

Nummer omgevingsvergunning: WABO 2020 319

Zaaknummer: WABO 2020 319

OLO kenmerk: 5461315

verzonden : 10 mei 2021

Omgevingsvergunning

Beschikking op de aanvraag van : Van Wijnen Projectontwikkeling West BV,

Adres :

Postcode + woonplaats :

die is ontvangen op : 25 september 2020

om op het perceel,

plaatselijk bekend : Vierasser 100, 102 en 104
Spoorbaan 149, 151, 153, 155, 157, 159 en 161

activiteit bouwen : oprichten 7 herenhuizen en
3 levensloopbestendige woningen

Overwegende:

dat de gronden waarop het plan is geprojecteerd zijn gelegen binnen het bestemmingsplan "Kanaalzicht", waarin ze de bestemming 'Gemengd' en 'Waarde-Archeologie-2' hebben verkregen;

dat het plan het oprichten van 7 herenhuizen en 3 levensloopbestendige woningen betreft;

dat het plan niet in overeenstemming is met genoemd bestemmingsplan, omdat slechts maatschappelijke voorzieningen, het uitoefenen van activiteiten gericht op de dienstverlening en kantoren zijn toegestaan;

dat woningen niet zijn toegestaan;

dat in het bestemmingsplan geen afwijkingsbepalingen zijn opgenomen waarmee het bouwplan mogelijk kan worden gemaakt. Dit betekent dat de gevraagde omgevingsvergunning alleen kan worden verleend door af te wijken van het bestemmingsplan met toepassing van artikel 2.12 lid 1 onder a onder 3 Wabo. Op een dergelijk besluit is de uitgebreide voorbereidingsprocedure van de Wabo van toepassing. De besluitvorming op deze aanvraag is een bevoegdheid van het college, maar de vergunning kan op grond van artikel 2.27 Wabo slechts worden verleend indien de raad een verklaring van geen bedenkingen heeft afgegeven;

Op 7 februari 2011 heeft de raad ingestemd met het voorstel 'versnelling ruimtelijke procedures' hierbij is een lijst opgenomen met projecten waarbij de raad bij voorbaat haar verklaring van geen bedenkingen afgeeft. Het bouwen van ten hoogste 100 woningen is hierin opgenomen. Het is in dit geval dan niet noodzakelijk het plan voor te leggen aan de gemeenteraad. Het college is daarmee bevoegd besluiten te nemen voor dit bouwplan. De aanvraag is voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing

dat op grond van artikel 2.12 lid 1 onder a onder 3 Wabo de omgevingsvergunning slechts kan worden verleend indien deze niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en is voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing;

dat een goede ruimtelijke onderbouwing is aangeleverd op 17 februari 2021;

dat uit de goede ruimtelijke onderbouwing gebleken is dat het bouwplan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening;

dat het plan wel past binnen de ruimtelijke en planologische uitgangspunten van het rijk, de provincie en de gemeente;

dat in het kader van het wettelijk voorgeschreven overleg op grond van artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening de ruimtelijke onderbouwing ' is toegezonden aan de wettelijke overlegpartners zijnde de Provincie Zuid-Holland, het Waterschap Hollandse Delta;

dat uit het wettelijk vooroverleg geen opmerkingen zijn ontvangen van de wettelijke overlegpartners;

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

dat het voornemen om vergunning te verlenen is gepubliceerd in het weekblad Groot Hellevoet en de Staatscourant;

dat de aanvraag en het ontwerpbesluit met bijbehorende stukken vanaf 25 maart tot en met 6 mei 2021 ter inzage hebben gelegen;

dat binnen bovengenoemde termijn wel/geen zienswijzen zijn ontvangen;

dat het plan op 26 oktober 2020 akkoord bevonden is door de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit, mits de breedte van de dakkapel in het voorgevelvlak ten hoogste 50% van de breedte van het dakvlak bedraagt en de hoogte van het boeiboord ten hoogste 25 cm. bedraagt en de maatvoering van de dakkapellen op tekening wordt aangegeven de zijwangen in een donkere kleur worden uitgevoerd;

dat ten hoogste 5 woningen worden voorzien van een 'Frans' balkon;

dat op 17 november 2020 aangepaste tekeningen zijn ontvangen, waarbij tegemoet gekomen is aan de opmerkingen van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit, zodat gesteld kan worden dat het plan voldoet aan redelijke eisen van welstand;

gelet op het advies d.d.30 oktober 2020 onder kenmerk 20INK07022 / 20 HLV 35 van de Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond dat als zodanig deel uitmaakt van deze beschikking;

met de ingediende stukken is het voldoende aannemelijk gemaakt dat het plan aan de voorschriften van het Bouwbesluit en aan het bepaalde in de Bouwverordening voldoet en er voorts geen andere belemmeringen bestaan voor het verlenen van medewerking aan een omgevingsvergunning;

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

Besluiten:

Omgevingsvergunning voor de activiteit handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening te verlenen om het realiseren van tien woningen in planologisch opzicht mogelijk te maken;

Omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen te verlenen voor het oprichten van 7 herenhuizen en 3 levensloopbestendige woningen overeenkomstig de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte bescheiden en onder de voorwaarden gesteld in de bijlage 1.

