



Gemeente **Sliedrecht**

Besluittekst

omgevingsvergunning “Kerkbuurt 12-18 Sliedrecht”

Planstatus: vastgesteld

Datum: 2017-05-23

Plan identificatie: NL.IMRO.0610.pb04kerkbuurt1218-3001

Auteur: EvH



Gemeente
Sliedrecht

Debrug B.V.
t.a.v. de heer P.A.D. van der Brugge
Vijfzinnenstraat 6a
4201 JD GORINCHEM



VERZONDEN 29 MEI 2017

Gemeente Sliedrecht

Industrieweg 11
3361 HJ Sliedrecht
Postbus 16
3360 AA Sliedrecht

Telefoon **14 0184**
gemeente@sliedrecht.nl
www.sliedrecht.nl

Geachte heer Van der Brugge,

Op 5 september 2016 hebben wij uw aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het oprichten van 16 appartementen aan de Kerkbuurt 14 a t/m h en 16 a t/m h te Sliedrecht. De aanvraag is geregistreerd onder nummer 1701887. In deze brief besluiten wij op uw aanvraag om omgevingsvergunning.

Datum
23 mei 2017

Besluit

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

Betreft
Omgevingsvergunning

Bijlagen
div.

Wij verlenen de omgevingsvergunning onder de bepaling dat de gewaarmerkte stukken en van 1 tot en met 10 genummerde bladzijden deel uitmaken van de vergunning. Wij verlenen de omgevingsvergunning voor de volgende activiteiten:

Uw kenmerk

1. het bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1, lid 1 onder a Wabo)
2. het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan (artikel 2.1, lid 1 onder c Wabo)
3. een in-/uitrit maken, hebben of veranderen (artikel 2.2, lid 1 onder e Wabo)

Ons kenmerk
1701887

Uw brief van

Onderdeel van het besluit vormt:

Afdeling
Samenleving

1. het bouwen van 16 appartementen
2. de toestemming tot het afwijken van het bestemmingsplan
3. het aanleggen van een in- en uitrit
4. na het onherroepelijk worden van onderhavig besluit, dit besluit in plaats treedt van de verleende vergunning voor de activiteit 'bouwen van een bouwwerk' voor het oprichten van 12 appartementen d.d. 13 februari 2015 met nummer 1342042.

Telefoon direct
0184-495955

Behandeld door
G.A. Bijkerk

Overige bijgevoegde documenten

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

- Tekening OV-01.0 d.d. 2-11-2016, ontvangstdatum d.d. 4 november 2016
- Tekening OV-10.0 d.d. 2-11-2016, ontvangstdatum d.d. 4 november 2016
- Tekening OV-20.0 d.d. 2-11-2016, ontvangstdatum d.d. 4 november 2016
- Tekening OV-30.0 d.d. 2-11-2016, ontvangstdatum d.d. 4 november 2016
- Tekening OV-51.0 d.d. 2-11-2016, ontvangstdatum d.d. 4 november 2016



- Bouwbesluitberekeningen OV-60.0 d.d. 2-11-2016, ontvangstdatum d.d. 4 november 2016
- Principedetails OV-90.0 d.d. 2-11-2016, ontvangstdatum d.d. 4 november 2016
- EPN berekening en Milieuprestatieberekening d.d. 1-9-2016, ontvangstdatum d.d. 5 september 2016
- Ruimtelijke onderbouwing versie 2.0 d.d. 29-05-2017, ontvangstdatum d.d. 29 mei 2017
- Constructietekeningen 01 – 05 d.d. 4-10-2016, ontvangstdatum d.d. 4 november 2016
- Constructiedetails D01 d.d. 4-10-2016, ontvangstdatum d.d. 4 november 2016

Nog in te dienen gegevens en bescheiden

Uiterlijk 3 weken voor de start van de betreffende handeling moet u de volgende gegevens en bescheiden indienen:

1. berekeningen, waarin wordt aangetoond, dat voldaan wordt aan de geldende eisen betreffende sterkte, stijfheid en stabiliteit;
2. aanvullend bodemonderzoek volgens de NEN 5740 en/of NEN 5707 ter plaatse van de te slopen bebouwing;
3. afschrift van de beschikking bevoegd gezag Wbb dat voldaan is aan de uit te voeren bodemsanering;
4. testrapporten van alle onderdelen uit een brandwerende scheiding die een brandwerendheid moeten bezitten conform de NEN 6069, 6076 of 6077 (of eenzelfde Europese norm);
5. gegevens waarin aangetoond wordt dat de constructie van een vloer en/of trap waarover of waaronder een vluchtroute voert een brandwerendheid bezit op bezwijken van tenminste 30 minuten en van de interne brandscheidingen van tenminste 60 minuten.

