

Crossing Borders Projecten 25 B.V.

Kerkstraat 10
3361 BP SLIEDRECHT


Gemeente Sliedrecht

Industrieweg 11
3361 HJ Sliedrecht
Postbus 16
3360 AA Sliedrecht

Geachte 

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

www.sliedrecht.nl

U heeft een omgevingsvergunning aangevraagd. Wij hebben uw aanvraag op 15 april 2020 ontvangen. Uw aanvraag gaat over Wilhelminastraat 75 te Sliedrecht. Wij hebben deze geregistreerd onder nummer 2455094, met omschrijving "Nieuwbouw Wilhelminakwartier; 100 appartementen met parkeergarage".

Datum
11 december 2020

In deze brief besluiten wij op uw aanvraag om omgevingsvergunning.

Besluit

Gelet op artikel 2.1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht besluiten wij de omgevingsvergunning te verlenen.

Betreft
Omgevingsvergunning

Wij verlenen de omgevingsvergunning onder de bepaling dat de gewaarmerkte stukken en de bladzijden 1 tot en met 11 deel uitmaken van de vergunning. Wij verlenen de omgevingsvergunning voor de volgende activiteit:

Bijlagen
div.

- het bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1 lid 1 onder a Wabo);

Uw kenmerk

Onderdeel van het besluit vormt:

Ons kenmerk
2455094

- de nieuwbouw van 100 appartementen met bijbehorende parkeergarage op het perceel Wilhelminastraat 75 te Sliedrecht;
- gelijkwaardigheid op grond van artikel 1.3 Bouwbesluit 2012 vast te stellen voor het uitvoeren van de parkeergarage als een groter brandcompartiment dan de regels in beginsel toestaan;

Uw brief van

Overige bijgevoegde documenten

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

Afdeling
Dienstverlening

Telefoon direct
(0184) 495 976

Behandeld door
T. Remmers

Algemeen

1.	BG 001	Situatie layout	d.d. 10-04-2020
2.	BG 100	Plattegrond Parkeerkelder	d.d. 23-06-2020
3.	BG 101	Plattegrond leefdek	d.d. 10-04-2020
4.	BG 111-117	Plattegronden blok 1	d.d. 10-04- 2020 23-06-2020
5.	BG 119-125	Plattegronden blok 2	d.d. 10-04- 2020 23-06-2020
6.	BG 127-133	Plattegronden blok 3	d.d. 10-04- 2020 23-06-2020
7.	BG 135-138	Plattegronden blok 4	d.d. 10-04-2020
8.	BG 201-214	Doorsneden blok 1 t/m 4	d.d. 10-04-2020
9.	BG 300-314	Gevelaanzichten blok 1 t/m 4	d.d. 10-04-2020
10.	BG 400	Detailtekeningen	d.d. 10-04-2020
11.		Parkeerbalans	d.d. 24-03-2020

12.	Kleuren- en materialenstaat	
13. E500-E501B4	Elektrotechnische installaties	d.d. 03-04-2020
14. VK	Overzichtsplattegronden	d.d. 14-04-2020
15. 193704	Groenplan Lindeloof	d.d. 09-04-2020
16. 33597341	Inspectierapport basisontwerp	d.d. 27-05-2020
17.	Bouwbesluittekeningen	d.d. 22-11-2019
18.	Bouwbesluitberekeningen	d.d. 22-11-2019
19.	Ventilatieoverzichten	d.d. 03-04-2020
20.	Energieprestatieberekeningen	d.d. 31-03-2020
21. W501	W-installaties kelder	d.d. 03-04-2020
22.	Ontwerp daktuin & omgeving	d.d. 03-04-2020
23.	Kadastrale kaart	
24.	Nota van beantwoording zienswijzen ontwerpbestemmingsplan en ontwerp-omgevingsvergunning Wilhelminastraat 75 incl. staat van wijzigingen	

Bodem

25. 28447	Aanvullend bodemonderzoek	d.d. 06-06-2019
26. 28447	Aanvullend bodem&asbestond.	d.d. 16-04-2020

