



Omgevingsvergunning

Nummer: W2016-0040
Z -16-58181 / 82216

Burgemeester en wethouders van de gemeente Goeree-Overflakkee;

beschikkende op de aanvraag van: Stichting Zuidwester
gevestigd: Postbus 16
te: 3240 AA Middelharnis
die is ontvangen op: 15 januari 2016
om op het perceel, kadastraal bekend: Middelharnis, sectie A, nummer 1470
en plaatselijk bekend: Krammer 6 en Oosterschelde 1 t/m 11h te Middelharnis
omschrijving aanvraag: het bouwen van 6 groepswoningen en een dagbestedingsgebouw

Besluit

Burgemeester en wethouders besluiten, gelet op artikel 2.1 en 2.12 lid 1 onder a sub 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht de omgevingsvergunning op 15 juni 2016 te verlenen.

De omgevingsvergunning, inclusief bijbehorende voorschriften, wordt verleend onder de bepaling dat de gewaarmerkte stukken deel uitmaken van de vergunning. De omgevingsvergunning wordt verleend voor de volgende activiteiten:

- bouw (artikel 2.1 lid 1 onder a Wet algemene bepalingen omgevingsrecht).
- planologisch strijdig gebruik (artikel 2.1 lid 1 onder c Wet algemene bepalingen omgevingsrecht).

Motivering

De aanvraag is beoordeeld op de volgende onderstaande onderdelen;

Ontvankelijk

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

Voorts is de aanvraag getoetst aan het Besluit omgevingsrecht en de Ministeriele regeling omgevingsrecht. Uw aanvraag is ontvankelijk.

Bouwbesluit

Het bouwplan voldoet aan het Bouwbesluit;

Brandweer

De aanvraag is voor toetsing aan de brandweer technische voorschriften van het bouwbesluit ter beoordeling voorgelegd aan de Veiligheidsregio Rotterdam Rijnmond. Deze heeft nog als opmerking dat de deuren in de woonkamers zelfsluitend moeten worden uitgevoerd. Hiervoor is een nader voorschrift met toelichting in de omgevingsvergunning opgenomen. De aanvraag voldoet hiermee aan de van toepassing zijnde brandweer technische voorschriften.

Bouwverordening

Het bouwplan voldoet aan de Bouwverordening van de gemeente Goeree-Overflakkee;

Bodemonderzoek

De op te richten groepswoningen zijn bedoeld voor het permanent verblijven van mensen. Van daar dat een verkennend bodemonderzoek is vereist. Gelet op het feit dat er nu op het terrein nog bestaande bebouwing aanwezig is, is het verstandig het onderzoek pas uit te voeren nadat de bestaande bebouwing is gesloopt. In de omgevingsvergunning is een nader voorschrift opgenomen dat pas met de bouw mag worden aangevangen nadat een verkennend bodemonderzoek (conform NEN5740) is ingediend en goedgekeurd.

Bestemmingsplan

Ter plaatse van het gevraagde is bestemmingsplan "Middelharnis" van toepassing. De zes groepswoningen en het dagbestedingsgebouw zijn gesitueerd op gronden met de bestemmingen "Gemengd - 2" en "Groen".

"Gemengd - 2"

Het oprichten van voornoemde gebouwen is ten aanzien van de functie in overeenstemming met de bestemming. De gebouwen zijn echter gedeeltelijk buiten het bouwvlak gesitueerd. Een klein deel van de terreininrichting en een berging (vergunningvrij) zijn gesitueerd op een bouwvlak met de nadere aanduiding "Karakteristiek". Ter plaatse van deze nadere aanduiding zijn de gronden tevens bestemd voor het behoud van de bestaande cultuurhistorische waarden. De cultuurhistorische waarden worden met dit plan niet behouden. De aanvraag is in strijd met deze bestemming.

"Groen"

Het oprichten van voornoemde gebouwen is ten aanzien van de functie in strijd met de bestemming. Verder is het oprichten van gebouwen niet toegestaan. De aanvraag is in strijd met deze bestemming.

Uit voorgaande blijkt dat de aanvraag in strijd is met het geldende bestemmingsplan.

