



Merwestreek Projecten B.V.

Rivierdijk 636

3371 EE HARDINXVELD-GIESENDAM

Gemeente Sliedrecht

Industrieweg 11

3361 HJ Sliedrecht

Postbus 16

3360 AA Sliedrecht

Geachte

Telefoon **14 0184**

gemeente@sliedrecht.nl

www.sliedrecht.nl

Op 13 december 2023 hebben wij uw aanvraag omgevingsvergunning ontvangen voor de nieuwbouw van twee woningen op het perceel Oranjestraat 7, 3361HN Sliedrecht. Wij registreerden deze aanvraag onder nummer Z2023-00000287. In deze brief besluiten wij op uw aanvraag om omgevingsvergunning

Datum

6 december 2024

Besluit

Gelet op artikel 2.1, 2.2, 2.10 en 2.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht besluiten wij de omgevingsvergunning te verlenen.

Betreft

Beschikking op aanvraag

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

Bijlagen

-

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 in strijd met het bestemmingsplan (artikel 2.1, lid 1 onder c Wabo);
3. een uitweg maken, hebben of veranderen (artikel 2.2, lid 1 onder e Wabo).

Uw kenmerk

8266501

Ons kenmerk

Z2023-00000287

Onderdeel van het besluit vormen:

1. de nieuwbouw van twee woningen op het perceel Oranjestraat 7, 3361HN Sliedrecht;
2. het afwijken van het bestemmingsplan voor de nieuwbouw van twee woningen;
3. het realiseren van een uitrit ten behoeve van de nieuwbouw.

Uw brief van

-

Afdeling

Vergunningverlening

WABO/OW

Bijbehorende documenten

Deze documenten zijn onderdeel van de beschikking op de aanvraag geregistreerd onder nummer: Z2023-00000287

Telefoon direct

0184-495976

Behandeld door

- | | |
|--|-----------------|
| 1. OV100 Tekeningen bestaande en nieuwe toestand | d.d. 18-11-2024 |
| 2. Volmacht eigenaar | d.d. 14-12-2023 |
| 3. Overeenkomst laad- en losstrook openbaar gebied | d.d. 08-05-2024 |
| 4. Bouwbesluittoets woningen | d.d. 15-05-2024 |
| 5. BENG-berekeningen woningen | d.d. 15-05-2024 |
| 6. Energielabel woningen | d.d. 15-05-2024 |
| 7. MPG-berekeningen woningen | d.d. 15-05-2024 |
| 8. Ruimtelijke onderbouwing | d.d. 27-11-2024 |
| 9. Parkeerberekening | d.d. 15-05-2024 |
| 10. Bezonningsstudie | d.d. 06-11-2023 |
| 11. Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaa | d.d. 20-10-2023 |



12. Verkennend bodemonderzoek	d.d. 22-02-2024
13. Bureauonderzoek archeologie	d.d. 07-12-2023
14. Notitie stikstof	d.d. 17-10-2023
15. Projectberekening stikstof aanlegfase	d.d. 21-06-2024
16. Projectberekening stikstof gebruiksfase	d.d. 21-06-2024
17. Quicksan Wnb	d.d. 26-10-2023
18. Aanvullend onderzoek Wnb	d.d. 03-06-2024
19. Constructieprincipe	d.d. 29-05-2024

Openbare kennisgeving

Wij doen een kennisgeving van deze beschikking in Het Kompas.

Nog in te dienen gegevens en bescheiden

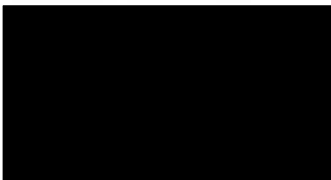
Uiterlijk 3 weken voor aanvang van de betreffende werkzaamheden moeten de volgende bescheiden worden ingediend:

- Alle constructietekeningen en -berekeningen.