Brandveiligheid

27. RA001	Beoordeling brandveiligheid	d.d. 22-04-2020
28. 20540M5	UPD BMOI	d.d. 30-06-2020
29. 19HQASF	UPD Watermistinstallatie	d.d. 30-06-2020
30.	Verklaring Eboard	d.d. 26-03-2015
31.	Certificaat Eboard	d.d. 20-02-2018
32.	Insula attest Eboard	d.d. 10-04-2019
33. H7425-3-RA	Brandoverslagberekeningen	d.d. 21-04-2020

Constructie

34. D001-D0010	Constructietekeningen	d.d. 10-04-2020
35. MM19014	Constructieve uitgangspunten	d.d. 03-04-2020
36. 02P13610	Funderingsadvies	d.d. 18-11-2019

Nog in te dienen gegevens en bescheiden

uiterlijk drie weken voor aanvang van de desbetreffende werkzaamheden dienen ter controle te worden ingediend:


1. Tekeningen en berekeningen van de hoofdconstructie;
2. Tekeningen en berekeningen van de prefab onderdelen (heipalen, vloeren en wanden);
3. Bouwveiligheidsplan;
4. Certificaten van toe te passen brandwerende voorzieningen.
5. De definitieve versies van het UPD Watermistinstallatie en UPD Brandmeld- en ontruimings-alarminstallatie dienen

Nadere informatie

Voor meer informatie over dit besluit kunt u contact opnemen met de heer T. Remmers, 0184495976. Wanneer u schriftelijk reageert, verzoeken wij u ons kenmerknummer 2455094 te vermelden.

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

J.J. de Hondt

**Rechtsmiddelen**

Deze beschikking treedt in werking nadat de termijn voor het indienen van een beroepschrift tegen de gecoördineerde besluiten (bestemmingsplan en omgevingsvergunning) is verstreken.

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 Afdeling bestuursrecht-spraak van de Raad van State, postbus 20019, 2500EA Den Haag. 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 Afdeling bestuursrecht-spraak van de Raad van State, postbus 20019, 2500EA Den Haag. Wanneer een voorlopige voorziening wordt aangevraagd binnen voor-noemde 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, verleend op 11 december 2020 aan Crossing Borders Projecten 25 B.V., vertegenwoordigd door [REDACTED] voor de nieuwbouw van 100 appartementen met bijbehorende parkeergarage op het perceel Wilhelminastraat 75 te Sliedrecht.

PROCEDURE.....5

HET BOUWEN VAN EEN BOUWWERK

Voorschriften.....7

Overwegingen.....11

Afschrift aan:

- Crossing Borders Development B.V., de heer J. Kruithof, Kerkstraat 10, 3361 BP Sliedrecht
- Veiligheidsregio Zuid-Holland Zuid, Postbus 350, 3300AJ te Dordrecht

PROCEDURE

Gegevens aanvrager

Op 15 april 2020 hebben wij een aanvraag voor een omgevingsvergunning als bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) ontvangen. Het betreft een verzoek van: Crossing Borders Projecten 25 B.V., vertegenwoordigd [REDACTED] Kerkstraat 10, 3361 BP te Sliedrecht.

Het plan waarvoor vergunning wordt gevraagd omschrijven wij als volgt:

- de nieuwbouw van 100 appartementen met bijbehorende parkeergarage op het perceel Wilhelminastraat 75 te Sliedrecht.

Gelet op bovenstaande omschrijving wordt vergunning gevraagd voor de volgende in de Wabo omschreven omgevingsaspect:

1. het bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1 lid 1 onder a 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 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. Verder hebben wij op grond van het besluit van de gemeenteraad van 11 februari 2020 de coördinatieregeling als bedoeld in artikel 3.30 Wet ruimtelijke ordening toegepast.

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.

Daarnaast hebben wij de aanvraag getoetst aan het Besluit omgevingsrecht (Bor) en de Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor).

Coördinatie-regeling

Met het raadsbesluit van 29 mei 2012 heeft de raad van de gemeente Sliedrecht besloten de gemeentelijke coördinatie-regeling toe te passen op procedures met betrekking tot bestemmingsplannen en omgevingsvergunningen.