Welstand

De aanvraag is voor de welstandstoetsing ter beoordeling voorgelegd aan de welstandscommissie. Het bouwplan voldoet aan de welstandsnota en tevens aan redelijke eisen van welstand, mits de inrichting van het terrein en inpassing bergingen in singel conform tekening KRUIT KOK worden uitgevoerd. Betreffende de inrichting is een nader voorschrift in de vergunning opgenomen.

Ruimtelijke afweging

De beoogde ontwikkeling van het bouwen van 48 zorgwoningen wijkt af van het vigerende bestemmingsplan "Middelharnis". De toekomstige zorgwoningen vallen gedeeltelijk buiten het bouwvlak zoals deze in het vigerende planologische regime is opgenomen, waarbinnen mag worden gebouwd. De binnen- en buitenplanse flexibiliteitsbepalingen van de planregels van het bestemmingsplan geven geen mogelijkheid om medewerking te verlenen aan het bouwplan. Medewerking kan daarom alleen worden verleend door af te wijken van de planregels op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht artikel 2.12 lid 1 onder a sub 3. Het criterium hierbij is een goede ruimtelijke ordening.

De overschrijding van het bouwvlak heeft niet zozeer te maken met de vergroting van het huidige bouwvolume, maar met de verspreiding van het volume over het perceel. De beoogde ontwikkeling zorgt voor een beter woonklimaat voor de cliënten, omdat er meer buitenruimte ontstaat die direct in contact staat met de zorgwoning. Ook blijft de bouwhoogte beperkt tot 1 bouwlaag. De nieuwe bebouwingstypologie doet hierbij ruimtelijk gezien geen afbreuk aan haar omgeving.

Naast de gebruikelijke onderdelen die getoetst worden voor de activiteit bouwen (welstand, bouwbesluit, bouwverordening, bestemmingsplan, enz.) wordt verwezen naar een ruimtelijke onderbouwing. De ruimtelijke onderbouwing is door de initiatiefnemer opgesteld. Hierin wordt de beoogde ontwikkeling verder toegelicht. Geoordeeld is dat de aanvraag niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. De ruimtelijke onderbouwing maakt onderdeel uit van het besluit (bijlage 17).

Verklaring van geen bedenkingen

Op grond van de Wabo is een 'verklaring van geen bedenkingen' vereist van de gemeenteraad. Op 1 september 2015 heeft de gemeenteraad met toepassing van artikel 6.5 lid 3 van het Besluit omgevingsrecht besloten tot aanwijzing van categorieën van gevallen waarin een verklaring van geen bedenkingen niet vereist is.

De beoogde zorgwoningen zijn intramuraal. Door deze status vallen ze niet onder de wooneenheden waar in Artikel 3 van het Besluit verklaring van geen bedenkingen exploitatie-plan Goeree-Overflakkee over wordt gesproken. Ook zijn de andere voorwaarden niet aan de orde. Zodoende is er geen Verklaring van bedenkingen nodig vanuit de gemeenteraad.

Zienswijze

Conform afdeling 3:4 Algemene wet bestuursrecht heeft de concept-beschikking zes weken ter inzage gelegen. Tegen het voornemen om de omgevingsvergunning te verlenen bestond de mogelijkheid om zienswijzen in te dienen. Van deze mogelijkheid is geen gebruik gemaakt.

Kostenverhaal

Het plan wordt volledig financieel gedragen door de initiatiefnemer. De planlocatie ligt centraal op eigen terrein. De kans op planschadeclaims is hierdoor uitgesloten en ook andere zaken zoals civiele afspraken zijn niet aan de orde. Het overeenkomen van een anterieure overeenkomst is dan ook niet nodig. De initiatiefnemer is wel verplicht om de leges omtrent de omgevingsvergunning en afwijkingsprocedure te betalen.

