

Dura Vermeer Bouw Zuid West B.V.
t.a.v. de heer J. van der Heiden
Rotterdam Airportplein 21
3045 AP Rotterdam

datum	pagina	aantal bijlagen	betreft
25 september 2023	1 van 18	3	Besluit omgevingsvergunning
uw kenmerk	ons kenmerk	afdeling	behandelaar
OLO 7879749	CLZ-2023-000678	VTH/eenheid Ruimtelijk beheer	Dhr. A. Güliner

Geachte heer Van der Heiden,

Op 20 juni 2023 hebben wij uw aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen voor het bouwen van 79 woningen, in project Waterzeil. De woningen betreffen 7 blokken, bestaande uit 5 blokken met totaal 53 eengezinswoningen en 2 blokken met totaal 26 appartementen. Het gaat om de adressen Klipper 2 t/m 36 (oneven), Waterzeil 2 t/m 64 (oneven) en Elementenweg 2, 2A t/m 16 en 16A (oneven), en 18 t/m 42 (oneven), in Spijkenisse, en is geregistreerd onder nummer CLZ-2023-000678. Wilt u bij vragen of overleg dit nummer bij de hand houden, zodat wij u vlot van dienst kunnen zijn.

Verlenen omgevingsvergunning

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

Let op: wij maken u erop attent, dat u op eigen risico handelt als u gebruik maakt van de verleende omgevingsvergunning voordat deze onherroepelijk is.

Burgerlijk wetboek

In het Burgerlijk Wetboek (boek 5, titel 4) staan rechten en plichten van burgers vermeld. Wij willen u erop wijzen, dat er rechten van derden worden genoemd, die er mogelijk voor zorgen dat u geen gebruik kunt maken van uw omgevingsvergunning.

Betaling leges

Overeenkomstig de legesverordening bent u voor het in behandeling nemen van uw aanvraag voor een omgevingsvergunning leges verschuldigd. Voor betaling van de leges ontvangt u separaat een gespecificeerde nota. Bij deze nota wordt vermeld op welke wijze u eventueel bezwaar kunt aantekenen tegen de hoogte van het legesbedrag en de gehanteerde grondslagen.

Publicatie

Het besluit wordt door ons gepubliceerd op onze website www.nissewaard.nl/bekendmakingen, op de website www.officielebekendmakingen.nl en op www.ruimtelijkeplannen.nl.

Start werkzaamheden

De aanvang van de werkzaamheden dient ten minste zeven dagen voor aanvang te worden gemeld via: <https://eloket.nissewaard.nl/f/2114/login>

Bijlagen

- Besluit omgevingsvergunning
- Besluit hogere grenswaarde
- Huisnummerbesluit



BESLUIT OMGEVINGSVERGUNNING

Burgemeester en wethouders van Nissewaard hebben op 20 juni 2023 een aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen voor het bouwen van 79 woningen, in project Waterzeil. De woningen betreffen 7 blokken, bestaande uit 5 blokken met totaal 53 eengezinswoningen en 2 blokken met totaal 26 appartementen. Het gaat om de adressen Klipper 2 t/m 36 (oneven), Waterzeil 2 t/m 64 (oneven) en Elementenweg 2, 2A t/m 16 en 16A (oneven), en 18 t/m 42 (oneven), in Spijkenisse, en is geregistreerd onder nummer CLZ-2023-000678 en OLO-nummer 7879749.

Huisnummerbesluit

Met dit besluit ontstaan de genoemde nieuwe adressen conform de bijlage 'CLZ-2023-000678 - 23U0009356 - Waterzeil - Huisnummerbesluit':

Openbare ruimte	Nummer	Woonplaats	Type	Bouw nr.
Klipper	12	Spijkenisse	Woning	01
Klipper	14	Spijkenisse	Woning	02
Klipper	16	Spijkenisse	Woning	03
Klipper	18	Spijkenisse	Woning	04
Klipper	20	Spijkenisse	Woning	05
Klipper	22	Spijkenisse	Woning	06
Klipper	24	Spijkenisse	Woning	07
Klipper	26	Spijkenisse	Woning	08
Klipper	28	Spijkenisse	Woning	09
Klipper	30	Spijkenisse	Woning	10
Klipper	32	Spijkenisse	Woning	11
Klipper	34	Spijkenisse	Woning	12
Klipper	36	Spijkenisse	Woning	13
Klipper	2	Spijkenisse	Woning	14
Klipper	4	Spijkenisse	Woning	15
Klipper	6	Spijkenisse	Woning	16
Klipper	8	Spijkenisse	Woning	17
Klipper	10	Spijkenisse	Woning	18
Waterzeil	40	Spijkenisse	Woning	19
Waterzeil	42	Spijkenisse	Woning	20
Waterzeil	44	Spijkenisse	Woning	21

