



BPD Ontwikkeling B.V.
t.a.v. de heer P. Buijzert
Postbus 75
2600 AB DELFT

Gemeente Sliedrecht

Industrieweg 11
3361 HJ Sliedrecht
Postbus 16
3360 AA Sliedrecht

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

Datum
17 november 2023

Betreft
Omgevingsvergunning

Bijlagen
-

Uw kenmerk
7485203

Ons kenmerk
2649814

Uw brief van
-

Afdeling
Vergunningverlening
WABO/OW

Telefoon direct
0184 495955

Behandeld door
G.A. Bijkerk

Geachte heer Buijzert,

Op 23 december 2022 hebben wij uw aanvraag omgevingsvergunning ontvangen voor het realiseren van 54 woningen, Buurtschap fase 2 op het perceel Tubastraat 2 – 36 (even), 27 – 41 (oneven) en Trombonestraat 1 – 55 (oneven). Wij registreerden deze aanvraag onder nummer 2649814. In deze brief besluiten wij op uw aanvraag om omgevingsvergunning.

Besluit

Gelet op artikelen 2.1, 2.10 en 2.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht besluiten wij de omgevingsvergunning te verlenen.

De omgevingsvergunning wordt verleend onder de bepaling dat de hieronder genoemde stukken deel uitmaken van de vergunning en aan de voorschriften hieronder wordt voldaan.

De omgevingsvergunning wordt verleend voor de volgende activiteiten:

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)

Onderdeel van het besluit vormen:

1. het realiseren van 54 woningen, Buurtschap fase 2 op het perceel Tubastraat 2 – 36 (even), 27 – 41 (oneven) en Trombonestraat 1 – 55 (oneven);
2. het afwijken van het bestemmingsplan voor het realiseren van 54 woningen, Buurtschap fase 2;

Bijbehorende documenten

Deze documenten zijn onderdeel van de beschikking op de aanvraag geregistreerd onder nummer: Z2023-00000197

- | | |
|---|------------------|
| • Aanvraagformulier omgevingsvergunning | d.d. 18-12-2020 |
| • Situatietekening | d.d. 20-12-2022 |
| • Situatietekening riolering | d.d. 20-12-2022 |
| • Tekening bouwplaatsinrichting | d.d. 21-12-2022 |
| • Inrichting parkeerbalans | d.d. 20-04-2023 |
| • Bestektekeningen plattegronden en gevels | d.d. 20-12-2022/ |
| 22-12-2022/10-02-2023 | |
| • Bestektekeningen plattegronden en gevels (opties) | d.d. 20-12-2022/ |
| 20-02-2023 | |
| • Detailtekeningen | d.d. 20-12-2022 |
| • Bergingstekeningen | d.d. 20-12-2022 |



• Bestektekeningen vlonders	d.d. 20-12-2022
• Rapportage bouwbesluitberekeningen	d.d. 20-12-2022
• Kleur – en materiaalstaat	d.d. 09-11-2022
• Veiligheid en gezondheidsplan	d.d. 19-12-2022
• Toetsingsformulier veilig onderhoud	d.d. 23-12-2022
• Verkennend en nader bodem en asbestonderzoek	d.d. 27-05-2020
• Funderingsadvies	d.d. 21-12-2022
• Ruimtelijke onderbouwing met bijlagen	d.d. 05-09-2023

Nog in te dienen gegevens en bescheiden

Uiterlijk 4 weken voor de start van de betreffende handeling moet u de volgende gegevens en bescheiden indienen/beschikbaar stellen:

1. Berekeningen, waarin wordt aangetoond dat voldaan wordt aan de geldende eisen betreffende sterkte, stijfheid en stabiliteit.

Bel of mail gerust als u nog vragen heeft

Indien u vragen heeft kunt u contact opnemen met G.A. Bijkerk, bereikbaar op telefoonnummer 0184 495955. Of stuur een mail naar: g.bijkerk@sliedrecht.nl

Hoogachtend,
Namens Burgemeester en Wethouders van Sliedrecht,
Teammanager Dienstverlening,

M. Appels

Rechtsmiddelen (indienen beroepsschrift)

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

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

Na indiening van een beroepsschrift 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.

Afschrift aan:

- Waterschap Rivierenland, Postbus 599, 4000 AN Tiel



Procedure

Gegevens aanvrager

Op 23 december 2022 hebben wij een aanvraag voor een omgevingsvergunning als bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) ontvangen. Het betreft een verzoek van: BPD Ontwikkeling B.V., Postbus 75, 2600 AB Delft.