Bijgevoegde documenten

De volgende documenten zijn als gewaarmerkte stukken bijgevoegd, met de datum van dit besluit:

1. Aanvraagformulier;
2. A0 formaat tekening TO-0-01: Situatie;
3. A0 formaat tekening TO-0-02: situatie plangebied;
4. A3 formaat boekwerk: 3d visualisatie en terreininrichting;
5. A1 formaat tekening TO-1-01: plattegrond groepswoning;
6. A1 formaat tekening TO-1-01a: plattegrond groepswoning gespiegeld;
7. A2 formaat tekening TO-1-02: dakaanzicht groepswoning;
8. A1 formaat tekening TO-1-03: plattegrond en dakaanzicht dagbesteding;
9. A1 formaat tekening TO-2-01: gevelaanzichten groepswoning;
10. A1 formaat tekening TO-2-02: gevelaanzichten dagbesteding;
11. A1 formaat tekening TO-3-01: doorsneden groepswoning;
12. A1 formaat tekening TO-3-02: doorsneden dagbesteding;
13. A3 formaat boekwerk TO-4-01: details;
14. A1 formaat tekening TO-6-01: bouwbesluit;
15. A1 formaat tekening T-A: overzicht riolering;
16. A4 formaat boekwerk: diverse bouwbesluitberekeningen;

17. A4 formaat rapport: ruimtelijke onderbouwing;
18. A3 formaat tekeningen: opmerkingen brandweer;
19. A4 formaat brief: huisnummerbesluit.

Beroepsclausule

Tegen het besluit kan binnen zes weken na bekendmaking beroep worden aangetekend. Het beroepsschrift moet in tweevoud worden ingediend bij de Rechtbank Rotterdam, Postbus 50951, 3007 BM te Rotterdam. De beschikking treedt in werking nadat de termijn voor het indienen van een beroepsschrift is verstreken. Het indienen van een beroepsschrift schorst de werking van het besluit niet. Hebben u of derde belanghebbenden er veel belang bij dat dit besluit niet in werking treedt, dan kan een voorlopige voorziening worden gevraagd bij de Voorzieningenrechter van de Rechtbank Rotterdam, Postbus 50951, 3007 BM te Rotterdam. Wanneer een voorlopige voorziening wordt aangevraagd treedt de beschikking pas in werking nadat hierover een beslissing is genomen.

U kunt ook digitaal beroep instellen 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.

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van Goeree-Overflakkee,
de locogemeentesecretaris, burgemeester,

K. (Krijn) Kasteleijn

mr. A. Grootenboer-Dubbelman

Voorschriften

Aan de omgevingsvergunning zijn de volgende voorschriften verbonden:

- 1) Het afschrift van de omgevingsvergunning c.q. beschikking moet op het werk aanwezig zijn en, als dat wordt gevraagd, aan het bouwtoezicht ter inzage worden gegeven. Uiterlijk *twee dagen* voor het begin van de bouw moet het bericht dat met de bouw wordt begonnen worden ingeleverd. Direct na het gereedkomen van de bouw moet, alvorens het bouwwerk in gebruik genomen wordt, het bericht dat de bouw gereed is worden ingeleverd bij de afdeling Vergunningverlening, Handhaving en Veiligheid;
- 2) Het bouwterrein moet door een doeltreffende afscheiding zijn afgescheiden;
- 3) Van de goedgekeurde tekening mag niet worden afgeweken;
- 4) Uit het bouwafval moet chemisch afval worden gescheiden en worden afgevoerd naar een verwerkingsinrichting die bevoegd is deze afvalstoffen te ontvangen;
- 5) Bouwafval, met uitzondering van chemisch afval, moet worden afgevoerd naar een inrichting die over een afvalstoffenwetvergunning beschikt;
- 6) Het bevoegd gezag kan de omgevingsvergunning geheel of gedeeltelijk intrekken, voor zover:
 - gedurende drie jaar, dan wel indien de vergunning betrekking heeft op een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder a onderscheidenlijk b of g, gedurende 26 weken onderscheidenlijk de in de vergunning bepaalde termijn, geen handelingen zijn verricht met gebruikmaking van de vergunning;
 - de vergunninghouder daarom heeft verzocht.
- 7) De rooilijnen, peilhoogte en/of bebouwingsgrenzen moeten door het bouwtoezicht worden gecontroleerd. Hiervoor dient minimaal 2 *werkdagen* vooraf gelegenheid worden gegeven;
- 8) Voor de aanvang van de verschillende werkzaamheden moet op verschillende momenten zoals hieronder aangegeven en bij voorkeur schriftelijk, bij de afdeling Vergunningverlening, Handhaving en Veiligheid van de gemeente Goeree-Overflakkee, E-mail: bouwtoezicht@goeree-overflakkee.nl, de volgende werkzaamheden worden doorgegeven:
 - a. uiterlijk twee werkdagen voor de start van de ontgravingswerkzaamheden;
 - b. uiterlijk twee werkdagen voor het inbrengen van de fundering;
 - c. uiterlijk twee werkdagen voor het begin van grondverbeteringswerkzaamheden;
 - d. uiterlijk één werkdag voor het storten van beton;
 - e. onmiddellijk na de voltooiing van grondleidingen en afvoerputten;
 - f. onmiddellijk na de voltooiing van constructieve bouwdelen;
- 9) Gegevens en bescheiden ten behoeve van toetsing aan het Bouwbesluit met betrekking tot **constructieve veiligheid** moeten 3 weken voordat met de bouwwerkzaamheden wordt begonnen zijn aangeleverd en goedgekeurd. Hieronder wordt verstaan tekeningen en berekeningen van de funderingsconstructie (inclusief sonderingen) en van de opgaande constructie;
- 10) De riolering voor het afvalwater en fecaliën moet worden aangesloten op het rioleringsstelsel van de gemeente. Voor informatie over de voorschriften voor aansluiting

