

ONTWERP OMGEVINGSVERGUNNING

Merwestreek Projecten B.V.
t.a.v. de heer M.F. Lindgreen
Rivierdijk 636
3371 EE HARDINXVELD-GIESSENDAM



Gemeente Sliedrecht

Industrieweg 11
3361 HJ Sliedrecht
Postbus 16
3360 AA Sliedrecht

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

Geachte meneer Lindgreen,

Op 22 december 2021 hebben wij uw aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het oprichten van 9 woningen en bergingen ter hoogte van Baanhoek 471 te Sliedrecht. De aanvraag is geregistreerd onder nummer 2622723. In deze brief vindt u het ontwerpbesluit op uw aanvraag om omgevingsvergunning.

Datum
25 september 2022

Besluit

Burgemeester en wethouders zijn voornemens, 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 10 genummerde bladzijden deel uitmaken van de vergunning. Het voornemen tot het verlenen van de omgevingsvergunning gaat over de volgende activiteiten:

Betreft
Ontwerp-
omgevingsvergunning

Bijlagen
div.

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)

Uw kenmerk

Onderdeel van het besluit vormt:

Ons kenmerk
2622723

Uw brief van

1. het oprichten van 9 woningen en bergingen ter hoogte van Baanhoek 471 te Sliedrecht
2. toestemming tot het afwijken van het bestemmingsplan

Afdeling
Dienstverlening

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. 22-12-2021
- Situatietekening d.d. 10-05-2022
- Bestektekeningen kavel 1-2 d.d. 05-04-2022
- Bestektekeningen kavel 3 d.d. 05-04-2022
- Bestektekeningen kavel 4-5 d.d. 05-04-2022
- Bestektekeningen kavel 6 d.d. 05-04-2022
- Bestektekeningen kavel 7-8 d.d. 05-04-2022
- Bestektekeningen kavel 9 d.d. 10-05-2022
- Bestektekening bergingen tuin d.d. 04-01-2022
- Bestektekeningen 11 Bergingen d.d. 04-04-2022
- Overzicht dijkprofielen en doorsneden d.d. 17-02-2022
- Principedetails 9 woningen d.d. 20-12-2021 en 12-04-2022

Behandeld door
G.A. Bijkerk

- | | |
|---------------------------------------|-----------------|
| • Bouwbesluitberekeningen 9 woningen | d.d. 23-03-2022 |
| • BENG berekening 9 woningen | d.d. 23-03-2022 |
| • MPG berekeningen 9 woningen | d.d. 23-03-2022 |
| • Constructieontwerp 9 woningen | d.d. 14-04-2022 |
| • Kleur- en materiaalstaat 9 woningen | d.d. 10-05-2022 |
| • Ruimtelijke onderbouwing | d.d. 02-09-2022 |

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. Tekeningen en berekeningen, waarin wordt aangetoond dat voldaan wordt aan de geldende eisen betreffende sterkte, stijfheid en stabiliteit.
2. Bodemonderzoek conform de NEN-5725 en NEN-5740 waarin aangetoond wordt dat de bodem geschikt is om te mogen bebouwen.

Bodem

In de regio Zuid-Holland Zuid is de bodem verdacht op aanwezigheid van perfluorooctaan zuur (PFOA). De aanwezigheid van PFOA in de grond geeft mogelijk beperkingen bij hergebruik van eventueel vrijkomende grond. De beperkingen en mogelijkheden voor hergebruik van grond waarin PFOA voorkomt zijn terug te vinden op de website (www.ozhz.nl).

Indien de vrijkomende grond niet kan worden hergebruikt en dus naar een erkend verwerker moet worden afgevoerd, dient u de erkende verwerker vooraf op de hoogte te stellen van de mogelijke aanwezigheid van PFOA in de grond. De erkende verwerker kan een aanvullend onderzoek naar PFOA in de grond eisen. Wij wijzen u erop dat er mogelijk problemen optreden bij de acceptatie van PFOA houdende grond door erkende verwerkers.

Zienswijzen

Op grond van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht ligt het ontwerpbesluit, met de daarop betrekking hebbende stukken zes weken ter inzage, vanaf 7 oktober 2022.

Gedurende de termijn van ter inzagelegging kunt u een zienswijze indienen op het ontwerpbesluit omgevingsvergunning. Uw zienswijze kunt u schriftelijk kenbaar maken aan het college van burgemeester en wethouders, Postbus 16, 3360 AA Sliedrecht, onder vermelding van kenmerknummer 2485903.

