



De heer M.C. Droger
Prinses Marijkestraat 9
3241 VJ MIDDELHARNIS

Ons Kenmerk : Z -15-55540/76500
: W2015-0494
Behandelaar : Ham, A. van der
Uw brief :
Onderwerp : Brief besluit omgevingsvergunning



Datum : 24 MRT 2016
Bijlage(n) :

Geachte heer Droger,

U heeft een aanvraag ingediend voor het bouwen van een loods die wij op 19 november 2015 hebben ontvangen. Hierin geeft u aan dat u van plan bent op het perceel Marnix Gijsenstraat 7 te Sommelsdijk 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: W2015-0494
Z -15-55540 / 76488

Burgemeester en wethouders van de gemeente Goeree-Overflakkee;

beschikkende op de aanvraag van: de heer C. Kieviet
wonende: Pluvier 32
te: 3245 TE Sommelsdijk
die is ontvangen op: 19 november 2015
om op het perceel, kadastraal bekend: Sommelsdijk B 6273
en plaatselijk bekend: Marnix Gijsenstraat 7 te Sommelsdijk
omschrijving aanvraag: het bouwen van een loods

Besluit

Burgemeester en wethouders besluiten, gelet op artikel 2.1 en 2.12. lid 1 onder a sub 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht de omgevingsvergunning op 24 maart 2016 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 van het bouwbesluit ter beoordeling voorgelegd aan Veiligheidsregio Rotterdam Rijnmond. Deze heeft nog de volgende opmerkingen. Binnen 100 m van de entree dient een bluswatervoorziening aanwezig te zijn, de scheidingen van de brandcompartimenten aan de achterzijde van het gebouw dienen 30 minuten wbdbo te worden uitgevoerd en voor het bestrijden van brand moet het gebouw voorzien zijn van draagbare blustoestellen. Voornoemde zaken zijn als voorwaarden in de omgevingsvergunning opgenomen. Tevens is het in rood op bijgevoegde tekeningen aangeduid. Met uitvoering van deze

voorwaarden voldoet het bouwplan aan de van toepassing zijnde brandweer technische voorschriften van het bouwbesluit.

Bestemmingsplan

Ter plaatse van het gevraagde is bestemmingsplan "Sommelsdijk" van toepassing. De betreffende gronden hebben de bestemming "Maatschappelijk". Ter plaatse van het bestaande gebouw is een bouwvlak opgenomen waarbinnen een goothoogte van 3 m geldt.

De aanvraag betreft het oprichten van een nieuwe bedrijfsloods / opslagloods, gesitueerd gelijk het bestaande gebouw wat zal worden gesloopt. Het beoogde gebruik past duidelijk niet binnen de doelstelling van de bestemming. Daarnaast wordt deels gebouwd buiten het bouwvlak en de goothoogte wordt overschreden.

De bedrijfsloods is tevens gesitueerd binnen de nadere aanduiding "Vrijwaringszone - molenbiotop 400 m". Hierover is het volgende bepaald. Voor het oprichten van gebouwen binnen dit gebied geldt, (binnen een straal van 100 tot 400 m), gerekend vanuit het middelpunt van de molen, een maximale hoogte van nieuwe bebouwing van niet meer dan 1/30 van de afstand tussen het bouwwerk en het middelpunt van de molen, gerekend met de hoogtemaat van de onderste punt van de verticaal staande wiek. De cirkel van de molenbiotop ligt over ongeveer 2/3 van de bedrijfsloods, het overige deel ligt erbuiten. Dit betekent dat eigenlijk de hoogst toelaatbare maat van 13.33 m van toepassing is. De nok van het bedrijfsgebouw ligt op 7,72 m, wat het maximum lang niet overschrijdt. Daarnaast ligt het perceel zelfs lager dan de onderste punt van de verticaal staande wiek. Er wordt dus ruimschoots voldaan.

Geconcludeerd wordt dat de aanvraag in strijd is met het geldende bestemmingsplan.

Welstand

De aanvraag is voor de welstandstoetsing ter beoordeling voorgelegd aan de welstandsgedelegeerde. De aanvraag voldoet aan de nota en tevens aan redelijke eisen van welstand, mits de overheaddeuren in een midden tot donkere kleur worden uitgevoerd. Betreffende de kleur is een nader voorschrift in de omgevingsvergunning opgenomen.

Ruimtelijke afweging

De binnen- en buitenplanse flexibiliteitsbepalingen van de planregels van het bestemmingsplan geven geen mogelijkheid om medewerking te verlenen. Medewerking kan daarom alleen worden verleend op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht artikel 2.12 lid 1 onder a ten derde. Het criterium hierbij is een goede ruimtelijke ordening. Naast de gebruikelijke onderdelen die getoetst worden voor de activiteit bouwen (welstand, bouwbesluit, bouwverordening, bestemmingsplan enz.) wordt verwezen naar een ruimtelijke onderbouwing. Geoordeeld is dat de aanvraag niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. De ruimtelijke onderbouwing maakt onderdeel uit van het ontwerpbesluit (bijlage 5).

Verklaring van geen bedenkingen

Op grond van de Wabo is een 'verklaring van geen bedenkingen' van de gemeenteraad vereist. 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 wijzigen van de bestemming valt binnen deze aanwijzing van categorieën. De oppervlakte bedraagt minder dan 1500 m² en de inhoud minder dan 9000 m³. Er is voor dit bouwplan dus geen 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.

Kostenverhaal

Voor het verkrijgen van een omgevingsvergunning is de aanvrager op grond van artikel 2.3.4.3 van de Legesverordening van de gemeente Goeree-Overflakkee leges verschuldigd. Met de aanvrager is tevens een anterieure overeenkomst afgesloten waarin onder andere ook de mogelijke planschadekosten worden afgewenteld op de aanvrager.

Bijgevoegde documenten

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

1. Aanvraagformulier;
2. A3 formaat boekwerk: situatietekening, bestaande gebouw en nieuw te bouwen loods;
3. A4 formaat tekeningen: opmerkingen op brandweer technisch gebied;
4. A4 formaat: huisnummerbesluit;
5. A4 formaat boekwerk: Ruimtelijke Onderbouwing.

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,
locosecretaris, burgemeester,

K. Kasteleijn

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 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 rooilijnen, peilhoogte en/of bebouwingsgrenzen moeten door het bouwtoezicht worden gecontroleerd. Hiervoor dient minimaal 2 *werkdagen* vooraf gelegenheid worden gegeven;
- 8) Voor de aanvang van de verschillende werkzaamheden moet op verschillende momenten zoals hieronder aangegeven en bij voorkeur schriftelijk, bij de afdeling Vergunningverlening, Handhaving en Veiligheid van de gemeente Goeree-Overflakkee, E-mail: bouwtoezicht@goeree-overflakkee.nl, 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;
- 9) 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;
- 10) 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;

- 11) 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;
- 12) De overheaddeuren dienen in een midden tot donkere kleur te worden uitgevoerd;
- 13) Ten behoeve van de sloop van het bestaande gebouw dient nog een melding sloop te worden ingediend. Er dient bij deze melding een asbest inventarisatierapport te worden gevoegd, opgesteld door een gecertificeerd bedrijf;
- 14) Voor inlichtingen betreffende de navolgende brandpreventieve voorwaarden kunt u zich wenden tot de heer A.G. Stevens, telefoonnummer 0181 677750;
- 15) Binnen 100 meter vanaf de entree van het bouwwerk dient een primaire bluswatervoorziening van tenminste 30m³/h³ aanwezig te zijn;
- 16) Het brandcompartiment <opslagruimte> en het brandcompartiment <berging> liggen niet op hetzelfde perceel, daarom dient de scheiding tussen de brandcompartimenten te worden uitgevoerd met een WBDBO van ten minste 30 minuten.(bouwbesluit artikel 2.84 lid 8); Voor het bestrijden van brand moet het gebouw voorzien zijn van draagbare blustoestellen conform de NEN 4001(uitgave april 2006). Het type blusapparaat is afhankelijk van de aard van de brand. Er kan het best een keuze gemaakt worden uit onderstaande types (mini-maal 6 kg);
Sproeischuimblusser algemeen, meest gangbaar
Poederblusser brandbare vloeistoffen en gassen
Koolzuursneeuwblusser (CO₂) elektrische apparatuur en brandbare vloeistoffen
Het onderhoud dient te gebeuren conform NEN 2559 waarbij de keurdatum nimmer met meer dan 24 maanden overschreden mag worden.(bouwbesluit artikel 6.31);
- 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;

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.

2-15-55590

Gegevens bevoegd gezag

Referentienummer

L2015-0404

Datum ontvangst

19 NOV 2015

Formulierversie
2015.03

Aanvraaggegevens

Ingediende aanvraag/melding

Aanvraagnummer 2068001
Aanvraagnaam Nieuwbouw loods, Marnix Gijsenstraat 7 Sommelsdijk
Uw referentiecode -

Ingediend op 19-11-2015
Soort procedure Onbekend

Projectomschrijving Nieuwbouw loods aan de Marnix Gijsenstraat 7 te Sommelsdijk

Opmerking

Bouwkosten totaal:
Materiaal 50000 euro
Arbeid 25000 euro
Totaal 75000 euro

Gefaseerd

Nee

Blokkerende onderdelen weglaten

Nee

Persoonsgegevens openbaar maken

Nee

Kosten openbaar maken

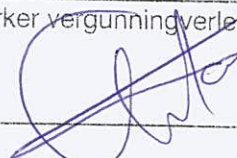
Nee

Bijlagen die later komen

constructie gegevens

Bijlagen n.v.t. of al bekend

n.v.t.

Gemeente Goeree-Overflakkee	
Behoort bij besluit	
Nr.: L2015-0404	
24 MRT 2015	
Medewerker vergunningverlening	
	

Bevoegd gezag

Naam: Gemeente Goeree-Overflakkee
Bezoekadres: Koningin Julianaweg 45, 3241 XB Middelharnis
Postadres: Postbus 1, 3240 AA Middelharnis
Telefoonnummer: 0187-140187
E-mailadres algemeen: info@goeree-overflakkee.nl
Website: www.goeree-overflakkee.nl
Contactpersoon: Afdeling Vergunningverlening
Bereikbaar op: Kantoor Middelharnis

Overzicht bijgevoegde modulebladen

Aanvraaggegevens

Aanvragergegevens

Locatie van de werkzaamheden

Werkzaamheden en onderdelen

Overig bouwwerk bouwen

- Bouwen

Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

- Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

Bijlagen

Kosten

Formulierversie
2015.03

Aanvrager

1 Persoonsgegevens aanvrager/melder

Burgerservicenummer	143994517
Geslacht	☒ Man ☐ Vrouw ☐ Niet bekend
Voorletters	C.
Voorvoegsels	-
Achternaam	Kieviet

2 Verblijfsadres

Postcode	3245 TE
Huisnummer	32
Huisletter	-
Huisnummertoevoeging	-
Straatnaam	Pluvier
Woonplaats	Sommelsdijk

3 Correspondentieadres

Adres	Pluvier 32 3245 TE Sommelsdijk
-------	-----------------------------------

4 Contactgegevens

Telefoonnummer	0187-487271
E-mailadres	cor@kievietafbouw.nl

Formulierversie
2015.03

Gemachtigde

1 Persoonsgegevens gemachtigde

Burgerservicenummer	144307844
Geslacht	☒ Man ☐ Vrouw ☐ Niet bekend
Voorletters	M.C.
Voorvoegsels	-
Achternaam	Droger

2 Verblijfsadres

Postcode	3241VJ
Huisnummer	9
Huisletter	-
Huisnummertoevoeging	-
Straatnaam	Prinses Marijkestraat
Woonplaats	Middelharnis

3 Correspondentieadres

Adres	Prinses Marijkestraat 9 3241VJ Middelharnis
-------	--

4 Contactgegevens

Telefoonnummer	06-24144948
E-mailadres	tekenburodrogerbouw@upcmail.nl

Formuliertersie
2015.03

Locatie

1 Adres

Postcode 3245ME
Huisnummer 7
Huisletter -
Huisnummertoevoeging -
Straatnaam Marnix Gijsenstraat
Plaatsnaam Sommelsdijk

Gelden de werkzaamheden in deze
aanvraag/melding voor meerdere
adressen of percelen? ☐ Ja
☒ Nee

2 Eigendomssituatie

Eigendomssituatie van het perceel ☒ U bent eigenaar van het perceel
☐ U bent erfpachter van het perceel
☐ U bent huurder van het perceel
☐ Anders

3 Toelichting

Eventuele toelichting op locatie n.v.t.

Bouwen

Overig bouwwerk bouwen

1 De bouwwerkzaamheden

Wat is er op het bouwwerk van toepassing?

- ☐ Het wordt geheel vervangen
☐ Het wordt gedeeltelijk vervangen
☒ Het wordt nieuw geplaatst

Eventuele toelichting

- sloop bestaand pand
- nieuwbouw loods

Hebt u voor deze bouwwerkzaamheden al eerder een vergunning aangevraagd?

- ☐ Ja
☒ Nee

2 Plaats van het bouwwerk

Waar gaat u bouwen?

Terrein

3 Bruto vloeroppervlakte bouwwerk

Verandert de bruto vloeroppervlakte van het bouwwerk door de bouwwerkzaamheden?

- ☒ Ja
☐ Nee

Wat is de bruto vloeroppervlakte van het bouwwerk in m² voor uitvoering van de bouwwerkzaamheden?

170

Wat is de bruto vloeroppervlakte van het bouwwerk in m² na uitvoering van de bouwwerkzaamheden?

260

4 Bruto inhoud bouwwerk

Verandert de bruto inhoud van het bouwwerk door de bouwwerkzaamheden?

- ☒ Ja
☐ Nee

Wat is de bruto inhoud van het bouwwerk in m³ voor uitvoering van de bouwwerkzaamheden?

578

Wat is de bruto inhoud van het bouwwerk in m³ na uitvoering van de bouwwerkzaamheden?

1355

5 Oppervlakte bebouwd terrein

Verandert de bebouwde oppervlakte van het terrein na uitvoering van de bouwwerkzaamheden?

- ☒ Ja
☐ Nee

Wat is de bebouwde oppervlakte van het terrein in m2 voor uitvoering van de bouwwerkzaamheden? 170

Wat is de bebouwde oppervlakte van het terrein in m2 na uitvoering van de bouwwerkzaamheden? 275

6 Seizoensgebonden en tijdelijke bouwwerken

Gaat het om een seizoengebonden bouwwerk? ☐ Ja ☒ Nee

Gaat het om een tijdelijk bouwwerk? ☐ Ja ☒ Nee

7 Gebruik

Waar gebruikt u het bouwwerk en/of terrein momenteel voor? ☐ Wonen ☒ Overige gebruiksfuncties

Geef aan waar u het bouwwerk en/of terrein momenteel voor gebruikt. opslag/ stalling

Waar gaat u het bouwwerk voor gebruiken? ☐ Wonen ☒ Overige gebruiksfuncties

Geef aan waar u het bouwwerk voor gaat gebruiken. bedrijfslood/ opslagloods

8 Gebruiksfuncties

In onderstaande tabel staan in de eerste kolom mogelijke gebruiksfuncties die in een bouwwerk kunnen voorkomen. Vul voor alle gebruiksfuncties die voor u van toepassing zijn het aantal personen, de totale gebruiksoppervlakte en de totale vloeroppervlakte van het verblijfsgebied in m2 in hele getallen in.

