

FIT Real Estate B.V.
St. Bonifaciuslaan 6
5643 NC Eindhoven

datum	pagina	aantal bijlagen	betreft
mei 2022	1 van 11	nvt	Omgevingsvergunning
uw kenmerk	ons kenmerk	afdeling	behandelaar
-	20210528		AvW

Geachte heer,

Op 6 augustus 2021 hebben wij uw aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen voor het bouwen van een zes woningen en het slopen van de bestaande bebouwing.

De aanvraag betreft de locatie:

- Nijverheidstraat 20, 22, 24, 26, 28 en 30 te Zuidland

en is geregistreerd onder nummer 20210528 en olo nr 6283031

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 vergunning 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 dient namelijk de aan de vergunning verbonden voorschriften na te leven.

Let op: wij maken u er op attent dat u op eigen risico handelt als u gebruik maakt van de verleende vergunning 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 en op de website www.officiëlebekendmakingen.nl.

Start werkzaamheden

De aanvang van de werkzaamheden dient ten minste zeven dagen voor aanvang te worden gemeld via www.nissewaard.nl, via >Wonen, Bouwen en Verhuizen > Bouwvergunning > Melden bouw-, of sloopwerkzaamheden.

Bijlagen

- beschikking

GEMEENTE NISSEWAARD

OMGEVINGSVERGUNNING

Burgemeester en wethouders van Nissewaard hebben op 6 augustus 2021 een aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen voor “het bouwen van zes woningen en het slopen van de bestaande bebouwing. De aanvraag betreft de locatie

- Nijverheidstraat 20, 22, 24, 26, 28 en 30 te Zuidland

Besluit

Burgemeester en wethouders besluiten, gelet op artikel 2.1, 2.2 en 2.10 t/m 2.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht de omgevingsvergunning te verlenen.

De omgevingsvergunning wordt verleend onder de bepaling dat de gewaarmerkte stukken deel uitmaken van de vergunning. De omgevingsvergunning wordt verleend voor de activiteit:

- Bouwen van zes woning (Wabo artikel 2.1 lid 1 onder a)
- Het gebruiken van gronden in strijd met een bestemmingsplan. (Wabo artikel 2.1 lid 1 onder c). bouwen in beschermd dorpsgezicht
- Het planologisch afwijken van het bestemmingsplan (artikel 3.10, lid 1, sub a juncto artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3 Wabo);
- Slopen van een woning (het uitvoeren van werkzaamheden, in gevallen waarin dat bij een bestemmingsplan, beheersverordening, exploitatieplan of voorbereidingsbesluit is bepaald Wabo artikel 2.1 lid 1 onder b).

Procedure en inhoudelijke toetsing

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.7 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

Ontvankelijkheid

De aanvraag is 6 augustus 2021 ingediend. De aanvraag is getoetst aan de indieningvereisten van het Mor.

Ruimtelijke Ordening

Het plan is getoetst aan het vigerende bestemmingsplan Zuidland onherroepelijk vastgesteld 21 mei 2013 met de bestemming:

- Enkelbestemming wonen
- Enkelbestemming Tuin
- Dubbelbestemming Waarde Archeologie 2
- Waarde Beschermd dorpsgezicht
- Bouwvlak
- Bouwaanduiding Vrijstaand.

Het bouwplan is in strijd met het vigerende bestemmingsplan omdat het woongebouw meerdere woningen bevat en de bebouwing grotendeels buiten het bouwvlak wordt gesitueerd.

Afwijken van het bestemmingsplan

Van het vigerende bestemmingsplan kan planologisch worden afgeweken indien de beoogde activiteit, conform artikel 3.10, lid 1, sub a juncto artikel 2.12, lid 1 sub a, onder 3 Wabo, geen strijd oplevert met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

Ingevolge artikel 2.27 Wabo wordt de omgevingsvergunning, waarbij van het bestemmingsplan wordt afgeweken (met toepassing van artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 3 Wabo), niet verleend dan nadat de gemeenteraad heeft verklaard dat hij daartegen geen bedenkingen heeft. De verklaring kan slechts worden geweigerd in het belang van een goede ruimtelijke ordening.

