

De heer F. Labeij
Augustapolder 24
2992SR Barendrecht

datum	pagina	aantal bijlagen	betreft
2 december 2022	1 van 9	nvt	Omgevingsvergunning
uw kenmerk	ons kenmerk	afdeling	behandelaar
nvt	20220411	VVH/Vergunningen	dhr. H. Kayalar

Geachte heer Labeij,

Op 22 juli 2022 hebben wij onder OLO nummer 7148185, uw aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor “het bouwen van een woning”. De aanvraag betreft de locatie **nabij Schaffelaarweg/Drogendijk 18 (Perceel G2515) te Spijkenisse** en is geregistreerd onder dossiernummer **20220411**.

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 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.

Nadere informatie

Informatie over het besluit is te verkrijgen bij dhr. H. Kayalar, telefoonnummer: 140181 of mailadres: gemeente@nissewaard.nl. Uw contactpersoon is bereikbaar op kantoordagen tussen 9 en 12 uur.

Bijlagen

- Beschikking

OMGEVINGSVERGUNNING

Burgemeester en wethouders van Nissewaard hebben op 22 juli 2022 een aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen voor “het bouwen van een woning”. De aanvraag betreft de locatie **nabij Schaffelaarweg/Drogendijk 18 (Perceel G2515) te Spijkenisse** en is geregistreerd onder dossiernummer **20220411**.

Besluit

Burgemeester en wethouders van Nissewaard besluiten met inachtneming van de wettelijke basis zoals bepaald in de artikelen 2.1, 2.2 en 2.10 t/m 2.21 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: ‘Wabo’) en gelet op de overwegingen die zijn opgenomen in dit besluit:

- toepassing te geven aan artikel 2.12 lid 1, eerste lid, onder a, sub 3, van de Wabo;
- de omgevingsvergunning te verlenen voor de volgende activiteiten:
 - bouwen ex artikel 2.1, eerste lid, onder a, van de Wabo (bouwen van een woning)
 - handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening ex artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wabo
 - maken, aanleggen of veranderen van een uitweg ex. artikel 2.2 lid 1e Wabo (het realiseren van twee uitritten)
 -
- ingevolge artikel 6.12 lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening geen exploitatieplan vast te stellen.

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

Procedure en inhoudelijke toetsing

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. De aanvraag is beoordeeld voor het bouwen van een vrijstaande woning en is getoetst aan artikel 2.1, lid 1, onder a en c en artikel 2.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

Op grond van artikel 2.10, lid 2 van de Wabo is uw aanvraag vanwege de strijdigheden met het bestemmingsplan tevens beschouwd als een aanvraag om een vergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c van de Wabo en wordt de vergunning slechts geweigerd indien vergunningverlening met toepassing van artikel 2.12 van de Wabo niet mogelijk is.

Om medewerking te kunnen verlenen, moet er worden afgeweken van de bepalingen van het bestemmingsplan.

Op grond van artikel 2.12 lid 1a onder 3 van de Wabo kan een omgevingsvergunning worden verleend in overige gevallen dan onder 1^e en 2^e van artikel 2.12 lid 1a van de Wabo, indien de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

Bij de aanvraag is een goede ruimtelijke onderbouwing aangeleverd.

Ruimtelijke Onderbouwing

Het bouwplan, alsmede de opgestelde GRO

(7148185_1658491553592_Bijlage4._Ruimtelijke_onderbouwing, d.d. juli 2022) is beoordeeld door diverse vak deskundigen. Er bestaan geen ruimtelijke bezwaren tegen het bouwplan. Daarnaast bestaan er geen bezwaren tegen de opgestelde GRO. Team Ruimtelijke Ordening en Team Stedenbouw en DCMR heeft daarom positief geadviseerd op uw aanvraag. De gevraagde omgevingsvergunning kan worden verleend met toepassing van artikel 2.12, lid 1, sub a, ten 3^e van de Wabo.

Ruimtelijke Ordening

Het plan is getoetst aan het vigerende bestemmingsplan 'Maaswijk Actualisering 2011' (onherroepelijk 2011-07-06) met de bestemming 'Wonen-1'.