Nadere informatie

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

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

J.J. de Hondt

Inhoudsopgave

De volgende onderdelen horen bij en maken deel uit van de ontwerp omgevingsvergunning, d.d. 27 september 2022 aan Merwestreek Projecten B.V. voor het oprichten van 9 woningen en bergingen ter hoogte van Baanhoek 471 te Sliedrecht.

PROCEDURELE OVERWEGINGEN	4
---------------------------------------	----------

HET BOUWEN VAN EEN BOUWWERK

Voorschriften	6
---------------------	---

Overwegingen	7
--------------------	---

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

Overwegingen	8
--------------------	---

Afschrift aan:

- Waterschap Rivierenland, Postbus 599, 4000 AN Tiel

PROCEDURELE OVERWEGINGEN

Gegevens aanvrager

Op 22 december 2021 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., ten name van de heer M.F. Lindgreen, Rivierdijk 636, 3371 EE HAR-DINXVELD-GIESSENDAM

Het project waarvoor vergunning wordt gevraagd omschrijven wij als volgt:
Het oprichten van 9 woningen en bergingen ter hoogte van baanhoek 471 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.

Wij hebben als laatstelijk aanvullende gegevens ontvangen op 2 september 2022. 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 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 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^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 gevraagde bouwplan valt onder de categorie van aangewezen gevallen.

Ter inzage legging-zienswijzen

Vanaf 7 oktober 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.

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;
- In de regio Zuid-Holland Zuid is de bodem verdacht op aanwezigheid van perfluorocanzuur (PFOA). De aanwezigheid van PFOA in de grond geeft mogelijk beperkingen bij hergebruik van eventueel vrijkomende grond. De beperkingen en mogelijkheden voor hergebruik van

grond waarin PFOA voorkomt zijn terug te vinden op de website (www.ozhz.nl).

Indien de vrijkomende grond niet kan worden hergebruikt en dus naar een erkend verwerker moet worden afgevoerd, dient u de erkende verwerker vooraf op de hoogte te stellen van de mogelijke aanwezigheid van PFOA in de grond. De erkende verwerker kan een aanvullend onderzoek naar PFOA in de grond eisen. Wij wijzen u erop dat er mogelijk problemen optreden bij de acceptatie van PFOA houdende grond door erkende verwerkers.

- 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 - 1' hebben;
 - gedeeltelijk de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering' 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;
- Voor het bouwplan een hogere grenswaarde industrielawaai is vastgesteld omdat het plan gelegen is binnen een gezoneerd industrieterrein;
- Met het geluidsrapport is aangetoond dat voldaan wordt aan de maximaal toegestane geluidsbelasting voor het binnenniveau;
- Het bouwplan voldoet aan de redelijke eisen van welstand, welstandsadvies d.d. 15 april 2022;
- 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 BESTEMMINGSPLAN

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 - 1' hebben
 - gedeeltelijk de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering' hebben
 - gebiedsaanduidingen 'geluidszone – industrie - De Staart en Oosteind' en 'vrijwaringszone – dijk – 1' hebben
- Het bouwplan in strijd is met het bestemmingsplan omdat:
 - Het aantal woningen toeneemt
 - Bij de nu beoogde ontwikkeling liggen de beoogde hoofdgebouwen buiten het bouwvlak en deels binnen de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering'.
 - In de gebiedsaanduidingen 'geluidszone – industrie - De Staart en Oosteind' en 'vrijwaringszone – dijk – 1' het bouwen van woningen niet zondermeer is toegestaan.
- Het bouwplan tevens is gelegen in het bestemmingsplan 'Parapluherziening Parkeernormen';
- Voor de woningen een hogere waardenbesluit is vastgesteld dan wel voldaan wordt aan de voorkeursgrenswaarde op grond van de Wet geluidhinder cq. Besluit geluidhinder;
- 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 waardoor burgemeester en wethouders op grond van artikel 33.3.1 en artikel 37.8 onder c kunnen afwijken van het bepaalde in artikel 33.2 en artikel 37.8 onder b voor het bouwen van nieuwe woningen;
- 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 Omgevingsvisie en omgevingsverordening;
- 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 en het dijklint zoals vastgelegd is in de Dijkvisie 2017
 - het parkeren binnen de grenzen van het projectgebied wordt opgelost
 - de ruime opzet van de ontwikkeling aansluit op de beoogde doelgroepen
 - de beoogde woningen sluiten aan op de bestaande dynamiek van het dijklint en de fijne korrel
 - 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 van 7 oktober tot en met 17 november 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 (wel/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.