De bevoegdheid tot het afgeven van de verklaring is gedelegeerd aan het college van burgemeester en wethouders, voor wat betreft de projecten die niet in strijd zijn met het vastgestelde beleid.

De ontwikkeling is conform het vastgestelde beleid en de verklaring van geen bedenkingen is door het college afgegeven.

Het bouwplan is getoetst aan geldende wet- en regelgeving en het huidige gemeentelijk beleid en er bestaan geen bezwaren vanuit stedenbouwkundig en welstand technisch oogpunt. In de ruimtelijke onderbouwing, opgesteld door de aanvrager wordt gemotiveerd aangegeven waarom de voorliggende aanvraag past binnen het beoordelingsaspect van een goede ruimtelijke ordening. In de ruimtelijke onderbouwing wordt een integrale afweging gemaakt van alle ruimtelijke relevante gevolgen van de aanvraag. De ruimtelijke onderbouwing is voorgelegd aan de vakinhoudelijke afdelingen van de gemeente. Geconcludeerd is dat sprake is van een stedenbouwkundig wenselijke ontwikkeling en dat het plan past binnen het beoordelingsaspect van een goede ruimtelijke ordening

Ontwerpbesluit

Conform het gestelde in artikel 3.10, lid Wabo jo. afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht heeft het ontwerpbesluit en de bijbehorende stukken (ruimtelijke onderbouwing) gedurende zes weken ter inzage gelegen.

Tegen het voornemen om de omgevingsvergunning in afwijking van het bestemmingsplan te verlenen zijn geen zienswijze ingediend.

Enkelbestemming Waarde beschermd dorpsgezicht

De voor 'Waarde - Beschermd dorpsgezicht' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming van het dorpsgezicht.

In afwijking van hetgeen elders in deze regels is bepaald ten aanzien van het bouwen krachtens de overige bestemmingen van deze gronden, mag aan de gronden en de bebouwing geen verandering worden aangebracht ten aanzien van de volgende karakteristiek/ kenmerken:

- a. situering van gebouwen;
 - b. (minimale en maximale) goot- en bouwhoogte van gebouwen, de bouwhoogte van gebouwen;
 - c. het bebouwingspercentage en bebouwingsoppervlakte van bouwpercelen, tenzij op de verbeelding anders wordt aangeduid;
 - d. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
 - e. gevelindeling van gebouwen;
 - f. voorgevelbreedte van gebouwen;
 - g. kaprichting van gebouwen;
 - h. dakhelling van gebouwen;
 - i. kleur- en materiaalgebruik van gebouwen
-
- a. Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 23.2 voor zover en indien daardoor de karakteristiek/kenmerken van het dorpsgezicht niet onevenredig worden aangetast;
 - b. alvorens een omgevingsvergunning wordt verleend, wint het bevoegd gezag advies in bij de monumentencommissie.

Slopen bestaande bebouwing

Het is verboden, zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning gebouwen of delen van gebouwen te slopen anders dan ter uitvoering van een bouwplan waarvoor omgevingsvergunning voor het bouwen is verleend of ter vernieuwing van onderdelen, welke uit oogpunt van onderhoud noodzakelijk is.

- a. De in lid 21.5.1 bedoelde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien noodzakelijk voor het in de enkelbestemming toegestane gebruik van de grond, en in geval van gedeeltelijke sloop, indien door de sloopwerkzaamheden geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de cultuurhistorische waarde en het beeldbepalende karakter van de aanwezige bebouwing en de karakteristieke inrichting van het aangewezen gebied;
- b. alvorens een omgevingsvergunning wordt verleend, wint het bevoegd gezag advies in bij de monumentencommissie/ erfgoedcommissie.

Erfgoedcommissie/ welstandscommissie.

Het bouwplan is behandeld in de gecombineerde vergadering van de welstand/erfgoedcommissie

De aanvraag is getoetst aan de gemeentelijke welstandsnota.

Het welstandsniveau voor dit gebied is zorgvuldig

Het bouwplan voldoet aan de toetsingsaspecten van het themagebied kerkringdorp.

De gecombineerde erfgoedcommissie/welstandscommissie dorp-stad en land heeft positief geadviseerd over het bouwplan.

