



Gemeente **Sliedrecht**

Lapa B.V.
t.a.v. de heer P. van Houwelingen
Bleijenburghsweer 20
3363JC SLIEDRECHT



Postadres
Postbus 16
3360 AA
Sliedrecht

Telefoon
algemeen
14 0184

VERZONDEN 27 MAART 2015

Geachte heer Van Houwelingen,

Op 17 december 2013 hebben wij uw aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het oprichten van 4 woningen aan de Baanhoek 34a, 34b, 34c en 34d, kadastraal bekend gemeente Sliedrecht sectie H nummer 3574, 3637, 5648 en 7226. De aanvraag is geregistreerd onder nummer 1128449. In deze brief besluiten wij op uw aanvraag om omgevingsvergunning.

Datum
24 maart 2015

Betreft
Omgevingsvergunning
uitgebreide procedure

Besluit

Gelet op artikel 2.1, juncto artikel 2.10, en 2.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht(Wabo) hebben wij besloten de omgevingsvergunning te verlenen. Aan deze vergunning zijn voorschriften verbonden.

Bijlagen
div.

Uw kenmerk

Wij verlenen de omgevingsvergunning onder de bepaling dat de gewaarmerkte en van 1 tot en met 9 genummerde stukken deel uitmaken van de vergunning. Wij verlenen de omgevingsvergunning te verlenen voor de volgende activiteiten:

Ons kenmerk
1128449

Uw brief van

1. het bouwen van een bouwwerk
2. het gebruik van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan
3. een uitweg maken, hebben of veranderen

Afdeling
Samenleving en Bestuur

Onderdeel van het besluit vormen:

1. het bouwen van 4 woningen
2. toestemming tot het afwijken van het bestemmingsplan
3. het maken van een in- en uitrit

Telefoon direct
0184-495955

Fax
0184-412769

Overige bijgevoegde documenten

De volgende documenten worden meegezonden met het besluit en zijn als gewaarmerkt stukken bijgevoegd:

Behandeld door
G.A. Bijkerk

- Tekening bladnummer 13729-SIT d.d. 11-02-2014, ontvangstdatum d.d. 11 februari 2014
- Tekening bladnummer 13729-001 d.d. 28-10-2013, ontvangstdatum d.d. 17 december 2013
- Tekening bladnummer 13729-002 d.d. 28-10-2013, ontvangstdatum d.d. 17 december 2013

Bezoekadres
Industrieweg 11



- Tekening bladnummer 13729-D01 d.d. 28-10-2013, ontvangstdatum d.d. 17 december 2013
- Bouwbesluit en EPG berekeningen project 13729, ontvangstdatum d.d. 17 december 2013
- Ruimtelijke onderbouwing d.d. 26 september 2014, ontvangstdatum d.d. 26 september 2014
- Nader bodemonderzoek en verkennend asbest-in-puinonderzoek d.d. 30-4-2014, ontvangstdatum d.d. 30 april 2014
- Asbestinventarisatie RPS d.d. 3-12-2008, ontvangstdatum d.d. 17 december 2013
- Quickscan vleermuizen d.d. 6-7-2007, ontvangstdatum d.d. 17 december 2013
- Vleermuizeninventarisatie d.d. 27-8-2015, ontvangstdatum d.d. 17 december 2013
- Akoestisch onderzoek 2-13043.G1 d.d. 30-10-2013, ontvangstdatum d.d. 17 december 2013
- Zienswijzenverslag januari 2015, vastgesteld d.d. 24 maart 2015
- Anterieure overeenkomst

Nog in te dienen gegevens en bescheiden

Uiterlijk 21 dagen voor aanvang van de desbetreffende werkzaamheden dienen ter controle te worden ingediend:

1. tekeningen en berekeningen, waarin wordt aangetoond, dat voldaan wordt aan de geldende eisen betreffende sterkte, stijfheid en stabiliteit en daarbij aantonen dat de gekozen funderingsmethode geen te grote heitrillingen oplevert voor belendingen.