Gebruiksfunctie	Aantal personen	Gebruiksoppervlakte (m2)	Verblijfsoppervlakte (m2)
Bijeenkomst			
Cel			
Gezondheidszorg			
Industrie			
Kantoor			
Logies			
Onderwijs			
Sport			
Winkel			
Overige gebruiksfuncties			

9 Uiterlijk bouwwerk/welstand

Beschrijf van de onderstaande onderdelen de materialen en kleuren die u voor het bouwwerk gebruikt. U mag het veld leeg laten als u materialen en kleuren in de bijlagen vermeldt

Onderdelen	Materiaal	Kleur
Gevels	zie renvooi	zie renvooi
- Plint gebouw		
- Gevelbekleding		
- Borstweringen		
- Voegwerk		
Kozijnen		
- Ramen		
- Deuren		
- Luiken		
Dakgoten en boedelen		
Dakbedekking		

Vul hier overige onderdelen en
bijbehorende materialen en kleuren
in.

zie bijlage: 403/BA-RE

10 Mondeling toelichten

Ik wil mijn bouwplan
mondeling toelichten voor
de welstandscommissie/
stadsbouwmeester.

- ☐ Ja
☒ Nee

Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

1 Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

Met welke regels voor ruimtelijke ordening zijn de voorgenomen werkzaamheden in strijd?

- ☒ Bestemmingsplan
- ☐ Beheersverordening
- ☐ Exploitatieplan
- ☐ Regels op grond van de provinciale verordening
- ☐ Regels op grond van een AMvB
- ☐ Regels van het voorbereidingsbesluit

Beschrijf hoe en in welke mate de voorgenomen werkzaamheden in strijd zijn met de regels voor ruimtelijke ordening.

gothoogte

Beschrijf het huidige gebruik van de gronden of het bouwwerk.

opslag / stalling

Beschrijf het beoogde gebruik van de gronden of het bouwwerk.

opslag

Beschrijf de gevolgen van het beoogde gebruik voor de ruimtelijke ordening.

geen

Is het beoogde gebruik tijdelijk van aard?

- ☐ Ja
- ☒ Nee

Hebt u een rapport nodig waarin de archeologische waarde van het terrein dat zal worden verstoord in voldoende mate is vastgelegd?

- ☐ Ja
- ☒ Nee

Wordt er afgeweken van het exploitatieplan?

- ☐ Ja
- ☒ Nee



Formulierversie
2015.03

Bijlagen

Formele bijlagen

Naam bijlage	Bestandsnaam	Type	Datum ingediend	Status document
2015-11-18_403_Bouw-aanvraag_01-BA-00_pdf	2015-11-18_403-_Bouwaanvr-aag_01-DEFINITI-EF_BA--00.pdf	Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouwen complexere bouwwerken	19-11-2015	In behandeling



Formulierversie
2015.03

Kosten

Bouwen

Overig bouwwerk bouwen

Wat zijn de geschatte kosten in
euro's (exclusief BTW)? 25000

Projectkosten

Wat zijn de geschatte kosten
voor het totale project in euro's
(exclusief BTW)? 50000



Gemeente Goeree-Overflakkee	
Behoort bij besluit	
Nr.: W2015-0494	24 MRT 2015
Medewerker vergunningverlening	

Stationplein 45 Postbus 29129 - 3001 GC ROTTERDAM Tel. 010 - 280 94 45	
nummer	datum
	12 JAN. 2015

REVISIE	DATUM		TEKENBURO - en advies Droger BOUW www.tekenburodrogerbouw.nl M.C. DROGER 06-24144948 KvK: 58062173 SCHAAAL : 1 : 100 DATUM : 18-11-2015 FORM. : A3 BLADNR.: 403/BA-00
A	07-12-15	Verzoek op aanvullingen gemeente G-O, kenmerk W2015-0494/69588	
B			
C			
GEMEENTE			
DEZE OVERZICHTSTEKENINGEN ALLEEN TE GEBUIKEN VOOR INDIENING BOUWAANVRAAG. VERDER KUNNEN ER GEEN RECHTEN AAN ONTLEEND WORDEN.			
PROJECT :		SLOOP EN NIEUWBOUW LOODS AAN DE MARNIX GIJSENSTRAAT 7 TE SOMMELSDIJK	
OPDRACHTGEVER :		DHR. C. KIEVIET PLUVIER 32 3245 TE SOMMELSDIJK TEL: 0187- GSM: 06-10126099 MAIL: cor@afbouwkieviet.nl	
ONDERDEEL :		STUKKEN T.B.V. DE OMGEVINGSVERGUNNING	



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Overige topografie

Voor een eensluitend uittreksel, Apeldoorn, 28 maart 2014

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1:500

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

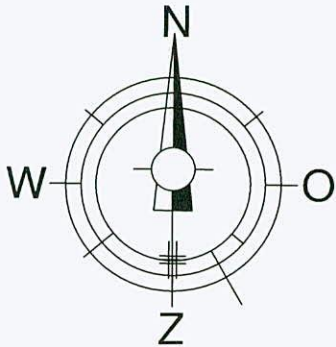
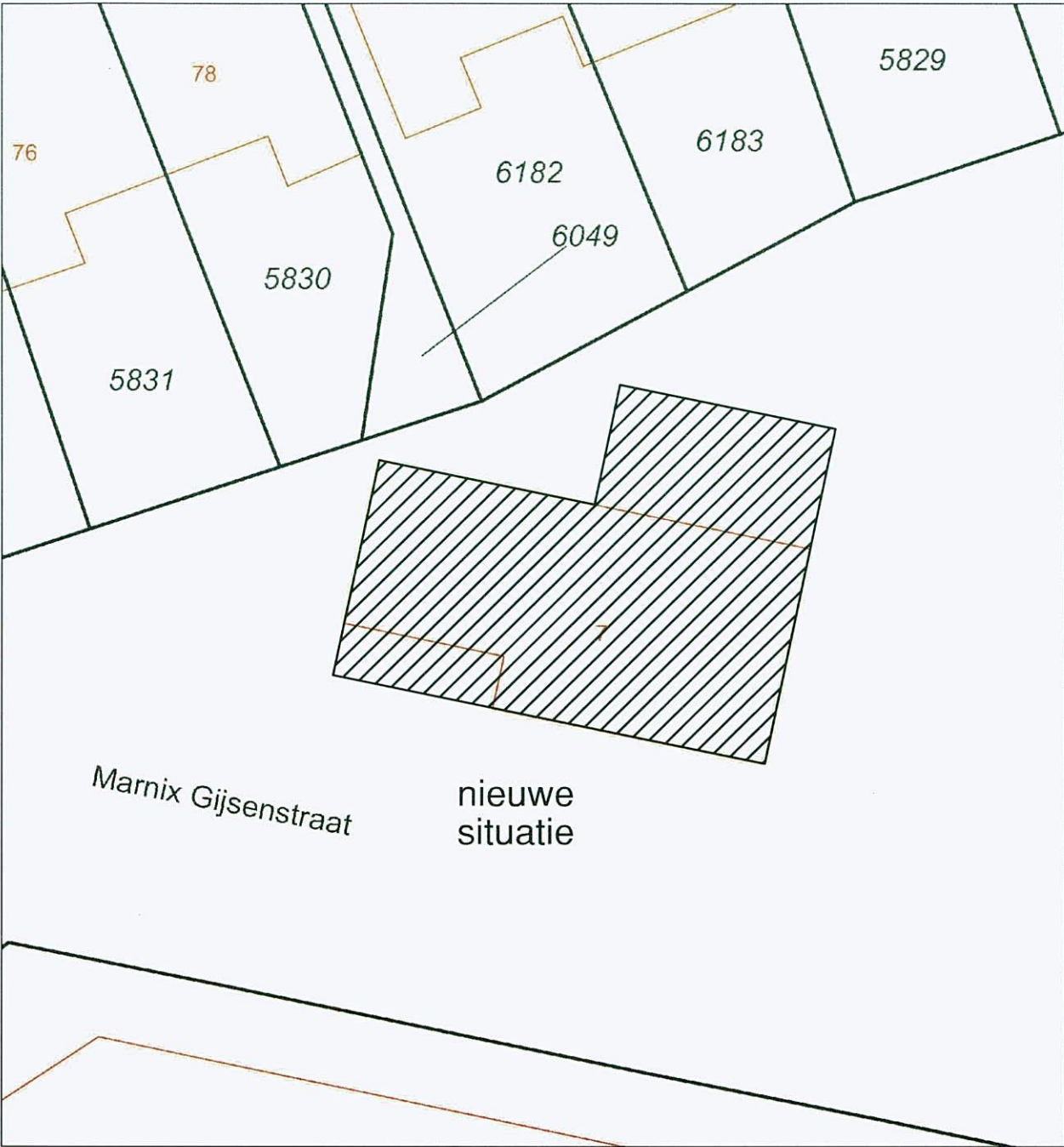
SOMMELSDIJK

B

5830

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.



SITUATIE	
KADASTRAAL BEKEND GEMEENTE GOEREE OVERFLAKKEE	
STRAAT: Marnix Gijsenstraat 7, Sommeldijk	
KADASTRALE AANDUIDING: B 5830	
SCHAAL SITUATIE: 1:500	

PROJECTNR.	403	
DATUM	18-11-2015	
TEKENINGNR.	BA-KA	
SCHAAL		
		A3

Bestaande situatie
Marnix Gijsenstraat 7
Sommelsdijk



PROJECTNR.	403	
DATUM	18-11-2015	
TEKENINGNR.	BA-FT	
SCHAAL		
		A3

Renvooi:

Indien van toepassing

Legenda

- wanden bestaand
- metselwerk baksteen 100mm nieuw
- kalkzandsteen binnenwanden 100mm nieuw
- isolatie
- hemelwaterafvoer
- ventilatie
- panelen
- rookmelder

Kleuren en materialen:

- Gevelplint: n.v.t.
Gevelafwerking: metselwerk baksteen, kleur: donker rood vlgs. bemonstering
Gevelafwerking: sandwich met profilering, kleur: licht grijs en grijs vlgs. bemonstering
Kozijnen: kunststof, kleur: wit
Draaiende delen: kunststof, kleur: wit
Deuren: kunststof, kleur: grijs
Dak: geïsoleerde stalen dakplaten, kleur: donker
Goten: PVC, kleur: naturel

Algemeen:

- Perceelsgrens volgens kadastrale inmeting kadaster
- Constructie gegevens volgens tekening en berekening constructeur
- Alle maatvoeringen door aannemer te controleren
- Bezettingsgraadklasse: n.v.t.
- Functie: opslagruimte
- Gebruiksfunctie: Overige — aantal personen 1a2
- Gebruiksopp.: 275m2 Vloeropp.: 260m2
- Bereikbare kozijnen/hang-en sluitwerk conform weerstandklasse 2 vlgs. NEN 5096
- Elektra installatie conform NEN 1010 en het Bouwbesluit
- Rioleringsaansluiting op bestaand aansluiten en uitvoeren volgens gescheiden stelsel
- Alle werkzaamheden uitvoeren volgens de bouwbesluitnormen 2012.
(NEN-normen en overige bouwbesluitnormen)

Hoogtemaatvoering:

- Peil van de hoofdwoning = n.v.t.
- Peil= 000+ = bovenkant afgewerkte vloer
- start lagenmaat = 000+
- lagenmaat = 63,0mm

Ruimtebenaming conform Bouwbesluit

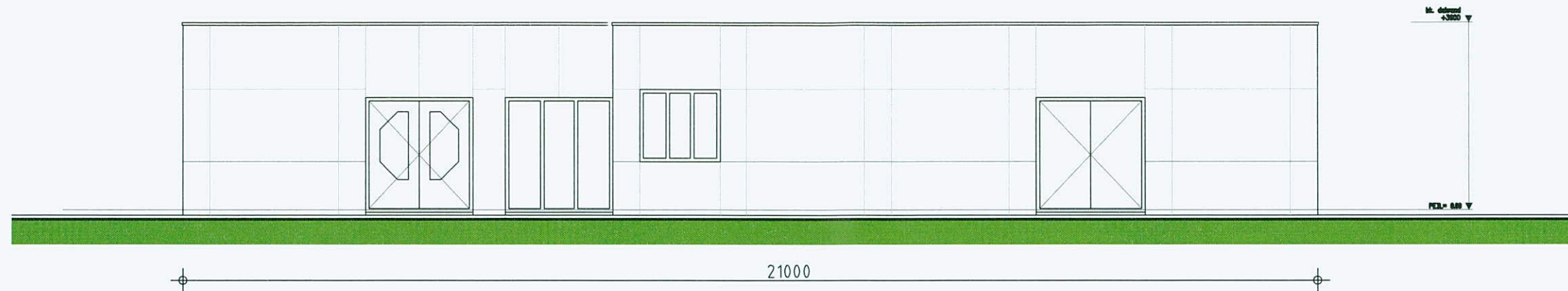
- | | | | |
|-------------|-------------------|-------------------|---------------------|
| woonkamer | — verblijfsruimte | toilet | — toiletruimte |
| eetkamer | — verblijfsruimte | meterkast | — meterruimte |
| serre-kamer | — verblijfsruimte | technische ruimte | — technische ruimte |
| tv-kamer | — verblijfsruimte | bijkeuken | — bergruimte |
| study | — verblijfsruimte | garderobe | — verkeersruimte |
| woonkeuken | — verblijfsruimte | kast | — bergruimte |
| slaapkamer | — verblijfsruimte | berging | — onbenoemde ruimte |
| balkonkamer | — verblijfsruimte | garage | — stallingsruimte |
| entree | — verkeersruimte | kleedruimte | — badruimte |
| hal | — verkeersruimte | kleedruimte | — verkeersruimte |
| portaal | — verkeersruimte | hobbyruimte | — onbenoemde ruimte |
| overloop | — verkeersruimte | bergzolder | — bergruimte |
| badkamer | — badruimte | balkonterras | — buitenruimte |

projectgegevens:

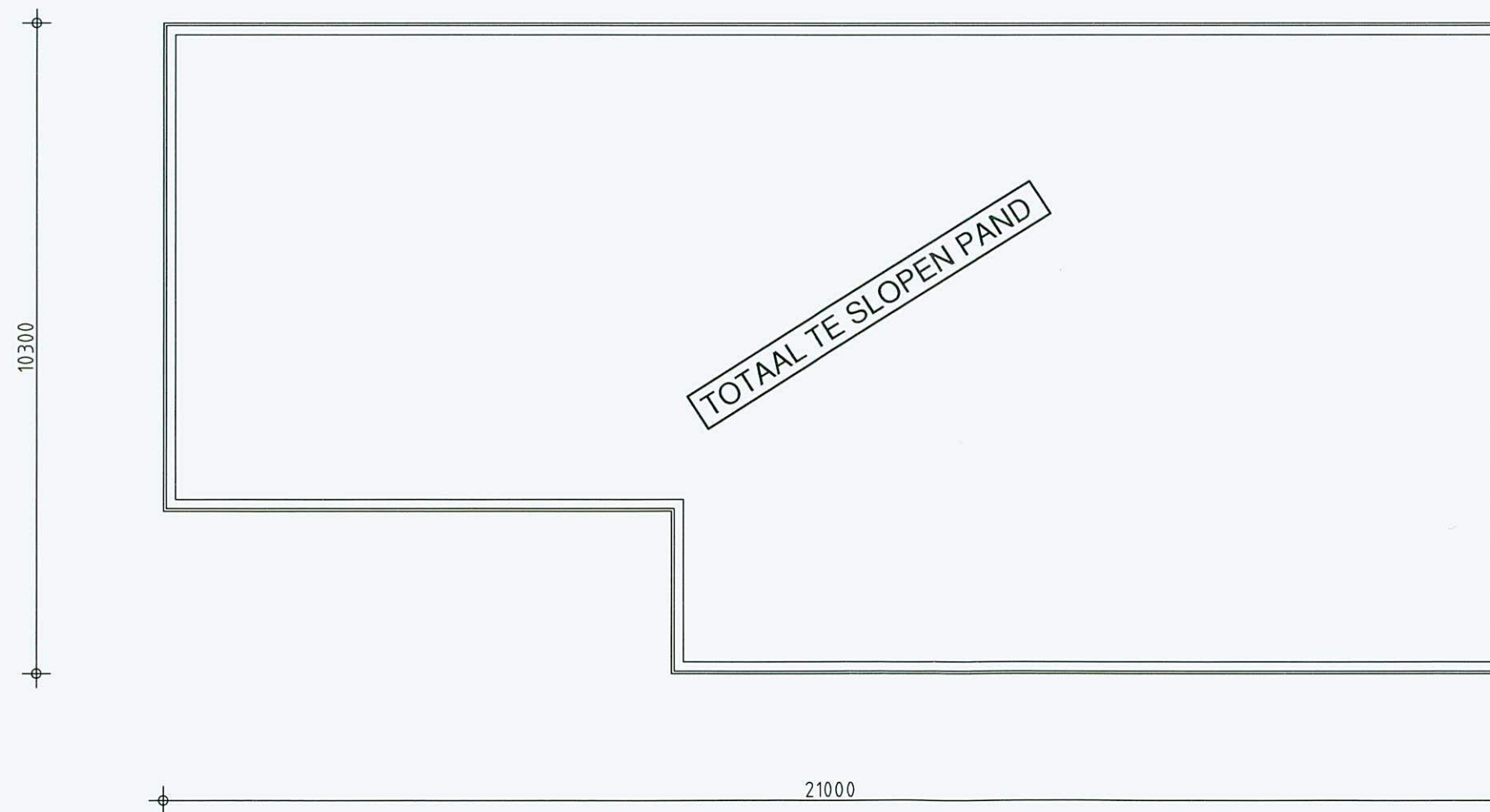
volgens NEN 2580

- perceel 5830 oppervlakte: ca. 170,0 m2 = bebouwing
- bebouwd oppervlakte bestaand: 170,0 m2
- bebouwd oppervlakte nieuwe situatie: 275,0 m2
- vloeroppervlakte nieuwe situatie: 260,0 m2
- inhoud nieuwe situatie: 1355,0 m3