Ter inzage legging en zienswijzen

Het college heeft het ontwerpbestemmingsplan 'Wilhelminastraat 75' en de ontwerp omgevingsvergunning 'Wilhelminastraat 75' op grond van artikel 3.8 jo. artikel 3.31 Wet ruimtelijke ordening gelijktijdig vrijgegeven voor zienswijzen. Met ingang van vrijdag 10 juli 2020 tot en met donderdag 20 augustus 2020 hebben de ontwerpbesluiten ter inzage gelegen. De terinzagelegging is bekend gemaakt in het Kompas, Gemeentebled en Staatscourant van 8 Juli 2020. Gedurende een periode van zes weken kon door een ieder een zienswijze worden ingediend. Er zijn naar aanleiding van de terinzagelegging 10 zienswijzen ontvangen. Hiervan zijn 9 zienswijzen nagenoeg gelijkloidend – waarbij 1 zienswijze is aangevuld. Het college heeft de ingediende zienswijzen voorzien van een beantwoording in een aparte nota, te weten: Nota van beantwoording zienswijzen ontwerpbestemmingsplan en ontwerp-omgevingsvergunning Wilhelminastraat 75. Deze nota is als bijlage bij deze omgevingsvergunning opgenomen maar maakt hiervan wel een integraal onderdeel uit. De ingekomen zienswijzen hebben niet geleid tot wijzigingen in de ontwerp-omgevingsvergunning.

Vaststelling bestemmingsplan

Op 8 december 2020 heeft de gemeenteraad van de Gemeente Sliedrecht het bestemmingsplan 'Wilhelminastraat 75' vastgesteld.

HET BOUWEN VAN EEN BOUWWERK

Voorschriften

Algemeen

- Aan de omgevingsvergunning zijn de volgende voorschriften verbonden:
- 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;
- 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;
- 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.
- Funderingen en rioleringen mogen niet met grond worden bedekt, voordat deze door of namens Bouw- en Woningtoezicht zijn goedgekeurd;

- 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. Dit dient te worden aangetoond middels een bouwveiligheidsplan. Dit dient uiterlijk drie weken voor aanvang van de werkzaamheden te zijn ingediend bij het bevoegd gezag.

Constructie

- Uiterlijk drie weken voor aanvang van de desbetreffende werkzaamheden dienen ter controle te worden ingediend:
 - Tekeningen en berekeningen van de hoofdconstructie;
 - Tekeningen en berekeningen van de prefab onderdelen (heipalen, vloeren en wanden);
 Met de werkzaamheden mag niet worden gestart voordat deze gegevens akkoord zijn bevonden door het bevoegd gezag;
- het heiwerk dient onder voortdurend toezicht te staan; na voltooiing dienen de heiresultaten (akoestisch doormeten) bij het bevoegd gezag te worden ingediend;
- de aanleg van de riolering en het aansluiten op het gemeenteriool dient te worden uitgevoerd in overleg met het team Beheer Openbare Ruimte;

Milieu

Matige verontreiniging

Op de locatie is een matige verontreiniging aangetroffen met barium in de grond. Uit de resultaten van het bodemonderzoek volgt dat geen sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging. Dit houdt in dat conform de Wet bodembescherming geen sprake is van een saneringsplicht. Wij adviseren de initiatiefnemer, 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, op verzoek van de gemeente, een beoordeling verzorgen. U dient dan vooraf een plan van aanpak ter goedkeuring in te dienen bij de Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid. Na afloop van de saneringswerkzaamheden dient een evaluatierapport aan de Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid te worden gezonden.

Hergebruik grond

In de regio Zuid-Holland Zuid is de bodem verdacht op aanwezigheid van perfluorooctaan- en perfluorooctansulfonaat (PFOS). PFOA en PFOS maken onderdeel uit van de stoffenfamilie poly- en perfluoralkylstoffen (PFAS). In het onderzoek is aandacht besteed aan deze stoffen. Er is PFOA aangetoond tot een maximale waarde van 25 µg/kg.ds in de bovengrond en maximaal 13 µg/kg.ds in de ondergrond. Dit gehalte aan PFOA vormt geen bezwaar om de omgevingsvergunning te verlenen, maar is wel een belemmering bij hergebruik van eventueel vrijkomende grond.

Grond, met uitzondering van de matig verontreinigde 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". Het landelijke beleid ten aanzien van PFAS is weergegeven in het "Tijdelijk handelingskader PFAS-houdende grond en baggerspecie" van 29 november 2019.

De matig verontreinigde grond, die vrijkomt bij werkzaamheden, dient te worden afgevoerd naar een erkende verwerker.