Waterzeil	46	Spijkenisse	Woning	22
Waterzeil	48	Spijkenisse	Woning	23
Waterzeil	50	Spijkenisse	Woning	24
Waterzeil	52	Spijkenisse	Woning	25
Waterzeil	54	Spijkenisse	Woning	26
Waterzeil	56	Spijkenisse	Woning	27
Waterzeil	58	Spijkenisse	Woning	28
Waterzeil	60	Spijkenisse	Woning	29
Waterzeil	62	Spijkenisse	Woning	30
Waterzeil	64	Spijkenisse	Woning	31
Waterzeil	28	Spijkenisse	Woning	32
Waterzeil	30	Spijkenisse	Woning	33
Waterzeil	32	Spijkenisse	Woning	34
Waterzeil	34	Spijkenisse	Woning	35
Waterzeil	36	Spijkenisse	Woning	36
Waterzeil	38	Spijkenisse	Woning	37
Waterzeil	2	Spijkenisse	Woning	38
Waterzeil	4	Spijkenisse	Woning	39
Waterzeil	6	Spijkenisse	Woning	40
Waterzeil	8	Spijkenisse	Woning	41
Waterzeil	10	Spijkenisse	Woning	42
Waterzeil	12	Spijkenisse	Woning	43
Waterzeil	14	Spijkenisse	Woning	44
Waterzeil	16	Spijkenisse	Woning	45
Waterzeil	18	Spijkenisse	Woning	46
Waterzeil	20	Spijkenisse	Woning	47
Waterzeil	22	Spijkenisse	Woning	48
Waterzeil	24	Spijkenisse	Woning	49
Waterzeil	26	Spijkenisse	Woning	50
Elementenweg	2	Spijkenisse	Woning	51
Elementenweg	2A	Spijkenisse	Woning	52
Elementenweg	4	Spijkenisse	Woning	53
Elementenweg	4A	Spijkenisse	Woning	54
Elementenweg	6	Spijkenisse	Woning	55
Elementenweg	6A	Spijkenisse	Woning	56
Elementenweg	8	Spijkenisse	Woning	57
Elementenweg	8A	Spijkenisse	Woning	58
Elementenweg	10	Spijkenisse	Woning	59
Elementenweg	10A	Spijkenisse	Woning	60
Elementenweg	12	Spijkenisse	Woning	61
Elementenweg	12A	Spijkenisse	Woning	62
Elementenweg	14	Spijkenisse	Woning	63

Elementenweg	14A	Spijkenisse	Woning	64
Elementenweg	16	Spijkenisse	Woning	65
Elementenweg	16A	Spijkenisse	Woning	66
Elementenweg	18	Spijkenisse	Woning	67
Elementenweg	20	Spijkenisse	Woning	68
Elementenweg	22	Spijkenisse	Woning	69
Elementenweg	24	Spijkenisse	Woning	70
Elementenweg	26	Spijkenisse	Woning	71
Elementenweg	28	Spijkenisse	Woning	72
Elementenweg	30	Spijkenisse	Woning	73
Elementenweg	32	Spijkenisse	Woning	74
Elementenweg	34	Spijkenisse	Woning	75
Elementenweg	36	Spijkenisse	Woning	76
Elementenweg	38	Spijkenisse	Woning	77
Elementenweg	40	Spijkenisse	Woning	78
Elementenweg	42	Spijkenisse	Woning	79

U ontvangt het huisnummerbesluit separaat.

Besluit

Burgemeester en wethouders besluiten, gelet op artikelen 2.1, 2.10 en 2.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna; Wabo) de omgevingsvergunning te verlenen.

De omgevingsvergunning wordt verleend onder de bepaling, dat de stukken die verderop genoemd zijn, deel uitmaken van de vergunning. De omgevingsvergunning wordt verleend voor de volgende activiteiten:

- Bouwen (artikel 2.1 lid 1 onder a, Wabo);
- Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening (artikel 2.1 lid 1 onder c, Wabo).

Procedure en inhoudelijke toetsing

Vorbereidingsprocedure

De aanvraag heeft betrekking op een activiteit of geval waarvoor de uitgebreide voorbereidingsprocedure volgens paragraaf 3.3 van de Wabo moet worden gevolgd. De aanvraag is voor de activiteit 'Bouwen' getoetst aan artikel 2.10 van de Wabo, voor de activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' aan artikel 2.12 van de Wabo.

Advies over de aanvraag

Op grond van artikel 6.2 van het Bor, is de Welstandscommissie aangewezen als adviseur. Wij hebben het advies van deze adviseur ontvangen en in de beschikking verwerkt.

Volledigheid aanvraag

De Regeling omgevingsrecht (Mor) bepaalt welke stukken er ten minste bij een aanvraag omgevingsvergunning moeten worden ingediend. Bij indiening van de aanvraag waren die stukken in voldoende mate aanwezig. Wij hebben daarom de aanvraag ontvankelijk verklaard.

Ontwerpbesluit/zienswijzen

Het ontwerpbesluit met bijbehorende stukken hebben op grond van de Algemene wet bestuursrecht met ingang van 2 augustus 2023 tot en met 13 september 2023 ter inzage gelegen en is eenieder in de gelegenheid gesteld om zienswijze naar voren te brengen. Van deze gelegenheid is geen gebruik gemaakt.