Het project waarvoor vergunning wordt gevraagd omschrijven wij als volgt:

- Het oprichten van 54 woningen Het Buurtschap, fase 2 te weten Tubastraat 2 – 36 (even), 27 – 41 (oneven) en Trombonestraat 1 – 55 (oneven) 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

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.

Op 7 februari 2023 hebben wij u in de gelegenheid gesteld aanvullende gegevens in te dienen. Wij hebben als laatstelijk aanvullende gegevens ontvangen op 5 september 2023. 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.

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.

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 3º 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 Omgevingsvisie en omgevingsverordening.

WVGB 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 3º 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 gevraagde bouwplan valt onder de categorie van aangewezen gevallen.

Ter inzage legging-zienswijzen

Vanaf 29 september 2023 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. Tegen het planvoornemen zijn geen zienswijzen naar voren gebracht.



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 volgende gegevens moeten met betrekking tot de bouwwerkzaamheden worden gemeld aan de toezichthoudende afdeling van het bevoegd gezag (team VTH gemeente Sliedrecht); dit kan per e-mail naar het volgende e-mail adres: vergunningen@sliedrecht.nl
 - aanvang van de werkzaamheden uiterlijk 24 uur van te voren;
 - voltooiing van de werkzaamheden binnen 24 uur na afloop;
 - bijzonderheden tijdens de werkzaamheden per direct.
- De bouw dient te geschieden overeenkomstig de bepalingen van het Bouwbesluit, de Bouwverordening en de bijgevoegde gewaarmerkte tekeningen en bijlagen;
- 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 uitvoering van bouwwerkzaamheden moet zodanig zijn dat voor de omgeving een onveilige situatie of voor de gezondheid of bruikbaarheid nadelige hinder zoveel mogelijk wordt voorkomen.
- Bij het uitvoeren van de bouwwerkzaamheden moeten maatregelen worden 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 bouwterrein 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.
- Bedrijfsmatige bouw- of sloopwerkzaamheden moeten op werkdagen en op zaterdag tussen 7.00 uur en 19.00 uur worden uitgevoerd.
- Bij het uitvoeren van de bouwwerkzaamheden mogen de aangegeven dagwaarden en de daarbij behorende maximale blootstellingsduur niet worden overschreden.

Dagwaarde	≤ 60 dB(A)	> 60 dB(A)	> 65 dB(A)	> 70 dB(A)	> 75 - ≤ 80 dB(A)	> 80 dB(A)
Maximale blootstellingsduur	onbeperkt	50 dagen	30 dagen	15 dagen	5 dagen	0 dagen

- Trillingen veroorzaakt door het uitvoeren van bouwwerkzaamheden in geluidsgevoelige ruimten als bedoeld in artikel 1 van de Wet geluidhinder en in verblijfsruimten als bedoeld in artikel 1.1, onderdeel e, van het Besluit geluidhinder mogen niet meer bedragen dan de trillingsterkte, genoemd in tabel 4 van de Meet- en beoordelingsrichtlijn deel B «Hinder voor personen in gebouwen» 2006;
- De trillingsbelasting op bouwwerken buiten het perceel, veroorzaakt door de heiwerkzaamheden, dient te voldoen aan de in hoofdstuk 6 van de SBR Trillingsrichtlijn A: "Schade aan bouwwerken": 2017, genoemde eisen; indien tijdens de heiwerkzaamheden blijkt dat er trillingen ontstaan die hinder oplevert voor de belendingen moet door middel van trilling metingen tijdens het heiwerk aangetoond worden dat de trillingen onder de richtwaarden blijven van SBR richtlijn A;