Bel of mail gerust als u nog vragen heeft

Indien u vragen heeft kunt u contact opnemen met [REDACTED] bereikbaar op telefoonnummer 0184-495976. Of stuur een mail naar: [REDACTED]

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



Afschrift aan:

- Nota Bene architectuur, de heer [REDACTED], Van Kinschotstraat 19, 2614 XJ DELFT

Rechtsmiddelen (indienen beroepsschrift)

Deze beschikking treedt in werking nadat de termijn voor het indienen van een beroepsschrift is verstreken én nadat door het bevoegd gezag Wet bodembescherming (Wbb) is aangegeven dat is voldaan aan het vereiste uit de Wet bodembescherming (zie hierboven onder kopje 'bodem'). 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, 3007 BM 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.



Procedure

Gegevens aanvrager

Op 13 december 2023 hebben wij een aanvraag voor een omgevingsvergunning als bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) ontvangen. Het betreft een verzoek van: Merwestreek Projecten B.V., vertegenwoordigd door [REDACTED] Rivierdijk 636, 3371 EE HARDINXVELD-GIESSENDAM

Het plan waarvoor vergunning wordt gevraagd omschrijven wij als volgt:

- de nieuwbouw van twee woningen en het realiseren van een uitrit op het perceel Oranjestraat 7 in Sliedrecht.

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 in strijd met het bestemmingsplan (artikel 2.1, lid 1 onder c Wabo);
3. een uitweg maken, hebben of veranderen (artikel 2.2, lid 1 onder e Wabo).

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 aanvraag

Op grond van artikel 2.8 van de Wabo zijn in paragraaf 4.2 van het Bor 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 zijn van oordeel dat de aanvraag na aanvulling 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 voor het bouwen van een bouwwerk als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder a getoetst aan artikel 2.10 van de Wabo.
- Wij hebben de aanvraag voor het gebruiken van een bouwwerk in strijd met het bestemmingsplan (artikel 2.1 lid 1 onder c Wabo) getoetst aan artikel 2.12, lid 1 onderdeel a onder 2° 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 2:12 van de Algemene plaatselijke verordening (APV);
- Daarnaast hebben wij de aanvraag getoetst aan het Besluit omgevingsrecht (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.

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 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 11 oktober 2024 heeft een ontwerp van de beschikking zes weken ter inzage gelegen en is eenieder in de gelegenheid gesteld om zienswijzen naar voren te brengen. Van deze mogelijkheid is geen gebruik gemaakt.

Ondergeschikte wijziging

Op 21 november 2024 is een nieuwe versie (wijziging C) ingediend van de tekeningen 'OV100 Tekeningen bestaande en nieuwe toestand'. Hierop zijn ten opzichte van de tekeningenset die ter inzage heeft gelegen (d.d. 29-05-2024) wijzigingen doorgevoerd aan de woning die het dichtst bij de kerk wordt gebouwd. Deze wijzigingen zijn zodanig ondergeschikt dat het niet noodzakelijk is het aangepaste plan nogmaals ter inzage te leggen.



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 (zie hierboven) 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 sloopterrein 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 sloopterrein 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 sloopterrein te voorkomen;
- De aansluiting met het gemeenteriool dient in overleg te gebeuren met team Beheer Openbare Ruimte;
- 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:

- Het bouwplan is gelegen op de gronden waarop het geldende bestemmingsplan 'Woongebied-2016' van kracht is. De gronden zijn bestemd met de enkelbestemming 'Maatschappelijk', de dubbelbestemming 'Waarde-archeologie' en de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone-dijk-2';
- Daarnaast is het geldende bestemmingsplan 'Parapluherziening Parkeernormen' van kracht;
- Het bouwplan past binnen het bestemmingsplan 'Parapluherziening Parkeernormen', maar is in strijd met 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;
- Met het geluidsrapport is aangetoond dat voldaan wordt aan de maximaal toegestane geluidsbelasting voor het binnenniveau van de woningen;
- De milieuonderzoeken die zijn aangeleverd ten behoeve van het afwijken van het bestemmingsplan zijn door de OZHZ beoordeeld en akkoord bevonden;
- Het bouwplan voldoet aan de redelijke eisen van welstand, welstandsadvies d.d. 17 juli 2024.
- Voorgesteld wordt om aan de voorzijde van het perceel een gemetselde erfafscheiding te realiseren (zie bijv. uitvoering bij Oranjestraat 10 en 12)
- 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 IN STRIJD MET HET BESTEMMINGSPLAN

