



Omgevingsvergunning

Nummer: W2022-0166
Z/22/191374/D - 337629

Burgemeester en wethouders van de gemeente Goeree-Overflakkee;

beschikkende op de aanvraag van:

wonende/gevestigd:

Hofdijksweg 34 A

te:

3253 KB Ouddorp

die is ontvangen op:

10 maart 2022

om op het perceel, kadastraal bekend:

Ouddorp G 434

en plaatselijk bekend:

Hofdijksweg 34 B te Ouddorp

omschrijving aanvraag:

het uitbreiden van de woning en het realiseren van een woonegelegenheid voor een 2e huishouden

Besluit

Burgemeester en wethouders besluiten, gelet op artikel 2.1 en artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, de omgevingsvergunning op 30 december 2022 te verlenen.

De omgevingsvergunning, inclusief bijbehorende voorschriften, wordt verleend onder de bepaling dat de gewaarmerkte stukken deel uitmaken van de beschikking. 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:

Ontvankelijkheid

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. De aanvraag is ontvankelijk.

Bouwbesluit 2012

De aanvraag is voor toetsing aan de brandpreventieve voorschriften van het Bouwbesluit 2012 ter beoordeling voorgelegd aan brandpreventieteam Rijnmond-Zuid van de Veiligheidsregio Rotterdam Rijnmond. Het plan voldoet aan de voorschriften.

Voorts is aannemelijk gemaakt dat ook aan de overige voorschriften van het Bouwbesluit 2012 voldaan gaat worden

Bouwverordening

De aanvraag voldoet aan de Bouwverordening van de gemeente Goeree-Overflakkee.

Bestemmingsplan

Ter plaatse van het gevraagde is het bestemmingsplan "Landelijk Gebied Goedereede" van toepassing. De betreffende gronden hebben de enkelbestemming "Agrarisch met waarden-Landschapswaarden" (artikel 4), de dubbelbestemming "Waarde-Archeologie-2" (artikel 32) en de functieaanduiding "zorgboerderij".

Het uitbreiden van de bestaande bedrijfswoning ten behoeve van een tweede huishouden is weliswaar niet in strijd met de doelstelling van het bestemmingsplan maar is niet rechtstreeks toegestaan. In het bestemmingsplan is in artikel 4.3.2 een mogelijkheid opgenomen dat het college medewerking kan verlenen door middel van een afwijking van het bestemmingsplan om ten behoeve van de huisvesting van een tweede huishouden de woning te vergroten. Aan de gestelde criteria wordt echter niet voldaan. De uitbreiding is grotendeels buiten het bouwvlak gesitueerd en voor de voorgevelrooilijn van de bestaande woning, wat in strijd is met de bouwregels. Verder is er maximaal 1 bedrijfswoning toegestaan met een inhoud van maximaal 750 m³. Hier ontstaat een bedrijfswoning met een totale inhoud van 990 m³.

In de bouwregels van de bestemming "Waarde-Archeologie-2" is bepaald dat er ten behoeve van de andere voor deze gronden geldende bestemming uitsluitend mag worden gebouwd indien er een archeologisch rapport wordt overlegd waarin de archeologische waarde van de locatie in voldoende mate is vastgesteld. De betrokken archeologische waarden mogen, gelet op dit rapport, door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het bouwen voorschriften en beperkingen te verbinden. Wanneer de oppervlakte minder is dan 50 m² is er geen rapport noodzakelijk. De oppervlakte van de uitbreiding is 52 m².

Door taakveld Cultuur en Erfgoed is aangegeven dat het gebied vrijgegeven wordt onder voorwaarde van meldplicht bij toevalsvondsten. Dit zal als voorwaarde in de vergunning worden meegenomen.

De aanvraag is in strijd met het geldende bestemmingsplan omdat de maximale woninginhoud wordt overschreden.

Welstand

De aanvraag voldoet volgens het positieve advies van 19 juli 2022 van de welstandscommissie van de Stichting Dorp, Stad & Land aan redelijke eisen van welstand zoals vastgelegd in de 'Nota Ruimtelijke Kwaliteit 2016'. Het voorgestelde plan is beoordeeld op de criteria behorende bij Welstandsniveau 3. Wij nemen het advies over.

Ruimtelijke afweging

Op basis van artikel 2.12 lid 1 onder a sub 3 Wabo kan worden meegewerkt aan een aanvraag indien die in strijd is met het bestemmingsplan. Het criterium hierbij is een goede ruimtelijke ordening.