- Tijdens het uitvoeren van bouwwerkzaamheden moeten maatregelen worden getroffen om visueel waarneembare stofverspreiding buiten het bouw- of sloofterrein te voorkomen;
- Het bemalen van bouwputten, leidingsleuven en andere tijdelijke ontgravingen ten behoeve van bouwwerkzaamheden mogen niet leiden tot een zodanige wijziging van de grondwaterstand dat gevaar kan ontstaan voor de veiligheid van belendingen;
- De aansluiting met het gemeenteriool dient in overleg te gebeuren met team Beheer Openbare Ruimte;
- Wij raden het eten van groente en fruit uit eigen tuin op de locatie af. PFOA kan namelijk vanuit de bodem in geteelde groenten en fruit terecht komen. Voor meer advies kunt u terecht op de volgende website: <https://www.ozhz.nl/dossiers/pfasinmijntuin> ;
- Grond die tijdens de bouwwerkzaamheden vrijkomt kan 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, de bodembeheernota regio Zuid-Holland Zuid en de "Herziene handreiking toepassing van PFOA houdende grond regio Zuid-Holland Zuid";
- 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 'Woongebied – 2016', waarin de betreffende gronden:
 - de bestemming 'Wonen - 2', 'Verkeer', 'Groen' en 'Water' hebben;
 - gedeeltelijk de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterbergingsgebied' hebben;
 - bouwaanduiding 'kap' en 'twee-aaneen' hebben;
 - gebiedsaanduidingen 'geluidszone – industrie - De Staart en Oosteind' en 'vrijwaringszone – dijk – 2' hebben;
- Daarnaast geldt het bestemmingsplan 'Parapluherziening Parkeernormen';
- Het bouwplan past binnen het bestemmingsplan 'Parapluherziening Parkeernormen' echter niet geheel binnen bestemmingsplan 'Woongebied – 2016';
- 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, welstandsadvies d.d. 20 januari 2023;
- Het bodemonderzoek en nader bodemonderzoek is naar behoren en conform de NEN richtlijnen uitgevoerd. Op grond van de resultaten vormt de kwaliteit van de bodem geen bezwaar om de omgevingsvergunning te verlenen;
- De ingediende gegevens zijn getoetst aan de relevante wet- en regelgeving van het Bouwbesluit 2012 voor het gebruik als woonfunctie, voorschriften voor nieuwbouw;
- Voor het overige in voldoende mate aangetoond is dat het bouwplan voldoet aan het Bouwbesluit en de Bouwverordening;
- 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 voorwaarden, medewerking te verlenen.



HET GEBRUIKEN VAN EEN BOUWWERK IN STRIJD MET HET BESTEMMINGSPLAN

Overwegingen

Aan het besluit liggen de volgende inhoudelijke overwegingen ten grondslag:

- Het bouwplan is gesitueerd in het geldende bestemmingsplan 'Woongebied – 2016', waarin de betreffende gronden:
 - de bestemming 'Wonen - 2', 'Verkeer', 'Groen' en 'Water' hebben
 - gedeeltelijk de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterbergingsgebied' heeft
 - de bouwaanduiding 'kap' en 'twee-aaneen' hebben
 - gebiedsaanduidingen 'geluidszone – industrie - De Staart en Oosteind' en 'vrijwaringszone – dijk – 2' hebben
- Het bouwplan in strijd is met het bestemmingsplan omdat:
 - Bij de nu beoogde ontwikkeling liggen de beoogde hoofdgebouwen (deels) buiten het bouwvlak en deels binnen de bestemmingen 'Verkeer' en 'Groen'.
 - Er zijn alleen twee-onder-één-kap woningen mogelijk, terwijl nu ook rijenwoningen zijn voorzien. De nu beoogde locatie van de weg is niet geheel passend binnen de bestemming 'Verkeer'.
- Het bouwplan tevens is gelegen in het bestemmingsplan 'Parapluherziening Parkeernormen';
- De geluidsbelasting vanwege de industrierterreinen op de gevels van de woningen niet hoger is dan de verkregen hogere grenswaarde;
- Hierdoor burgemeester en wethouder op grond van artikel 37.1.3 en artikel 37.2.3 kunnen afwijken van het bepaalde in artikel 37.1.2 en artikel 37.2.2 voor het bouwen van nieuwe woningen;
- In elk geval wordt voldaan aan het de maximale geluidsbelasting voor het binnen niveau van de woningen;
- Het Waterschap Rivierenland heeft ingestemd met het bouwplan;
- 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 ruimtelijke onderbouwing;
- Het plan is voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing, waarin alle relevante omgevingsaspecten aan de orde komen;
- 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 omgevingsvisie 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 omdat:
 - de ruimtelijke structuur van de nieuwe woningen aan sluit op de ruimtelijke opbouw van de wijk Baanhoek-West
 - de bouwvlakken wijzigen ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan waardoor er meer ruimte voor groen en water komt en minder verharding beoogd is
 - het parkeren binnen de grenzen van het projectgebied wordt opgelost
 - de opzet van de ontwikkeling met rijwoningen aansluit aan op de huidige vraag in de woningmarkt
 - de beoogde woningen sluiten aan op de bestaande dynamiek in het gebied Baanhoek-West
 - het bouwplan past binnen het Provinciaal, Regionaal en Gemeentelijk beleid;



- het plan is voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing waarin ook aandacht is geschonken aan alle ruimtelijke aspecten zoals relevante milieuaspecten, de uitvoerbaarheid en de juridisch- planologische consequenties.
- Het ontwerp van deze beschikking van 29 september 2023 tot en met 9 november 2023 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 geen zienswijzen zijn ingekomen;
- 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.