

OMGEVINGSVERGUNNING



Gemeente
Sliedrecht

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

Geachte heer Buijzert,

Op 18 december 2020 hebben wij uw aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het oprichten van 62 woningen aan de Klarinetstraat 2-18 (even), Klarinetstraat 61-87 (oneven), Hobostraat 1-18 en de Fagotstraat 1-21 te Sliedrecht (Het Buurtschap in Baanhoek-West). De aanvraag is geregistreerd onder nummer 2542062. In deze brief besluiten wij op uw aanvraag om omgevingsvergunning.

Datum
25 maart 2022

Betreft
Omgevingsvergunning

Besluit

Burgemeester en wethouders besluiten, gelet op artikelen 2.1, 2.10 en 2.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, de omgevingsvergunning te verlenen onder de bepaling dat de gewaarmerkte stukken en van 1 tot en met 9 genummerde bladzijden deel uitmaken van de vergunning. De omgevingsvergunning gaat over de volgende activiteiten:

Bijlagen
div.

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)

Ons kenmerk
2542062

Onderdeel van het besluit vormt:

Uw brief van

1. het oprichten van 62 woningen Het Buurtschap in Baanhoek-West te Sliedrecht
2. toestemming tot het afwijken van het bestemmingsplan

Afdeling
Bedrijfsvoering en VTH

Overige bijgevoegde documenten

De volgende documenten maken deel uit van het ontwerpbesluit en liggen tevens ter inzage:

Telefoon direct
0184-495955

- | | |
|---|-----------------|
| • Aanvraagformulier omgevingsvergunning | d.d. 18-12-2020 |
| • Situatietekeningen | d.d. 17-12-2020 |
| • Bestektekeningen blok 1-6 | d.d. 17-12-2020 |
| • Bestektekeningen blok 7 | d.d. 17-12-2020 |
| • Bestektekeningen blok 8 | d.d. 17-12-2020 |
| • Bestektekeningen blok 9 | d.d. 17-12-2020 |
| • Bestektekeningen bergingen, vlonder | d.d. 17-12-2020 |
| • Principedetails | d.d. 17-12-2020 |
| • Bouwbesluitberekeningen | d.d. 17-12-2020 |
| • Rapportage geluidwering gevels | d.d. 27-01-2021 |
| • Toetsingskader veilig onderhoud | d.d. ---- |
| • Bouwplaatsinrichting | d.d. 7-12-2020 |
| • Constructietekeningen | d.d. 17-12-2020 |

Behandeld door
G.A. Bijkerk

- | | |
|---|-----------------|
| • Sonderingen | d.d. 20-9-2019 |
| • Kleur- en materiaalstaat | d.d. ---- |
| • Inrichtingsplan | d.d. 12-11-2020 |
| • Veiligheid en gezondheid plan | d.d. 30-11-2020 |
| • Ruimtelijke onderbouwing met bijlagen | d.d. 3-12-2021 |

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.
2. Relevante gegevens van de toe te passen warmtepomp waaruit de mogelijkheden blijkt tot koeling van de woningen.

Bodem

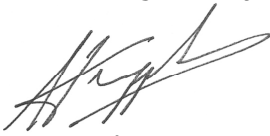
Het bodemonderzoek is naar behoren en conform de NEN richtlijnen uitgevoerd. Op grond van de resultaten vormt de kwaliteit van de bodem geen bezwaar om de omgevingsvergunning te verlenen.

De locatie is naast de reguliere parameters ook onderzocht op perfluorooctaanzuur (PFOA). Er is PFOA aangetoond tot een maximale waarde van 72 µg/kg.ds. Dit gehalte aan PFOA is aanzienlijk hoger dan het landelijke en het regionale achtergrondniveau, maar aanzienlijk lager dan de recent afgeleide INEV voor PFOA (Indicatief Niveau voor Ernstige Verontreiniging, RIVM, januari 2020). Gezien de bestemming van de locatie (wonen met tuin zonder grote moestuin) vormen deze waarden daarom geen bezwaar om de omgevingsvergunning te verlenen. Wel zijn deze waarden een belemmering bij hergebruik van eventueel vrijkomende grond.