Het betreft een uitbreiding van de bestaande bedrijfswoning van 'De Mèkkerstee'. De maximaal toegestane inhoudsmaat wordt met ca. 140 m³ overschreden. Het betreft hier een groot perceel welke voldoende ruimte biedt voor uitbreiding van deze vrijstaande woning. De uitbreiding sluit ook aan bij de typologie van de bestaande woning en de bestaande bouwmassa.

De benodigde parkeerruimte zal op eigen terrein gerealiseerd worden. De uitbreiding heeft geen nadelige gevolgen voor de omgeving en is ruimtelijk aanvaardbaar.

In het kader van deze aanvraag is een ruimtelijke onderbouwing opgesteld. Geoordeeld is dat de aanvraag niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. De ruimtelijke onderbouwing maakt onderdeel uit van het besluit.

Verklaring van geen bedenkingen

Op grond van de Wabo is een 'verklaring van geen bedenkingen' van de gemeenteraad vereist. 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 aangevraagde uitbreiding van de woning en het realiseren van een woongelegenheid voor een 2e huishouden valt binnen deze aanwijzing van categorieën. Er is voor dit bouwplan dus geen verklaring van geen bedenkingen vereist.

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

Voor het verkrijgen van een omgevingsvergunning is de aanvrager op grond van artikel 2.3.1 en 2.3.3.3 van de Legesverordening van de gemeente Goeree-Overflakkee leges verschuldigd.

Bijgevoegde documenten

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

1. Aanvraagformulier
2. Tekening DO-01
3. Tekening DO-02
4. Tekening DO-03
5. Tekening SI-01
6. Berekening daglicht en ventilatie
7. Ruimtelijke onderbouwing

Beroepsclausule

Tegen het besluit kan binnen vanaf de dag na de dag van ter inzagelegging 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 beroepschrift is verstreken. Het indienen van een beroepschrift 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 mijn.rechtspraak.nl/start/burger. 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 gemeentesecretaris.

W.M. van Esch

burgemeester

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 het taakveld Bouwtoezicht van team Omgeving.
De start en het gereedkomen van de werkzaamheden kunt u ook via de gemeentelijke website melden. Hiervoor heeft u wel een BSN- of KVK nummer nodig;
- 2) Ondanks dat bij het vooronderzoek geen behoudenswaardige archeologische waarden zijn aangetroffen, is niettemin de kans aanwezig dat archeologische sporen en vondsten in de bodem aanwezig zijn en dat deze in de uitvoeringsfase van de graaf- en inrichtingswerkzaamheden aan het licht komen. Voor dergelijke vondsten bestaat een wettelijke meldingsplicht ex. artikel 5.10 van de Erfgoedwet uit 2016. Bij graafwerkzaamheden dient men dan ook attent te zijn op eventuele vondsten. Opdrachtgever verplicht de aannemers om attent te zijn op eventuele vondsten en/of sporen tijdens de werkzaamheden en verplicht hen archeologische vondsten direct te melden bij de bevoegde overheid. Daarnaast dient tijdig contact te worden gezocht met de lokale historische vereniging 'De Motte', zodat zij mogelijk aanwezig kunnen zijn voor observaties tijdens de werkzaamheden;
- 3) Het bouwterrein moet door een doeltreffende afscheiding zijn afgescheiden;
- 4) Van de goedgekeurde tekening mag niet worden afgeweken;
- 5) Uit het bouwafval moet chemisch afval worden gescheiden en worden afgevoerd naar een verwerkingsinrichting die bevoegd is deze afvalstoffen te ontvangen;
- 6) Bouwafval, met uitzondering van chemisch afval, moet worden afgevoerd naar een inrichting die over een afvalstoffenwetvergunning beschikt;
- 7) 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.
- 8) Gegevens en bescheiden ten behoeve van toetsing aan het Bouwbesluit 2012 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 geotechnisch bodemonderzoek) en van de opgaande constructie. Deze gegevens kunt u sturen via de e-mail naar constructie@ggo.nl;

ALGEMENE INFORMATIE OVER DE OMGEVINGSVERGUNNING

Nutsvoorzieningen

Als u uw bouwwerk wilt aansluiten op telefoon, water en elektra of andere installaties, kunt u daarvoor contact opnemen met de desbetreffende leverancier.

Waterstaatkundige belangen

Vinden uw werkzaamheden plaats in de nabijheid van waterstaatswerken (bijv. waterkering/watergang of een weg van het waterschap) dan dient u vroegtijdig contact op te nemen met waterschap Hollandse Delta 0900-2005005 of 2005005@wshd.nl.

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.