Bodem

Gelet op de resultaten van de uitgevoerde bodemonderzoeken kan de omgevingsvergunning conform artikel 6.2c van de Wabo nog niet in werking treden. Dat wil zeggen dat u nog niet kunt beginnen aan de realisatie van uw bouwplan. Dit omdat er nog onderzoek dient plaats te vinden van de te slopen bebouwing en opnieuw een BUS-melding gedaan te worden voor de aanwezige sterke verontreiniging. Om de omgevingsvergunning in werking te laten treden, dient een aanvullend onderzoek conform NEN 5740 en/of NEN 5707 te worden uitgevoerd. Dit aanvullend onderzoek dient ter beoordeling aan ons te worden toegezonden. Uit dit aanvullend onderzoek moet blijken of er daadwerkelijk geen sprake is van (een geval van ernstige) bodemverontreiniging ter plaatse van de te slopen bebouwing.

Voor wat betreft de verlopen BUS-melding dient hiervoor opnieuw een BUS-melding te worden ingediend. De instemmingsbrief van het bevoegd gezag Wbb met het volgen van deze procedure geldt in dit geval als besluit.

Bevoegd gezag Wbb

De vertegenwoordiging van het bevoegd gezag Wbb, waarbij het saneringsplan of de BUS-melding moet worden ingediend is: Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid, afdeling Expertise en Advies, bureau WTO, Postbus 550, 3300 AN Dordrecht. U kunt dit ook digitaal doen via: bodemsanering@ozhz.nl.

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 kenmerknummer 1701887 te vermelden.

Hoogachtend,
Namens 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 en nadat door het bevoegd gezag Wet bodembescherming(Wbb) is aangegeven dat is voldaan aan het vereiste van de Wet bodembescherming.

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 ontwerp omgevingsvergunning, d.d. 23 mei 2017 aan Debrug B.V. voor het oprichten 16 appartementen en het aanleggen van een in- en uitrit ter plaatse van Kerkbuurt 12-18 te Sliedrecht.

PROCEDURELE OVERWEGINGEN5

HET BOUWEN VAN EEN BOUWWERK

Voorschriften7

Overwegingen8

HET GEBRUIKEN VAN GRONDEN OF BOUWWERKEN IN STRIJD MET HET BESTEMMINGS-PLAN

Overwegingen9

EEN IN-/UITRIT MAKEN, HEBBEN OF VERANDEREN

Voorschriften 10

Overwegingen 10

Afschrift aan:

- Waterschap Rivierenland, Postbus 599, 4000 AN Tiel
- Oasen N.V., Postbus 122, 2800 AC Gouda
- 2802, t.a.v. de heer S. Roza, Parallelweg 39, 3371 GB Hardinxveld-Giessendam



PROCEDURELE OVERWEGINGEN

Gegevens aanvrager

Op 5 september 2016 hebben wij een aanvraag voor een omgevingsvergunning als bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) ontvangen. Het betreft een verzoek van: Debrug B.V., Vijfzinnenstraat 6a, 4201JD Gorinchem

Het project waarvoor vergunning wordt gevraagd omschrijven wij als volgt:
het oprichten van 16 appartementen ter hoogte van Kerkbuurt 12-18 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 in-/uitrit 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

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.

Wij hebben aanvullende gegevens ontvangen op 4 november en 22 november 2016. 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 42 dagen.

Procedure

Wij hebben dit besluit voorbereid volgens de procedure van paragraaf 3.3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Het betreft hier de uitgebreide voorbereidingsprocedure.

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 van de Wabo.

Voor het gebruiken van een bouwwerk in strijd met het bestemmingsplan (artikel 2.1 lid 1 onder c Wabo) hebben wij getoetst aan artikel 2.12, lid 1 onderdeel a onder 3^o van de Wabo.

Wij hebben de aanvraag voor het maken van een in- en uitrit getoetst aan artikel 2.2, lid 1 onder e van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en artikel 2:8 van de Algemene plaatselijke verordening (APV).



Daarnaast hebben wij de aanvraag getoetst aan het Bor en de Ministeriele 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^o 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.

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^o 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

Vanaf 30 december 2016 heeft een ontwerp van de beschikking 6 weken 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.