Overwegingen

Aan het besluit liggen de volgende inhoudelijke overwegingen ten grondslag:

- Het bouwplan is gelegen op de gronden waarop het geldende bestemmingsplan 'Woongebied-2016' van kracht is. De gronden zijn bestemd met de enkelbestemming 'Wonen-1' en hebben de gebiedsaanduidingen 'geluidszone-industrie De Staart' en 'vrijwaringszone-dijk-2';
- Het bouwplan in strijd is met het bestemmingsplan 'Woongebied-2016' omdat woningen op het perceel in beginsel niet zijn toegestaan;
- Het bouwplan tevens is gelegen in het bestemmingsplan 'Parapluherziening Parkeernormen'. Het planvoornemen voldoet hieraan;
- 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 geldt tevens een overlegverplichting planologische gebruiksactiviteiten;
- 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 omgevingsverordening;
- Initiatiefnemer heeft met de eigenaar van het naastgelegen perceel (Oranjestraat 3 t/m5a) een overeenkomst gesloten waarin is opgenomen dat de gronden in het openbaar gebied aan de voorzijde van het pand op het perceel Oranjestraat 3 t/m5a en de uitrit van de meest noordelijke nieuw te bouwen woning gebruikt gaan worden als laad- en loszone voor het perceel Oranjestraat 3 t/m5a én als uitrit voor de noordelijke woning. In de overeenkomst is vastgelegd dat zij er beiden kennis van nemen dat ze hinder van elkaar kunnen ondervinden. Met dit gegeven wordt ingestemd;
- 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 nieuwbouw aansluit op de bestaande dynamiek in het gebied Baanhoek en
 - voldoet aan de fijne korrel van het dijklint;
 - het parkeren binnen de grenzen van het projectgebied wordt opgelost;
 - het bouwplan past binnen het Rijks, Provinciaal 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 vanaf 27 september 2024 voor een periode van zes weken ter inzage heeft gelegen en eenieder in de gelegenheid is gesteld om gedurende deze termijn zienswijzen naar voren te brengen;
- Tegen het voornemen de omgevingsvergunning te verlenen zijn geen zienswijzen ingekomen;
- Op 21 november 2024 is een nieuwe versie (wijziging C) ingediend van de tekeningen 'OV100 Tekeningen bestaande en nieuwe toestand'. Hierop zijn ten opzichte van de tekeningenset die ter inzage heeft gelegen (d.d. 29-05-2024) wijzigingen doorgevoerd aan de woning die het dichtst bij de kerk wordt gebouwd. Deze wijzigingen zijn zodanig ondergeschikt dat het niet noodzakelijk is het aangepaste plan nogmaals ter inzage te leggen;



- Gelet op voorgaande overwegingen zijn er geen beletselen 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 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 voortvloeien zijn voor rekening van de aanvrager;
- op de te maken inrit is het niet toegestaan goederen op te slaan, omdat dit in strijd is met de bestemming ter plaatse; onder het opslaan van goederen wordt ook verstaan het langdurig stallen van kampeerauto's, caravans en aanhangers;
- voor aanvang van de werkzaamheden dient u contact op te nemen met onze opzichter de heer Van Wijgerden (tel. 06 – 20959682);
- 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 2:12 APV;
- Het aanleggen van de inrit heeft geen negatieve gevolgen voor het veilig en doelmatig gebruiken van het gebied in de directe omgeving van de planlocatie;
- Het aanleggen van de inrit tast het uiterlijk aanzien van de omgeving en de omliggende groenvoorzieningen niet onevenredig aan;
- De gronden waarop de aanvraag betrekking heeft zijn gelegen in het gebied waarop het geldende bestemmingsplan 'Woongebied 2016', van kracht is. De gronden hebben hierin de bestemming 'wonen-1';
- het bouwplan in overeenstemming is met het bestemmingsplan "Woongebied 2016";
- het redelijk is aan het verzoek, onder het stellen van voorwaarden, medewerking te verlenen.