

Nummer omgevingsvergunning: WABO 2014 9

Zaaknummer: 2014/00396

verzonden: 20 augustus 2014

Omgevingsvergunning

Beschikking op de aanvraag van : Maasdelta Hellevoetsluis, [REDACTED]
Adres : Bruggehoofd 1
Postcode + woonplaats : 3223 DB Hellevoetsluis
die is ontvangen op : 10 januari 2014
om op het perceel,
plaatselijk bekend : Dijkweg 7
activiteit uitrit aanleggen/veranderen : versmallen in- uitrit
activiteit bouwen : realiseren woonzorgcentrum

Overwegende:

dat de in- of uitrit wordt versmald van 12 naar 7 meter;

dat de gronden waarop het plan is geprojecteerd zijn gelegen binnen het bestemmingsplan "Ravense Hoek";

dat onderliggende gronden de bestemming 'Waarde-Archeologie-2' en 'Sport' hebben verkregen;

dat het Bureau Oudheidkundig Onderzoek Rotterdam (BOOR) heeft verklaard per mail d.d. 12 augustus 2013 dat ten aanzien van archeologie een vervolgonderzoek niet nodig is, omdat de gebouwen worden gerealiseerd conform de ruimtelijke onderbouwing van augustus 2013;

dat het plan het oprichten van een Thomashuis, een Herbergier en één gezamenlijk bijbehorend bouwwerk betreft;

dat het plan NIET in overeenstemming is met genoemd bestemmingsplan, vanwege het beoogde gebruik, het bouwen buiten het bouwvlak en overschrijding van de maximale bouwhoogte van een bijbehorend bouwwerk;

dat op grond van artikel 2.10. lid 2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) een aanvraag omgevingsvergunning voor een bouwactiviteit (artikel 2.1, lid 1, onder a Wabo) die in strijd is met het geldende planologische toetsingskader tevens als een aanvraag om omgevingsvergunning voor een

activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c van de Wabo dient te worden aangemerkt;

dat op grond van artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3 van de Wabo kan worden afgeweken van het bestemmingsplan, indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat;

dat een ruimtelijke onderbouwing onder kenmerk 'Januari 2014' is ingekomen;

dat afdeling 3:4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing is;

dat het voornemen af te wijken van het bestemmingsplan is gepubliceerd in het weekblad Groot Hellevoet en in de Staatscourant;

dat de aanvraag en het ontwerpbesluit met bijbehorende stukken ter inzage hebben gelegen vanaf 17 april 2014 tot en met 29 mei 2014;

dat binnen bovengenoemde termijn drie zienswijzen zijn ontvangen en deze derhalve ontvankelijk zijn;

dat op 24 juni 2014 een hoorzitting is gehouden;

dat de behandeling van de zienswijzen zoals hier aangehaald en ingelast moeten worden beschouwd;

dat alvorens de puinverharding wordt afgegraven er een 'asbest in puin' onderzoek overeenkomstig NEN 5897 moet worden uitgevoerd;

dat de Brandweer Rotterdam-Rijnmond op 20 februari 2014 onder kenmerk 00HLV 5/C advies heeft gegeven dat als zodanig deel uit maakt van deze beschikking;

dat het plan op 22 januari 2014 akkoord bevonden is door de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit, zodat gesteld kan worden dat het plan voldoet aan redelijke eisen van welstand;

dat het plan voldoet aan het Bouwbesluit en de Bouwverordening en er voorts geen andere belemmeringen bestaan voor het verlenen van medewerking aan een omgevingsvergunning;

gelet op artikel 2.1, 2.2, 2.10 en 2.12 lid 1, onder a, sub 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

Besluiten:

1. Zienswijzen ontvankelijk doch ongegrond te verklaren;
2. Omgevingsvergunning te verlenen voor het verkleinen van een in- uitrit;
3. Omgevingsvergunning te verlenen voor de planologische afwijking ten behoeve van het beoogde gebruik, het bouwen buiten het bouwvlak, en de overschrijding van de maximale bouwhoogte van de vrijstaande bergruimte;
4. Omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen te verlenen voor het oprichten van een Thomashuis, een Herbergier en één gezamenlijk bijbehorend bouwwerk overeenkomstig de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte bescheiden onder de volgende voorwaarden:

- 1) De constructieve tekeningen en berekeningen dienen minimaal drie weken voor aanvang van de bouwwerkzaamheden bij de gemeente te worden aangeleverd en te zijn goedgekeurd door de gemeente voordat met de desbetreffende werkzaamheden wordt gestart;
- 2) De voorwaarden zoals door de brandweer gesteld in haar advies van 20 februari 2014 (kenmerk 00 HLV 5/C, zie bijlage 1 bij de bouwvergunning) dienen te worden nageleefd;
- 3) Er dient een extra bluswatervoorziening(en) gecreëerd te worden, in afstemming met de afdeling operationele informatievoorziening (O&I) van team Rijnmond Zuid van de VRR, tel. 0181-677750;
- 4) Er dient een opstelplaats voor een brandweervoertuig gecreëerd te worden, in afstemming met de afdeling operationele informatievoorziening (O&I) van team Rijnmond Zuid van de VRR, tel. 0181-677750;
- 5) Met betrekking tot de afscheiding van vloeren en trappen dient te worden voldaan aan de eisen zoals gesteld in afdeling 2.3 van het Bouwbesluit 2012;
- 6) Alle trappen dienen te voldoen aan de eisen zoals gesteld in afdeling 2.5 van het Bouwbesluit 2012;
- 7) Voorzieningen voor het afnemen van energie (gas/electra) dienen te voldoen aan de eisen zoals gesteld in afdeling 6.2 van het Bouwbesluit 2012;
- 8) Met betrekking tot de wering van vocht dient te worden voldaan aan de eisen zoals gesteld in afdeling 3.5 van het Bouwbesluit 2012;
- 9) Tekeningen met het leidingplan en aansluitpunten van gas,- elektra,- en waterleidingen dienen, zodra beschikbaar, bij de gemeente te worden aangeleverd;
- 10) Tekeningen met het leidingplan en aansluitpunten riolering en hemelwaterafvoer dienen, zodra beschikbaar, bij de gemeente te worden aangeleverd;
- 11) Met betrekking tot de luchtverversing dient te worden voldaan aan de eisen zoals gesteld in afdeling 3.6 van het Bouwbesluit 2012;
- 12) Met betrekking tot de toevoer van verbrandingslucht en de afvoer van rookgas dient te worden voldaan aan de eisen zoals gesteld in afdeling 3.8 van het Bouwbesluit 2012;
- 13) Alle watervoorzieningen dienen te voldoen aan de eisen zoals gesteld in afdeling 6.3 van het Bouwbesluit 2012;
- 14) Liftschachten dienen te voldoen aan de eisen zoals gesteld in afdeling 4.13 van het Bouwbesluit 2012;
- 15) Liftmachineruimten dienen te voldoen aan de eisen zoals gesteld in afdeling 4.14 van het Bouwbesluit 2012;
- 16) Een bouwveiligheidsplan wat voldoet aan de eisen zoals genoemd in artikel 8.7 onder a t/m e van het Bouwbesluit 2012 dient voordat met de bouwwerkzaamheden wordt gestart bij de gemeente te worden aangeleverd;

- 17) Alvorens de puinverharding wordt ontgraven dient een 'asbest in puin' onderzoek plaats te vinden, conform NEN 5897;
- 18) Indien asbest in het puin wordt aangetroffen dient een plan van aanpak voor de verwijdering van het asbest te worden uitgevoerd;
- 19) Slopen mag eerst plaatsvinden nadat de ontheffing door de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland op grond van de flora- en faunawetgeving is verleend.

5. Een afschrift van deze beschikking te zenden aan de gemachtigde

_____ ;

6. Afschriften van de behandeling van de zienswijzen, het verslag van de hoorzitting en de beschikking te zenden aan de indieners van de zienswijzen.

Hellevoetsluis, 18 augustus 2014.

Burgemeester en wethouders van Hellevoetsluis,
namens dezen,
hoofd afdeling Beheer, Vergunningen & Handhaving,



ir. R.M. van der Kooi.

