



OMGEVINGSVERGUNNING

voor het realiseren van 6 woningen
op het adres Boezemhof 2 t/m 8 en 18 en 20 (even) in 's-Gravendeel

Besluit: Wij verlenen op 24 september 2021 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/20/079889 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 is in strijd met de regels van het ter plaatse geldende bestemmingsplan 'Immaneëlhof' omdat het maximaal toelaatbaar aantal woningen wordt overschreden.
- Het bestemmingsplan staat in totaal 53 woningen toe. Buiten de huidige locatie van het zorgcomplex aan de Welhof mogen daarvan maximaal 30 woningen worden gebouwd. Tussen de Wetering, de Boezemlaan en de Boezemhof zijn inmiddels 24 woningen gebouwd en er is reeds een vergunning verleend voor de bouw van 6 woningen. Dat betekent dat er op grond van het bestemmingsplan geen woningen meer zijn toegestaan.
- In mei 2019 is het zorgcomplex aan de Welhof ingrijpend gerenoveerd. Daarom zullen er op deze locatie geen woningen meer worden gerealiseerd.
- De aanvraag is ook aan te merken als een verzoek om af te wijken van de regels van het bestemmingsplan (artikel 2.10 lid 2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo)).
- De aanvraag is voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing waaruit blijkt dat het voornemen tot realisering van het project niet in strijd is met de goede ruimtelijke ordening.
- De gemeenteraad het bouwen van een woning heeft aangewezen als categorie van gevallen waarvoor het afgeven van een afzonderlijke verklaring van geen bedenkingen niet is vereist.
- 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 juli 2021 voor een periode van 6 weken ter inzage gelegen. In deze periode zijn er geen zienswijzen ingediend.
- Het plan is niet in strijd met het provinciaal en nationaal ruimtelijk beleid.
- Het is aannemelijk dat het bouwwerk voldoet aan het Bouwbesluit (2.10 lid 1a Wabo).
- Het is aannemelijk dat het bouwwerk voldoet aan de bouwverordening (2.10 lid 1b Wabo).



- Op 15 april 2021 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. (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;
- bouwveiligheidsplan, inclusief tekening van de terreininrichting.

U mag pas met de werkzaamheden beginnen nadat u schriftelijke goedkeuring heeft ontvangen op deze ingediende gegevens.

Uiterlijk 5 werkdagen na uitvoering van de werkzaamheden moeten de volgende gegevens bij ons worden aangeleverd:

- na het uitzetten van het bouwwerk: het meetrapport met de GPS coördinaten;
- indien het bouwwerk onderheid wordt: de kalenderstaten.

Deze gegevens kunt u mailen naar: toezichtenhandhaving@gemeentehw.nl

Rioolaansluiting

Is er sprake van een nieuwe aansluiting op de riolering? Dan heeft u een aansluitvergunning nodig om uw riool aan te sluiten op de gemeentelijke riolering. Ook voor het wijzigen van uw aansluiting heeft u deze vergunning nodig. U vraagt deze vergunning aan via [onze website](#). Mocht u al vragen hebben over rioolaansluitingen, dan kunt u contact opnemen met team Beheer Openbare Ruimte via telefoonnummer 088 - 647 36 47.

Toekennen huisnummer

Voor het pand kennen wij het volgende adres en huisnummer toe: Boezemhof 2 t/m 8 en 18 en 20 (even) in 's-Gravendeel.

Op de situatietekening in de bijlage ziet u de precieze locatie.

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:

- BA-s_Gravendeel_blok_5-15-12-2020-A 16 dec 2020
- BA-s_Gravendeel_blok_4-15-12-2020-A 16 dec 2020



- Kleur- en materialenstaat 16 dec 2020
- N217_geluidsonderzoek_incl_bijlagen 16 dec 2020
- Publiceerbaar aanvraagformulier woningen 's-Gravendeel 16 dec 2020
- Huisnummerbesluit
- PR14061_- _Kopwoning_- _MPG 5 feb 2021
- PR14061_- _Woning_- _MPG 5 feb 2021
- BB berekening_Boezemhof_Gravendeel-Links 18 feb 2021
- BB berekening_BoezemhofGravendeel-Rechts 18 feb 2021
- Constructieve_opzet_Gravendeel_blok_5 18 feb 2021
- Geotechnisch_Bodemonderzoek__Gravendeel 18 feb 2021
- Statistische berekening Gravendeel 18 feb 2021
- Constructieve_opzet_Gravendeel_blok_4 18 feb 2021
- DETAILS-12-03-2021 24 mrt 2021
- EPC_berekening_Boezemhof_Gravendeel_7-B 24 mrt 2021
- Ruimtelijke_onderbouwing_19-03-2021 24 mrt 2021
- EPC-berekening_Boezemhof_Gravendeel_10-B 24 mrt 2021
- EPC_berekening_Boezemhof_Gravendeel_12 24 mrt 2021
- Constructieve_opzet_Gravendeel_blok_6 24 mrt 2021
- Funderingsadvies_IJb-22-03-2021 24 mrt 2021
- Geluidswering_gevels-22-03-2021 24 mrt 2021
- EPC_berekening_Boezemhof_Gravendeel_8-B 24 mrt 2021
- EPC_berekening_Boezemhof_Gravendeel_11 24 mrt 2021
- Verkennend_bodemonderzoek_rapport 24 mrt 2021
- SIT-6_woningen_Gravendeel-18-03-2021 24 mrt 2021
- BA-Gravendeel_blok_6-17-03-2021-A 24 mrt 2021
- AERIUS_bijlage_bouw 13 apr 2021
- AERIUS_bijlage_Verkeer 13 apr 2021