Het perceel heeft in het bestemmingsplan Maaswijk Actualisering 2011 weliswaar de bestemming Wonen-1, doch wordt het bouwplan (hoofdgebouw) gerealiseerd op een perceel waar geen bouwvlak in het bestemmingsplan is opgenomen voor dit hoofdgebouw. Dit is in strijd met artikel 11.2.1. aanhef en onder a van de planregels bij onderhavig plan.

De bouwhoogte van hoofdgebouwen mag ten hoogste de hoogte zoals aangeduid ter plaats van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' bedragen, met dien verstande dat indien er geen aanduiding is opgenomen de maximale bouwhoogte 3 m mag bedragen. De bouwhoogte van het hoofdgebouw bedraagt 6,235m. Hiermee is het bouwplan in strijd met artikel 11.2.1. aanhef en onder c van de planregels bij onderhavig plan.

Op grond van artikel 2.12, lid 1, onder a, ten 3^e van de Wabo is het wel mogelijk om af te wijken van het bestemmingplan door een Goede Ruimtelijke Onderbouwing te overleggen.

De aanvrager heeft daarom voor het plan een GRO (Goede Ruimtelijke Onderbouwing) opgesteld. Om te bezien of er kan worden afgeweken van het bestemmingsplan is de GRO beoordeeld door diverse vak deskundigen.

Stedenbouw

Er is voor de locatie een kavelpaspoort opgesteld naar aanleiding van het verzoek van de eigenaar om hier het bouwen van een woning mogelijk te maken. De locatie bevindt zich in een klein doodlopend rijtje woningen waarbij zich alleen op het betreffende perceel geen woning bevindt (of waarvoor een bouwmogelijkheid is, zoals de laatste 2 kavels aan het einde van de straat die als zelfbouwkavels te koop staan). Dit stuk grond is onderdeel van de achtertuin van de woning in het verlengde ervan aan de Drogendijk. Er bevindt zich een tuin met schuur en deze wordt met een houten schutting aan de Schaffelaarweg begrenst. Het toevoegen van een woning met eenzelfde oriëntatie en uitstraling als de andere woningen in het straatje levert hier een verbetering van de kwaliteit en uitstraling op.

Het initiatief voldoet aan de randvoorwaarden uit het kavelpaspoort. Om die reden is het bouwplan vanuit stedenbouwkundig oogpunt gezien akkoord.

Omgevingsaspecten

De goede ruimtelijke onderbouwing en bijbehorende rapporten zijn beoordeeld voor de omgevingsaspecten.

De bodem ter plaatse van de herinrichtingslocatie is voldoende onderzocht en de bodemkwaliteit is geschikt voor het gewenste gebruik. Wij zijn van mening dat het thema bodem juist is verwoord in de ruimtelijke onderbouwing. Dat geldt ook voor de overige milieuthema's, zoals geluid, externe veiligheid, bedrijven en milieuzonering, luchtkwaliteit, water en ecologie.

Gezien de beperkt omvang van het plan en de ligging in een woonomgeving is, anders dan in de ruimtelijke onderbouwing suggereert, is een (vormvrij) m.e.r.-beoordelingsbesluit niet nodig.

Bodem

Ter plaatse van de toekomstige woning is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd en de bodemkwaliteit is geschikt voor het gewenste gebruik.

Met het op de locatie uitgevoerde bodemonderzoek is geen onderzoek naar PFAS verricht. Indien sprake is van vrijkomende grond die elders wordt toegepast, wordt geadviseerd om aanvullend onderzoek naar PFAS uit te voeren.

Vanuit de regelgeving kunnen aan het vaststellen van toepassingsmogelijkheden nog aanvullende eisen gelden. Het is mogelijk dat kwaliteitsgegevens worden geëist, bijvoorbeeld zoals die met een partijkeuring conform het Bbk worden verkregen.

Verder merken wij op dat voor plaatsen waar een gevoelig gebruik van de bodem wordt gerealiseerd, zoals wonen met tuin en plaatsen waar kinderen spelen, waarbij contact met de onbedekte bodem mogelijk is, het loodgehalte in de grond bij voorkeur dient te voldoen aan de GGD-advieswaarden voor voldoende bodemkwaliteit. Uit de resultaten van het bodemonderzoek blijkt dat dit nu het geval is. Echter, indien grond wordt toegepast, wordt geadviseerd grond met een voldoende bodemlood- kwaliteit toe te passen. Meer informatie hierover is te vinden in de publicatie "Toelichting - Lood in bodem en gezondheid" van 2 november 2020 opgesteld door de Landelijke GGD-werkgroep bodem."