Verklaring van geen bedenkingen gemeenteraad

Op grond van artikel 2.27 van de Wabo juncto artikel 6.5 van het Besluit omgevingsrecht wordt de omgevingsvergunning in dit geval niet verleend, dan nadat de gemeenteraad heeft verklaard, dat hij daartegen geen bedenkingen heeft. Bij besluit van 2 januari 2015 heeft de gemeenteraad enkele categorieën aangewezen waarbij geen verklaring van geen bedenkingen is vereist.

Het verzoek past binnen deze categorieën, zodat de gemeenteraad, voordat deze vergunning kan worden verleend, geen verklaring van geen bedenkingen hoeft af te geven.

Inwerkingtreding beschikking

De beschikking treedt in werking:

- Óf met ingang van de dag na afloop van de termijn voor het indienen van een beroepschrift. De beroepstermijn bedraagt 6 weken en vangt aan op de dag nadat de beschikking overeenkomstig artikel 3:44, eerste lid, onderdeel a van de Awb ter inzage is gelegd, óf
- nadat DCMR Milieudienst Rijnmond namens de provincie Zuid-Holland schriftelijk heeft ingestemd met het evaluatieverslag van de saneringswerkzaamheden waarmee DCMR in de brief van 13 mei 2020, met documentnummer 9999176931_9999789722, heeft ingestemd.

Beroep

Tegen het besluit kan binnen zes weken na bekendmaking beroep worden aangetekend door belanghebbende(n). Het beroepschrift moet worden ingediend bij:

Rechtbank Rotterdam
Sector Bestuursrecht
Postbus 50951
3007 BM Rotterdam

Het beroepschrift moet binnen 6 weken na de openbare bekendmaking van het besluit (de omgevingsvergunning) ingediend zijn bij voornoemde rechtbank. Voor de behandeling van een beroepschrift worden door de rechtbank kosten in rekening gebracht.

Voorlopige voorziening

Het indienen van beroep schorst niet de werking van het besluit. In spoedeisende gevallen kunt u of een (derde)belanghebbende(n) een voorlopige voorziening aanvragen bij:

Rechtbank Rotterdam
Sector Bestuursrecht
Postbus 50951
3007 BM Rotterdam

Een voorlopige voorziening kan uitsluitend worden aangevraagd als ook beroep tegen dit besluit is ingesteld. Wanneer een voorlopige voorziening wordt aangevraagd treedt het besluit pas in werking nadat hierover een beslissing is genomen door de bestuursrechter. Voor de behandeling van een verzoekschrift worden door de rechtbank kosten in rekening gebracht.

Intrekking Besluit

Burgemeester en wethouders kunnen deze vergunning bij een met redenen omkleed besluit intrekken in de gevallen genoemd in artikel 2.33 van de Wabo.

Bijlagen bij het besluit

De volgende documenten maken onlosmakelijk onderdeel uit van het besluit:

7879749_1687272178467_publiceerbareaanvraag
7879749_1687270362493_3616_cu-02_constructieve_uitgangspunten_app
7879749_1688455427154_Checklist_veilig Onderhoud op en aan gebouwen -_Waterzeil
7879749_1688397463629_A4199_Omgevingsvergunningaanvraag_Waterzeil_aanvullend
7879749_1687271774458_Documentenlijst_ruimtelijke_onderbouw
7879749_1687270362254_3616_cu-01_constructieve_uitgangspunten_woningen
7879749_1687268325417_Waterzeil_Blok_3_RO4914_DO-B3-100_Plattegrond_begane_grond
7879749_1687270362599_21854-1avibpfb
7879749_1687268324960_Waterzeil_Blok_3_RO4914_Detailset
7879749_1687268326131_Waterzeil_Bouwkundig_4914_DO-020_Renvooi
7879749_1687268325461_Waterzeil_Blok_3_RO4914_DO-B3-101_Plattegrond_eerste_verdieping
7879749_1687268325488_Waterzeil_Blok_3_RO4914_DO-B3-102_Plattegrond_tweede_verdieping
7879749_1687268325514_Waterzeil_Blok_3_RO4914_DO-B3-103_Plattegrond_derde_verdieping
7879749_1687268325541_Waterzeil_Blok_3_RO4914_DO-B3-104_Plattegrond_vierde_verdieping
7879749_1687268325564_Waterzeil_Blok_3_RO4914_DO-B3-105_Plattegrond_dak_verdieping
7879749_1687268325653_Waterzeil_Blok_3_RO4914_DO-B3-300_Doorsneden
7879749_1687268325701_Waterzeil_Blok_5_RO4914_Detailset
7879749_1687268325787_Waterzeil_Blok_5_RO4914_DO-B5-100_Plattegrond_begane_grond
7879749_1687268325839_Waterzeil_Blok_5_RO4914_DO-B5-101_Plattegrond_eerste_verdieping
7879749_1687268325872_Waterzeil_Blok_5_RO4914_DO-B5-102_Plattegrond_tweede_verdieping
7879749_1687268325900_Waterzeil_Blok_5_RO4914_DO-B5-103_Plattegrond_derde_verdieping