HET BOUWEN VAN EEN BOUWWERK

Voorschriften Bouwen

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 en bijlagen;
- beide zijgevels moeten een brandwerendheid bezitten tegen branddoorslag en brandoverslag van tenminste 30 minuten;
- 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 het team VTH worden overgelegd;
- funderingen en rioleringen mogen niet met grond worden bedekt, voordat deze door of namens Bouw- en Woningtoezicht zijn goedgekeurd;
- de vloer en/of trap waarover de vluchtroute voert moet een brandwerendheid bezitten met betrekking tot bezwijken bij brand van tenminste 30 minuten;
- de bouwconstructie moet een brandwerendheid bezitten met betrekking tot bezwijken bij brand van tenminste 60 minuten;
- de rookmelders moeten voldoen aan de NEN 2555;
- voor het in gebruik nemen van het bouwwerk moet aan onderstaande voorwaarde voldaan zijn:
 - een luxmeting van de noodverlichtingsinstallatie, waaruit blijkt dat voldaan wordt aan de gestelde eisen
- de nutsruimte en waterruimte onder het trappenhuis mag alleen als technische ruimte worden gebruikt en niet als opslagruimte of vergelijkbaar in verband met de ligging in een extra beschermde vluchtroute;
- 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 bouw hout, 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;
- geadviseerd wordt ondanks dat hiertoe geen verplichting bestaat, de voorkomende matige en sterke verontreinigingen 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 Zuid-Holland Zuid (OZHZ), op verzoek van de gemeente, een beoordeling verzorgen; u dient hiervoor vooraf een plan van aanpak ter goedkeuring in te dienen bij de OZHZ. Na afloop van de saneringswerkzaamheden dient een evaluatierapport aan de OZHZ te worden gezonden.



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 "Kerkbuurt Oost", waarin het betreffende perceel de bestemming 'wonen' en 'centrum-2' heeft;
- aan het bouwplan medewerking kan worden verleend met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onderdeel a, onder 3^o van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;
- het bouwplan voldoet aan de redelijke eisen van welstand, advies van 13 september 2016
- in het kader van ingediende bodemonderzoeken blijkt dat er sprake is van een ernstige bodemverontreiniging en dat hiervoor bij bevoegd gezag Wbb een BUS-melding moet worden ingediend;
- de vergunning niet in werking treedt totdat bevoegd gezag Wbb heeft ingestemd met de BUS-melding en het desbetreffende besluit hiervoor in werking is getreden;
- ter plaatse van de aangetroffen matige verontreiniging met lood in de grond, 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);
- de overige 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;
- voor het overige in voldoende mate aangetoond is dat het bouwplan voldoet aan het Bouwbesluit en de Bouwverordening;
- dat er gelet op voorgaande overwegingen geen beletselen zijn om mee te werken aan het verlenen van de omgevingsvergunning;
- het redelijk is aan het verzoek, onder het stellen van voorschriften, medewerking te verlenen.



HET GEBRUIKEN VAN GRONDEN OF BOUWWERKEN IN STRIJD MET HET BESTEMMINGS-PLAN

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 "Kerkerbuurt - Oost", waarin het betreffende perceel de bestemming 'wonen' en 'centrum – 2' heeft;
- Het bouwplan in strijd is met de voorschriften van het bestemmingsplan "Kerkerbuurt Oost" omdat de goothoogten, bouwhoogten, afstanden tot de perceelsgrens, aantal woningen en diepte van het hoofdgebouw worden overschreden;
- Alleen medewerking kan worden verleend met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onderdeel a, onder 3^o 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 stedenbouwkundig geen bezwaar is om met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onderdeel a, onder 3^o Wabo aan de strijdigheid met het bestemmingsplan mee te werken, aan de nieuwbouw van de appartementen omdat:
 - het plan past binnen het beeld van de omgeving en sluit met het bouwplan hierbij aan
 - de huidige bestemming verandert niet
 - 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 30 december 2016 tot 10 februari 2017 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 10 zienswijzen zijn ingekomen;
- hiervan een zienswijzeverslag is gemaakt en het college op 23 mei 2017 besloten heeft de zienswijzen 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^o van de Wabo;
- Het redelijk is aan de bovengenoemde afwijking mee te werken;
- Het redelijk is aan het verzoek medewerking te verlenen.



EEN IN- / UITRIT MAKEN, HEBBEN OF VERANDEREN

Voorschriften

Aan de omgevingsvergunning zijn de volgende voorschriften verbonden:

- de nieuw te plaatsen in- en uitrit dient te worden uitgevoerd conform de bijgevoegde tekening;
- 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 de aanvrager;
- aanwijzingen voor de uitvoering van de in- / uitrit door onze opzichter Weg- en Waterbouw de heer Van Wijgerden (tel. 06 – 20 95 96 82) 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;
- wordt voldaan aan de gestelde criteria;
- dat het voor het realiseren van parkeerplaatsen op eigen terrein noodzakelijk is dat het pand over een in- en uitrit beschikt;
- 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 voorschriften, medewerking te verlenen.