Het bouwplan voldoet aan redelijke eisen van welstand

Enkelbestemming Archeologie 2

Het bouwplan is in verband met de dubbelbestemming 'Waarde Archeologie 2', voor advies aan het Bureau Oudheidkundig Onderzoek Rotterdam (BOOR) voorgelegd. Het BOOR heeft de aanvraag beoordeeld en positief advies verleend. Er is geen nader archeologisch onderzoek nodig.

Bodem

De bodemkwaliteit ter plaatse is geschikt voor het voorgenomen gebruik (wonen met tuin) en de bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor het in werking laten treden van een omgevingsvergunning.

Overige regelgeving

Voorts is de aanvraag getoetst aan het Besluit omgevingsrecht en de Ministeriele regeling omgevingsrecht, de Woningwet, het Bouwbesluit en de gemeentelijke bouwverordening. Gebleken is dat uw aanvraag voldoet en daarom verlenen wij u de gevraagde omgevingsvergunning.

datum
mei 2022

ons kenmerk
20210528

pagina
7 van 11

betreft
Omgevingsvergunning

Overige bijgevoegde documenten

De volgende documenten maken onlosmakelijk onderdeel uit van het besluit

Bijlage

 6283031_1628240117575_Quickscan_Flora_en_Fauna	 6283031_1628170546180_Berekening_HSB_wand_loggia_22_juli_2021	 6283031_1628170748932_2019_100A_MPG
 20210528 6283031 Quickscan Flora en Fauna	 20210528 6283031 Berekening gevelbekleding	 20210528 6283031 milieuprestatie berekening
 6283031_1630921946939_ZAN_XXX_Zuidland-Nijverheidstraat_20	 6283031_1628168661150_AERIUS_berekening_gebruiksfas	 6283031_1628240227534_2019_100_Documentenlijst
 6283031_1628170688988_BENG_berekening_6_woningen_Zuidland	 20210528 6283031 stikstof calculator	 20210528 6283031 Documentenlijst
 20210528 6283031 bouwkundig bibliotheek berekening 6 woningen Zuidland	 6283031_1628170689130_Energielabel_654231230	 6283031_1628170546194_Berekening_Plat_dak_22_juli_2021
 6283031_1628168765046_Archeologie_PvE2021035	 20210528 6283031 Energielabel 654231230	 20210528 6283031 Berekening_Plat dak
 20210528 6283031 Archeologie grondboring	 6283031_1628170689121_Energielabel_475737337	 6283031_1628170546214_Berekening_Spouwmuur_21_juli_2021
 6283031_1628171386014_2019_100A_D05_Principedetails	 20210528 6283031 Energielabel 475737337	 20210528 6283031 Berekening Spouwmuur
 20210528 6283031 Principedetails	 6283031_1628170689095_Energielabel_191681908	 6283031_1628168765043_Archeologie_advies_A2021251
 6283031_1628168402738_gro_Nijverheidstraat-Sanderswatering_Zuidland_d.d._05.08.2021	 20210528 6283031 Energielabel_191681908	 20210528 6283031 Archeologie_advies
 20210528 6283031 bouwplan 6 appartementen	 6283031_1628170689104_Energielabel_264183812	
 6283031_1628168475249_Verkennend_Bodemonderzoek_14P003501	 20210528 6283031 Energielabel 264183812	
 20210528 6283031 Verkennd_Bodemonderzoek	 6283031_1628170689112_Energielabel_392815205	
 6283031_1628170796019_2019_100C_CB001_0	 20210528 6283031 Energielabel 392815205	
 20210528 6283031 constructie opzet	 6283031_1628170689139_Energielabel_996774464	
 6283031_1628168661100_AERIUS_berekening_21AF175_met_bijlagen	 20210528 6283031 Energielabel 996774464	
 20210528 6283031 stikstof berekening	 6283031_1628239996093_2019_100A_SL00_Slooptekening	
 6283031_1628170349157_2019_100A_D01_Platt_gev_doorsn	 20210528 6283031 Slooptekening	
 20210528 6283031 D01_Plattegronden gevels doorsnede	 6283031_1628170056392_Fotos_te_slopen_bebouwing	
 6283031_1628170835392_2019_100C_Sonderingen	 20210528 6283031 Fotos_te_slopen_bebouwing	
 20210528 6283031 Sonderingen	 6283031_1628240574931_papierenformulier	
 6283031_1628170349204_2019_100A_D04_Riolering	 20210528 6283031 aanvraagformulier	
 20210528 6283031 D04_Riolering	 6283031_1628168934878_2019_100A_Bescheiden	
 6283031_1628170546199_Berekening_Schuin_dak_21_juli_2021	 20210528 6283031 Bescheiden	
 20210528 6283031 Berekening Schuin dak	 6283031_1628170349197_2019_100A_D03_Koijnstaat	
 6283031_1628169161910_2019_100A_D00_Situatie	 20210528 6283031 D03_Koijnstaat	
 20210528 6283031 Situatie	 6283031_1628170689148_Wabo_berekeningen	
 6283031_1628170349184_2019_100A_D02_Gebieden	 20210528 6283031 Wabo berekeningen	
 20210528 6283031 D02 oppervlaktes en Gebieden	 6283031_1628240574946_publiceerbareaanvraag	

