

OMGEVINGSVERGUNNING

**voor het legaliseren van een dubbele stenen garage, tuinkamer, vlonder en dubbele carport
op het adres Polderdijk 7 in Maasdam**

Besluit: Wij verlenen op 16 april 2024 de omgevingsvergunning

Op grond van artikel 2.1 (verbodsbepaling Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, hierna: Wabo) in combinatie met artikel 2.10 Wabo (weigeringsgronden bouwen) en artikel 2.12 Wabo (strijdig gebruik bestemmingsplan), verlenen wij de omgevingsvergunning met kenmerk Z/22/137593 voor de volgende activiteiten:

- het (ver)bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1.1.a Wabo);
- het handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening (artikel 2.1.1.c Wabo).

Overwegingen die tot dit besluit hebben geleid

Dit besluit is voorbereid volgens de uitgebreide procedure van paragraaf 3.3 van de Wabo. Bij het nemen van dit besluit hebben wij de volgende zaken overwogen:

- De aanvraag betreft het legaliseren van een dubbele stenen garage, tuinkamer, vlonder en dubbele carport.
- De activiteit 'bouwen' geldt voor de tuinkamer, de vlonder en de dubbele carport.
- De activiteit 'handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' geldt voor de dubbele stenen garage, de tuinkamer, de vlonder en de dubbele carport.
- De aanvraag is in strijd met de regels van het ter plaatse geldende bestemmingsplan "Maasdam" met enkelbestemming 'Tuin', voor wat betreft de volgende onderdelen:
 - De dubbele stenen garage valt onder een bijbehorend bouwwerk en is in het verleden vergund en gebouwd. Echter omdat er geen hoofdgebouw aanwezig is, kan het nergens bij horen. Alleen het gebruik is sinds de afsplitsing met huisnummer 9 strijdig met artikel 14.1 (gebruik). Buitenplans afwijken (kruimelen) is mogelijk (conform artikel 4, lid 9, Bor Bijlage II). Bed & Breakfast is niet meer toegestaan.
 - De tuinkamer valt onder een bijbehorend bouwwerk, maar hoort net als de stenen garage nergens meer bij, omdat er geen hoofdgebouw aanwezig is. Het is strijdig met artikelen 14.1 (gebruik) en 14.2.1 (bouwregels). Omdat we niet buitenplans kunnen afwijken (kruimelen) voor het bouwen van een bijbehorend bouwwerk, is de uitgebreide procedure maatgevend voor deze aanvraag.
 - De vlonder valt onder een bouwwerk, geen gebouw zijnde. Het is strijdig met artikelen 14.1 (gebruik) en 14.2.4, lid c (bouwhoogte). Buitenplans afwijken (kruimelen) is mogelijk (conform artikel 4, lid 3 en 9, Bor Bijlage II).
 - De dubbele houten garage valt onder een bijbehorend bouwwerk, maar kan ook nergens bij horen, net als de stenen garage en tuinkamer. Het is strijdig met arti-

kelen 14.1 (gebruik) en 14.2.1 (bouwregels). Door de wanden te verwijderen verandert het in een dubbele overkapping/carport. Een overkapping is wel mogelijk, maar het is dan nog strijdig met artikelen 14.1 (gebruik) en 14.2.4, lid c (bouwhoogte). Buitenplans afwijken (kruimelen) is mogelijk (conform artikel 4, lid 3 en 9, Bor Bijlage II).

- De aanvraag is voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing waaruit blijkt dat het voornemen tot legalisering van het project niet in strijd is met de goede ruimtelijke ordening.
- Wij bereid zijn om op grond van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 Wabo medewerking te verlenen aan het project (Wabo-projectbesluit).
- De aanvraag heeft vanaf 22 september 2022 tot en met 2 november 2022 ter inzage gelegen. In deze periode is er een zienswijze ingediend, hier is gedeeltelijk aan tegemoet gekomen. Zie de in de bijlage opgenomen Nota beantwoording zienswijzen.
- De raad heeft voor de betreffende activiteiten een verklaring van geen bedenkingen afgegeven, zie de bijlage.
- Op 20 april 2022 hebben wij het advies ontvangen van de waterbeheerder (Waterschap Hollandse Delta, hierna; WSHD) dat er ruimtelijk gezien vanuit het waterschap geen bezwaar is tegen het verlenen van de gevraagde omgevingsvergunning. Echter zijn werken in- en nabij waterstaatswerken o.g.v. de Keur van waterschap Hollandse Delta 2014 vergunningplichtig. Het betreft een normale vergunningprocedure, maar een positief besluit hangt af van de geplande uitvoering en het waarborgen van de waterstaatswerken en toegankelijkheid beheer en onderhoud. De gebruikte fundering is vanuit de tekening niet helemaal duidelijk. Of legaliseren vanuit ons mogelijk is hangt hier vanaf. Verderop in dit besluit kunt u onder het kopje 'Watervergunning' meer lezen. Het dossiernummer bij het WSHD is VTH202204-0252.
- Vanuit Archeologie is op 25 april 2022 het volgende advies gegeven: De garages zijn aangelegd op de hoogte van de dijk. Dit betekent dat er grond is opgebracht tegen de dijk aan om de parkeerplaatsen te creëren. De graafwerkzaamheden zullen dus zeer waarschijnlijk niet meer zijn geweest dan het verwijderen van de graszoden, ook om de integriteit van de dijk niet aan te tasten. Qua Archeologie is er geen man overboord. Een archeologisch onderzoek was dan ook vooraf niet noodzakelijk vanwege het gebrek aan diepte op dit project. Archeologisch kan het dan ook worden vrijgegeven.
- Het is aannemelijk dat het bouwwerk voldoet aan het Bouwbesluit (artikel 2.10 lid 1a Wabo).
- Het is aannemelijk dat het bouwwerk voldoet aan de bouwverordening (artikel 2.10 lid 1b Wabo).
- Op 14 april 2022 hebben wij advies ingewonnen bij de Stichting Dorp, Stad & Land (welstandscommissie). Zij hebben geadviseerd dat het plan niet in strijd is met redelijke eisen van welstand mits de dubbele carport in zwart wordt uitgevoerd (artikel 2.10 lid 1d Wabo).