7879749_1687268325951_Waterzeil_Blok_5_RO4914_DO-B5-104_Plattegrond_vierde_verdieping
7879749_1687268325976_Waterzeil_Blok_5_RO4914_DO-B5-105_Plattegrond_dak_verdieping
7879749_1687268326090_Waterzeil_Blok_5_RO4914_DO-B5-300_Doorsneden
7879749_1687268083187_KMS_appartementen
7879749_1687268220354_details_blok_2-4_en_6
7879749_1687268220460_details_blok1_en_blok7
7879749_1687268220556_DO-002_Renvooi_EG_woningen
7879749_1687268220568_DO-109_AB_Berging_type_A_en_B
7879749_1687268220586_DO-109_C_Berging_type_C
7879749_1687268220726_DO-B1-301_Doorsneden
7879749_1687268220743_DO-B2-101_Plattegronden
7879749_1687268220818_DO-B2-201_Gevels
7879749_1687268220844_DO-B2-301_Doorsneden
7879749_1687268220877_DO-B4-101_Plattegrond
7879749_1687268220937_DO-B4-201_Gevels
7879749_1687268221001_DO-B4-301_Doorsneden
7879749_1687268221042_DO-B6-101_Plattegrond_Begane_grond_en_1e_verdieping
7879749_1687268221132_DO-B6-102_Plattegrond_2e_verdieping_en_dak
7879749_1687268221276_DO-B6-201_Gevels
7879749_1687268221382_DO-B6-301_Doorsneden
7879749_1687268221413_DO-B7-101_Plattegrond_beg._grond_en_1e_verdieping
7879749_1687268221460_DO-B7-102_Plattegrond_2e_verdieping_en_dak
7879749_1687268221550_DO-B7-301_Doorsneden
7879749_1687268143878_KMS_woningen
7879749_1687261813912_2023-05-24_BENG-berekeningen_ggw_Waterzeil_20220209_Deel_B
7879749_1687261850984_2023-05-24_BENG-
berekeningen_woongebouw_Waterzeil_blok_3_en_5_20220209
7879749_1687261753539_2023-05-24_BENG-berekeningen_ggw_Waterzeil_20220209_Deel_A
7879749_1687261695554_2023-05-24_BBR_Waterzeil_woongebouwen_20220209_Deel_B
7879749_1687261474638_2023-05-24_BBR_Waterzeil_ggw_20220209
7879749_1687261578453_2023-05-24_BBR_Waterzeil_woongebouwen_20220209_Deel_A
7879749_1687258020711_Bijlage_2._Resultaten_en_maatregelen_plan_Alcedo
7879749_1687260962718_Werkplan_stankscherm_Dura_Vermeer
7879749_1687260670323_VG_ontwerpplan_Waterzeil_Spijkenisse
7879749_1687260587386_230501_Brief_Dhr._Soeters_inzake_advies_Waterzeil
7879749_1687260540698_221216_Verklaring_Milieuhygienische_Bodemkwaliteit_Waterzeil_v2
7879749_1687260276972_42641_Advies_veiligheidsregio_project_Waterzeil_Spijkenisse
7879749_1687260177421_10-79-2490_Waterzeil_mantelbuizen_v6
7879749_1687259027979_Bijlage_10._Inrichtingsplan_Waterzeil
7879749_1687258960480_Bijlage_9._Watervergunning
7879749_1687258902913_Bijlage_8._Luchtkwaliteit
7879749_1687258768557_Bijlage_6D._AERIUS_bijlage_gebruiksfase
7879749_1687258797111_Bijlage_7._Externe_Veiligheid_adviezen_dd_juni_2014_en_28_november_2014
7879749_1687258716675_Bijlage_6B._AERIUS_bijlage_bouwfase_rekenjaar_2024
7879749_1687258741142_Bijlage_6C._AERIUS_bijlage_bouwfase_rekenjaar_2025

7879749_1687258624713_Bijlage_6A._AERIUS_bijlage_bouwfase_rekenjaar_2023
7879749_1687258434139_Bijlage_6._AERIUS-berekening_Waterzeil_Spijkenisse
7879749_1687258320547_Bijlage_5._Bodemonderzoek_Sweco
7879749_1687258215557_Bijlage_3._Notitie_akoestiek_-_Alcedo__21-08845.N04
7879749_1687258261576_Bijlage_4._200501_Verklaring_Milieuhygienische_Bodemkwaliteit_De_Ha
ven_-_Revisie_SWNL-CM
7879749_1687257723032_Bijlage_1._Verkennde_inventariserend_veldonderzoek_Archeologie_-_
_BOOR
7879749_1695115804488_AV_-_Waterzeil_Blok_5_RO4914_DO-B5-200_Gevelaanzichten
7879749_1695115803968_AV_-_DO-001
7879749_1695115804127_AV_-_DO-B1-101
7879749_1695115804190_AV_-_DO-B1-103
7879749_1695115804226_AV_-_DO-B1-104
7879749_1695115804259_AV_-_DO-B1-201
7879749_1695115804313_AV_-_DO-B7-201
7879749_1695115804366_AV_-_Waterzeil_Blok_3_5_RO4914_DE-226
7879749_1695115804399_AV_-_Waterzeil_Blok_3_RO4914_DO-B3-200_Gevelaanzichten
7879749_1695115804449_AV_-_Waterzeil_Blok_3_RO4914_DO-B3-203_-_
_Detailverwijzing_achtergevel
7879749_1695115945010_Documentenlijst_omgevingsvergunning_-_aanvullend

ACTIVITEIT 'BOUWEN'

Overwegingen

De volgende activiteitgebonden overwegingen liggen mede ten grondslag aan het besluit:

Bouwbesluit 2012

De aanvraag en de daarbij ingediende stukken hebben wij getoetst aan het Bouwbesluit 2012. Naar ons oordeel is in voldoende mate aannemelijk gemaakt dat de aanvraag onder voorwaarden voldoet aan de van toepassing zijnde voorschriften.