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 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

Voorschriften en mededelingen activiteit bouwen

Aan deze omgevingsvergunning zijn de volgende voorwaarden verbonden:

- De aanvang van de werkzaamheden dient ten minste zeven dagen voor aanvang te worden gemeld via www.nissewaard.nl, via; Wonen, Bouwen en Verhuizen > Bouwvergunning > Melden bouw- of sloopwerkzaamheden
- Er dient gebouwd te worden overeenkomstig het bij deze vergunning behorende bouwplan, de bepalingen van de Bouwverordening van de Gemeente Nissewaard en de technische voorschriften omtrent het bouwen gesteld in het Bouwbesluit;
- Te allen tijde dient de bouwvergunning met alle daarbij goedgekeurde bescheiden op het bouwwerk aanwezig te zijn;
- Het is verboden het bouwwerk in gebruik te geven of te nemen indien een van de volgende omstandigheden zich voordoet:
 - Het (bouw)werk niet schriftelijk is gereed gemeld bij het bouwtoezicht.
 - Er niet is gebouwd overeenkomstig de omgevingsvergunning
 - Er is niet voldaan aan de voorschriften van de vergunning.
- Uiterlijk op de dag van beëindiging van de werkzaamheden, waarop de bouwvergunning betrekking heeft, wordt het einde van die werkzaamheden schriftelijk bij het bouwtoezicht gemeld.
- van constructieve wijzigingen, dienen uiterlijk 3 weken voor aanvang van deze werkzaamheden, nadere tekeningen en berekeningen aan het Bouwtoezicht te worden overgelegd en met deze werkzaamheden mag niet worden aangevangen voordat hierop van het Bouwtoezicht goedkeuring verkregen is;
- de rookmelders dienen conform de NEN 2555 aangelegd te worden.
- Uiterlijk 3 weken voor aanvang van de werkzaamheden dient ter nader goedkeuring een bouwveiligheidsplan waarin de aanvrager van een omgevingsvergunning voor het bouwen aangeeft op welke wijze hij tijdens de bouw van het object de veiligheid van de bouwlocatie en de omgeving garandeert, te worden ingediend.

