

OMGEVINGSVERGUNNING

Burgemeester en wethouders van Nissewaard hebben op 22 december 2023 een aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen voor het bouwen van een nieuwe woning.

De aanvraag betreft de locatie Prins Bernhardstraat 21 -1 in Zuidland, kadastraal bekend gemeente Zuidland, sectie B, nummer 5142 en is geregistreerd onder nummer 19304001901.

Besluit

Burgemeester en wethouders besluiten, gelet op artikelen 2.1, 2.10 en 2.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht 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 met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3).

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.

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.

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.

Terinzagelegging en zienswijzen

Het ontwerpbesluit heeft van p.m. tot en met p.m. ter inzage gelegen. Op p.m. is de terinzagelegging van het ontwerpbesluit bekend gemaakt via de website: www.nissewaard.nl/bekendmakingen

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 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:

Na de beroepstermijn volgens artikel 3:4 van de Algemene wet bestuursrecht. Dat is de dag na afloop van de termijn van 6 weken voor het indienen van een beroepsschrift volgens artikel 6:7 van de Algemene wet bestuursrecht en artikel 6.1, tweede lid, onder b, van de Wabo.

De beschikking treedt niet eerder in werking dan dat de bevoegde rechter op een verzoek om voorlopige voorziening heeft beslist (artikel 6.1, derde lid, van de Wabo).

Beroep

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

Rechtbank Rotterdam
Sector Bestuursrecht
Postbus 50951
3007 BM Rotterdam

Het beroepsschrift moet binnen 6 weken na de openbare bekendmaking van het besluit (de omgevingsvergunning) ingediend zijn bij voornoemde rechtbank. Voor de behandeling van een beroepsschrift 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 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

Bijlagen bij het besluit

De volgende documenten maken onlosmakelijk onderdeel uit van het besluit:

- Aanvraagformulier, d.d. 22-12-2023
- Ruimtelijke onderbouwing, d.d. 22-12-2023
- Tekening B01 en B02, d.d. 4 april 2024
- Tekening B03, d.d. 29 februari 2024
- Tekening Fundering en verdiepingsvloer W-01, versie a
- Statische berekening en Constructie schetsen Hoofdberekening, d.d. 25 maart 2024
- Bouwbesluitberekeningen, d.d. 8 februari 2024
- Energielabel voorlopig, d.d. 5 februari 2024
- Funderingsadvies, d.d. 26 februari 2024
- QuickScan Wet natuurbescherming, d.d. 12 december 2023
- Verkennend bodemonderzoek, d.d. 22 december 2023
- Bodemadvies DCMR, 2461845_5695555, d.d. 11 maart 2024
- Verslag welstandscommissie, d.d. 2 april 2024
- Planschadeovereenkomst, d.d. 27 maart 2024
- Huisnummerbesluit, d.d. 12 juni 2023

ACTIVITEIT 'BOUWEN'

Overwegingen

De volgende activiteit gebonden overwegingen liggen mede ten grondslag aan het besluit:

Bestemmingsplan

De aanvraag is getoetst aan het bestemmingsplan "Zuidland" (vastgesteld door de gemeenteraad op 21 mei 2013). Het perceel heeft de bestemmingen 'Wonen' en 'Waarde – Archeologie 2'. Verder geldt op het perceel het bestemmingsplan "Parkeren & laden en lossen" (vastgesteld op 17 mei 2023).

De bestemming 'Waarde – Archeologie 2' is in dit geval niet van toepassing, omdat de woning minder dan 200 m² bedraagt.

De nieuw te bouwen woning wordt buiten het bouwvlak gebouwd en is daarmee in strijd met de bestemming 'Wonen' (artikel 19.2.1, lid b van de planregels).

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.

Op grond van het bestemmingsplan "Parkeren & laden en lossen" moeten drie parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Het bouwplan voorziet in drie parkeerplaatsen en voldoet dus.

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 2461845_5695555, d.d. 11 maart 2024. De bodemkwaliteit op deze locatie is geschikt voor het beoogde gebruik (wonen met tuin).