Lood in de bodem

Op de bouwlocatie zijn licht verhoogde concentraties met lood aangetroffen. Dergelijke concentraties komen op heel veel plekken in Nederland voor. Ze zijn een gevolg van allerlei activiteiten door de eeuwen heen. Deze concentraties zijn niet hoog genoeg om een belemmering te vormen om de omgevingsvergunning te verlenen.

Echter, ook dit soort lage concentraties kunnen in bijzondere gevallen een gezondheidsrisico vormen. Dit treedt met name op als jonge kinderen vaak grond in hun mond stoppen. Om dit te voorkomen zijn gebruiksadviezen opgesteld. Kijk voor meer informatie hierover op www.ozhz.nl/dossiers/lood-in-de-bodem.

Brandveiligheid

Brandoverslagberekeringen

Er is een brandoverslagberekening ingediend (H7425-3-RA). In dit rapport worden voorwaarden gesteld voor het toepassen van deze rekenmethode. De aanvrager heeft middels certificaten aangetoond dat hieraan kan worden voldaan. Om hieraan te voldoen worden wel voorwaarden gesteld zoals;

- Voegbreedte niet breder dan 3 mm bij de gelijmde uitvoering, of de voegbreedte gelijk aan de dikte van de steenstrips bij de gevoegde uitvoering
- Om te waarborgen dat een bouwconstructie duurzaam bestand (d.w.z. gedurende de referentieperiode van in dit geval, 50 jaar steeds aan alle eisen van betrouwbaarheid wordt voldaan) tegen de krachten die erop werken. De vertaling vanuit de bestaande verouderingsproeven naar een referentie van 50 jaar, zoals bedoeld in de NEN-EN 1990, is lastig te maken. Daarom wordt hier voor een andere weg gekozen, namelijk dat tijdens de referentieperiode de gevel één keer in de vijf jaar wordt geïnspecteerd door een o.b.v. BRL 1336 gecertificeerd bedrijf en zo nodig hersteld door een o.b.v. BRL 1336 gecertificeerd bedrijf, zodat gedurende de gehele referentieperiode steeds de faalkans van de gevel onder de geëiste grenswaarde blijft. De bevindingen van de inspectie moeten in een verslag worden opgenomen en aan de betrokken partijen te worden overlegd. Als de resultaten een indicatie zijn dat er sprake is van het ontbreken van voldoende hechting, dient nader overleg tussen de betrokkenen, zoals de eigenaar, bevoegd gezag en de aannemer plaats te vinden over de vervolgstappen. De gebouweigenaar is verantwoordelijk voor de uitvoering van het inspectieprotocol.

Uitgangspuntendocumenten

De definitieve versies van het UPD Watermistinstallatie en UPD Brandmeld- en ontruimingsalarminstallatie dienen nog te worden ingediend. Deze dienen minimaal drie weken voor de start van de installatiewerkzaamheden bij het bevoegd gezag te zijn ingediend. Omdat de upd's samenhangend zijn kunnen deze daarom alleen gelijktijdig worden beoordeeld en ondertekend voor goedkeuring (bevoegd gezag)

Horizontale installatie van de blusleiding

Met de situering van vier woontorens boven de parkeergarage wordt de droge blusleiding horizontaal geplaatst. Indien een droge blusleiding horizontaal wordt geïnstalleerd en de lengte langer is dan 70 m. mag de maximale vultijd niet meer dan 2 minuten bedragen.

Aanbevelingen/restrisico's

Stalling en opladen elektrische voertuigen in parkeergarages

Uit de aanvraag is niet op te maken dat er elektrische voertuigen in de parkeergarages worden gestald en worden opgeladen. Mocht dit het geval zijn adviseren wij de praktische maatregelen die het Instituut Fysieke Veiligheid adviseert in het ontwerp mee te nemen. Met als doel om de kans en de effecten bij brand in ondergrondse parkeergarages te verkleinen:

- Zet elektrische voertuigen zo dicht mogelijk bij de in- of uitgang;
- Zorg voor een snelle detectie van een brand door het aanbrengen van rook- en CO-melders.
- Plaats laadpalen zo dicht mogelijk bij de in- of uitgang.
- Plaats laadpalen bij voorkeur onder afvoerkanalen.
- Zorg voor een deugdelijke aanrijdbeveiliging van de laadpalen;
- Plaats een noodstop/noodknop bij de toegang, zodat bij calamiteiten de gehele laadvoorziening kan worden uitgeschakeld;
- Zorg bij ingebruikname van de parkeergarage voor duidelijke instructies, zodat gebruikers van parkeergarages weten hoe zij moeten handelen bij calamiteiten.