Nadere informatie

Voor meer informatie over dit besluit kunt u contact opnemen met de heer G.A. Bijkerk, 0184495955.

Hoogachtend,
Namens Burgemeester en Wethouders van Sliedrecht,
Teammanager Bedrijfsvoering en VTH,



A. Koppelaar

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.

Inhoudsopgave

De volgende onderdelen horen bij en maken deel uit van de omgevingsvergunning, d.d. 25 maart 2022 aan BPD Ontwikkeling B.V. voor het oprichten van 62 woningen aan de Klarinetstraat 2-18 (even), Klarinetstraat 61-87 (oneven), Hobostraat 1-18 en de Fagotstraat 1-21 te Sliedrecht (Het Buurtschap in Baanhoek-West).

PROCEDURELE OVERWEGINGEN4

HET BOUWEN VAN EEN BOUWWERK

Voorschriften6

Overwegingen7

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

Overwegingen8

Afschrift aan:

- Waterschap Rivierenland, Postbus 599, 4000 AN Tiel

PROCEDURELE OVERWEGINGEN

Gegevens aanvrager

Op 18 december 2020 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 62 woningen aan de Klarinetstraat 2-18 (even), Klarinetstraat 61-87 (oneven), Ho-
bostraat 1-18 en de Fagotstraat 1-21 te Sliedrecht (Het Buurtschap in Baanhoek-West).

Gelet op bovenstaande omschrijving wordt vergunning gevraagd voor de volgende in de Wabo om-
schreven 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 omgevings-
recht (Bor) en artikel 2.4 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) zijn wij in dit ge-
val 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 10 maart 2021 hebben wij u in de gelegenheid gesteld aanvullende gegevens in te dienen.
Wij hebben als laatstelijk aanvullende gegevens ontvangen op 7 december 2021. Na ontvangst van
deze gegevens zijn wij van oordeel dat de aanvraag inclusief aanvullende gegevens voldoende infor-
matie bevat voor een goede beoordeling van de gevolgen van de activiteit op de fysieke leefomge-
ving. 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 be-
palingen 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 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° 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.

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 gevraagde bouwplan valt onder de categorie van aangewezen gevallen.

Ter inzage legging-zienswijzen

Vanaf 28 januari 2022 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 geen gebruik gemaakt.

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;
- 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;

- De locatie is naast de reguliere parameters ook onderzocht op perfluorooctaanzuur (PFOA). Er is PFOA aangetoond tot een maximale waarde van 72 µg/kg.ds. Dit gehalte aan PFOA is aanzienlijk hoger dan het landelijke en het regionale achtergrondniveau, maar aanzienlijk lager dan de recent afgeleide INEV voor PFOA (Indicatief Niveau voor Ernstige Verontreiniging, RIVM, januari 2020). Gezien de bestemming van de locatie (wonen met tuin zonder grote moestuin) vormen deze waarden daarom geen bezwaar om de omgevingsvergunning te verlenen. Wel zijn deze waarden een belemmering bij hergebruik van eventueel vrijkomende grond.
- 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 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. 22 december 2020;
- Het 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 aangetroffen geval van ernstige bodemverontreiniging ter plaatse van Baanhoek 479 valt buiten de scope van deze vergunningaanvraag;
- 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 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 '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 'Water'.
 - Er zijn alleen twee-onder-één-kap woningen mogelijk, terwijl nu ook rijenwoningen zijn voorzien. Daarmee wordt ook het woningaantal groter (62 in plaats van maximaal 54).
 - De nu beoogde locatie van de weg is niet passend binnen de bestemming 'Verkeer'.
- Het bouwplan tevens is gelegen in het bestemmingsplan 'Parapluherziening Parkeernormen';
- De geluidsbelasting vanwege de industrieterreinen 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 ruimtelijk 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 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 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 ruime opzet van de ontwikkeling aansluit aan op de beoogde doelgroepen
 - 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 28 januari tot en met 11 maart 2022 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.