PROJECTNR.	403
DATUM	07-12-2015
TEKENINGNR.	BA-RE
SCHAAL	A3

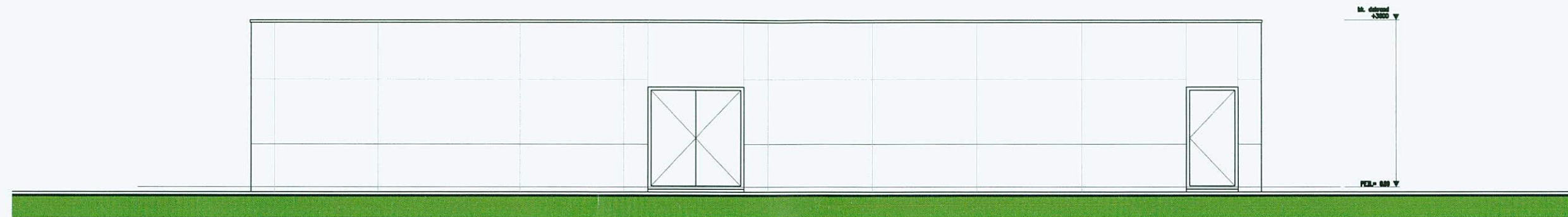


VOORGEVEL
-te slopen pand-



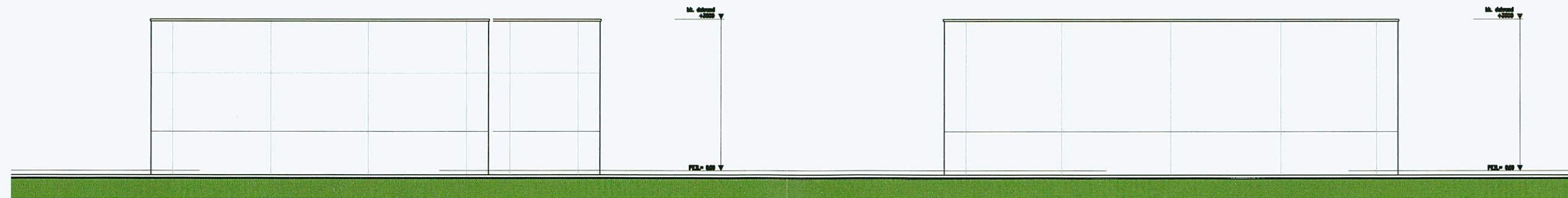
PLATTEGROND begane grond
bestaand

PROJECTNR.	403	
DATUM	18-11-2015	
TEKENINGNR.	BA-01	
SCHAAL	1:100	
		A3



21000

ACHTERGEVEL
-te slopen pand-



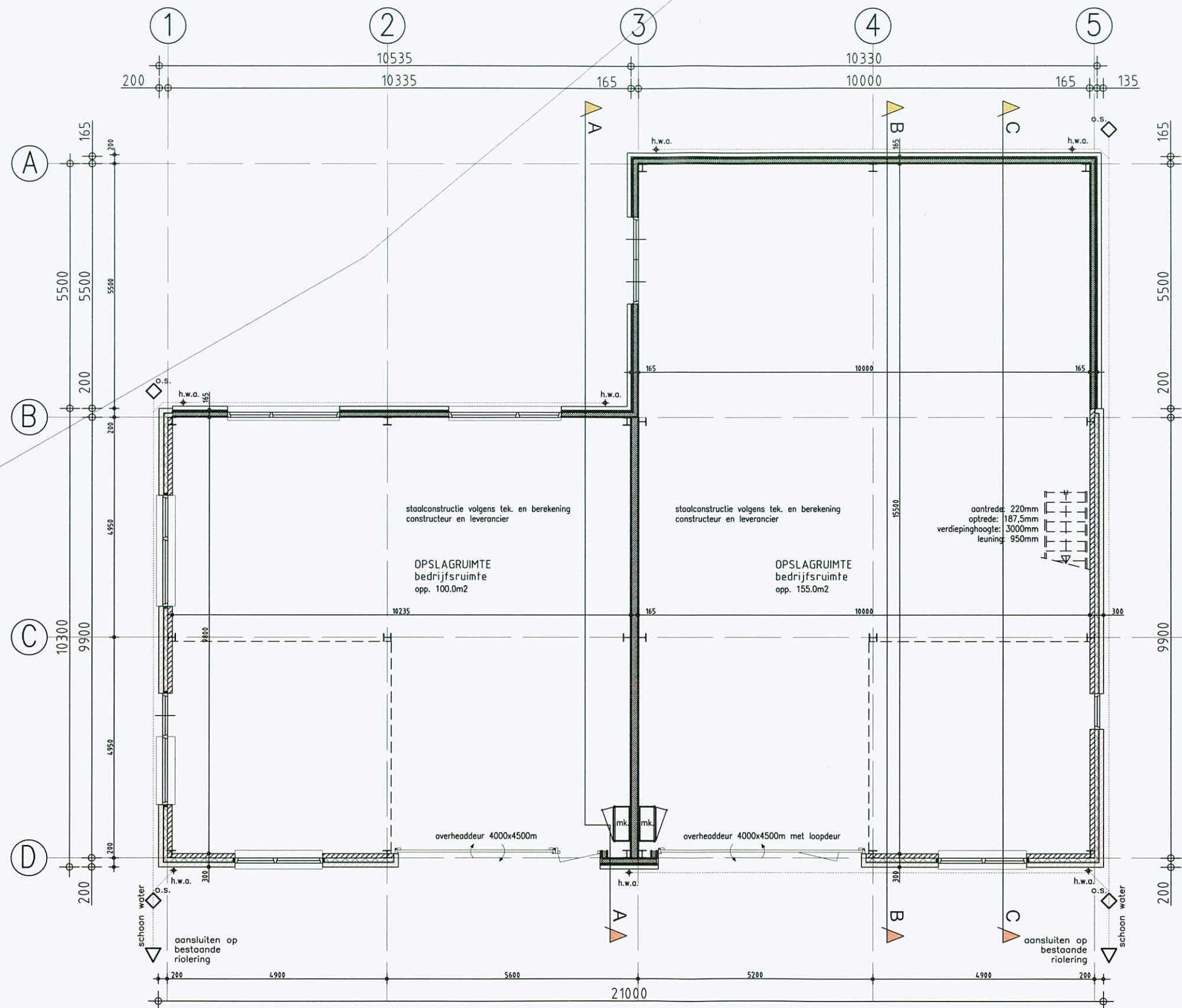
10300

LINKERZIJGEVEL
-te slopen pand-

10300

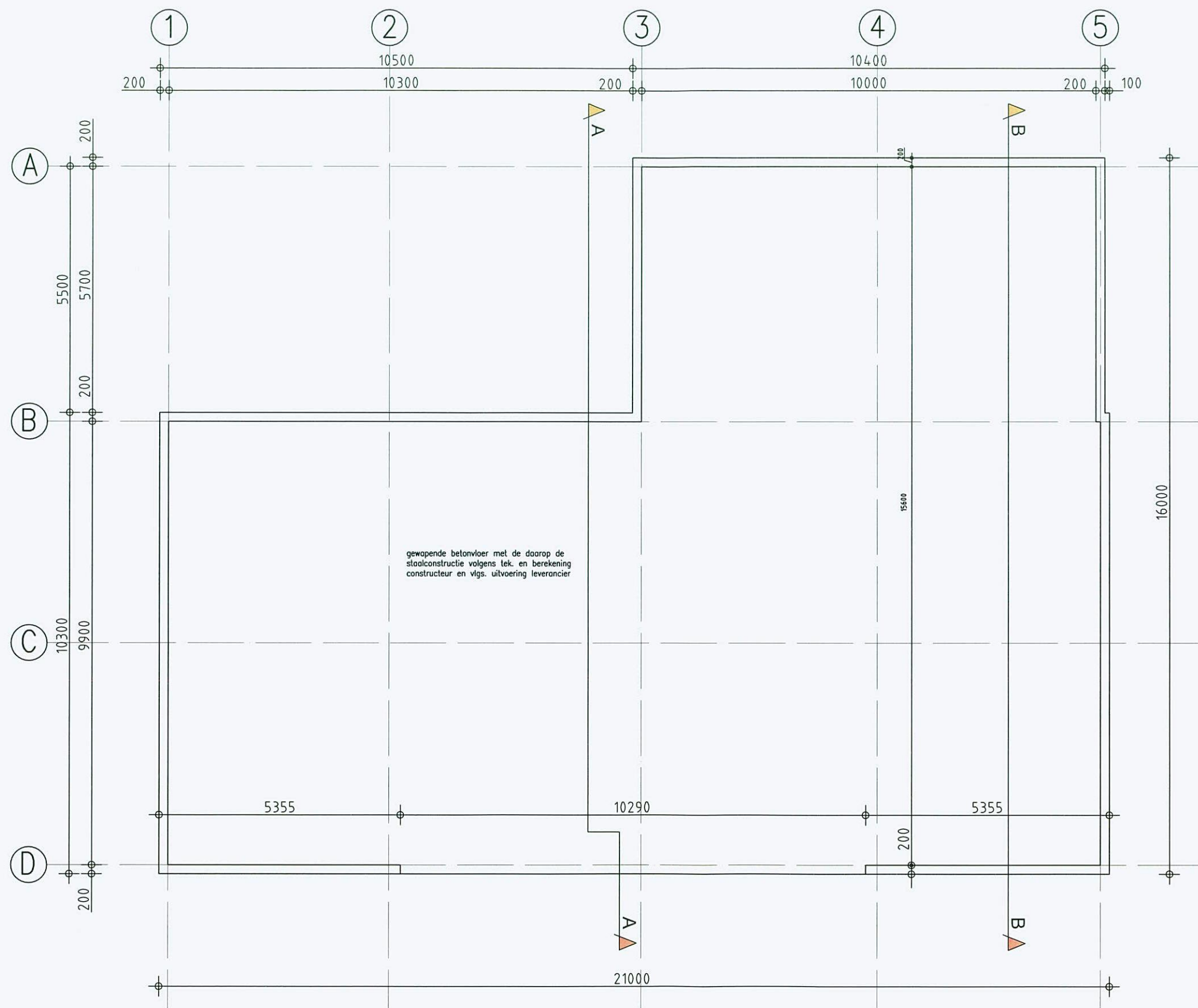
RECHTERZIJGEVEL
-te slopen pand-

PROJECTNR.	403	
DATUM	18-11-2015	
TEKENINGNR.	BA-02	
SCHAAL	1:100	

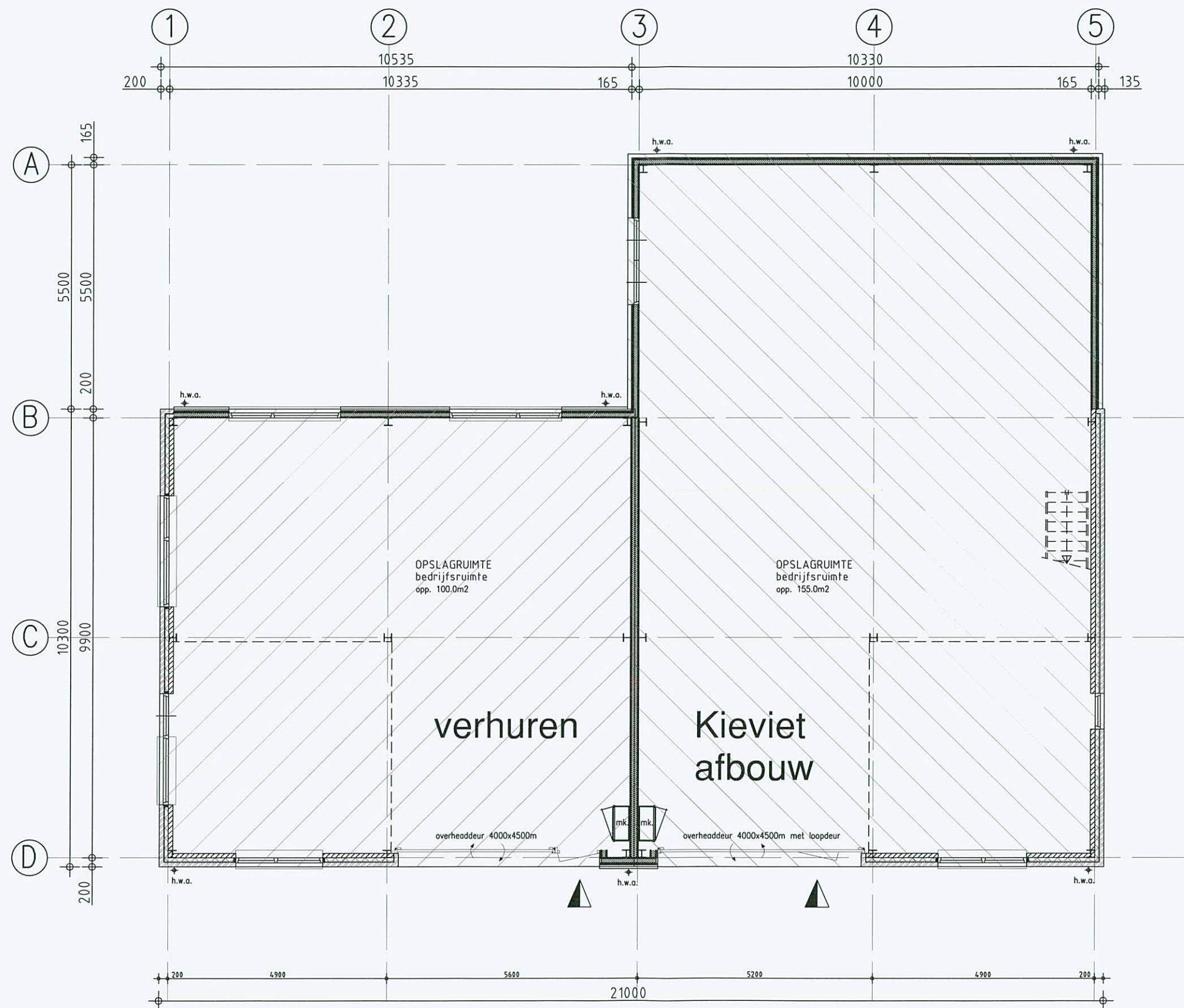


PLATTEGROND begane grond

PROJECTNR.	403	A3
DATUM	07-12-2015	
TEKENINGNR.	BA-03	
SCHAAL	1:100	



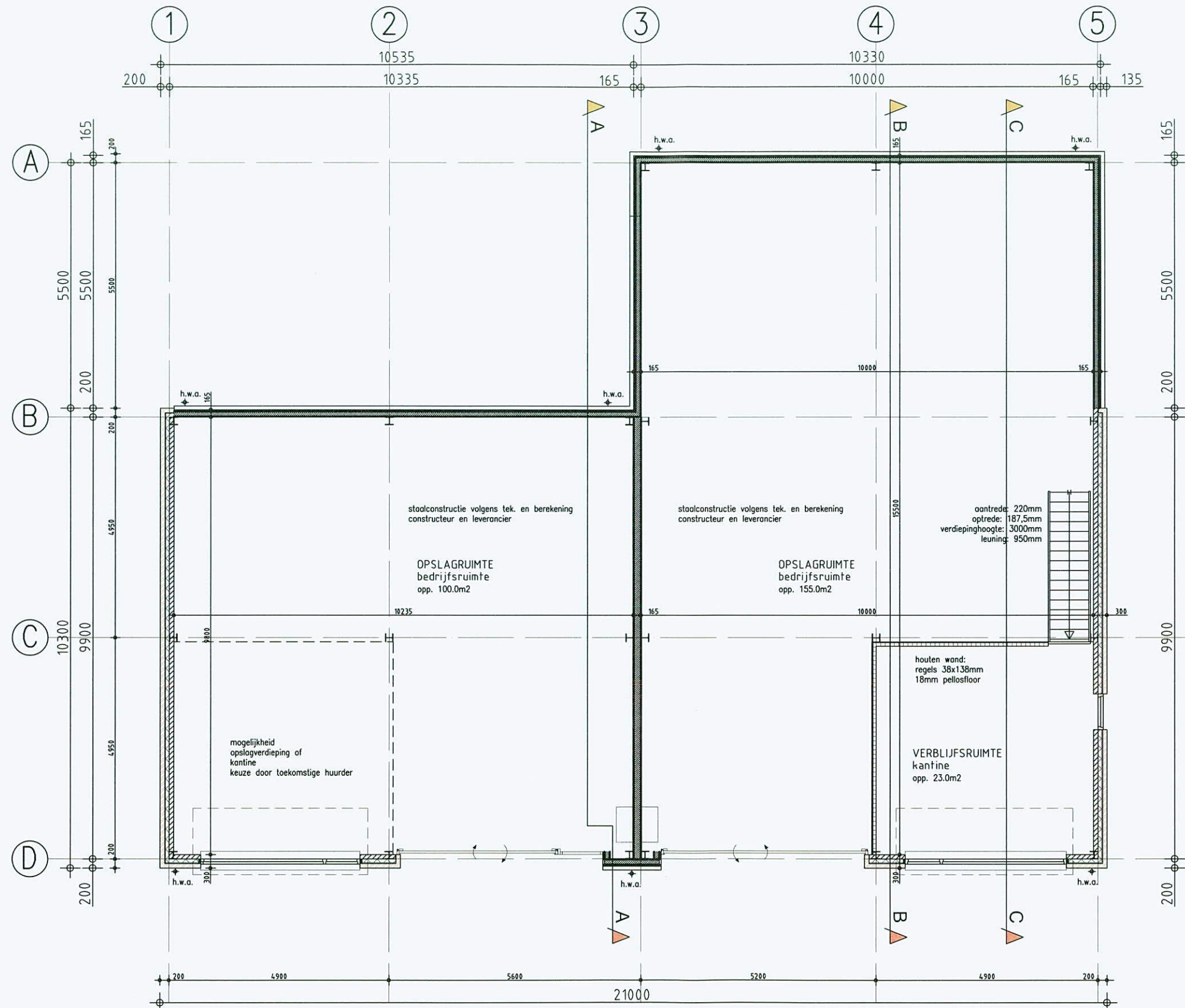
PROJECTNR.	403	A3
DATUM	18-11-2015	
TEKENINGNR.	BA-03a	
SCHAAL	1:100	



BEDRIJFSRUIMTE 1

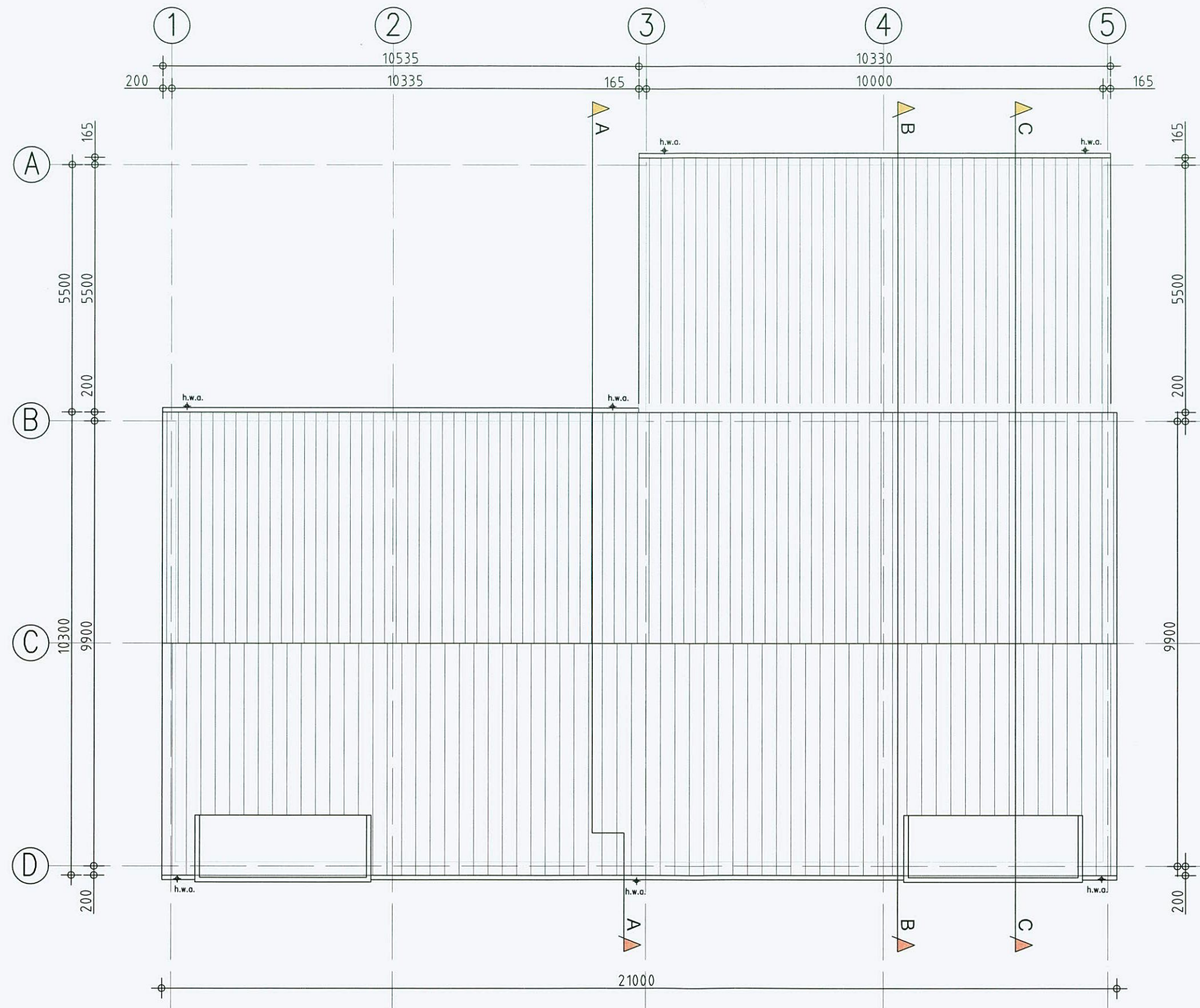
BEDRIJFSRUIMTE 2

PROJECTNR.	403	
DATUM	07-12-2015	
TEKENINGNR.	BA-03b	
SCHAAL	1:100	A3



PLATTEGROND verdieping

PROJECTNR.	403	A3
DATUM	07-12-2015	
TEKENINGNR.	BA-04	
SCHAAL	1:100	



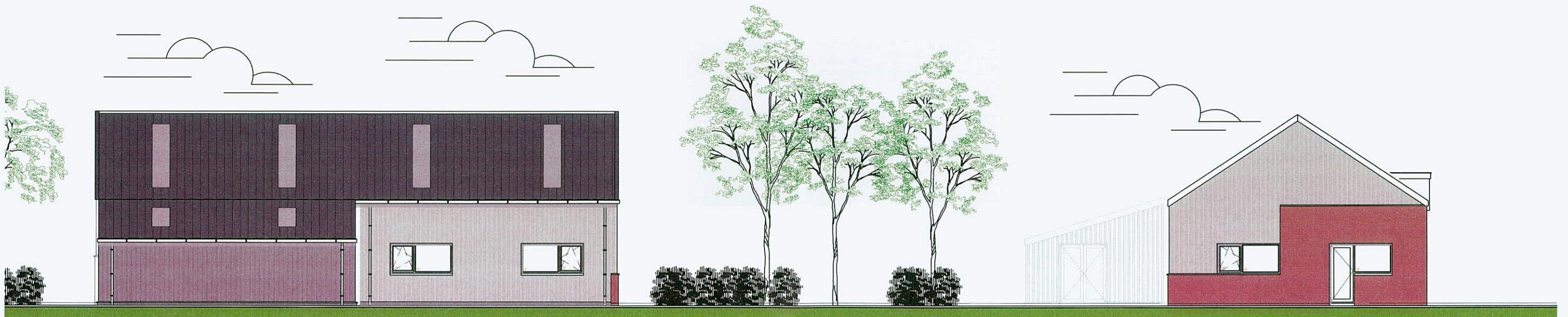
PLATTEGROND dakoverzicht

PROJECTNR.	403	A3
DATUM	07-12-2015	
TEKENINGNR.	BA-04a	
SCHAAL	1:100	



VOORGEVEL

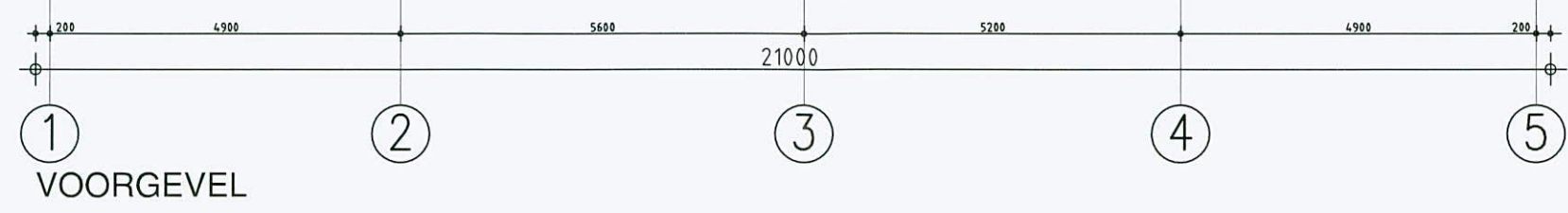
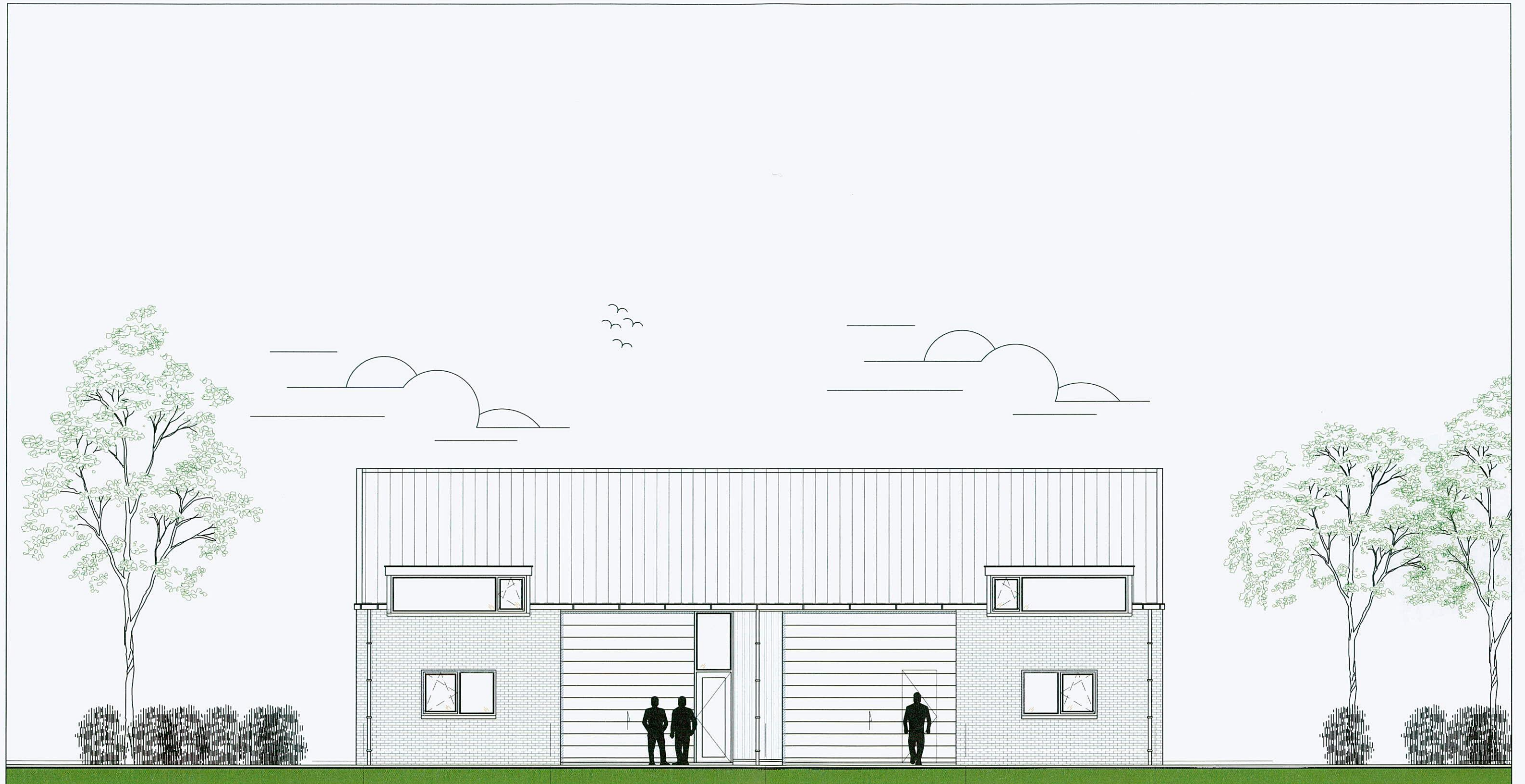
RECHTERZIJGEVEL