Inwerkingtreding

Het besluit treedt in werking nadat de termijn voor het indienen van een beroepsschrift is verstreken en er geen beroep is ingesteld. Is dit wel het geval en is tegelijk met het indienen



van het beroepsschrift ook een verzoek om voorlopige voorziening gedaan, dan treedt het besluit niet eerder in werking dan nadat op dit verzoek is beslist.

Nog in te dienen gegevens

Uiterlijk drie weken voor aanvang van de betreffende werkzaamheden moeten de volgende gegevens worden ingediend:

- tekeningen en berekeningen van de constructieve delen van het bouwwerk welke geen deel uitmaken van dit besluit.

U mag pas met de werkzaamheden beginnen nadat u schriftelijke goedkeuring heeft ontvangen op deze ingediende gegevens. Deze gegevens kunt u mailen naar: omgevingsvergunning@gemeentehw.nl.

Watervergunning

U gaat een project uitvoeren waarvoor u ook een watervergunning nodig heeft. Deze vraagt u aan bij het waterschap. Is er sprake van bouwputbemaling, grondwateronttrekking en/of lozing, dan kunt u dat bij uw aanvraag direct aangeven. U vindt het aanvraagformulier voor een watervergunning op <https://www.wshd.nl/vergunning/>.

Voor vragen over de watervergunning kunt u contact opnemen met het waterschap, telefoon (088) 9743400 of per e-mail op vergunningen@wshd.nl.

Algemene regels

Voorschriften die rechtstreeks uit wetten volgen moeten ook worden nageleefd. Enkele belangrijke regels vindt u terug in de bijlage.

Bijgevoegde documenten

De volgende documenten maken onderdeel uit van het besluit en zijn als gewaarmerkt stuk bijgevoegd:

- 4e GRO Polderdijk 7 Maasdam
- Tek.nr 2 (plattegrond stenen garage, tuinkamer, vlonder) 16-01-2024
- Tekeningen - tek.nr. 5 (details)
- Raadsbesluit ondertekend vvgb 12 december 2023
- Tekeningen - tek.nr. 6 (foto's, aanzichten, plattegrond, wijziging houten garage naar carport)
- Formulier - aanvraag act. bouwen en handelen publiceerbaar
- Tekeningen - tek.nr. 3 (gevels en doorsnede stenen garage, tuinkamer, vlonder)
- Tekeningen - tek.nr. 1 (foto's, situatietekening)
- Tekeningen - tek.nr. 4 (constructies)
- Raadsbesluit ontwerp vvgb 13 september 2022
- Nota beantwoording zienswijzen Polderdijk 7 Maasdam

U en andere belanghebbenden kunnen beroep instellen tegen ons besluit

Is onze beslissing niet duidelijk of bent u het er niet mee eens? Of heeft u informatie waar wij geen rekening mee hebben gehouden? Bel dan met Rien Butijn. U bereikt hem op 088 -



6473675 en via rien.butijn@gemeentehw.nl. Als u belt, houd dan het kenmerk van deze brief bij de hand zodat wij u beter van dienst kunnen zijn.

Indien u het niet eens bent met de inhoud van dit besluit, heeft u op basis van de Algemene wet bestuursrecht de mogelijkheid om binnen zes weken na de dag van terinzagelegging van dit besluit daartegen een beroepschrift in te dienen bij:

De Rechtbank Rotterdam, sector bestuursrecht, Postbus 50951, 3007 BM Rotterdam.

In uw beroepschrift moet u in ieder geval de volgende gegevens vermelden:

- naam en adres van de indiener;
- de datum waarop u de brief verzendt (de dagtekening);
- omschrijving van het besluit waartegen het beroep is gericht;
- de gronden van het beroep;
- een ondertekening met naam en handtekening.

