



Ontwerp omgevingsvergunning

Nummer: W2021-0228
Z/21/181253/D - 277978

Burgemeester en wethouders van de gemeente Goeree-Overflakkee;

beschikkende op de aanvraag van: de heer A.J. de Leeuw van Weenen

wonende/gevestigd: Haveloozeweg 12

te: 3247 GE Dirksland

die is ontvangen op: 9 maart 2021

om op het perceel, kadastraal bekend: Sommelsdijk B 2715

en plaatselijk bekend: Kreekstraat 18 te Sommelsdijk

omschrijving aanvraag: het bouwen van een woning

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 (datum) 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 is voor toetsing aan de brandpreventieve voorschriften van het Bouwbesluit 2012 ter beoordeling voorgelegd aan brandpreventieteam Rijnmond-Zuid van de Veiligheidsregio Rotterdam Rijnmond. Het plan voldoet aan de voorschriften.

Voorts is aannemelijk gemaakt dat ook aan de overige voorschriften van het Bouwbesluit 2012 voldaan gaat worden.

Bouwverordening

De aanvraag voldoet aan 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 verkennend 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 "Beschermd dorps- en stadsgebieden" van toepassing. De betreffende gronden hebben de bestemming "Wonen" en een dubbelbestemming "Waarde - Cultuurhistorie 2". Daarnaast geldt er een algemene aanduidingsregel, een gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone - molenbiotoop'.

Binnen de bestemming "Wonen" zijn op grond van artikel 18 van de regels van het bestemmingsplan woningen zoals aangevraagd binnen een bouwvlak toegestaan. De afstand van het hoofdbouw tot de zijdelingse perceelgrens mag niet minder dan 3 meter bedragen.

Het bouwplan voorziet in het bouwen van een nieuwe woning. Weliswaar wordt aan de afstandsregels voldaan maar de nieuw te bouwen woning komt buiten een bouwvlak. De voorgestelde bebouwing is hier niet toegestaan.

Gronden binnen de dubbelbestemming "Waarde -Cultuurhistorie 2" zijn op grond van artikel 24 van de regels van het bestemmingsplan tevens bestemd voor de bescherming van de op deze gronden voorkomende cultuurhistorische waarden welke samenhangen met het beschermde dorpsgezicht. Een nieuwe woning moet naar maat en schaal aansluiten op de in de buurt aanwezige typologie en niet te veel afwijken van de overige woningen in het gebied.

In het bestemmingsplan zijn de volgende regels opgenomen:

- a. De voorgevel van een hoofdbouw wordt in de voorgevelrooilijn gebouwd.
- b. Bestaande hoofdbouwen met een kap worden bij vervanging voorzien van een kap, waarvan de hellingshoek ten minste 40° bedraagt.
- c. Nieuwe hoofdbouwen worden voorzien van een kap, waarvan de hellingshoek ten minste 40° bedraagt.

Met de aangevraagde woning, welke onder andere een kap heeft van ruim 45°, wordt voldaan aan de gestelde regels.

Ten aanzien van de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone - molenbiotoop' geldt dat er binnen een afstand van 100 tot 400 meter tot het middelpunt van de molen geen bebouwing mag worden opgericht met een hoogte die meer bedraagt dan 1/30 van de afstand van het bouwwerk tot het middelpunt van de molen, gerekend vanaf de onderste punt van de verticaal staande wiek.

Aan het hiervoor gestelde wordt voldaan. De afstand van het gevraagde bouwwerk tot aan het middelpunt van de molen is 102 meter.

De molen staat op de Oudelandsedijk, terwijl de Kreekstraat lager ligt. Daarnaast staat de molen op een verhoging. De onderste punt van de verticaal staande wiek ligt op ca. 7,5 meter boven het maaiveld van de woning. De nokhoogte van de woning is, gemeten vanaf maaiveld, 7,25 meter. Het bouwplan past binnen de regels voor de molenbiotoop.

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 de welstandsc commissie van de Stichting Dorp, Stad & Land aan redelijke eisen van welstand zoals vastgelegd in de 'Nota Ruimtelijke Kwaliteit 2016'. Wij nemen het advies over. Het voorgestelde plan is beoordeeld op de criteria behorende bij Welstandsniveau 1.

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 bijlagen 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 planschadetekosten afgewend op initiatiefnemer.

Bijgevoegde documenten

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

1. Aanvraagformulier
2. Bestektekening BA-100b
3. Bestektekening BA-200, inclusief aanvulling
4. Bouwbesluitberekeningen
5. Rapportage BENG
6. Verkennend bodemonderzoek
7. VGM plan
8. Ruimtelijke onderbouwing
9. Statische berekening
10. Palenplan P-100
11. Constructieschema, tekening DO-100

12. Constructieschema, tekening UO-100

13. Constructieschema (wapening), tekening UO-100 W

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,
de gemeentesecretaris, 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) Voordat met de bouw wordt aangevangen moeten uitgewerkte berekeningen omtrent de bouwfysische eigenschappen van het gebouw ter goedkeuring aan het bouwtoezicht worden overgelegd;
- 9) Voor met de bouw wordt aangevangen moet een (bouw)veiligheidsplan conform het Bouwbesluit 2012 worden overgelegd;
- 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.