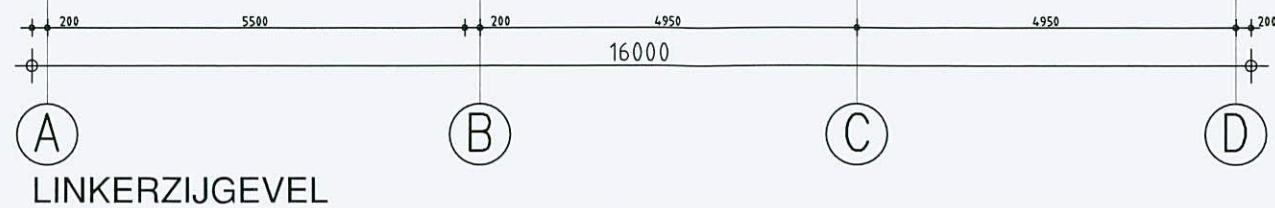
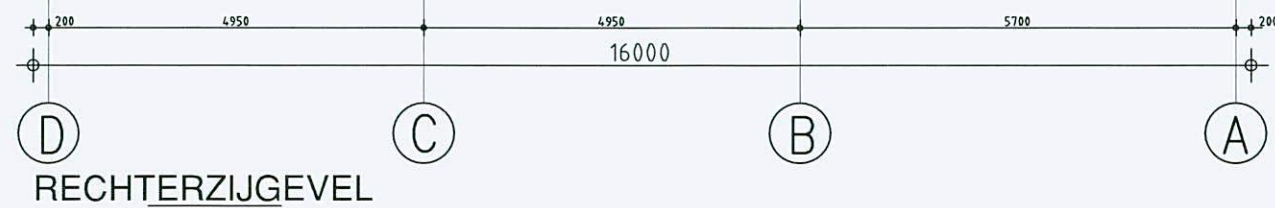
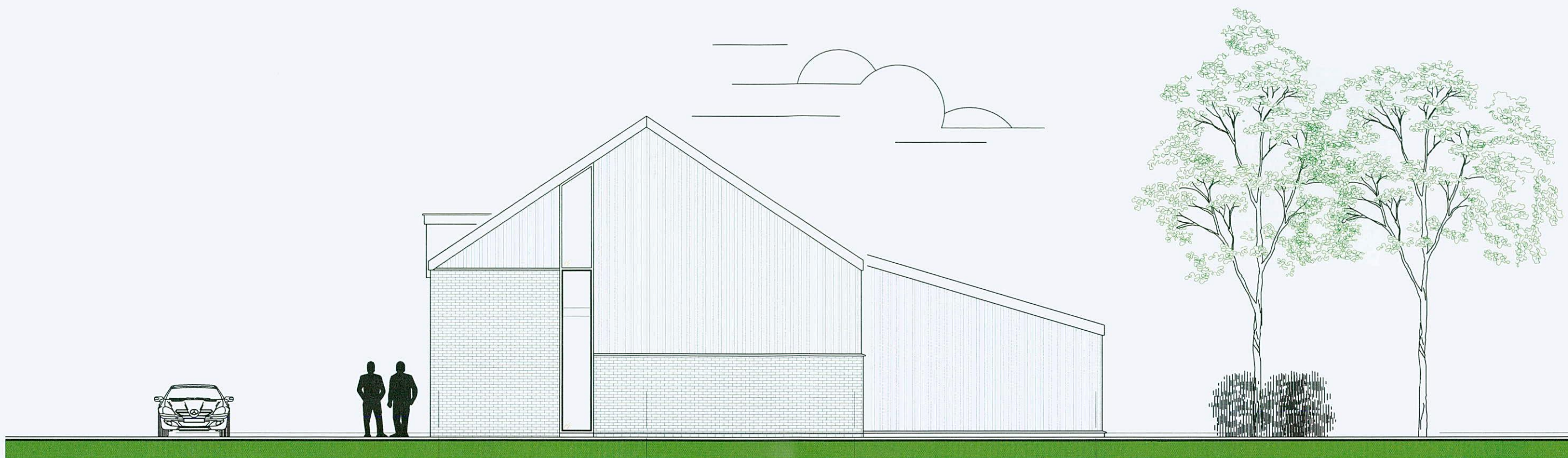
ACHTERGEVEL

LINKERZIJGEVEL

PROJECTNR.	403	A3
DATUM	18-11-2015	
TEKENINGNR.	BA-05	
SCHAAL	1:100	



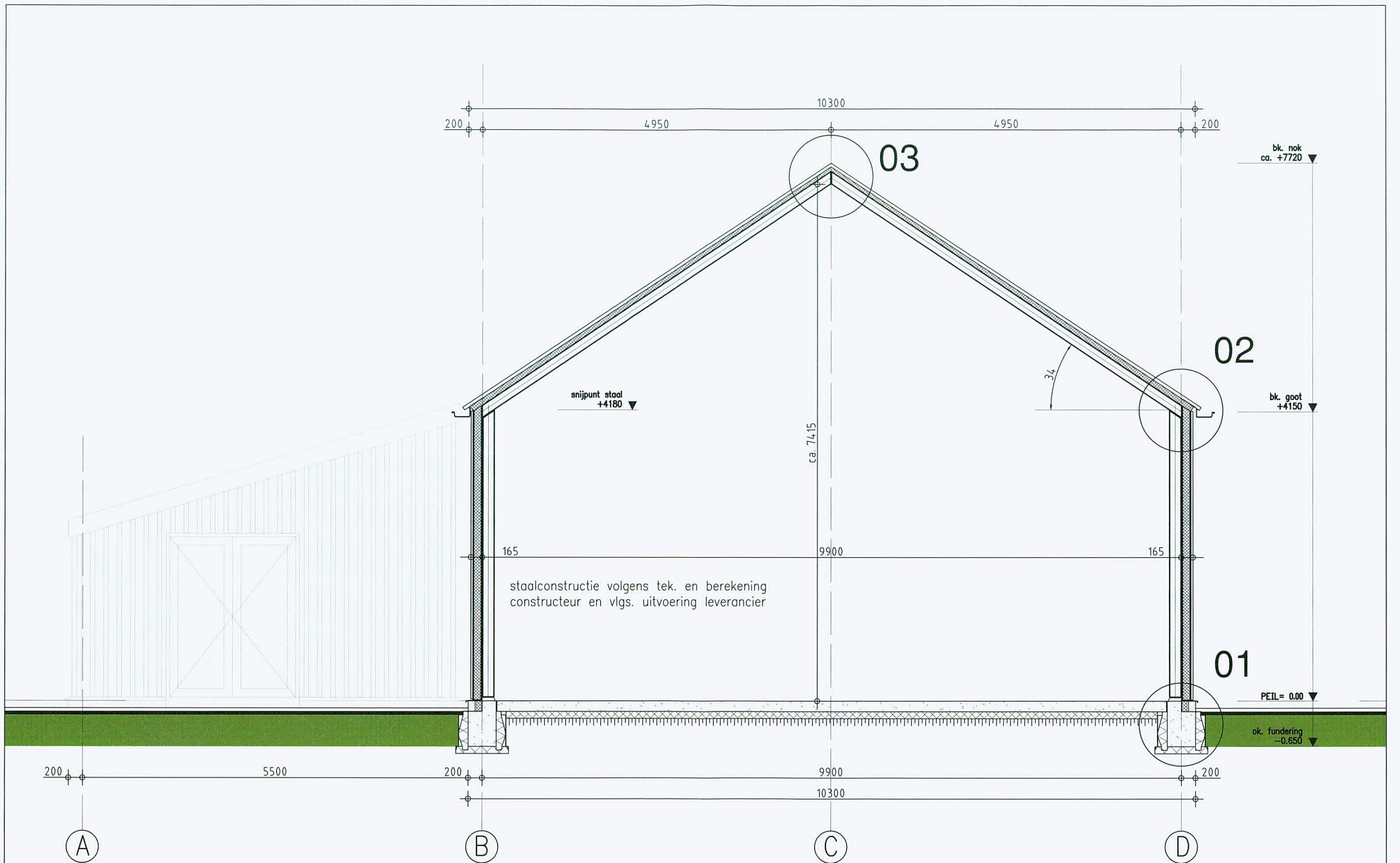
PROJECTNR.	403	
DATUM	18-11-2015	
TEKENINGNR.	BA-06	
SCHAAL	1:100	
		A3



PROJECTNR.	403	
DATUM	18-11-2015	
TEKENINGNR.	BA-07	
SCHAAL	1:100	

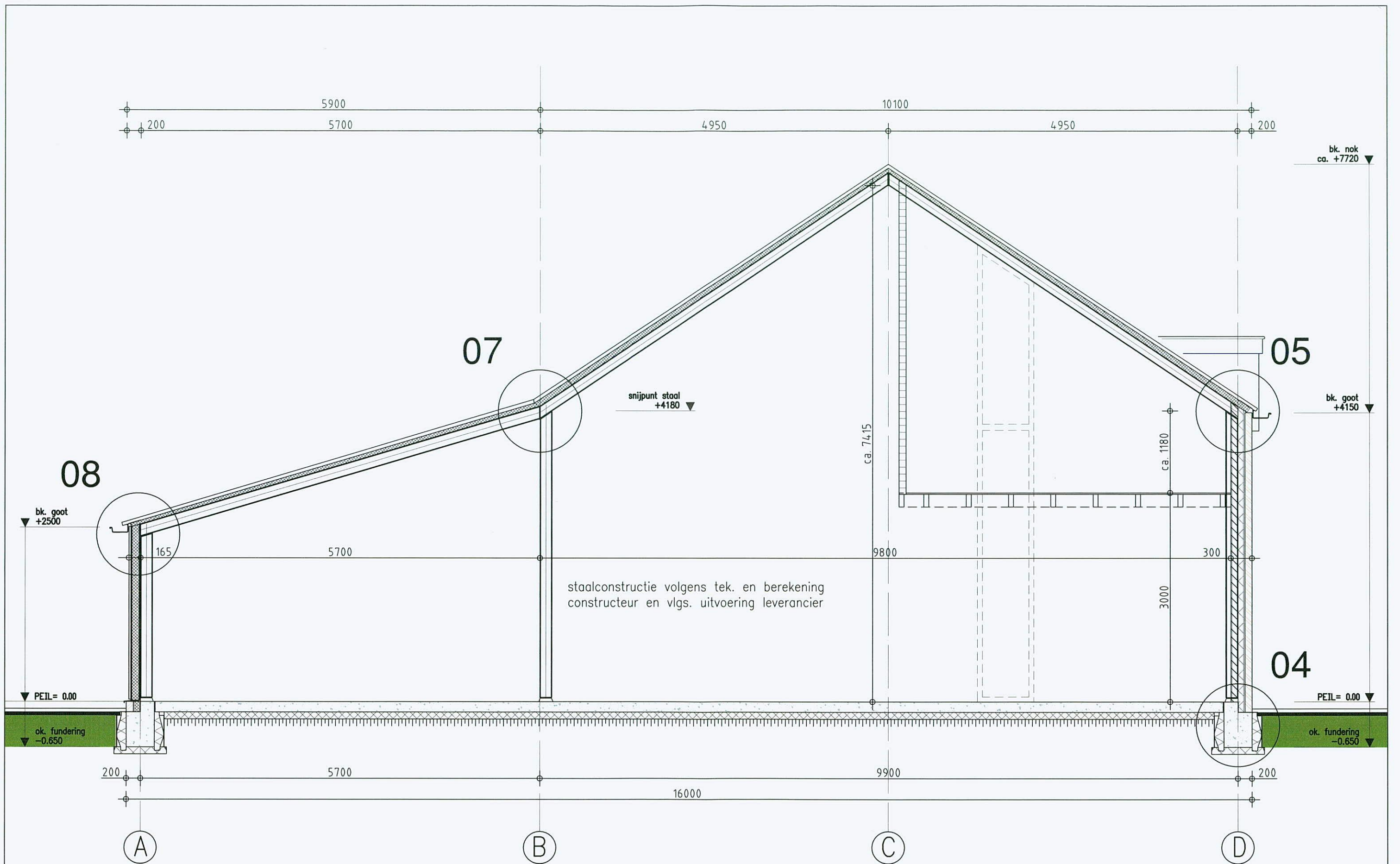


PROJECTNR.	403	A3
DATUM	18-11-2015	
TEKENINGNR.	BA-08	
SCHAAL	1:100	



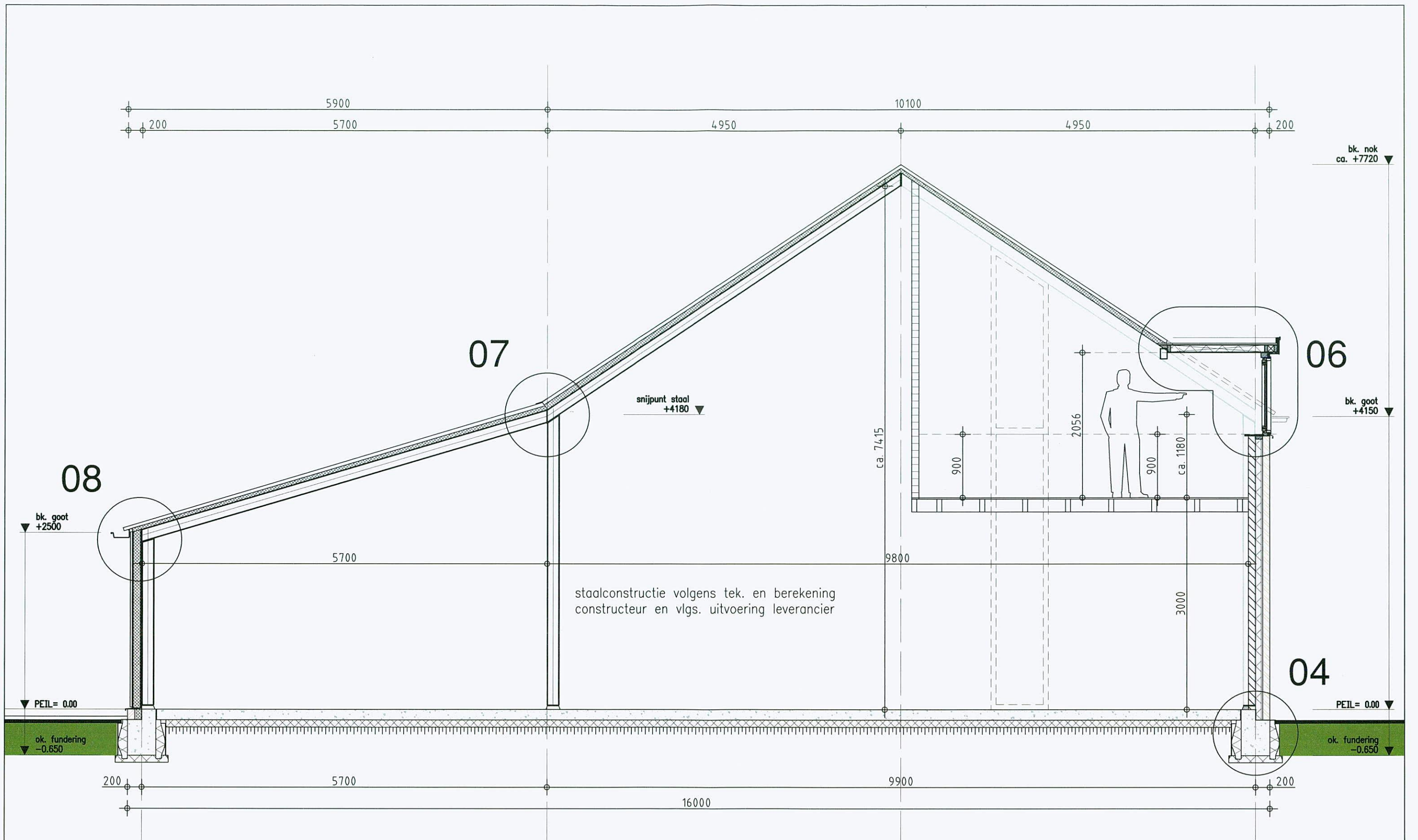
DOORSNEDE A-A

PROJECTNR.	403	A3
DATUM	18-11-2015	
TEKENINGNR.	BA-09	
SCHAAL	1:50	



DOORSNEDE B-B

PROJECTNR.	403	
DATUM	07-12-2015	
TEKENINGNR.	BA-10	
SCHAAL	1:50	



DOORSNEDE C-C

PROJECTNR.	403	
DATUM	18-11-2015	
TEKENINGNR.	BA-10a	
SCHAAL	1:50	
		A3

detail 01

sandwich panelen
isolatie $R_c=3,0m^2k/w$
staalconstructie
vlgs. opgave constructeur