en inlichtingen over de plaats van de aansluiting moet u contact opnemen met de afdeling Leefbaarheid / Wijk;

- 11) **Met de bouw mag pas worden gestart nadat een verkennend bodemonderzoek is uitgevoerd en het onderzoek door de gemeente is goedgekeurd. Het onderzoek dient te worden uitgevoerd na de sloop van de bestaande bebouwing, conform NEN5740.**
- 12) De grond die vrijkomt tijdens de bouwwerkzaamheden kan ter plaatse verwerkt worden of verwerkt worden volgens de vrijstellingsregeling grondverzet. Is dit niet mogelijk dan moet de grond volgens het Besluit bodemkwaliteit onderzocht worden voordat het elders wordt verwerkt;
- 13) Over het afkoppelen van hemelwaterafvoeren op het open water moet nader overleg plaatsvinden met de afdeling Leefbaarheid / Wijk;
- 14) De inrichting van het terrein en inpassing van de bergingen in de singel dient uitgevoerd te worden conform de tekening van Kruit Kok;
- 15) Voor inlichtingen betreffende het navolgende brandweertechische voorschrift kunt u zich wenden tot de heer A.G. Stevens, telefoonnummer 0181 677750;
- 16) De deuren <woonkamers> moet zelfsluitend worden uitgevoerd. (bouwbesluit artikel 6.26 lid 1);
- 17) Met de op tekening in rood aangebrachte correctie(s) wordt benadrukt op welke wijze wordt voldaan aan de bouwregelgeving; bedoelde aanwijzingen dienen in acht te worden genomen;

ALGEMENE INFORMATIE OVER DE OMGEVINGSVERGUNNING

Gas, water en elektra

Als u uw bouwwerk wilt aansluiten op telefoon, gas, water en elektra of andere installaties, kunt u daarvoor contact opnemen met de desbetreffende leverancier. Voor gas en elektra: ENECO energie, 0900-0201. Voor water: EVIDES N.V., 0800-8065. Voor telefoon: KPN, 0900-0244.

Waterschapskeuren

Vinden uw bouwwerkzaamheden in de buurt van een watergang plaats? Dan moet u overleg plegen met het Waterschap Hollandse Delta, 0900-2005005. Het is namelijk verboden zonder toestemming binnen een bepaalde afstand van een watergang te bouwen. Ook mag u niet zomaar een brug aanleggen over een watergang.

KLIC melding

Bij voorgenomen graafwerkzaamheden of andere activiteiten in de grond kan drie tot twintig werkdagen van te voren kabel- en leidinginformatie over de graaflocatie worden opgevraagd. Deze informatie is voor gravers onontbeerlijk om de werkzaamheden verantwoord te kunnen uitvoeren. De aanvraag kan telefonisch 0800-0080 of via internet www.klic.nl bij KLIC worden gedaan.