Nadere informatie

Voor meer informatie over dit besluit kunt u contact opnemen met de heer G.A. Bijkerk, 0184495955. Wanneer u schriftelijk reageert, verzoeken wij u ons kenmerknnummer 1128449 te vermelden.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Sliedrecht,
De Coördinator team VTH

B.A. Nederlof

Rechtsmiddelen

Beroep

Deze beschikking treedt in werking nadat de termijn voor het indienen van een beroepschrift is verstreken.

Belanghebbenden kunnen tegen het besluit binnen zes weken na de dag van bekendmaking van dit besluit beroep aantekenen. Het beroepschrift moet worden ingediend bij de Rechtbank Rotterdam, sector bestuursrecht, postbus 50951, 3007BM Rotterdam. Het indienen van een beroepschrift schorst de werking van het besluit niet.

Na indiening van een beroepschrift bestaat de mogelijkheid een voorlopige voorziening aan te vragen bij de voorzieningenrechter van de Rechtbank Rotterdam, sector bestuursrecht, postbus 50951, 3007BM Rotterdam. Wanneer een voorlopige voorziening wordt aangevraagd binnen voornoemde termijn van zes weken treedt de beschikking pas in werking nadat hierover een beslissing is genomen.



Inhoudsopgave

De volgende onderdelen horen bij en maken deel uit van de omgevingsvergunning, verleend op 24 maart 2015 aan Lapa B.V. voor het oprichten van 4 woningen aan de Baanhoek 34a, 34b, 34c en 34d te Sliedrecht.

PROCEDUREEL	4/5
--------------------------	-----

HET BOUWEN VAN EEN BOUWWERK

Voorschriften.....	6/7
Overwegingen.....	7

HET GEBRUIKEN VAN EEN BOUWWERK IN STRIJD MET HET BESTEMMINGSPLAN

Voorschriften.....	8
Overwegingen.....	8

EEN UITWEG MAKEN, HEBBEN OF VERANDEREN

Voorschriften.....	9
Overwegingen.....	9

Afschrift aan:

- Waterschap Rivierenland, Postbus 599, 4000 AN Tiel
- Oasen N.V., Postbus 122, 2800 AC Gouda
- Belastingdienst Particulieren/Ondernemingen Dordrecht, Postbus 88888, 3300 HZ Dordrecht
- Bongers Architecten B.V., t.a.v. de heer C. Bongers, Dorpsstraat 48, 2969 AD Oud-Alblas



PROCEDUREEL

Gegevens aanvrager

Op 17 december 2013 hebben wij een aanvraag voor een omgevingsvergunning als bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) ontvangen. Het betreft een verzoek van: Lapa B.V., Bleijenburghsweer 20, 3363 JC Sliedrecht

Het project waarvoor vergunning wordt gevraagd omschrijven wij als volgt:
het oprichten van 4 woningen ter plaatse van Baanhoek 34a, 34b, 34c en 34d te Sliedrecht.

Gelet op bovenstaande omschrijving wordt vergunning gevraagd voor de volgende in de Wabo omschreven omgevingsaspecten:

1. het bouwen van een bouwwerk
2. het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan
3. een uitweg maken, hebben of veranderen

Bevoegd gezag

Gelet op bovenstaande projectomschrijving, het bepaalde in hoofdstuk 3 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) en artikel 2.4 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) zijn wij in dit geval bevoegd om de omgevingsvergunning te verlenen.

Daarom moeten wij er procedureel en inhoudelijk voor zorgen dat in ons besluit alle aspecten aan de orde komen met betrekking tot de fysieke leefomgeving, zoals ruimte, milieu, natuur en aspecten met betrekking tot bouwen, monumenten en brandveiligheid. Verder moeten wij er zorg voor dragen dat de aan de omgevingsvergunning verbonden voorschriften op elkaar zijn afgestemd.