vloerafwerking
geïsol.gewapende betonvloer
vlgs. opgave constructeur
 $R_c=3,0m^2k/w$
schoon zand

dpc folie

PEIL=0
b.k. vloer

0.300-

gewapend
beton

0.650-

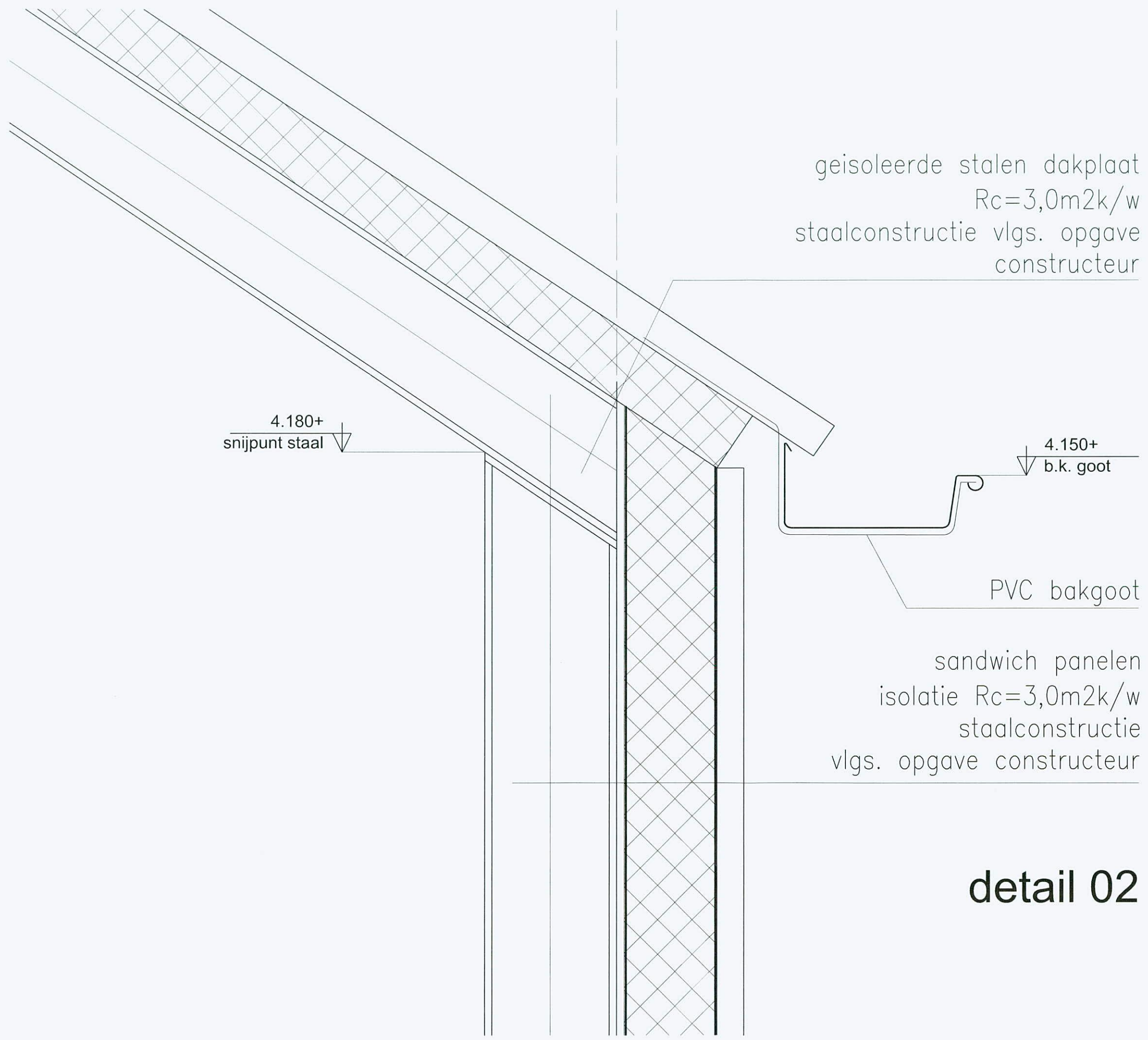
PS kist

schoon zand

400

PROJECTNR.	403	
DATUM	18-11-2015	
TEKENINGNR.	BA-11	
SCHAAL	1:5	

A3



geïsoleerde stalen dakplaat
 $R_c=3,0\text{m}^2\text{k/w}$
staalconstructie vlgs. opgave
constructeur

4.180+
snijpunt staal

4.150+
b.k. goot

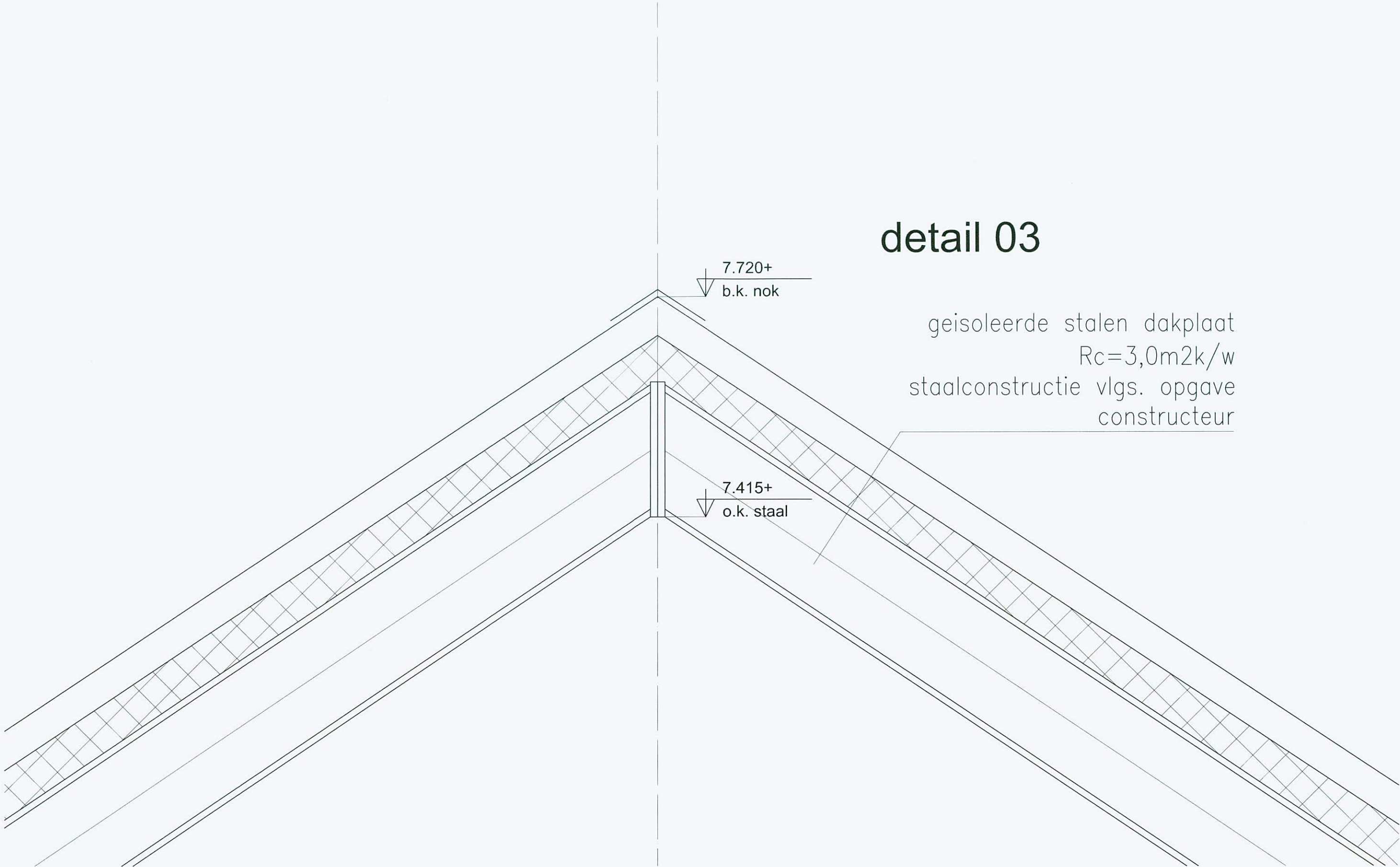
PVC bakgoot

sandwich panelen
isolatie $R_c=3,0\text{m}^2\text{k/w}$
staalconstructie
vlgs. opgave constructeur

detail 02

PROJECTNR.	403	
DATUM	18-11-2015	
TEKENINGNR.	BA-12	
SCHAAL	1:5	

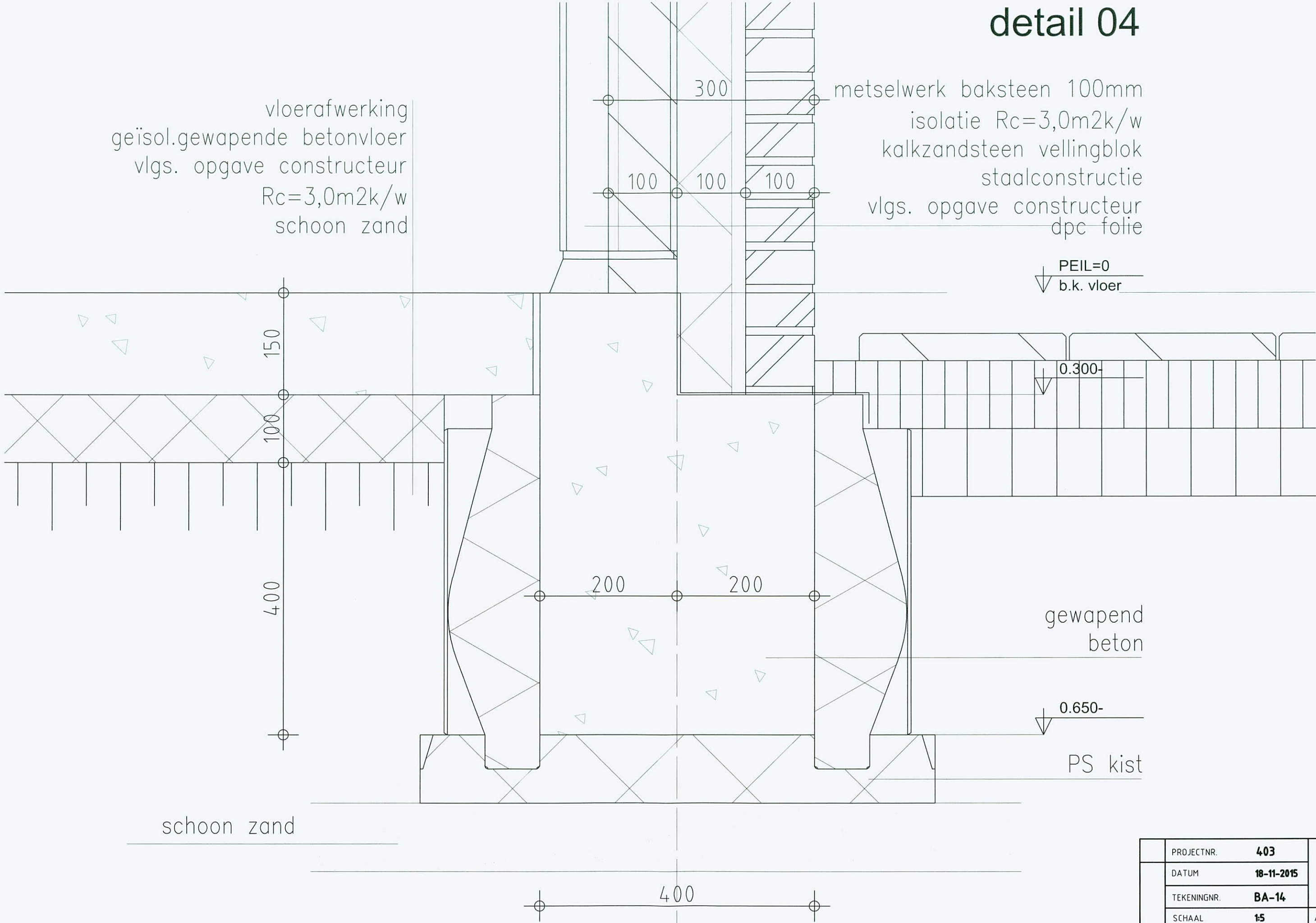
detail 03



geïsoleerde stalen dakplaat
Rc=3,0m2k/w
staalconstructie vlgs. opgave
constructeur

PROJECTNR.	403	A3
DATUM	18-11-2015	
TEKENINGNR.	BA-13	
SCHAAL	1:5	

detail 04



PROJECTNR.	403	
DATUM	18-11-2015	
TEKENINGNR.	BA-14	
SCHAAL	1:5	A3

4.180+
snijpunt staal

geïsoleerde stalen dakplaat
 $R_c=3,0\text{m}^2\text{k/w}$
staalconstructie vlgs. opgave
constructeur