Hellevoetsluis, 7 mei 2021

namens burgemeester en wethouders,



Rainco van Egmond
afdelingshoofd Beheer, Vergunningen & Handhaving

Bouwkosten € 1.856.000,-
Leges € 16.888,45

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. ZS00015707 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 onverwijlde 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.

BIJLAGE 1: Voorwaarden

Behorende bij omgevingsvergunning Wabo 2020 319, voor het oprichten van 7 herenhuizen en 3 levensloopbestendige woningen aan de Vierasser 100, 102, 104 en Spoorbaan 149, 151, 153, 155, 157, 159, 161.

1. de vergunninghouder dient 3 weken voor aanvang van de werkzaamheden de gegevens en bescheiden met betrekking tot belastingen en belastingcombinaties (sterkte en stabiliteit) en de uiterste grenstoestand van alle (te wijzigen) constructieve delen van het bouwwerk alsmede van het bouwwerk als geheel in te dienen;
2. de vergunninghouder dient 3 weken voor aanvang van de werkzaamheden de gegevens en bescheiden met betrekking tot de details van de in of ten behoeve van het bouwwerk toegepaste installaties;
3. Degene die bouwt/sloopt zorgt ervoor dat er voorafgaand de werkzaamheden een veiligheidsplan is opgesteld met de afspraken met betrekking tot de uitvoering van de veiligheidsmaatregelen. Het plan beschrijft tevens de wijze waarop toezicht op die maatregelen wordt uitgeoefend. Het veiligheidsplan dient minimaal drie weken voor de start van de werkzaamheden te worden overlegd. Zie voorwaarde hoofdstuk 8 Bouwbesluit;
4. De peilaanname van de woningen dient in overleg met de gemeente te geschieden;
5. De voorwaarden gesteld in het advies van de Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond d.d.30 oktober 2020 onder kenmerk 20INK07022 / 20 HLV 35 dienen in acht te worden genomen;
6. Bij toevalsvondsten bij de voorgenomen werkzaamheden in het plangebied dient de uitvoerder deze te melden bij de gemeente;
7. Ruim voor de aanvang van de werkzaamheden dient een aeriusberekening aangaande de werkzaamheden te worden ingediend bij de gemeente ter goedkeuring. Na goedkeuring van de gemeente dienen de werkzaamheden te worden uitgevoerd met materieel en materiaal zoals in de stikstofdepositieberekening is vermeld;
8. Start en einde van de werkzaamheden dienen te worden gemeld via gemeente@hellevoetsluis.nl.

Aanwezigheid bescheiden

Ingevolge artikel 1.23 van het Bouwbesluit 2012 zijn de volgende bescheiden op de bouwplaats aanwezig en op verzoek van de bouwinspecteur van de afdeling Veiligheid, Vergunningen en Handhaving te worden getoond:

- de omgevingsvergunning met bijbehorende voorwaarde;
- veiligheidsplan als bedoeld in hoofdstuk 8 Bouwbesluit;
- overige voor het bouwen van belang zijnde vergunningen en documenten met nadere voorwaarden en ontheffingen.

Klic-melding

Bij werkzaamheden in de bodem bent u verplicht een graafmelding bij het Kadaster te doen. Dit heeft als doel economische schade door beschadiging van ondergrondse kabel en leidingen te voorkomen. Voor meer informatie: www.kadaster.nl/klic <http://www.kadaster.nl/klic>.

Mijnaansluiting.nl

Voor informatie over het aanvragen en wijzigen van een water, gas en elektra aansluiting verwijzen wij u naar de website www.aansluitingen.nl.

Veiligheid in de omgeving

Ingevolge artikel 8.2 van het Bouwbesluit 2012 worden bij de uitvoering van bouw- en

sloopwerkzaamheden maatregelen getroffen ter voorkoming van:

- a. letsel van personen op een aangrenzend perceel of een aan het bouw- of sloofterrein grenzende openbare weg, openbaar water of openbaar groen;
- b. letsel van personen die het bouw- of sloofterrein onbevoegd betreden, en;
- c. beschadiging of belemmering van wegen, van in de weg gelegen werken en van andere al dan niet roerende zaken op een aangrenzend perceel of op een aan het bouw- of sloofterrein grenzende openbare weg, openbaar water of openbaar groen.

Opmerkingen:

Houdt u er rekening mee dat het doorgaans drie weken duurt om de gegevens te controleren. Wij kunnen om aanvullende gegevens vragen. In dat geval geldt een termijn van drie weken na ontvangst van die aanvullende gegevens. Voordat tot uitvoering wordt overgegaan, moeten bovengenoemde gegevens goedgekeurd in bezit zijn van de vergunninghouder;

Bij beschadigingen aan openbaar groen en/of bestratingen zijn de herstelkosten voor de rekening van de aanvrager;

De vergunning wordt verleend behoudens rechten van en verplichtingen jegens derden;

De nota voor het voldoen van de leges zal nagezonden worden.