Brandveiligheid

De aanvraag en de daarbij ingediende stukken hebben wij voorgelegd aan de Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond (hierna; VRR). De VRR heeft een positief advies onder voorwaarden gegeven. Verderop in dit besluit kunt u de voorwaarden teruglezen.

Bouwverordening

De aanvraag en de daarbij ingediende stukken hebben wij getoetst aan de Bouwverordening gemeente Nissewaard. Naar ons oordeel is in voldoende mate aannemelijk gemaakt dat de aanvraag voldoet aan de van toepassing zijnde voorschriften.

Bodem

Wij hebben de DCMR Milieudienst Rijnmond (hierna; DCMR) gevraagd om te beoordelen of de bodemkwaliteit een belemmering vormt voor het in werking laten treden van de omgevingsvergunning. De DCMR heeft ons verzoek behandeld onder hun kenmerk 2173298_4967885, d.d. 24 juli 2023. De bodem ter plaatse van de herinrichtingslocatie is voldoende onderzocht en de locatie is geschikt voor het gewenste gebruik (wonen met tuin).

De bodemkwaliteit is van (een gedeelte van) het plangebied nog niet geschikt voor het voorgenomen gebruik (wonen met tuin), omdat daar eerst een sanering moet worden uitgevoerd. Conform artikel 2.4.2 van de gemeentelijke bouwverordening kan de omgevingsvergunning in werking treden, als een saneringsplan of BUS-melding, als bedoeld in artikel 39 van de Wet bodembescherming, is goedgekeurd door het bevoegd gezag (via <https://www.dcmr.nl/onderwerpen/meldingen-en-formulieren.html>). Er is reeds een BUS-melding ingediend bij het bevoegd gezag. In de brief van 13 mei 2020, met documentnummer 9999176931_9999789722, heeft DCMR met de melding ingestemd. Uit de bij DCMR bekende gegevens blijkt dat de sanering nog niet is afgerond. Conform het Besluit uniforme saneringen (BUS) en de Regeling uniforme saneringen (RUS) dient na afloop van de saneringswerkzaamheden een evaluatieverslag te worden ingediend bij het bevoegd gezag. Met het evaluatieverslag moet worden ingestemd door het bevoegd gezag, alvorens de bodemkwaliteit als voldoende kan worden beoordeeld voor het voorgenomen gebruik. Verderop in dit besluit kunt u de voorwaarden teruglezen.

Bestemmingsplan

De aanvraag is getoetst aan het bestemmingsplan “De Haven 2019” (vastgesteld door de gemeenteraad op 23 september 2020). Er geldt de enkelbestemming ‘Gemengd’, met gedeeltelijk de functieaanduiding ‘wonen uitgesloten’. De functieaanduiding ‘wonen uitgesloten’ ligt aan de zijde van de Schenkelweg en de Elementenweg. Verder gelden de dubbelbestemmingen ‘Waarde – Archeologie – 1’ en gedeeltelijk ‘Waterstaat – Waterkering’. Tot slot gelden de gebiedsaanduidingen ‘geluidzone – industrie’ en ‘vrijwaringszone – molenbiotoop’.

Hiervoor is een ontheffingsprocedure doorlopen (zie hierna bij de activiteit ‘Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening’). Op grond van de motivering bij onderstaande activiteit op grond van artikel 2.1 lid 1 onder c, Wabo, verlenen wij medewerking aan het bouwplan.

Archeologie

Er is een rapport van het Bureau Oudheidkundig Onderzoek Rotterdam (hierna; BOOR) ingediend, met titel ‘Nissewaard Spijkenisse De Haven. Een verkennend inventariserend veldonderzoek door middel van grondboringen’ met kenmerk BOORrapport 594, datum september 2015.

Op basis van de resultaten van het booronderzoek wordt aanbevolen in plangebied ‘De Haven’ geen vervolgonderzoek uit te voeren. De kans dat bij de herinrichting van het havengebied waardevolle archeologische resten worden aangetast, wordt als zeer klein ingeschat. De geplande werkzaamheden kunnen worden uitgevoerd zonder verdere archeologische bemoeienis.

Indien bij de uitvoering van de werkzaamheden toch archeologische resten worden aangetroffen (resten van schepen bijvoorbeeld), conform artikel 53 en 54 van de Monumentenwet 1988 (herzien in 2007) aanmelding van de desbetreffende vondsten bij de Minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap c.q. de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed verplicht is (vondstmelding via ARCHIS).