Aan de afdeling Beheer, Vergunningen & Handhaving dient kennisgeving te worden gedaan van de start en het einde van de werkzaamheden waarbij gebruik dient te worden gemaakt van bijgaande formulieren (5 x 24 uur van tevoren).

Tegen dit besluit kunt u ingevolge de Algemene wet bestuursrecht binnen zes weken na de dag waarop dit besluit bekend is gemaakt een beroepschrift indienen bij de Arrondissementsrechtbank te Rotterdam, sector bestuursrecht, Postbus 50951, 3007 BM te Rotterdam.

Het beroepschrift dient te zijn ondertekend en tenminste te bevatten: de naam en het adres van de indiener, de dagtekening, een omschrijving van het besluit waartegen het beroep is gericht en de gronden van het beroep. Zo mogelijk dient een afschrift van het besluit waarop het geschil betrekking heeft bij het beroepschrift te worden overgelegd.

Als u in beroep gaat, kunt u tevens om een voorlopige voorziening vragen bij de voorzieningenrechter van de Arrondissementsrechtbank, Postbus 50591 te 3007 BM Rotterdam. Een voorlopige voorziening kan worden getroffen, indien onverwijld spoed, gelet op de betrokken belangen, dat vereist. Van de verzoeker van een voorlopige voorziening wordt een griffierecht geheven. U wordt door de griffie van de rechtbank geïnformeerd over de hoogte van het griffierecht en de wijze van betaling.

Behandeling zienswijzen

Ingediend in het kader van de ter inzage legging als bedoeld in artikel 3.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) van het ontwerpbesluit omgevingsvergunning voor het oprichten van twee woonzorgboerderijen met berging/schuur en het veranderen van een uitrit aan de Dijkweg 7 te Hellevoetsluis.

Op 10 januari 2014 is een aanvraag omgevingsvergunning ontvangen van Stichting Maasdelta Groep voor het oprichten van twee woonzorgboerderijen met berging/schuur en het veranderen van een uitrit aan de Dijkweg 7. De aanvragen is geregistreerd onder nummer Wabo 2014 9.

Ter voorbereiding van de plannen is een goede ruimtelijke onderbouwing opgesteld.

Aangezien de plannen niet voldoen aan de planregels het rechtsgeldige bestemmingsplan "Ravense Hoek", dient, om realisatie van het plan mogelijk te maken, de uitgebreide voorbereidingsprocedure te worden doorlopen.

Een van de onderdelen van de te doorlopen procedure is de ter inzage legging van het ontwerpbesluit. Het ontwerpbesluit omgevingsvergunning met bijbehorende stukken, hebben gedurende zes weken, namelijk van 17 april 2014 tot en met 29 mei 2014 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn konden zienswijzen worden ingediend. In totaal zijn drie schriftelijke zienswijzen ontvangen.

Zienswijzen

1. [REDACTED]
2. [REDACTED]
3. [REDACTED]

Ontvankelijkheid

De zienswijzen zijn binnen de daarvoor gestelde termijn ontvangen.

In het kader van een zienswijzeprocedure gelden andere, ruimere regels voor wat betreft de vertegenwoordiging. Het kan derhalve zo zijn dat degenen die nu in hun zienswijzen worden ontvangen, in een te voeren beroepsprocedure niet ontvankelijk kunnen zijn.

Algemeen

Alle zienswijzen komen met elkaar overeen.

De zienswijzen zijn gericht tegen de ontwerpbeschikking.

Inhoud zienswijzen:

Indieners stellen dat:

1. de ontsluiting van het perceel tegen alle afspraken in aan de Dijkweg komt te liggen. Hierdoor zal het verkeer over de Dijkweg toenemen en zal er tevens een toename plaatsvinden van het sluipverkeer over de Dijkweg;
2. ze het betreuren dat de parkeergelegenheid aan de voorzijde van het perceel plaatsvindt;
3. door de gemeente onvoldoende is onderzocht in hoeverre het project financieel haalbaar is;
4. dat er wellicht geen verklaring van geen bezwaar door de gemeenteraad is afgegeven;
5. er nog geen ontheffing op grond van de Flora- en faunawet is afgegeven;
6. door realisering van het plan minder uitzicht ontstaat en een grotere schaduwwerking;
7. geen bezwaar bestaat tegen het gebruik door de beoogde doelgroep, maar wellicht tegen een andere doelgroep.