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 088 647 36 75 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
Senior vergunningverlener Wabo

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: toezichtenhandhaving@gemeentehw.nl



Bijlage: Algemene regels

- Laat ons schriftelijk en minimaal twee dagen voor aanvang weten dat u met de werkzaamheden begint. U kunt gebruikmaken van het bij deze vergunning gevoegde formulier. Voor het keuren van wapening vragen wij u contact op te nemen met het team Toezicht, via toezichtenhandhaving@gemeentehw.nl of telefonisch 088 - 647 25 55.
- Laat ons ook schriftelijk weten wanneer u met de werkzaamheden stopt. Doe dit uiterlijk op de dag waarop de werkzaamheden worden beëindigd. Het gebouw of deel van het gebouw mag pas in gebruik worden genomen nadat burgemeester en wethouders hier toestemming voor hebben gegeven. Betreft het een woning? Dan kunt u zich pas inschrijven op het adres als het bouwwerk gereed gemeld is.
- Geluidsoverlast: U gaat bouwen in de directe omgeving van bestaande woningen. Daarom wijzen wij u op de regelgeving over geluidsoverlast bij heien (artikel 8.3 van het Bouwbesluit). In onderstaande tabel staan de grenswaarden voor geluidsproductie door bouw- en sloopwerkzaamheden. Deze grenswaarden mogen niet worden overschreden. Wij adviseren u dringend hiermee rekening te houden bij de keuze van het heisysteem. Doet u dat niet dan loopt u het risico dat de bouw wordt stilgelegd als niet aan de grenswaarden wordt voldaan. Treedt met ons in overleg bij twijfel.
- *Bouwbesluit artikel 8.3*

Bouw- of sloopwerkzaamheden die een geluidniveau veroorzaken van ten minste 60 dB(A) op de gevel van een aangrenzende woonfunctie of van een aangrenzende gebruiksfunctie op een ander perceel, worden op werkdagen en zaterdag tussen 7:00 uur en 19:00 uur uitgevoerd. Bij het uitvoeren van die werkzaamheden worden de in tabel 8.3 aangegeven dagwaarden en de bij die dagwaarden aangegeven maximale blootstellingsduur in dagen dat de dagwaarde is bereikt niet overschreden.

- Tabel 8.3

• dagwaarde	• ≤ 60 dB(A)	• > 60 dB(A)	• > 65 dB(A)	• > 70 dB(A)	• > 75 - ≤ 80 dB(A)
• maximale blootstellingsduur	• onbeperkt	• 50 dagen	• 30 dagen	• 15 dagen	• 5 dagen

- Zolang de bouwwerkzaamheden niet afgerond zijn, moeten alle opmetingen, ontgravingen, opbrekingen en onderzoeken worden toegestaan die de gemeentelijke toezichthouder in het kader van de controle op de naleving van de bouwverordening en het Bouwbesluit nodig vindt.
- Als u gebruik wilt maken van de openbare weg, trottoirs, paden of openbaar groen (bijv. tijdelijke wegafsluitingen), moet u dit vooraf melden bij de gemeente. U kunt hiervoor contact opnemen met Bob Baijens van het team Verkeer. U kunt hem bereiken via bob.baijens@gemeentehw.nl. De melding is niet nodig als u deze plaatsen alleen gebruikt voor het kort laden en lossen van goederen.
- 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:

naam en voornamen : Ik Woon Betaalbaar B.V.
straatnaam en huisnummer : Hoogstraat 24
postcode en plaatsnaam : 3862 AL NIJKERK GLD
telefoonnummer :

Gegevens van het bouwwerk:

omschrijving werkzaamheden : het realiseren van 6 woningen
adres bouwlocatie : Boezemhof 2 t/m 8 en 18 en 20 (even) in 's-Gravendeel
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: 2020-02474

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:

naam en voornamen	:	<u>Ik Woon Betaalbaar B.V.</u>
straatnaam en huisnummer	:	<u>Hoogstraat 24</u>
postcode en plaatsnaam	:	<u>3862 AL NIJKERK GLD</u>
telefoonnummer	:	<u></u>

Gegevens van het bouwwerk:

omschrijving werkzaamheden	:	<u>het realiseren van 6 woningen</u>
adres bouwlocatie	:	<u>Boezemhof 2 t/m 8 en 18 en 20 (even) in 's-Gravendeel</u>
datum voltooiing werkzaamheden	:	<u></u>

Ondertekening:

(plaatsnaam)

(datum)

(handtekening)