Besluit milieueffectrapportage

Om vast te stellen of er sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject zoals vermeld in de bijlage van het Besluit M.e.r. onder categorie D11.2 is de beslisboom uit de handreiking stedelijke ontwikkeling doorlopen.

Uit het doorlopen van de beslisboom blijkt het volgende:

- De ontwikkeling vindt niet plaats in een bestaand gebouw.
- De nieuwe functie (wonen) is vergelijkbaar met de bestaande planologische situatie (wonen). In de directe omgeving bevinden zich ook woningen. De ontwikkeling is dus niet gebiedsvreemd.

Hieruit volgt dat er geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Een aanmeldingsnotitie voor een vormvrij m.e.r.-beoordelingsbesluit is niet nodig.

Verkeer en vervoer

De aanvraag voor de uitweg aan de Schaffelaarweg te Spijkenisse wordt getoetst op de weigeringsgronden opgenomen in artikel 2:12 van de APV Nissewaard 2021. De aangevraagde uitwegen worden 3,1 meter breed.

De in de APV genoemde weigeringsgronden doet zich niet voor. Derhalve is vanuit team Verkeer en Vervoer een positief advies onder voorwaarde voor het realiseren van een uitrit uitgebracht.

Met het voorgestelde/ huidige parkeeroplossing op eigen terrein met 2 parkeerplaatsen is aan de nodig parkeervraag voldaan.

Verkeer en Vervoer adviseert positief voor de bouw/ ontwikkeling van de woning.

Welstand

Het plan is op 20 september 2022 beoordeeld door de Welstandscommissie Dorp, Stad en Land en getoetst aan de Welstandsnota Nissewaard 2017. Het plan heeft het thema 'Thematische bouw' en 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.

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 hieraan voldoet en daarom verlenen wij u de gevraagde omgevingsvergunning.

Ter inzage legging en zienswijze

Conform de gevolgde besluitvormingsprocedure zal de aanvraag en het ontwerpbesluit op uw aanvraag op grond van de afdeling 3.4 Awb met ingang van 12 oktober 2022 tot en met 23 november 2022 ter inzage liggen en worden belanghebbenden in de gelegenheid gesteld om zienswijze op de aanvraag en het ontwerpbesluit naar voren te brengen. Van deze gelegenheid is geen gebruik gemaakt. Het ontwerpbesluit is daarom ongewijzigd vastgesteld.

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.

Grondexploitatie

Het bouwplan voldoet aan het bepaalde artikel 6.2.1 Bro en daarmee ook aan artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening, waardoor een grondexploitatieplan ingevolgde afdeling 6.4 Wet ruimtelijke ordening in beginsel van toepassing is. Echter, met aanvrager is een overeenkomst gesloten waardoor de kosten anderszins verhaald zijn, waardoor een grondexploitatieplan niet noodzakelijk is.

MER beoordelingsplicht

Het voorliggende project wordt niet genoemd in het Besluit milieueffectrapportage. Een (vormvrije) m.e.r.-beoordeling is dan ook niet aan de orde. Dit betekent dat het bevoegd gezag geen (vormvrij) m.e.r. beoordelingsbesluit, zoals bedoeld in art 7.16 Wet milieubeheer of artikel 7.19 Wet milieubeheer, hoeft te nemen.