Verkeer/parkeren

Voor het totaal zijn volgens de parkeernormennota Nissewaard 126,4 (127) parkeerplaatsen benodigd. Op tekening staan 135 parkeerplaatsen getekend, de parkeernorm voldoet.

Welstand

Het bouwplan is op 25 juli 2023 beoordeeld door de welstandscommissie Dorp, Stad en Land en getoetst aan de Welstandsnota Nissewaard 2017.

Het plan voldoet aan redelijke eisen van welstand. Er is voldoende tegemoet gekomen aan de opmerkingen van de commissie om in de zijgevel boven de belendingen blind nissen aan te brengen zodat deze gevels ook aan de straatzijde verlevendigd worden. Dit blijkt uit de aangepaste tekeningen van 19 september 2023.

Naast deze toetsingsgronden is ook het onderdeel stikstof beoordeeld.

Stikstof

Wij hebben de DCMR Milieudienst Rijnmond (hierna; DCMR) gevraagd om de stikstofdepositie te beoordelen. De DCMR heeft ons verzoek behandeld onder hun kenmerk 2173298_4967885, d.d. 24 juli 2023.

Met de AERIUS-berekening voldoende is aangetoond dat de plannen geen negatieve effecten op beschermde natuur zullen veroorzaken. Het onderdeel stikstofdepositie vormt hiertoe geen belemmering en Wnb-vergunningplicht is niet aan de orde.

Gelet op voornoemde gebleken is, dat voldaan wordt aan artikel 2.10 van de Wabo.

ACTIVITEIT 'HANDELEN IN STRIJD MET REGELS RUIMTELIJKE ORDENING'

Toets en overwegingen

De aanvraag is getoetst aan het bestemmingsplan "De Haven 2019" (vastgesteld door de gemeenteraad op 23 september 2020). Er geldt de enkelbestemming 'Gemengd', met gedeeltelijk de functieaanduiding 'wonen uitgesloten'. De functieaanduiding 'wonen uitgesloten' ligt aan de zijde van de Schenkelweg en de Elementenweg. Verder gelden de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie – 1' en gedeeltelijk 'Waterstaat – Waterkering'. Tot slot gelden de gebiedsaanduidingen 'geluidzone – industrie' en 'vrijwaringszone – molenbiotoop'.

Gebruik

In de bestemming 'Gemengd' zijn woningen niet toegestaan. Artikel 3.2.1 onder a van de planregels bepaalt uitdrukkelijk dat het bouwen van woningen en geluidsgevoelige objecten als bedoeld in de Wet geluidhinder niet is toegestaan. Het bouwen van woningen is dus in strijd met het bestemmingsplan.

In het bestemmingsplan is in artikel 3.7 van de planregels een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Het college is, onder voorwaarden, bevoegd de bestemming te wijzigen voor het toestaan van woningen. De bouw van woningen is uitsluitend toegestaan indien wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarden die voor dit bestemmingsplan is verleend. Omdat niet wordt voldaan aan deze voorwaarden, wordt gebruik gemaakt van de uitgebreide procedure om van het bestemmingsplan af te wijken en de omgevingsvergunning te verlenen. Tevens wordt een hogere waarden vastgesteld voor dit bouwplan.

Geluid

Uit het akoestisch onderzoek De Haven 'Waterzeil' te Spijkenisse; Alcedo; rapportnummer 21-08845.R01V01 van 6 april 2023 blijkt dat maximaal 53 eengezinswoningen en 26 appartementen niet voldoen aan de voorkeurswaarde die in de Wet geluidhinder is vastgelegd voor wegverkeerslawai en industrielawaai, maar wel binnen de maximale grenswaarde blijft. Hiervoor is een Hogere waardenbesluit genomen. Korthedshalve verwijzen wij naar het Hogere waardenbesluit en het hierboven genoemde rapport van Alcedo.

Bouwhoogte en molenbiotoop

In artikel 3.2.2 onder b van de planregels is bepaald dat de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan in de verbeelding is ingeschreven; indien een minimum bouwhoogte is voorgeschreven mag de bouwhoogte niet lager zijn dan die maat.

Op de verbeelding is geen bouwhoogte opgenomen. Dit zou betekenen dat geen bouwhoogte van toepassing is. Vanwege de dubbelbestemming 'vrijwaringszone - molenbiotoop' geldt echter wel een maximum bouwhoogte.

Op grond van artikel 13.6, onder b van de planregels wordt binnen een straal van 100 tot 400 meter, gerekend vanuit het middelpunt van de molen, geen nieuwe bebouwing opgericht of beplanting aangebracht, hoger dan 1/30ste van de afstand tussen bouwwerk en beplanting en het middelpunt van de molen, gerekend met de hoogtemaat van de onderste punt van de verticaal staande wiek.

De hoogtemaat van de onderste punt van de verticaal staande wiek is circa 12,5 meter. De afstand van het middelpunt van de molen tot het dichtstbijzijnde punt van blok 5 is circa 140 meter. Uitgaande van deze afstanden geldt een maximale bouwhoogte van circa 17,1 meter. De nokhoogte van blok 5 bedraagt circa 17,4 meter. Dit valt binnen de meetmarge. Er wordt daarmee voldaan aan de maximaal toegestaan bouwhoogte.