PV-panelen op de woontorens

Op de daken van de woontorens worden PV-panelen aangebracht. Bij een beginnende brand vormen de PV-panelen een veiligheidsrisico voor de incidentbestrijding van de brandweer. Om de risico's te beperken stellen wij voor de volgende twee maatregelen in het ontwerp te integreren:

- a. Het aanbrengen van een 'brandweerknop' of safety switch. Hiermee schakelt in één keer zowel de netspanning als de omvormerspanning uit;
- b. Het aanbrengen van speciale pictogrammen (in bijvoorbeeld meterkasten) om duidelijk te maken dat er zonnepanelen of zonnecollectoren op de locatie aanwezig zijn.

Melding brandveilig gebruik

Op grond van artikel 1.18 van het Bouwbesluit is een melding brandveilig gebruik voor de parkeergarage vereist. De melding dient ten minste 4 weken voor ingebruikname te worden ingediend bij het bevoegd gezag. De melding en bijbehorende tekeningen moeten minimaal voldoen aan de indieningvereisten zoals omschreven in artikel 1.19 van het Bouwbesluit.

Nog in te dienen gegevens

Uiterlijk 3 weken voordat met de betreffende werkzaamheden wordt begonnen dienen de certificaten van toe te passen brandwerende voorzieningen te worden ingediend.

Overwegingen

Aan het besluit liggen de volgende inhoudelijke overwegingen ten grondslag:

- het bouwplan is gesitueerd in het geldende bestemmingsplan "Woongebied", waarin het betreffende perceel de bestemming 'maatschappelijk' heeft. Omdat het bouwplan in strijd is met dit bestemmingsplan is er een nieuw bestemmingsplan gemaakt; 'Wilhelminastraat 75'.
- de gemeenteraad heeft op 29 mei 2012 besloten de gemeentelijke coördinatie-regeling toe te passen op procedures met betrekking tot bestemmingsplannen en omgevingsvergunningen;
- het bouwplan in overeenstemming is met het bestemmingsplan 'Wilhelminastraat 75', dat op 8 december 2020 door de gemeenteraad is vastgesteld;
- op de locatie geldt tevens het bestemmingsplan 'paraplusherziening parkeernormen'. Het bouwplan voldoet hieraan;
- het bouwplan voldoet aan de redelijke eisen van welstand, welstandsadvies d.d. 29 mei 2020;
- op grond van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht belanghebbenden in de gelegenheid zijn gesteld een zienswijze naar voren te brengen;
- op grond van artikel 3.30 e.v. van de Wet ruimtelijke ordening is de coördinatie-regeling toegepast. In dit kader heeft de ontwerp-omgevingsvergunning samen met het bestemmingsplan 'Wilhelminastraat 75' vanaf 10 juli 2020 voor een periode van zes weken ter inzage gelegen en is een ieder in de gelegenheid gesteld om gedurende deze termijn zienswijzen naar voren te brengen;
- van de gelegenheid tot het inbrengen van zienswijzen is gebruik gemaakt. De zienswijzen zijn inhoudelijk behandeld en geven geen aanleiding tot een herziening van het bestemmingsplan;
- het ingediende bodemonderzoek in het kader van de voorgenomen herontwikkeling op de locatie naar behoren en conform de NEN 5740 richtlijnen is uitgevoerd;
- op grond van de resultaten vormt de kwaliteit van de bodem geen bezwaar de omgevingsvergunning te verlenen;
- De aanvraag voldoet niet aan artikel 2.81 van het Bouwbesluit 2012. Aanvrager heeft op grond van artikel 1.3 een verzoek om gelijkwaardigheid ingediend (op basis van het UPD Waterminstallatie). Met deze gelijkwaardigheidsoptlossing kan worden ingestemd omdat tenminste deze mate van veiligheid wordt geboden als is beoogd met de betrokken voorschriften;
- voor het overige in voldoende mate aangetoond is dat het bouwplan voldoet aan het Bouwbesluit (niveau nieuwbouw) 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 voorwaarden, medewerking te verlenen.