Reactie gemeente Hellevoetsluis:

Met de aanleg van de Noordelijke Randweg (NRW) ontstaat er een nieuwe alternatieve route voor het doorgaande verkeer. De Dijkweg zal na openstelling van de NRW (gebiedsontsluitingsweg, maximumsnelheid 50 km/h) niet meer aantrekkelijk zijn voor ander verkeer dan bestemmingsverkeer. De huidige maximumsnelheid op de Dijkweg wordt teruggebracht naar 30 km/h en de inrichting van de weg wordt daarop aangepast. Bijbehorende snelheid remmende maatregelen dragen eraan bij, dat de Dijkweg dan alleen nog maar wordt gebruikt door bestemmingsverkeer. Het gaat daarbij om de bestemmingen aan de Dijkweg. Tussen de Dorpsweg en Moeder Teresalaan is dat een beperkt aantal bestaande woon-/bedrijfsperven en een bouwkaavel.

De huidige gesloten verklaring voor alle motorvoertuigen op het verbindend gedeelte tussen de Moeder Teresalaan en de Dijkweg is ingesteld om niet bestemmingsverkeer op de Dijkweg te weren. Na openstelling van de NRW en aangepaste weginrichting van de Dijkweg is deze niet meer nodig. Het totaal aantal te verwachten verkeersbewegingen inclusief Thomashuis zal op het gedeelte Dijkweg nabij de Moeder Teresalaan dan maximaal 250 mvt/etmaal zijn. Dat aantal is gering en verantwoord voor de Dijkweg, die als secundaire fietsroute is aangewezen.

Na openstelling van de NRW voor verkeer en de inrichting van de Dijkweg als erftoegangsweg (30 km/h met bijbehorende infrastructurele maatregelen) zal de gemeente Hellevoetsluis de verkeersafwikkeling monitoren op de Dijkweg, tussen de Dorpsweg en Moeder Teresalaan, over een periode van een half jaar. Wanneer mocht blijken dat het aandeel motorvoertuigen boven de 250 per etmaal ligt, zullen er alsnog passende maatregelen worden genomen om het verkeer terug te dringen. Een verkeersmaatregel op de Dijkweg (direct) ten westen van de Donjonweide ligt dan voor de hand.

Bij de inrichting van het parkeerterrein Thomashuis wordt rekening gehouden met de hoogte van het groen, zodat de geparkeerde voertuigen minder in het zicht staan. De aansluiting van het perceel op de Dijkweg, wordt zodanig vorm gegeven dat het verkeer bij het verlaten van het terrein automatisch linksaf naar de Moeder Teresalaan rijdt.

Een uitrit op de Moeder Teresalaan (gebiedsontsluitingsweg, maximumsnelheid 50 km/h) is niet gewenst, omdat gebiedsontsluitingswegen erop gericht zijn grotere hoeveelheden verkeer vlot en veilig af te wikkelen. Aansluitingen verstoren de doorstroming en leiden tot onverwachte manoeuvres die niet passen bij de functie van de weg en daarmee afwijken van wat de weggebruiker verwacht en daarmee een groter risico zijn, waardoor de kans op een ongeval toeneemt. De ontsluiting naar de Moeder Teresalaan waarover in het verleden is gesproken, hield verband met de plannen voor de ontwikkeling van een woonwijk ten noorden van de Dijkweg. Het plan voor het Thomashuis is van een heel andere omvang. De ontsluiting daarvan staat niet in verhouding tot de aansluiting van een wijkverzamelweg op een gebiedsontsluitingsweg. Bij het Thomashuis is sprake van een uitrit (perceel aansluiting) met een gering aantal verkeersbewegingen. Het is verkeersveiliger om die aan te sluiten op een erftoegangsweg, zoals de Dijkweg in dit geval.