Bijbehorende bouwwerken en bouwwerken geen gebouwen zijnde

Op grond van de planregels zijn alleen vergunningvrije bijbehorende bouwwerken en bouwwerken geen gebouwen zijnde toegestaan.

Het gewenste eindbeeld aan het plan “De Haven” in zowel verschijningsvorm, architectuur en ook de inrichting openbare ruimte voldoet stedenbouwkundig en architectonisch aan dit ontwerp principe zoals verwoord in het Beeldkwaliteitsplan De Haven. Erfafscheidingen, garages en bergingen dragen daar juist aan bij.

Om de hiervoor genoemde redenen wordt medewerking verleend aan het realiseren van dit bouwplan “Waterzeil” in het plan De Haven. De erfafscheiding aan de linkerzijde van Blok 1 is aangepast naar 1 meter. Ook de garage aan de linkerzijde van Blok 1 is aangepast naar 1 meter achter de voorgevel.

Aan de linkerzijde en rechterzijde van Blok 7 worden bijbehorende bouwwerken gerealiseerd. Deze bouwwerken lopen vanaf de voorgevel gezien schuin weg naar achteren, echter op het punt waar de bijbehorende bouwwerken aan de zijgevel van de woning grenzen bedraagt de afstand net iets minder dan 1 meter en zijn dus niet vergunningvrij en daarmee dus strijdig.

De rechterzijde van Blok 7 is grenzend aan openbaar toegankelijk gebied en daar kunnen dus geen vergunningvrije bouwwerken gebouwd worden. Het bijbehorende bouwwerk aan die zijde is dus niet vergunningvrij en daarmee dus strijdig. Dit geldt ook voor de erfafscheiding die daar gerealiseerd wordt.

De bijbehorende bouwwerken staan slechts voor een heel klein gedeelte op minder dan 1 meter van de voorgevel. Gezien de marginale afwijking wijken wij hiervoor af van het bestemmingsplan. Ook voor het bijbehorende bouwwerk aan de rechterzijde wijken wij af van het bestemmingsplan, vanwege de symmetrie in het bouwblok. De erfafscheiding voor de voorgevel mag maximaal 1 meter bedragen, gelijk als bij Blok 1.

Waterstaat – Waterkering

De voor 'Waterstaat - Waterkering' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor dijken en kaden met een waterkerende functie naast de andere krachtens dit plan hieraan gegeven bestemmingen. Op grond van artikel 11.2 van de planregels mag alleen gebouwd worden ten behoeve van de bestemming Waterstaat – Waterkering. In artikel 11.3 van de planregels is bepaald dat met een afwijking toegestaan kan worden dat de in de basisbestemming genoemde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde, mogen worden gebouwd, mits vooraf advies wordt ingewonnen van het waterschap.

Op 4 mei 2023 heeft het Waterschap Hollandse Delta een watervergunning verleend, met dossiernummer VTH202302-0788. De afwijking kan daarom verleend worden.

Geluidszone – Industrie

Binnen de aanduiding 'Geluidszone industrieterrein Botlek-Pernis' is de bouw van geluidsgevoelige functies uitsluitend toegestaan indien voldaan wordt aan de normen van de Wet geluidhinder dan wel de verleende hogere waarden en de daarbij gestelde voorwaarden, zoals opgenomen in de bijlage bij het bestemmingsplan. Hieraan wordt niet voldaan. Uit de bij het bouwplan gemaakte berekeningen blijkt dat het geluid 1 dB(A) hoger is.

Er is een nieuw Hogere waardenbesluit genomen, gelijktijdig met dit besluit omgevingsvergunning. Daarmee kan van het bestemmingsplan worden afgeweken.

Met gebruikmaking van artikel 2.12 lid 1, sub a onder 3° van de Wabo, kan afgeweken worden van het vigerende bestemmingsplan met betrekking tot deze strijdigheid.

Conclusie

Gebleken is dat uw aanvraag voldoet en daarom verlenen wij u de gevraagde omgevingsvergunning.

Voorschriften en mededelingen

Aan deze omgevingsvergunning zijn de volgende voorwaarden verbonden:

- De aanvang van de werkzaamheden dient ten minste zeven dagen voor aanvang te worden gemeld via: <https://eloket.nissewaard.nl/f/2114/login>
- **Brandveiligheid**
Uw aanvraag is beoordeeld door de afdeling brandpreventie van de brandweer van de VRR. Er is onder de volgende voorwaarden een positief advies verleend:

Risicogericht advies

Het risicogerichte advies is ingedeeld volgens het kenmerkschema zoals opgenomen in de uitgave "basis voor brandveiligheid". Inhoudelijk wordt geadviseerd vanuit de expertise van onze dienst waarbij onder andere onze geleerde lessen bij incidenten worden meegenomen.