Volledigheid van de aanvraag en opschorting procedure

Op grond van artikel 2.8 van de Wabo zijn in paragraaf 4.2 van het Besluit omgevingsrecht en in de Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor) regels gesteld over de gegevens en bescheiden die bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning moeten worden ingediend.

In verband met het ontbreken van een aantal gegevens is de aanvrager op 28 januari 2014 in de gelegenheid gesteld om tot 6 weken na de hiervoor genoemde datum de aanvraag aan te vullen. Deze termijn is op verzoek van initiatiefnemer met 6 weken verlengd.

Wij hebben de laatste aanvullende gegevens ontvangen op 30 april 2014. Na ontvangst van deze gegevens zijn wij van oordeel dat de aanvraag inclusief aanvullende gegevens voldoende informatie bevat voor een goede beoordeling van de gevolgen van de activiteit op de fysieke leefomgeving. De aanvraag is dan ook in behandeling genomen. De termijn voor het nemen van het besluit is opgeschort tot de dag waarop de aanvraag is aangevuld. In dit geval is de termijn voor het nemen van het besluit opgeschort met 91 dagen. Daardoor zal uiterlijk 16 september 2014 een beslissing moeten worden genomen op de aanvraag.

Procedure

Wij hebben dit besluit voorbereid volgens de procedure van paragraaf 3.3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Wij hebben de aanvraag beoordeeld voor het bouwen van een bouwwerk als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder a aan artikel 2.10, voor het gebruiken van het bouwwerk in strijd met het bestemmingsplan als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder c aan artikel 2.12, lid 1 onderdeel a onder 3° van de Wabo. Voor het maken van een in- en uitrit als bedoeld in artikel 2.2, lid 1 onder e van de Wabo is getoetst aan artikel 2:8 van de Algemene plaatselijke verordening (APV). Daarnaast hebben wij de aanvraag getoetst aan het Bor en de Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor).

**Verplicht vooroverleg**

op grond van artikel 6.18 Bor juncto artikel 3.1.1. Bro is op de voorbereiding van een omgevingsvergunning die wordt verleend met toepassing artikel 2.12, lid 1 onderdeel a onder 3° van de Wabo een overlegverplichting met betrokken waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk.

Met het e-formulier(aanbieden ruimtelijke plannen) is het plan aangeboden aan de provincie Zuid Holland. Hieruit blijkt dat het bouwplan in overeenstemming is met het provinciale beoordelingskader zoals vastgelegd in de provinciale structuurvisie en de verordening Ruimte.

Het Waterschap Rivierenland heeft met de brief van 24 februari 2014 een positief wateradvies afgegeven voor het voorgenomen plan. Deze reactie is aan te merken als wateradvies in het kader van de watertoetsprocedure en de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering'.

VVGB gemeenteraad

Op grond van artikel 2.27, eerste lid, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (verder: Wabo) wijst artikel 6.5, lid 1 van het Besluit omgevingsrecht (verder: Bor) aan dat er een verklaring van geen bedenking van de gemeenteraad nodig is als de aanvraag betrekking heeft op een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c van de Wabo, waarbij met toepassing van artikel 2.12 lid 1a, onder 3° van de Wabo wordt afgeweken van het bestemmingsplan.

Met het besluit van 8 november 2010 heeft de gemeenteraad op grond van artikel 6.5, lid 3 van het Bor categorieën van gevallen aangewezen waarvoor geen 'verklaring van geen bedenkingen' is vereist.

Het aangevraagde bouwplan valt onder de categorie van aangewezen gevallen.

Ter inzage legging-zienswijzen

Tussen 19 september en 31 oktober 2014 heeft een ontwerp van de beschikking ter inzage gelegen en is een ieder in de gelegenheid gesteld om zienswijzen naar voren te brengen. Van deze gelegenheid is gebruik gemaakt. Hiervan is een zienswijzeverslag gemaakt en is als bijlage bijgevoegd. Er is op grond van de zienswijzen geen aanleiding geweest om de ontwerpbeschikking inhoudelijk aan te passen.