Bijgevoegde documenten

De volgende documenten worden meegezonden met het besluit en zijn als gewaarmerkt stuk bijgevoegd:

Naam	Gewijzigd op	Grootte
 7148185_1658491553244_2170490-Labeij-Blad2-OV-21072022	22-7-2022 14:04	1.484 kB
 7148185_1658491553284_2170490-Labeij-Bouwbesluit	22-7-2022 14:04	287 kB
 7148185_1658491553307_2170490-Labeij-Certificaten	22-7-2022 14:04	5.804 kB
 7148185_1658491553438_2170490-Labeij-geluid-buitenunit	22-7-2022 14:04	382 kB
 7148185_1658491553452_2170490-Labeij-GPR	22-7-2022 14:04	901 kB
 7148185_1658491553486_20210506_-_PRINCIPE_UITSPRAAK_WELSTAND	22-7-2022 14:04	372 kB
 7148185_1658491553500_Bijlage_1_Bodemonderzoek_BJZ_Schaffelaarweg_Spijkenisse	22-7-2022 14:04	2.891 kB
 7148185_1658491553569_Bijlage_2_Vormvrije_m.e.r._Schaffelaarweg_naast_6_Spijkenisse	22-7-2022 14:04	499 kB
 7148185_1658491553585_Bijlage_3_Digitale_watertoets_Schaffelaarweg_naast_6_Spijkenisse	22-7-2022 14:04	74 kB
 7148185_1658491553592_Bijlage4_Ruimtelijke_ouderbouw	22-7-2022 14:04	1.170 kB
 7148185_1658491644934_publiceerbareaanvraag	22-7-2022 14:05	156 kB
 7148185_1658819250410_2170490-Labeij-BENG	26-7-2022 09:05	6.213 kB
 7148185_1663321425872_2170490-Labeij-Blad1-OV-16092022	16-9-2022 11:43	2.093 kB
 7148185_1663321425969_2170490-Labeij-Situatie1	16-9-2022 11:43	135 kB
 7148185_1665410101443_2170490-Labeij-constructietek	10-10-2022 15:46	2.638 kB
 7148185_1665410101546_2170490-Labeij-funderingsadvies	10-10-2022 15:46	1.731 kB
 7148185_1665410101653_2170490-Labeij-funderingtek	10-10-2022 15:46	533 kB
 7148185_1665410101700_2170490-Labeij-hoofdberekening	10-10-2022 15:46	605 kB
 7148185_1665410101746_2170490-Labeij-sondeerrapport	10-10-2022 15:46	2.325 kB

Voorschriften en mededelingen

Aan deze omgevingsvergunning zijn 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. U dient nog nadere constructieve berekeningen en/of tekeningen in te dienen. Deze gegevens dienen uiterlijk 3 weken voor aanvang van de werkzaamheden via omgevingsloket.nl te worden ingediend. Met de werkzaamheden mag niet worden aangevangen voordat hierop van het cluster Constructie van het team Vergunningen goedkeuring verkregen is. U kunt voor meer informatie contact opnemen met onze constructeur dhr. A. el Safty, telefoonnummer 0181-696426.
3. U dient het werk uit te voeren volgens het bijgaande gewaarmerkte bouwplan. Bij de uitvoering dient u de Bouwverordening en het Bouwbesluit 2012 in acht nemen;

4. In artikel 8.7 van het Bouwbesluit 2012 genoemde bouwveiligheidsplan dient uiterlijk drie weken voor aanvang van de werkzaamheden aan het cluster Toezicht en Handhaving van het team VTH te worden overlegd. Met de werkzaamheden mag niet worden aangevangen voordat hier goedkeuring van het cluster Toezicht en Handhaving verkregen is. U kunt voor meer informatie contact opnemen met onze buiteninspecteur dhr. A. Doolaar, telefoonnummer 0181-696426;
5. Gelet op de zorgplicht op basis van de Wet natuurbescherming 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, heeft u naast deze omgevingmelding, tevens een ontheffing of vrijstelling van de Wet natuurbescherming nodig.

Inwerkingtreding besluit

Overeenkomstig artikel 6.1, lid 2 van de Wabo treedt dit besluit in werking met ingang van de dag na die waarop de beroepstermijn afloopt.

Beroep en voorlopige voorziening

Tegen het besluit kan binnen zes weken na bekendmaking beroep worden aangetekend door belanghebbende(n). Het beroepschrift moet worden ingediend bij de Rechtbank Rotterdam, Sector Bestuursrecht, Postbus 50951, 3007 BM, te 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.

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 de Rechtbank Rotterdam, onder vermelding van voorlopige voorzieningen, Postbus 50951, 3007 BM, te 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.

Nissewaard,

Namens burgemeester en wethouders voornoemd,

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