Voorschriften en mededelingen sloop bestaande bouw

1. De aanvang van de sloopwerkzaamheden dient ten minste 5 werkdagen voor aanvang te worden gemeld aan het gemeentelijk Bouwtoezicht via wabo@nissewaard.nl. Vergeet niet bij correspondentie duidelijk het betreffende adres en dossiernummer te vermelden;
2. De sloopmelding, bijbehorende stukken en de 'Toestemming Sloopwerkzaamheden' (of een kopie hiervan) dient altijd op de locatie van de werkzaamheden aanwezig te zijn en op verzoek aan het gemeentelijk Bouwtoezicht ter beschikking te worden gesteld;
3. U dient het werk uit te voeren volgens de ingediende melding met inachtneming van de aanvullingen die zijn aangegeven door Team Vergunningen van gemeente Nissewaard. Bij de uitvoering dient u de geldende gemeentelijke Bouwverordening en het Bouwbesluit 2012 in acht nemen;
4. Gelet op de zorgplicht op basis van de Natuurwet dient u voorafgaand aan de werkzaamheden te onderzoeken of er nesten enzovoort van (beschermde) dieren worden verstoord tijdens de werkzaamheden (bijvoorbeeld tijdens het broeden of winterslaap). Indien dit het geval blijkt te zijn, dan heeft u naast deze melding, mogelijk tevens een ontheffing of vrijstelling van de Natuurwet nodig. Voor meer informatie hierover kunt u terecht op mijn.rvo.nl/.
5. Deze toestemming is geen ontheffing van geldende regelgeving voor het plaatsen van voertuigen, containers en andere voorwerpen van aannemers op openbaar gebied tijdens de werkzaamheden.
6. Ten minste 5 werkdagen voor de aanvang van de sloopwerkzaamheden dient een schriftelijk werkplan overlegd te worden aan het gemeentelijk Bouwtoezicht. Het werkplan dient o.a. de volgende gegevens te omvatten; veiligheidsplan, toe te passen gereedschappen en materieel, getalswaarden met betrekking tot geluidproductie en trilling productie, voorzieningen ten behoeve van stofbeperking, planning werkzaamheden en contactpersoon op het sloopterrein. Met de werkzaamheden mag slechts aangevangen worden als goedkeuring op het werkplan is verkregen. Voor meer informatie hierover kunt u contact opnemen met het gemeentelijk Bouwtoezicht via telefoonnummer 01818-696426;
7. Het sloopterrein dient op een deugdelijke wijze afgeschermd te worden van openbaar terrein;
8. Er dient altijd rekening te worden gehouden met archeologische toeval vondsten. Hiervan dient men op basis van de Erfgoedwet 2016, art. 5.10 het bevoegd gezag, de gemeente Nissewaard, te informeren

Inwerkingtreding beschikking

Dit besluit treedt in werking met ingang van de dag na de dag waarop van de beroepstermijn afloopt, tenzij er een verzoek om een voorlopige voorziening is ingediend en er op dat verzoek is beslist.

Beroep

Op grond van artikel 8.1 Algemene wet bestuursrecht juncto artikel 3.15 Algemene wet bestuursrecht bestaat voor belanghebbende die een zienswijze over het ontwerp naar voren hebben gebracht de mogelijkheid om tegen deze beschikking een gemotiveerd beroepsschrift in te dienen bij de Arrondissementsrechtbank Rotterdam, Sector Bestuursrecht, Postbus 50951, 3007 BM ROTTERDAM en wel binnen zes weken met ingang van de dag volgend op de dag na bekendmaking van dit besluit. Geen beroep kan worden ingesteld door een belanghebbende aan wie redelijkerwijs kan worden verweten dat hij geen zienswijzen als bedoeld in artikel 3.15 Algemene wet bestuursrecht naar voren heeft gebracht.

De vergunning treedt pas in werking nadat de beroepstermijn is verstreken of, indien een verzoek om voorlopige voorziening is ingediend, op het verzoek is beslist. Een belanghebbende kan de voorzieningenrechter van de rechtbank verzoeken de opschorting op te heffen.

Voorlopige voorziening

Het aanvragen van een voorlopige voorziening betekent dat u het genomen besluit tijdelijk wilt schorsen. Nadat u een beroepsschrift heeft ingediend, kunt u de voorzieningenrechter van de rechtbank te Rotterdam vragen een voorlopige voorziening te treffen. Dit gebeurt alleen, indien onverwijld spoed dit vereist. Hierbij wordt gelet op de betrokken belangen.