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.

Welstand

Het bouwplan is op 2 april 2024 beoordeeld door de welstandscommissie Dorp, Stad en Land en getoetst aan de Welstandsnota Nissewaard 2017.

Het plan heeft het thema "Vooroorlogs woongebied" met het welstandsniveau zorgvuldig.

Het plan past binnen de criteria van dit thema en voldoet aan de eisen van het welstandsniveau. Het plan voldoet aan redelijke eisen van welstand

gelet op voornoemde gebleken is, dat voldaan wordt aan artikel 2.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

Stikstof

Op 11 december 2023 heeft de DCMR een advies gegeven, kenmerk 2161064_5459113, over hoeveel woningen er in een plan in Nissewaard kunnen worden gerealiseerd, zonder dat er een berekening van de depositie van stikstofverbindingen nodig is.

Het bouwplan voor een nieuw te bouwen woning blijft ver onder de drempelwaarde. Het realiseren van de nieuwe woning zal dus niet resulteren in een depositie groter dan 0,00 mol/ha/jaar op stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden. Het onderdeel stikstofdepositie vormt dus 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 met in achtneming van de in dit besluit opgenomen voorschriften.

CONCEPT

ACTIVITEIT HANDELEN IN STRIJD MET REGELS RUIMTELIJKE ORDENING

Bestemmingsplan

Strijdigheid

De aanvraag is getoetst aan het bestemmingsplan “Zuidland” (vastgesteld door de gemeenteraad op 21 mei 2013). Het perceel heeft de bestemmingen ‘Wonen’ en ‘Waarde – Archeologie 2’. De woning is in strijd met de bestemming ‘Wonen’, omdat de woning buiten het bouwvlak wordt gebouwd.

Overweging

De huidige woning op perceel kadastraal bekend als gemeente Zuidland, sectie B, nummer 5141, waarvan een deel onder perceel kadastraal bekend als gemeente Zuidland, sectie B, nummer 5142 valt, zal in de toekomst volledig onder perceel 5141 moeten vallen. Op deze manier wordt een logische en geordende verdeling van beide percelen gerealiseerd.

De initiatiefnemer dient de maximaal toegestane hoogtes te volgen zoals opgenomen in het bestemmingsplan (maximale goothoogte van 4 meter en maximale bouwhoogte van 8 meter). Hieraan wordt voldaan.

De nieuwe woning zal een ingang aan de Prins Bernhardstraat krijgen en zal moeten harmoniëren met het straatbeeld aan die zijde. Daarom moet de inrichting van de voortuin passen bij die van de burens aan deze straat. Denk hieraan de hoogte van de heggen en de breedte van de voortuinen. De nieuwe situatie aan de Prins Bernhardstraat is een verbetering ten opzichte van de bestaande situatie, dankzij het verwijderen van de bergingen en de toevoeging van de woning, wat bijdraagt aan een levendigere uitstraling van de straat.

De omgevingsvergunning wordt verleend voor het realiseren van één woning. De ruimtes slaapkamer 1, badkamer 1, woonkamer 2 en bijkeuken 2 worden gebruikt ten behoeve van mantelzorg.

Voor het bouwplan is een ruimtelijke onderbouwing opgesteld, Ruimtelijke onderbouwing Bouwplan woning Verlorenkost 2 Zuidland december 2023. Hieruit blijkt dat het bouwplan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Korthedshalve verwijzen wij naar de bijlage.

Voorschriften

De volgende voorschriften zijn van toepassing:

1. 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.
2. Er is (nog) geen omgevingsvergunning voor het realiseren van een uitrit aangevraagd. Dit zal alsnog moeten gebeuren. Hierbij is van belang dat naast de te realiseren oprit een lichtmast staat. Als blijkt dat deze verplaatst dient te worden zijn de kosten voor het verplaatsen ongeveer € 1200. Dit zijn kosten die in rekening worden gebracht bij u.
3. De inrichting van de voortuin moet passen bij die van de burens aan deze straat. Denk hieraan de hoogte van de heggen en de breedte van de voortuinen.
4. De huidige woning Verlorenkost 2 op het perceel kadastraal bekend gemeente Zuidland, sectie B, nummer 5142, zal in de toekomst volledig onder Verlorenkost 4 op het perceel kadastraal bekend gemeente Zuidland, sectie B, nummer 5141 moeten vallen. Op deze manier wordt een logische en geordende verdeling van beide percelen gerealiseerd.
5. De huidige woning Verlorenkost 2 op het perceel kadastraal bekend gemeente Zuidland, sectie B, nummer 5142 mag niet als woning gebruikt worden. Alleen het gebruik als berging is toegestaan.
6. De omgevingsvergunning wordt verleend voor het realiseren van één woning. De ruimtes slaapkamer 1, badkamer 1, woonkamer 2 en bijkeuken 2 worden gebruikt ten behoeve van mantelzorg. Het is niet toegestaan om een tweede woning te creëren. Na het beëindigen van de mantelzorg moet de gehele woning gebruikt worden door maximaal één huishouden.
7. Hemelwater en vuilwater moeten gescheiden worden afgevoerd.
8. Het hemelwater zoveel mogelijk vast houden binnen het gebied door middel van vergroening, en/of het realiseren van waterberging (bv wadi's) en oppervlaktewater (bv vijver). Het streven is om 15 mm over het totaal verhard oppervlak (binnen de projectgrens) te bergen en langzaam af te voeren. Bij de langzame afvoer moet zoveel mogelijk via de bodem worden afgevoerd. Als berging/infiltratie niet (meer) mogelijk is, dan afvoeren naar oppervlaktewater. Aansluiten op het gemeentelijk riool is niet toegestaan.
9. Vuilwater aansluiten op het riool in de Prins Bernhardstraat, te regelen via een aanvraag huisaansluiting.
10. **Bouwveiligheidsplan**
De in het Bouwbesluit genoemde 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.

10. 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.

11. 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).

Mededelingen

Aan deze omgevingsvergunning zijn eveneens de volgende voorwaarden verbonden:

1. 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
2. Te allen tijde dient de omgevingsvergunning met alle daarbij goedgekeurde bescheiden op het bouwwerk aanwezig te zijn;
3. Het is verboden het bouwwerk in gebruik te geven of te nemen indien een van de volgende omstandigheden zich voordoet:
 - a. Het (bouw)werk niet schriftelijk is gereed gemeld bij het bouwtoezicht.
 - b. Er niet is gebouwd overeenkomstig de omgevingsvergunning
 - c. Er is niet voldaan aan de voorschriften van de omgevingsvergunning.
4. Uiterlijk op de dag van beëindiging van de werkzaamheden, waarop de omgevingsvergunning betrekking heeft, wordt het einde van die werkzaamheden schriftelijk bij het bouwtoezicht gemeld.
5. Indien bij de voorgenomen bouwactiviteiten grond moet worden ontgraven en deze grond vanwege ruimtegebrek niet op het eigen terrein kan worden verwerkt, dient hiervoor een passende bestemming te worden gezocht. Dit kan betekenen dat een partijkeuring in het kader van het besluit Bodemkwaliteit dient te worden uitgevoerd.
6. Voor de heiwerkzaamheden dient contact te worden opgenomen met de inspecteur bouwtoezicht en kan een afspraak worden gemaakt voor een zogenaamd "heigesprek".
7. U moet afspraken maken over de verplichte bouwroute.
8. Uitvoeren van een nulmeting van de bouwroute vóór start van de eerste werkzaamheden.
9. Na afronding van de (bouw-)activiteiten de bouwroute opnieuw schouwen. Eventuele schade zal op kosten van vergunninghouder hersteld moeten worden.
10. De buurt waar de bouwroute doorheen gaat is, recent gereconstrueerd. Straatwerk zal door een gecertificeerde stratenmaker hersteld moeten worden.

datum
p.m.

ons kenmerk
19304001901

pagina
9 van 9

betreft
bouwen nieuwe woning

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,

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

CONCEPT