HET BOUWEN VAN EEN BOUWWERK

Voorschriften

Aan de omgevingsvergunning zijn de volgende voorschriften verbonden:

- Met de desbetreffende werkzaamheden mag niet worden begonnen dan nadat de nog nader in te dienen gegevens zijn goedgekeurd;
- De bouw dient te geschieden overeenkomstig de bepalingen van het Bouwbesluit, de Bouwverordening en de bijgevoegde gewaarmerkte tekeningen, rapporten met bijlagen;
- Er moet worden aangetoond dat de gekozen funderingsmethode geen te grote heitrillingen oplevert voor de belendingen; het is ook toegestaan om door middel van trillingsmetingen tijdens het heiwerk aan te tonen dat de trillingen onder de richtwaarden blijven van SBR richtlijn A;
- Het heiwerk dient onder voortdurend toezicht te staan; na voltooiing dienen de heiresultaten via de constructeur bij Bouw- en Woningtoezicht worden overgelegd;
- Op de locatie zijn matige tot sterke verontreinigingen aangetroffen met zink, lood en PAK in de grond. Uit de resultaten van het bodemonderzoek volgt dat geen sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging. Aangezien deze grond aanzienlijk sterker verontreinigd is met zink, lood en PAK dan de directe omgeving, mag deze grond op basis van het zorgplichtbeginsel uit de Wet bodembescherming (artikel 13), bij vrijkomen niet op de locatie worden hergebruikt. Indien deze grond vrijkomt dient de grond derhalve te worden afgevoerd naar een daartoe geschikte bestemming (grondreiniger of stortplaats of bestemming voor hergebruik elders). Dit houdt in dat conform de Wet bodembescherming geen sprake is van een saneringsplicht.
- De matig puinhoudend grond is verdacht op aanwezigheid van asbest en op basis van het zorgplichtbeginsel uit de Wet bodembescherming (artikel 13), mag de asbesthoudende grond/puin bij vrijkomen niet op de locatie worden hergebruikt. Indien deze grond vrijkomt, dient de grond derhalve te worden afgevoerd naar een daartoe geschikte bestemming (grondreiniger of stortplaats of bestemming voor hergebruik elders).
- Wij adviseren u, ondanks dat hiertoe geen verplichting bestaat, de voorkomende matige tot sterke verontreinigingen grond met zink, lood en PAK toch te verwijderen (saneren). Dit omdat de verontreinigingen in de toekomst mogelijk belemmerend werken bij grondverzet, of wellicht een negatief effect hebben op de waarde van de grond.
- Indien u een formele instemming op het saneringsresultaat wil verkrijgen, kan de omgevingsdienst, op verzoek van de gemeente, een beoordeling verzorgen. De initiatiefnemer dient dan vooraf een plan van aanpak ter goedkeuring in te dienen bij de omgevingsdienst. Na afloop van de saneringswerkzaamheden dient een evaluatierapport aan de omgevingsdienst te worden gezonden.
- de overige niet puinhoudende grond die tijdens de bouwwerkzaamheden vrijkomt kan wel op de locatie worden hergebruikt. Bij hergebruik van deze grond elders dienen de eisen in acht te worden genomen, zoals gesteld binnen het Besluit bodemkwaliteit of de bodembeheernota regio Zuid-Holland Zuid.
- Er dient aandacht besteed te worden aan de op de locatie aanwezige hemelwaterput. Uit de analyseresultaten van het putwater blijkt dat deze sterk verontreinigd is met kwik, tolueen en minerale olie en matig verontreinigd met xylenen. Het betreft geen bodem. De put inhoud dient op milieu verantwoordelijke te worden leeggezogen. Het vrijkomende afvalwater dient naar een erkende verwerker afgevoerd te worden;
- Funderingen en rioleringen mogen niet met grond worden bedekt, voordat deze door of namens het team VTH zijn goedgekeurd;
- De peilhoogte van de begane grondvloer(entree) ten opzichte van NAP is bepaald op 4,200 m + NAP;