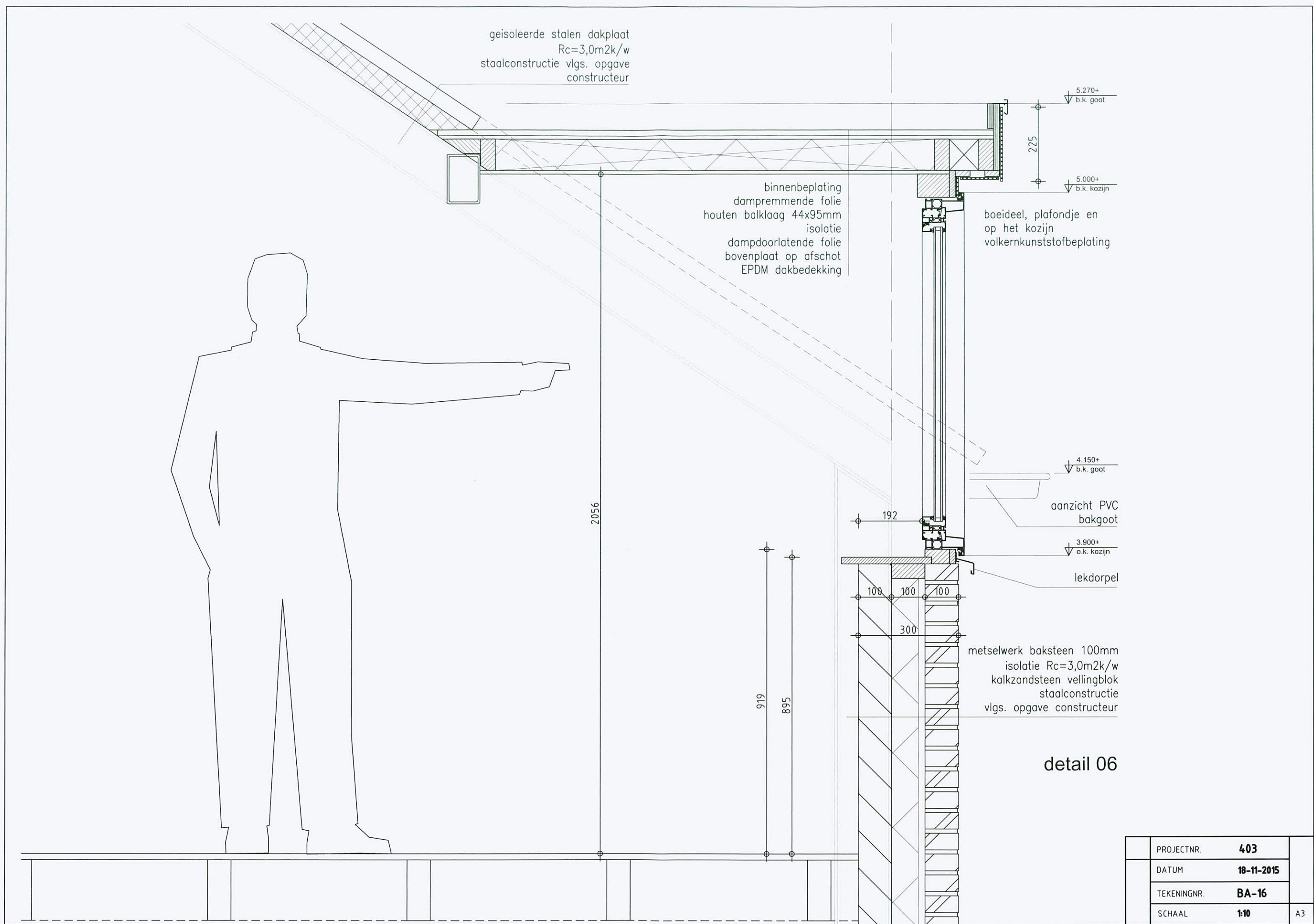
4.150+
b.k. goot

PVC bakgoot

100 100 100
300
metselwerk baksteen 100mm
isolatie $R_c=3,0\text{m}^2\text{k/w}$
kalkzandsteen vellingblok
staalconstructie
vlgs. opgave constructeur

detail 05

PROJECTNR.	403	A3
DATUM	18-11-2015	
TEKENINGNR.	BA-15	
SCHAAL	1:5	



detail 07

geïsoleerde stalen dakplaat
 $R_c=3,0\text{m}^2\text{k/w}$
staalconstructie vlgs. opgave
constructeur

4.180+
▽ snijpunt staal

geïsoleerde stalen dakplaat
 $R_c=3,0\text{m}^2\text{k/w}$
staalconstructie vlgs. opgave
constructeur

2.500+
b.k. goot
▽

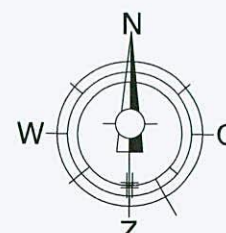
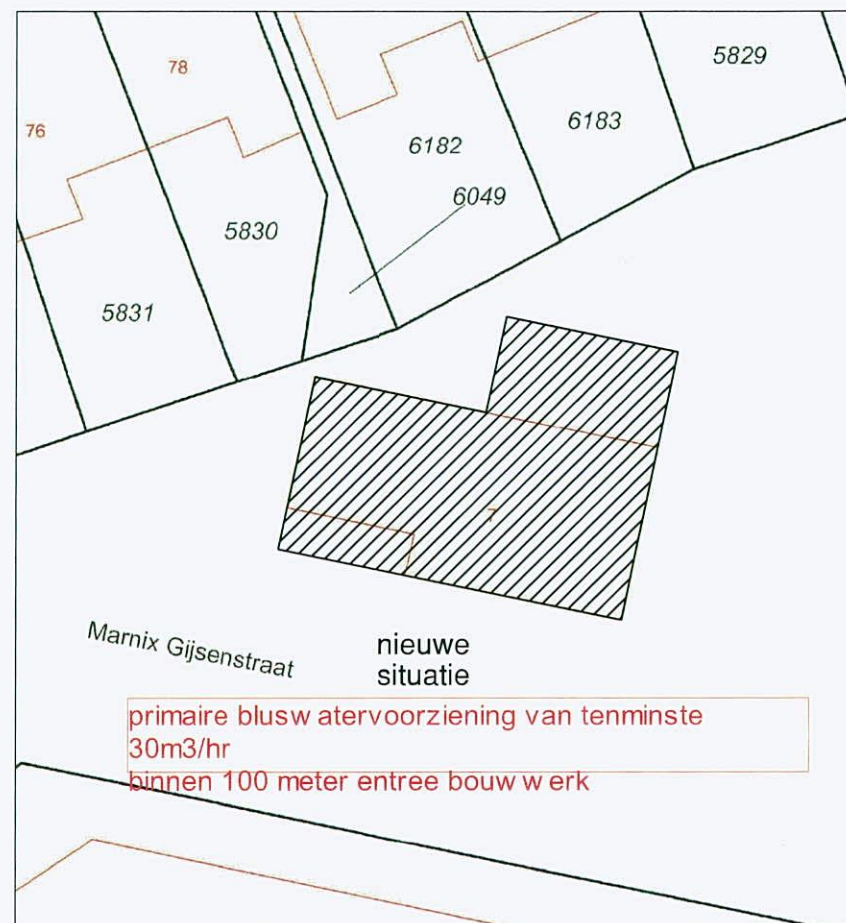
PVC bakgoot

sandwich panelen
isolatie $R_c=3,0\text{m}^2\text{k/w}$
staalconstructie
vlgs. opgave constructeur

165

detail 08

PROJECTNR.	403	A3
DATUM	18-11-2015	
TEKENINGNR.	BA-17	
SCHAAL	1:5	



BRANDWEER
Rotterdam-Rijnmond
Brandpreventie Team Rijnmond Zuid

16MDH4
22/01/2016

SITUATIE
KADAstraal BEKEND GEMEENTE GOEREE OVERFLAKKEE
STRAAT: Marnix Gijzenstraat 7, Sommelsdijk
KADAstrale AANDUIDING: B 5830
SCHAAL SITUATIE: 1:500

PROJECTNR.	403
DATUM	18-11-2015
TEKENINGNR.	BA-KA
SCHAAL	A



The floor plan shows a rectangular building with a total width of 21,000 mm and a total depth of 10,330 mm. The layout includes:

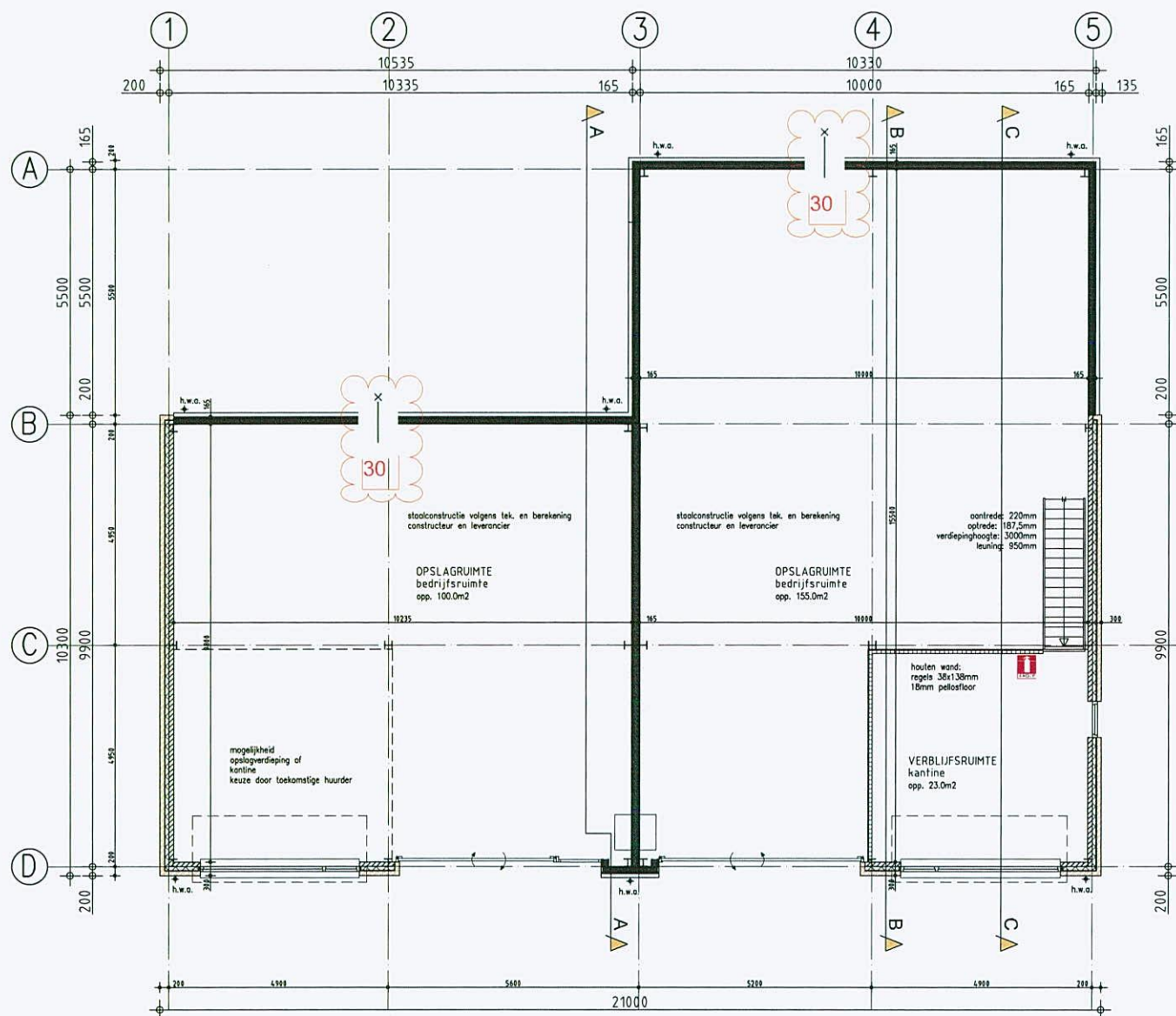
- OPSLAGRUIMTE bedrijfsruimte opp. 100.0m²**: Located on the left side, with a width of 10,330 mm and a depth of 9,900 mm.
- OPSLAGRUIMTE bedrijfsruimte opp. 155.0m²**: Located on the right side, with a width of 10,330 mm and a depth of 15,500 mm.
- Staircase (30)**: A staircase with 30 steps, located in the center of the building, with a width of 1,650 mm and a depth of 1,650 mm.
- Overhead doors**: Two overhead doors, each 4,000 mm wide and 4,500 mm high, located on the bottom wall.
- Staircase (30)**: A staircase with 30 steps, located in the center of the building, with a width of 1,650 mm and a depth of 1,650 mm.
- Staircase (30)**: A staircase with 30 steps, located in the center of the building, with a width of 1,650 mm and a depth of 1,650 mm.

PLATTEGROND begane grond

PROJECTNR.	403
DATUM	07-12-2015
TEKENINGNR.	BA-03
SCHAAL	1:100



16MDH4
22/01/2016



PLATTEGROND verdieping

PROJECTNR.	403
DATUM	07-12-2015
TEKENINGNR.	BA-04
SCHAAL	1:100

Ruimtelijke onderbouwing

ten behoeve van het bouwen van een loods voor gemengde doeleinden
op het perceel Marnix Gijsenstraat 7 te Sommeldijk



Gemeente Goeree-Overflakkee	
Behoort bij besluit	
Nr.: <i>W 2015-0496</i>	
	24 MRT 2016
Medewerker vergunningverlening	

[Handwritten signature]

Initiatiefnemer: Kieviet afbouw
Pluvier 32
3245 TE Sommeldijk

Opgemaakt: 4 januari 2016
S. Koppenaal

1.	INLEIDING.....	3
2.	BESCHRIJVING VAN HET PROJECT.....	4
	2.1 Ligging en beschrijving van het project.....	4
3.	GEMEENTELIJK BELEID.....	5
	3.1. Planologische situatie.....	5
4.	BELEIDSKADERS.....	7
	4.1 Rijksbeleid.....	7
	4.2 Provinciaal beleid.....	7
	4.3 Gemeentelijk beleid.....	7
5.	INTEGRALE AFWEGING.....	8
	5.1 Stedenbouwkundige randvoorwaarden.....	8
	5.2 Beeldkwaliteit.....	8
	5.3 Ontwikkelingsplanologie.....	8
	5.4 Archeologie.....	8
	5.5 Molenbiotoop.....	8
	5.6 Parkeren.....	8
6.	MILIEUASPECTEN.....	9
	6.1 Natuurbeschermingswet.....	9
	6.2 Waterhuishouding.....	9
	6.3 Geluid.....	9
	6.4 Externe Veiligheid.....	9
	6.5 Bodem.....	9
7.	BELANGEN VAN DERDEN.....	10
	7.1 Bedrijven van derden.....	10
	7.2 Belangen van derden.....	10
8.	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID.....	11
	8.1 Planschade analyse.....	11
	8.2 planschade overeenkomst.....	11
9.	PROCEDURE, OVERLEG EN PLANSTUKKEN.....	12
	9.1 Procedure.....	12
	9.2 Planstukken.....	12
10.	Conclusie.....	13

1. Inleiding

De voorliggende onderbouwing is opgesteld in verband met een gewenst bouwplan op het perceel Marnix Gijsenstraat 7 te Sommelsdijk, welke niet in overeenstemming is met het vigerende bestemmingsplan. Het beoogde bouwplan betreft een loods welke gedeeltelijk zal worden gebruikt voor opslag ten behoeve van initiatiefnemer en trainingsdoeleinden voor de plaatselijke afdeling van het Rode Kruis. Het huidige pand betreft het voormalige 'Jailhouse' een jongerencentrum. Dit centrum moest zo'n 15 jaar terug de deuren sluiten in verband met de komst van een nieuwe woonwijk. De gemeente is lange tijd bezig geweest het pand te verkopen. De koper tevens initiatiefnemer wenst het pand te slopen en te vervangen door een nieuwe loods. Het beoogde gebruik wordt gemengde doeleinden met een gebruik van ten hoogste milieucategorie 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten.

Ingevolge het bestemmingsplan "Sommelsdijk" heeft het perceel Marnix Gijsenstraat 7 de bestemming 'Maatschappelijk'. Het beoogde gebruik is hiermee niet in overeenstemming. Om de aanwezige gronden op afdoende wijze functioneel te kunnen benutten, wordt het beoogde bouwwerk groter dan het huidige. De oppervlakte wordt daardoor meer dan het huidige bouwvlak en daarnaast wordt het pand hoger in verband met gewenste sectionaal deuren welke het lossen van een vrachtwagen mogelijk moeten maken. Hierdoor wordt de maximaal toegestane goothoogte overschreden.