Voor het in behandeling nemen van het beroepschrift is griffierecht verschuldigd.

Voorlopige voorziening

Het indienen van een beroepschrift stelt het besluit niet uit. Een beroepschrift heeft namelijk geen schorsende werking. Dat betekent dat het besluit nu al geldt. Wilt u het besluit vanwege de spoedeisendheid laten uitstellen, dan kunt u een zogenaamde 'voorlopige voorziening' vragen. Het verzoek om voorlopige voorziening stuurt u naar:

De voorzieningenrechter van de rechtbank Rotterdam, sector bestuursrecht, postbus 50951, 3007 BM Rotterdam.

Een voorlopige voorziening kan alleen worden gevraagd als u ook een beroepschrift bij de rechtbank heeft ingediend. Voor de behandeling van het verzoek om een voorlopige voorziening brengt de rechtbank kosten (griffierecht) in rekening.

U kunt ook digitaal het beroep- en verzoekschrift indienen 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.

Met vriendelijke groet,
Namens burgemeester en wethouders,

Rien Butijn
casemanager omgevingsvergunningen

Deze beschikking is digitaal goedgekeurd en daarom niet persoonlijk ondertekend.

Let op:

Als u na een jaar nieuwe bijlage(n) toevoegt aan uw Omgevingsloket zaak, dan komen deze niet meer binnen bij de gemeente Hoeksche Waard. De bijlage(n) dienen dan per email verzonden te worden aan: omgevingsvergunning@gemeentehw.nl



Bijlage: Algemene regels

- Laat ons schriftelijk en minimaal twee dagen voor aanvang weten dat u met de werkzaamheden begint en wanneer u hiermee stopt. U kunt gebruikmaken van het bij deze vergunning gevoegde formulier. Het gebouw of deel van het gebouw mag pas in gebruik worden genomen nadat burgemeester en wethouders hier toestemming voor hebben gegeven.
- Om te voorkomen dat leidingen en kabels worden beschadigd, is het verstandig tijdig contact op te nemen met de nutsbedrijven. Ook kunt u gebruikmaken van de diensten van het 'Kabels en Leidingen Informatie Centrum' (KLIC), telefoonnummer (0800) 0080, om informatie in te winnen over mogelijke kabels en leidingen op de plaats waar u gaat graven.
- Het is nooit volledig uit te sluiten dat bij grondverzet een archeologische 'toevalsvondst' wordt gedaan. Op grond van artikel 5.10 van de erfgoedwet bent u verplicht deze vondsten te melden. U kunt dit melden bij het Team Toezicht via toezichtenhandhaving@gemeentehw.nl of telefonisch 088 – 647 25 55.



FORMULIER AANVANG WERKZAAMHEDEN

Dit formulier ten minste twee dagen voor aanvang van de werkzaamheden terugsturen naar:

Gemeente Hoeksche Waard

Team Toezicht en Handhaving

Postbus 2003 2360 EA Oud-Beijerland

Of per mail naar:

toezichtenhandhaving@gemeentehw.nl

Aanvrager:

Telefoonnummer:

:
:
:

Gegevens van het bouwwerk:

omschrijving werkzaamheden : het legaliseren van een dubbele stenen garage, tuinkamer, vlonder en dubbele car
adres bouwlocatie : Polderdijk 7 in Maasdam
datum start bouw :

Onderstaande alleen invullen als dit van toepassing is

Uitzetten peil	Datum: Tijdstip:
Uitzetten rooilijnen/bebouwingsgrenzen	Datum: Tijdstip:
Moeten de erfgrenzen nog worden aangewezen? (dit geldt alleen als de gemeente grond aan u heeft verkocht)	ja nee
Start heiwerkzaamheden	Datum: Tijdstip:
Wanneer wordt het beton van de fundering gestort?	Datum: Tijdstip:
Op welke datum kan de wapening door Bouw- en woningtoezicht worden gekeurd?	Datum: Tijdstip:

Ondertekening:

.....
(plaatsnaam)

.....
(datum)

.....
(handtekening)



**FORMULIER GEREEDMELDING
DOSSIERNUMMER: Z2023-**

Dit formulier ten minste twee dagen voor afronding van de werkzaamheden terugsturen naar:

Gemeente Hoeksche Waard

Team Toezicht en Handhaving

Postbus 2003 2360 EA Oud-Beijerland

Of per mail naar:

toezichtenhandhaving@gemeentehw.nl

Aanvrager:

Telefoonnummer:

:
:
:

Gegevens van het bouwwerk:

omschrijving werkzaamheden : het legaliseren van een dubbele stenen garage, tuinkamer, vlonder en dubbele car

adres bouwlocatie : Polderdijk 7 in Maasdam

datum voltooiing werkzaamheden :
:

Ondertekening:

.....
(plaatsnaam)

.....
(datum)

.....
(handtekening)