Gebouwkenmerken

- **PV panelen**
Daar de installatie van PV-panelen het risico op brand kunnen vergroten is ons advies om ter plaatse van de PV-panelen de dakconstructie uit te voeren met een WBDBO 30 minuten (buiten-binnen) en isolatiemateriaal te gebruiken met brandklasse A, B (volgens NEN-EN 13501-1).
- **Gekoppelde rookmelders**
Aangezien er maar 1 vluchtroute is binnen de woning, is het van belang dat de bewoners vroegtijdig bij brand wordt gealarmeerd om veilig te vluchten. Dit is gebleken uit onderzoek van het IFV dat hier is terug te vinden:
<https://www.ifv.nl/kennisplein/rookmelders/publicaties/gebrand-op-inzicht-onderzoek-naar-de-effectiviteit-van-rookmelders>
Ons advies is om in alle ruimten van de woonfunctie (met uitzondering van toilet- en badruimten), onderling gekoppelde, rookmelders te plaatsen. Deze zullen een belangrijke verdergaande veiligheid voor het veilig vluchten bieden.
- **Bodem**
Over het onderdeel bodem treedt de omgevingsvergunning pas in werking nadat DCMR Milieudienst Rijnmond namens de provincie Zuid-Holland schriftelijk heeft ingestemd met het evaluatieverslag van de saneringswerkzaamheden waarmee DCMR in de brief van 13 mei 2020, met documentnummer 9999176931_9999789722, heeft ingestemd. Als bewijs daarvan moet de vergunninghouder deze schriftelijke goedkeuring uiterlijk 2 weken voor de start van de werkzaamheden aan de heer Van Tienen, bereikbaar via mailadres d.vantienen@nissewaard.nl te hebben opgestuurd.
- **Constructie**
U dient nog nadere constructieve berekeningen en/of tekeningen in te dienen, welke geen deel uitmaken van dit besluit. Deze gegevens dienen uiterlijk 3 weken voor aanvang van de werkzaamheden, aan de constructeur van het team Vergunningen te worden overlegd. Met de werkzaamheden mag niet worden aangevangen voordat hierop door het team Vergunningen goedkeuring verkregen is. U kunt voor meer informatie contact opnemen met

de heer Van Tienen, bereikbaar via mailadres d.vantienen@nissewaard.nl. Vergeet niet bij de correspondentie duidelijk uw dossiernummer te vermelden.

- **Installaties**
U dient nog installatie- en rioleringstekeningen in te dienen. Deze gegevens dienen uiterlijk 3 weken voor aanvang van de werkzaamheden aan ons te worden overlegd. Met de werkzaamheden mag niet worden aangevangen voordat hierop goedkeuring verkregen is. U kunt voor meer informatie contact opnemen met de heer Van Tienen, bereikbaar via mailadres d.vantienen@nissewaard.nl. Vergeet niet bij de correspondentie duidelijk uw dossiernummer te vermelden.
- **Bouwveiligheidsplan**
Het in het Bouwbesluit genoemde definitieve bouwveiligheidsplan dient uiterlijk drie weken voor aanvang van de werkzaamheden aan de heer Van Tienen, inspecteur-buitendienst van het team Vergunningen, te worden overlegd. Met de werkzaamheden mag niet worden aangevangen voordat op deze stukken door het team Vergunningen goedkeuring verkregen is. De heer Van Tienen is bereikbaar via mailadres d.vantienen@nissewaard.nl. Vergeet niet bij de correspondentie duidelijk uw dossiernummer te vermelden.
- **Huisnummerbesluit**
Het pand is in de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG) geregistreerd. In de bijlage 'CLZ-2023-000678 - 23U0009356 - Waterzeil - Huisnummerbesluit' is de geometrie en het toegekende BAG PAND_ID vermeld.
- **Geluidhinder**
Op grond van artikel 8.3 van het Bouwbesluit 2012 is het niet toegestaan om geluidhinder te veroorzaken. Praktisch gezien betekent dit dat het werken buiten de periode maandag tot en met zaterdag van 7.00 tot 19.00 uur veel al niet zal zijn toegestaan. Wanneer buiten de genoemde periode geluidhinder veroorzakende werkzaamheden moeten worden verricht dient hiervoor bij burgemeester en wethouders ontheffing te worden aangevraagd.

Melding toevalsvondst

In geval bij de werkzaamheden archeologische resten worden aangetroffen dient dit op grond van § 5.4 van de Erfgoedwet onmiddellijk te worden gemeld aan de Minister van OC&W. De vondst dient gedurende zes maanden, te rekenen vanaf de datum van de melding, ter beschikking te worden gesteld of gehouden voor wetenschappelijk onderzoek. Voor het melden van vondsten kan gebruik worden gemaakt van het E-formulier Vondstmelding dat de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed heeft ontwikkeld of kan contact opgenomen worden met de InfoDesk van de RCE (info@cultureelerfgoed.nl of 033-4217456) of het ARCHIS meldpunt. Meld de vondst ook altijd bij het bevoegd gezag (gemeente).

Tot slot delen wij u mede, dat ondanks deze verleende omgevingsvergunning de rechten van derden op basis van het Burgerlijk Wetboek onverminderd van kracht blijven.

Namens burgemeester en wethouders voornoemd,

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized 'L' followed by a long horizontal stroke and a loop.

Mevrouw mr. drs. L. Van der Lugt
Teamleider Vergunningen, Toezicht en Handhaving
Eenheid Ruimtelijk Beheer