- De aansluiting met het gemeenteriool dient in overleg te gebeuren met de afdeling Ruimte, team Infra en Groen, als wordt afgeweken van de bestaande aansluiting;
- Gevaarlijke afvalstoffen die vrij komen tijdens de bouw dienen niet bij het puin en bouwhout, doch afzonderlijk via de daartoe bevoegde instanties te worden afgevoerd;
- Het bouwen en in stand houden van bouwwerken en het verrichten van alles wat daarmee in verband staat moet geschieden op een veilige wijze, ondermeer zodanig dat de nodige veiligheidsmaatregelen zijn genomen ten behoeve van naburige bouwwerken, open erven en terreinen en hun gebruikers.

Overwegingen

Aan het besluit liggen de volgende inhoudelijke overwegingen ten grondslag:

Bij het nemen van het besluit hebben wij overwogen dat:

- Het bouwplan is gesitueerd in het geldende bestemmingsplan “Het Plaatje”, waarin het betreffende perceel de bestemming ‘wonen – waterstaat/waterkering’ heeft;
- Het bouwplan voldoet aan de redelijke eisen van welstand, welstandsadvies d.d. 23 december 2013;
- Voor de woningen een hogere grenswaarde van toepassing is in het kader van de Wet geluidshinder omdat niet voldaan wordt aan de voorkeursgrenswaarde van 50 dB met betrekking tot Industrielawaai;
- Het college met besluit van 24 maart 2015 het besluit hogere grenswaarde voor de woningen heeft vastgesteld;
- Met het rapport akoestisch onderzoek d.d. 30 oktober 2013 wordt aangetoond dat voldaan wordt aan de gestelde eisen uit het Bouwbesluit voor wat betreft het binnenniveau;
- Het ingediende bodemonderzoek in het kader van de voorgenomen herontwikkeling op de locatie naar behoren en conform de NEN 5740 richtlijnen is uitgevoerd;
- Op grond van de resultaten vormt de kwaliteit van de bodem geen bezwaar de omgevingsvergunning te verlenen;
- In het kader van ingediende bodemonderzoeken blijkt dat de bodem geschikt is voor het beoogde doel;
- Voor het overige in voldoende mate aangetoond is dat het bouwplan voldoet aan het Bouwbesluit en de Bouwverordening;
- Het redelijk is aan het verzoek, onder het stellen van voorwaarden, medewerking te verlenen.



HET GEBRUIKEN VAN GRONDEN OF BOUWWERKEN IN STRIJD MET HET BESTEMMINGSPLAN

Voorschriften

Aan de omgevingsvergunning zijn de volgende voorschriften verbonden:

- -

Overwegingen

Aan het besluit liggen de volgende inhoudelijke overwegingen ten grondslag:

Bij het nemen van het besluit hebben wij overwogen dat:

- Het bouwplan is gesitueerd in het geldende bestemmingsplan “Het Plaatje”, waarin het betreffende perceel de bestemming ‘wonen’ en de dubbelbestemming ‘Waterstaat – Waterkering’ heeft;
- Het bouwplan in strijd is met de voorschriften van het bestemmingsplan “Het Plaatje” omdat er meer woningen worden gebouwd dan toegestaan, de maximale afstand tot de bestemmingsgrens aan de voorzijde en de maximale toegestane goothoogte wordt overschreden;
- Alleen medewerking kan worden verleend met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onderdeel a, onder 3° Wabo, mits het plan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en is voorzien van een goede ruimtelijk onderbouwing;
- Op grond van artikel 6.18 Bor juncto artikel 3.1.1. Bro hiervoor tevens een overlegverplichting planologische gebruiksactiviteiten geldt;
- Met het e-formulier(aanbieden ruimtelijke plannen) het plan is aangeboden bij de provincie Zuid Holland; hieruit blijkt dat het bouwplan in overeenstemming is met het provinciale beoordelingskader zoals vastgelegd in de provinciale structuurvisie en de verordening Ruimte.
- Het Waterschap Rivierenland een positief wateradvies heeft afgegeven in het kader van de watertoetsprocedure en de dubbelbestemming ‘Waterstaat – Waterkering’;
- Het stedenbouwkundig geen bezwaar is om met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onderdeel a, onder 3° Wabo aan de strijdigheid met het bestemmingsplan mee te werken, aan de nieuwbouw van 4 woningen omdat:
 - het plan past binnen het beeld van de omgeving en sluit met het bouwplan hierbij aan
 - de huidige bestemming niet verandert
 - het bouwplan past binnen het Provinciaal, Regionaal en Gemeentelijk beleid
 - het bouwplan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening
 - het plan is voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing waarin ook aandacht is geschonken aan stedenbouwkundige aspecten
- Op grond van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht belanghebbenden die naar verwachting bedenkingen zullen kunnen hebben in de gelegenheid zijn gesteld een zienswijze naar voren te brengen;
- Het ontwerp van deze beschikking van 19 september tot 31 oktober 2014 ter inzage heeft gelegen en een ieder in de gelegenheid is gesteld om gedurende deze termijn zienswijzen naar voren te brengen;
- Dat tegen het voornemen de omgevingsvergunning te verlenen zienswijzen is ingekomen;
- hiervan een zienswijzeverslag is gemaakt en het college op 24 maart 2015 besloten heeft de zienswijzen voor de aangevraagde omgevingsvergunning ongegrond te verklaren;
- Dat er gelet op voorgaande overwegingen geen beletselen zijn om mee te werken aan het verlenen van de omgevingsvergunning met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3° van de Wabo;
- Het redelijk is aan de bovengenoemde afwijking mee te werken;
- Het redelijk is aan het verzoek, onder het stellen van voorwaarden, medewerking te verlenen.



EEN UITWEG MAKEN, HEBBEN OF VERANDEREN

Voorschriften

Aan de omgevingsvergunning zijn de volgende voorschriften verbonden:

- De werkzaamheden aan de openbare weg dienen door een professionele stratenmaker of door de gemeente te worden uitgevoerd;
- De kosten voor de aanleg van de in- / uitrit en de aanpassingen die uit deze vergunning voortkomen zijn voor rekening van de aanvrager;
- De te gebruiken klinkers die aan het asfalt aansluiten moeten dezelfde afmeting, kleur en materialisering hebben als de bestaande direct aangrenzende klinkers;
- Voor aanvang van de werkzaamheden dient u contact op te nemen met onze opzichter de heer Van Wijgerden (tel. 06 – 20 95 96 82);
- Aanwijzingen voor de uitvoering van de in- / uitrit door onze opzichter de heer Van Wijgerden dienen te worden opgevolgd;
- Wanneer de in- en uitrit geen functie meer heeft, dient de oude situatie op kosten van de eigenaar door de gemeente of een professionele stratenmaker te worden hersteld;
- Wanneer het perceel wordt verkocht, dient de nieuwe eigenaar van deze voorwaarden op de hoogte gesteld te worden.

Overwegingen

Aan het besluit liggen de volgende inhoudelijke overwegingen ten grondslag:

Bij het nemen van het besluit hebben wij overwogen dat:

- De aanvraag is getoetst aan de criteria voor het maken van een in- en uitrit en aan artikel 2:8 APV;
- Dat wordt voldaan aan de gestelde criteria;
- Het niet in de lijn der verwachtingen ligt dat op korte termijn ruimtelijke ontwikkelingen plaatsvinden waarbij deze in- en uitrit bezwaarlijk is;
- Het redelijk is aan het verzoek, onder het stellen van voorwaarden, medewerking te verlenen.