De in het verleden genoemde ontsluiting via de Moeder Teresalaan in plaats van via de Dijkweg, houdt verband met de plannen die destijds nog speelden. Er werd toen nog verondersteld dat er een behoorlijk aantal woningen zou kunnen komen. Later bleek dat de Dijkweg een keiharde grens tussen verstedelijkt gebied en landschap moest zijn. De ontwikkeling van het Thomashuis past prima in de wens om deze overgang te borgen. De Moeder Teresalaan is een gebiedsontsluitingsweg met een maximumsnelheid van 50 km/h. Dat type weg is bedoeld om het verkeer zo vlot en veilig mogelijk door te laten stromen. Zowel de inrichting van de weg als de bijbehorende maximumsnelheid, dragen bij aan de verbeelding van de functie van de weg. De weggebruiker past het verkeersgedrag daarop aan. Bij gebiedsontsluitingswegen vindt uitwisseling met ander verkeer alleen plaats op aansluitingen van (gelijkwaardige) wegen. Deze zijn duidelijk vorm gegeven en vallen voldoende goed op voor de weggebruiker om hierop verkeersveilig te anticiperen.

Bij uitritten op een gebiedsontsluitingsweg ligt dat anders. Deze vallen beduidend minder goed op, waardoor het afremmen/stoppen van verkeer op de gebiedsontsluitingsweg ter plaatse van een uitrit (om erin te rijden) minder logisch is, omdat dit niet past bij de functie van de weg en daarmee een risico vormen. Het plots afremmen, wanneer er verkeer vanaf het perceel via de uitrit een gebiedsontsluitingsweg oprijdt, leidt tot verstoringen met bijkomende toename van kans op aanrijden/ongevallen.

Bij de plannen voor woningen tussen de Dijkweg en de NRW lag dit destijds beduidend anders. Bij het ontsluiten daarvan op de Moeder Teresalaan was er sprake van een (soort) wijkverzamelweg, die een andere en meer opvallende aansluiting zou hebben gevormd met de Moeder Teresalaan. Bij zo'n type aansluiting is de weggebruiker op de Moeder Teresalaan er ook beter op bedacht, dat er verkeer uit die straat kan komen en houdt men er ook meer rekening mee dat verkeer op de Moeder Teresalaan kan afremmen om de wijk in te rijden.

De parkeerplaatsen op het terrein van het Thomashuis kunnen verder aan het zicht worden onttrokken door het toepassen van hogere (blok)hagen. Daarnaast is er gesproken over de optie om de inrichting van het parkeerterrein op het perceel nog eens te bezien. Zo mogelijk kan een verplaatsing (met behoud van ontsluiting naar de Dijkweg) van de parkeerplaatsen hierin nog een 'verbetering' geven voor de bezwaarmakers. In het advies d.d. 22 januari 2014 van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit is ook de situering van de gebouwen en de terreininrichting akkoord bevonden.

Het perceel is eigendom van de initiatiefnemer. Met de initiatiefnemer is een zogenaamde anterieure overeenkomst afgesloten.

De afgifte van verklaringen van geen bedenkingen is gedelegeerd aan het college van burgemeester en wethouders. Op 11 januari 2011 heeft het college van burgemeester en wethouders ingestemd met de lijst van categorieën van gevallen, waarvoor geen verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad is vereist. Op 17 februari 2011 heeft de gemeenteraad deze lijst vastgesteld waarvoor geen verklaring van geen bedenkingen is vereist ingevolge de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Bovendien heeft de provincie in de verordening Ruimte maatschappelijke voorzieningen opgenomen.

Ten aanzien van het slopen is door de initiatiefnemer een ontheffing bij de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland aangevraagd op grond van de flora- en faunawetgeving. In de vergunning zal deze ontheffing als voorwaarde worden gesteld.

Op basis van de berekeningen van de bestaande en de nieuw te bouwen panden is geen sprake van schaduwwerking op de woningen van reclamanten.

De omgevingsvergunning zal specifiek worden verleend voor het voorgestelde gebruik. Bij een eventuele herziening van het bestemmingsplan "Ravense Hoek" zal eerst naar verwachting in 2020 plaatsvinden. Op welke wijze dit perceel met opstallen bestemd zal worden is nog niet te zeggen, maar zal volgens de dan geldende regels moeten geschieden.

Conclusie:

Op basis van de voornoemde belangenafweging naar aanleiding van de inhoud van de ingebrachte zienswijzen, achten wij deze zienswijzen ongegrond.

Hellevoetsluis, 13 augustus 2014.