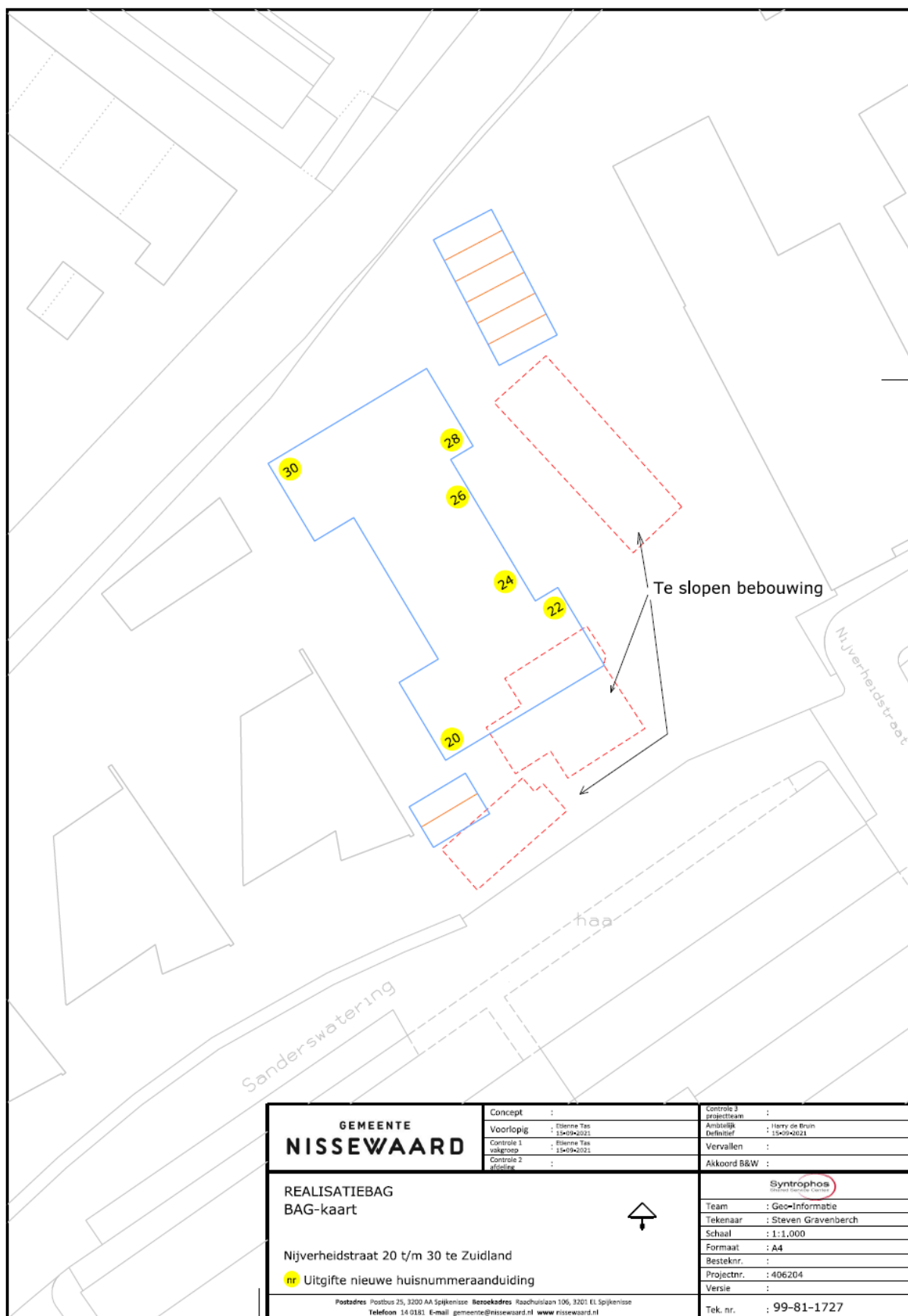
Verzenden

U kunt u w aanvraag om voorlopige voorziening richten aan:
Rechtbank Rotterdam,
Sector bestuursrecht,
Postbus 50951,
3007 BM Rotterdam.

Namens burgemeester en wethouders voornoemd,



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



GEMEENTE NISSEWAARD	Concept :	Controlé 3 :
	Voorlopig :	projectteam :
	Controlé 1 :	Ambtelijk :
	Controlé 2 :	Definitief :
	afdeling :	Vervallen :
REALISATIEBAG BAG-kaart		Akkoord B&W :
Nijverheidstraat 20 t/m 30 te Zuidland nr Uitgifte nieuwe huisnummeraanduiding		
Postadres Postbus 25, 3200 AA Spijkenisse Bezoekadres Raadhuislaan 106, 3201 EL Spijkenisse Telefoon 14 0181 E-mail gemeente@nissewaard.nl www.nissewaard.nl		Syntrophos Water en Energie Land
		Team : Geo-Informatie
		Tekenaar : Steven Gravenberch
		Schaal : 1:1.000
		Formaat : A4
		Besteknr. :
		Projectnr. : 406204
		Versie :
		Tek. nr. : 99-81-1727