Initiatiefnemer heeft om het bouwwerk te kunnen realiseren een aanvraag omgevingsvergunning ingediend. De aanvraag omgevingsvergunning is tevens een verzoek om af te wijken van het bestemmingsplan. Het verlenen van medewerking is mogelijk met een ruimtelijke procedure op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingswet artikel 2.12 lid 1 sub a 3°. De aanvraag omgevingsvergunning dient in dit geval te worden gemotiveerd door een ruimtelijke onderbouwing. Onderhavig document voorziet hierin. In deze ruimtelijke onderbouwing komen alle relevante aspecten aan de orde op basis waarvan beoordeeld kan worden of het initiatief voldoet aan de uitgangspunten van een goede ruimtelijke onderbouwing. Doel van deze ruimtelijke onderbouwing is derhalve het inzichtelijk maken van het voorliggende initiatief of dit op die locatie toelaatbaar en aanvaardbaar is.

Ruimtelijke onderbouwing

Om inzicht te krijgen in de ontwikkelingen en gevolgen van het betreffende project dient in de ruimtelijke onderbouwing aandacht besteed te worden aan de volgende aspecten:

1. Een beschrijving van het projectgebied;
2. De geldende planologische situatie;
3. De toetsing aan rijks-, provinciaal en gemeentelijk/regionaal beleid;
4. Duurzame stedenbouw/duurzaam bouwen;
5. De ruimtelijke effecten van het project op de omgeving;
6. Een verantwoording van de economische uitvoerbaarheid;
7. Toetsing aan milieuregelgeving;
8. Flora en Fauna wet;
9. Archeologie;
10. Waterparagraaf.

Afhankelijk van de aard en omvang van het project, de mate van ingrijpendheid, de actualiteit van het gemeentelijk ruimtelijk beleid en de relevantie voor het ruimtelijk beleid van de andere overheden, zal de onderbouwing van de verschillende aspecten uitgebreid of minder uitgebreid zijn.

2. Beschrijving van het project

2.1 Ligging en beschrijving van het project

Het project wordt gerealiseerd op de locatie Marnix Gijsenstraat 7 te Sommelsdijk, kadastraal bekend gemeente Sommelsdijk sectie B nummer 6273. De locatie is gelegen op het bedrijventerrein 'Haveneind', wat is gelegen in de recent ontwikkelde woonwijk 'De Westplaat'. Het object is momenteel niet in gebruik.

Gegevens initiatiefnemer:

Naam: Kieviet Afbouw
Adres: Pluvier 32
Postcode: 3245 TE
Woonplaats: Sommelsdijk
Telefoon: 06-10126099

3. Gemeentelijk Beleid

3.1 Planologische situatie

Bestemmingsplan “Sommelsdijk”

De locatie is gelegen binnen het bestemmingsplan “Sommelsdijk”. Het perceel heeft in dit bestemmingsplan de bestemming “Maatschappelijk”. Deze gronden zijn bestemd voor sociale, culturele, onderwijs-, levensbeschouwelijke en (para)medische voorzieningen, voorzieningen voor sport- en recreatiebeoefening in verenigingsverband en voorzieningen ten behoeve van de openbare dienstverlening, met ondergeschikte detailhandel ten dienste van deze voorzieningen.

Ten behoeve van het beoogde gebruik van initiatiefnemer dient de bestemming te worden gewijzigd van ‘Maatschappelijk’ naar ‘Gemengd – 1’. De gronden met deze bestemming zijn bestemd voor:

- a. bedrijfsactiviteiten in milieucategorie 1 en 2 van de staat van bedrijfsactiviteiten opgenomen in de Bijlage 1 van de planregels, met uitzondering van:
 1. risicovolle inrichtingen;
 2. geluidszoneringsplichtige inrichtingen.
- b. kantoren;
- c. maatschappelijke voorzieningen;
- d. sportvoorzieningen;
- e. dienstverlening;
- f. detailhandel, voor zover bestaand;
- g. productiegebonden detailhandel.

Zowel de binnen- als buitenplanse flexibiliteitsbepalingen van het bestemmingsplan beiden geen mogelijkheid de bestemming te wijzigen.

Het pand is eind jaren 80 van de vorige eeuw gebouwd aan de rand van het bedrijventerrein ‘Haveneind’. Dit bedrijventerrein was destijds gelegen aan open agrarisch gebied. Het pand is gebouwd als jongerencentrum ‘Jailhouse’. Dit was een ontmoetingsplaats voor jongeren waarbij ook live muziek aanwezig was. In 2010 is het jongerencentrum verhuisd naar een pand aan de Molenweg in Middelharnis.

Eind jaren 90 van de vorige eeuw is gestart met het realiseren van de wijk ‘Westplaat’. Als gevolg hiervan grenst het bedrijventerrein ‘Haveneind’ nu aan een woonwijk.

Na de verhuizing van het jongeren ontmoetingscentrum in 2010 is de gemeente gestart met verkoop van het pand. In 2015 heeft zich uiteindelijk een koper gemeld. Deze initiatiefnemer beoogt het pand te slopen en een nieuw pand terug te plaatsen. Het beoogde gebruik en goothoogte zijn echter in strijd met het bestemmingsplan. Daarnaast is het beoogde pand niet passend binnen het bouwvlak.

Er is bereidheid om medewerking te verlenen teneinde de bestemming te wijzigen en van de planregels af te wijken voor wat betreft de toegestane maximale goothoogte. Daarvoor moet op grond van de Wabo artikel 2.12 lid 1 sub a 3° wel een uitgebreide procedure worden gevolgd om deze ontwikkeling mogelijk te maken. Om dit mogelijk te maken kan het uitgangspunt zijn, dat er een nieuw gebruik komt voor deze gronden.

4. Beleidskaders

4.1 Rijksbeleid

Nota Ruimte

De nota ruimte (2004) bevat de visie van het kabinet op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland en de belangrijkste bijbehorende doelstellingen: een sterke economie, een veilige en leefbare samenleving en een aantrekkelijk land. In de nota worden de hoofdlijnen van beleid aangegeven, waarbij de ruimtelijke hoofdstructuur van Nederland (RHS) een belangrijke rol zal spelen.

Voor het buitengebied kiest het rijk voor een algemene kwaliteitsaanpak, gericht op ruimte voor dynamiek en ontwikkeling – transformatie- en bescherming van waarden. om de verschillende ruimtebehoeften in het buitengebied te kunnen accommoderen zal zuinig omgegaan moeten worden met de beschikbare ruimte en zullen functies met elkaar gecombineerd moeten worden. De waarden op het gebied van landschap, natuur en cultuurhistorie zijn uitgangspunt bij de invulling van deze strategie.

De nota ondersteunt gebiedsgerichte, integrale ontwikkelingen waarin alle betrokkenen participeren. Het accent verschuift van toelatingsplanologie naar ontwikkelingsplanologie. het realiseren van onderhavig initiatief past binnen geen beleid.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Verordening Ruimte

Het perceel is gelegen binnen het stedelijk stads- en dorpsgebied overeenkomstig de verordening 'Ruimte 2014' van de provincie Zuid-Holland. Het object betreft een voormalig jongeren centrum waarvan het gebruik in 2010 is beëindigd.

Ingevolge de ladder voor duurzame verstedelijking voorziet de ontwikkeling in een actuele behoefte. De beschikbare gronden worden door transformatie hergebruikt.

Het beoogde gebruik als opslagruimte en trainingscentrum is niet in strijd met provinciaal beleid. De betreffende gronden maken onderdeel uit van een bedrijventerrein en zijn daarmee passend voor wat betreft de bestemming.

4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 bestemmingsplan "Sommelsdijk"

Van toepassing is het bestemmingsplan "Sommelsdijk", vastgesteld d.d. 27 juni 2013. In dit bestemmingsplan, heeft het perceel Marnix Gijsenstraat 7 de bestemming 'Maatschappelijk'. Het gebruiken van het pand voor opslag en trainingscentrum is op grond van het bestemmingsplan niet mogelijk. Het beoogde gebruik is namelijk in strijd met de bestemming. Ingevolge het bestemmingsplan is daarnaast een goothoogte toegestaan van ten hoogste 3 m. Hieraan wordt in het plan ook niet voldaan. Om de beschikbare gronden zo optimaal mogelijk te gebruiken wordt de oppervlakte van het beoogde pand meer dan het beschikbare bouwvlak.

5. INTEGRALE AFWEGING

5.1 Stedenbouwkundige randvoorwaarden

Bij onderhavig initiatief is sprake van nieuwbouw van een loods. Beoogt wordt een pand te bouwen bestaande uit een bouwlaag met een goothoogte van 4.15 m en afgedekt met een kap met een nokhoogte van 7.72 m. Aan de achterzijde is de dakgoot van de uitbouw gelegen op een hoogte van 2,5 m. Er is gekozen voor een hellend dakvlak om schaduwwerking naar de achter liggende woning(en) uit te sluiten. Doordat initiatiefnemer de beschikbare gronden maximaal wenst te gebruiken, wordt beoogd een bouwwerk dat niet passend is binnen het bouwvlak.

5.2 beeldkwaliteit

Het bouwplan van de nieuwe loods is voorgelegd aan de welstandscommissie van de gemeente Goeree-Overflakkee. Het laatst ingediende plan is, gelet op hoofdvorm en architectuur, naar mening van de welstandscommissie voldoende passend in de omgeving.

5.3 Ontwikkelingsplanologie

De beoogde ontwikkeling past niet binnen de binnen- en buitenplanse flexibiliteitsbepalingen van het bestemmingsplan. Deze ontwikkeling dient dan ook om die reden te worden gerealiseerd middels een ruimtelijke procedure op grond van artikel 2.12 lid 1 sub a 3° van de Wabo. Onderhavige ruimtelijke onderbouwing dient dan ook ter motivering van deze procedure.

5.4 Archeologie

Het beoogde plan heeft betrekking op nieuwbouw en uitbreiding. Ingevolge de planregels mogen geen bouwwerken worden opgericht welke dieper reiken dan 0,5 m en geen oppervlakte hebben dan 500 m². De oppervlakte van de nieuw te bouwen loods bedraagt ca. 160 m². Het plan blijft daarmee binnen de gestelde oppervlakte norm. Het nieuwe pand is ter vervanging van een bestaand pand. Daarmee is de grond in een eerder stadium al geroerd. Verder is direct achter de bebouwing een woonwijk gerealiseerd. De kans dat archeologische waarde verloren gaat door toedoen van dit plan is vrijwel uitgesloten.

5.5 Molenbiotoop

Het plangebied is gelegen binnen de Molenbiotoop en gelegen op een afstand van 378 m vanaf de molen. Op deze afstand mag de maximale bouwhoogte ten hoogste $(378 : 30)$ 12,6 m bedragen. Het bouwplan frustreert niet de molenbiotoop.

5.6 parkeren

Het perceel voorziet niet in parkeergelegenheid. Parkeren zal dan ook voornamelijk langsparkeren zijn op de openbare weg.

6. MILIEUASPECTEN

6.1 Natuurbeschermingswet

Het projectgebied is niet gelegen nabij natuurgebieden

6.2 Waterhuishouding

Met de voorgenomen ontwikkeling is binnenstedelijk. Een wateradvies kan derhalve achterwege blijven.

6.3 Geluid

Het plan wordt gerealiseerd aan de rand van een bedrijventerrein direct aansluitend op een woonwijk. Het beoogde gebruik bedraagt ten hoogste milieucategorie 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten. In het beoogde gebruik worden geen activiteiten toegepast, die een langdurige geluidsproductie tot gevolg hebben.

6.4 Externe veiligheid

Het plangebied is niet gelegen binnen de zone van Externe veiligheid.

6.5 Bodem

Het voormalige gebruik van het jongerencentrum heeft geen gevolgen gehad voor de bodem. Gelet op het beoogde gebruik is een bodemverontreiniging in de zin van de Wet bodembescherming niet aan de orde en is de bodem geschikt voor het voorgenomen gebruik.

7. BELANGEN VAN DERDEN

7.1 Bedrijven van derden

Het beoogde perceel maakt onderdeel uit van een bedrijventerrein. Het perceel is gelegen aan een openbare weg. Naast het perceel is een schietvereniging. Het beoogde gebruik van de nieuwe loods zal de overige bedrijven niet frustreren.

7.2 Belangen van derden

Door onderhavig initiatief worden vermoedelijk geen belangen van derden geschaad. In het kader van de te volgen procedure zullen de stukken ter inzage worden gelegd en zullen derden de mogelijkheid hebben om hun zienswijze in te dienen. Deze zullen door de gemeente beoordeeld en in overleg met initiatiefnemer afgewogen worden.

8. ECONMISCHE UITVOERBAARHEID

8.1 Planschade analyse

Zoals uit deze onderbouwing blijkt, wordt geen conflict verwacht met andere partijen. Het nieuwe beoogde bouwwerk is hoger dan het bestaande. Om de impact op de omgeving met name de aangrenzende woonwijk te beperken is bouwwerk zodanig ontworpen dat de impact op de omgeving zoveel mogelijk beperkt blijft.

8.2 planschade overeenkomst

De mogelijkheid tot het indienen van een planschade door derden kan niet worden uitgesloten. Toch zal de gemeente veelal vragen om een planschade overeenkomst af te sluiten tussen gemeente en initiatiefnemer. Eventuele planschade komt als gevolg daarvan deels of geheel voor rekening van de aanvrager. Op grond van afdeling 6.1 Wro is een planschade-overeenkomst afgesloten.

9. PROCEDURE, OVERLEG EN PLANSTUKKEN

9.1 Procedure

Om de voorgenomen bouw definitief te maken, is door initiatiefnemer een omgevingsvergunning ingediend. Om reden dat de bouw niet te realiseren is binnen de binnen- en buitenplanse flexibiliteitsbepalingen van het bestemmingsplan, is een procedure noodzakelijke op grond van artikel 2.12 lid 1 sub a 3° Wabo. Een omgevingsvergunning kan alleen worden verleend wanneer deze wordt gemotiveerd door middel van een ruimtelijke onderbouwing.

De aanvraag omgevingsvergunning, alsmede de ruimtelijke onderbouwing met daarnaast de zakelijke beschrijving zullen overeenkomstig artikel 3:8 Awb, voor een periode van zes weken ter inzage worden gelegd, voor het door belanghebbenden naar voren kunnen brengen van zienswijzen.

9.2 Planstukken

Tot de planstukken behoren:

- de aanvraag omgevingsvergunning;
- de onderhavige ruimtelijke onderbouwing;
- de zakelijke beschrijving.

10. Conclusie

Dit onderdeel is bedoeld om een nieuw gebruik te geven aan het voormalig jongeren-centrum 'Jailhouse' waarbij de gemeente al 5 jaar lang inspanning verricht om dit verkocht te krijgen

Voor de nieuwe eigenaar was het huidige pand niet bruikbaar voor de beoogde activiteiten. De nieuwe eigenaar heeft om die reden een plan laten ontwikkelen wat zoveel mogelijk passend is in het gebied. De welstandscommissie heeft op dit plan ook positief advies gegeven.

Het beoogde pand is groter dan het huidige wat tot gevolg heeft dat het niet passend binnen de planregels van het bestemmingsplan. Het college van burgemeester en wethouders is bevoegd om medewerking te verlenen, behoudens rechten van derden. Een en ander door het verstrekken van een omgevingsvergunning met daarbij een besluit om van het bestemmingsplan af te wijken op grond van artikel 2.12 lid 1 sub a 3° Wabo. Ten behoeve van dit besluit is de ruimtelijke onderbouwing opgesteld.

Het plan is niet in strijd met rijksbeleid en voldoet aan de eisen welke gesteld zijn opgenomen in het provinciaal planologisch- en gemeentelijk beleid. Bovendien heeft het project geen nadelige gevolgen voor de directe omgeving en ondervindt het project geen hinder van en voor in de omgeving voorkomende activiteiten.

Er is derhalve ruimte voor de gemeente Goeree-Overflakkee om mee werken aan het onderhavige initiatief.