18. Ruimtelijke onderbouwing

Beroepsclausule

Tegen het besluit kan 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,
namens dezen,

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 (artikel 5.40 tweede lid onder b en c Omgevingswet), voor zover:
 - als gedurende één jaar, of een in de vergunning bepaalde langere termijn geen activiteiten zijn verricht met gebruikmaking van de vergunning;
 - de vergunninghouder daarom heeft verzocht.

Extra voorschriften activiteit bouwen

- 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 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) Over het afkoppelen van hemelwaterafvoeren op het open water moet nader overleg plaatsvinden met het team Leefbaarheid & Wijk.

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.