

ONTWERPBESCHIKKING

P.J.Th.Th.M. van Bakel Beheer B.V.
t.a.v. de heer P.J.Th.Th.M. van Bakel
Tuinfluiterstraat 136
3362PS SLIEDRECHT



Gemeente Sliedrecht

Industrieweg 11
3361 HJ Sliedrecht
Postbus 16
3360 AA Sliedrecht

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

Geachte heer Van Bakel,

Op 1 april 2019 hebben wij uw aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het oprichten van een medisch centrum aan de Rembrandtlaan 45 – 51 te Sliedrecht. De aanvraag is geregistreerd onder nummer 2278421. In deze brief vindt u het ontwerpbesluit op uw aanvraag om omgevingsvergunning.

Datum
16 april 2019

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 7 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:

1. het oprichten van een medisch centrum
2. toestemming tot het afwijken van het bestemmingsplan

Ons kenmerk
2278421

Uw brief van

Overige bijgevoegde documenten

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

- Tekening BA-01 d.d. 27-3-2019, ontvangstdatum d.d. 1 april 2019
- Tekening BA-02 d.d. 27-3-2019, ontvangstdatum d.d. 1 april 2019
- Principedetails BA-03 d.d. 27-3-2019, ontvangstdatum d.d. 1 april 2019
- Tekening BA-04 d.d. 27-3-2019, ontvangstdatum d.d. 1 april 2019
- Impressie gezondheidscentrum, ontvangstdatum d.d. 1 april 2019
- Statische berekening 19055 d.d. 28-3-2019, ontvangstdatum d.d. 1 april 2019
- Onderzoek bouwfysica 21800686.R01 d.d. 1-4-2019, ontvangstdatum d.d. 1 april 2019
- onderzoek brandveiligheid 21800686.R02a d.d. 5-4-2019, ontvangstdatum d.d. 5 april 2019
- Ruimtelijke onderbouwing d.d. 25-4-2019, ontvangstdatum d.d. 25 april 2019

Afdeling
Dienstverlening

Telefoon direct
0184-495955

Behandeld door
G.A. Bijkerk

Nog in te dienen gegevens en bescheiden

Uiterlijk 3 weken voor de start van de betreffende handeling moet u de volgende gegevens en bescheiden indienen:

1. berekeningen, waarin wordt aangetoond dat voldaan wordt aan de geldende eisen betreffende sterkte, stijfheid en stabiliteit
2. bodemonderzoek volgens de NEN 5740 en/of NEN 5707 ter plaatse van de te slopen bebouwing
3. bouwveiligheidsplan en bouwplaatsinrichting

Handreiking toepassing PFOA houdende grond

Naast de beschikbare bodemonderzoeken met betrekking tot de bouwlocatie is ons bekend dat er in de ruime omgeving van de bouwlocatie perfluorooctaanzuur (PFOA) in lichte gehalten voorkomt in de grond. PFOA werd door de Dupont/Chemours fabriek in Dordrecht tot 2012 gebruikt en is vermoedelijk via atmosferische depositie in de bodem in de omgeving terecht gekomen.

Alle gemeten concentraties liggen ruim onder de humane risicogrenzen. Dit is de reden dat wij van oordeel zijn dat de aanwezigheid van PFOA in de bodem geen bezwaar vormt om de omgevingsvergunning te verlenen.

Echter, de aanwezigheid van PFOA in de grond geeft mogelijk wel belemmeringen bij hergebruik van eventueel vrijkomende grond. De belemmeringen en mogelijkheden voor hergebruik van grond waarin PFOA voorkomt zijn aangegeven in de "Handreiking toepassing van PFOA houdende grond Drechtsteden e.o." (<https://www.ozhz.nl/nieuws/bericht/detail/handreiking-voor-grond-waar-in-mogelijk-pfoa-voorkomt/>).

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 2 mei 2019 op het gemeentekantoor, Industrieweg 11.

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 2187805.

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,
Teamleider Dienstverlening,

J.J. de Hondt

Inhoudsopgave

De volgende onderdelen horen bij en maken deel uit van de ontwerp omgevingsvergunning, d.d. 16 april 2019 aan P.J.Th.Th.M. van Bakel Beheer B.V. voor het oprichten van een medisch centrum aan de Rembrandtlaan 45 – 51 te Sliedrecht.

PROCEDURELE OVERWEGINGEN	4
HET BOUWEN VAN EEN BOUWWERK	
Voorschriften	6
Overwegingen	6
HET GEBRUIKEN VAN GRONDEN OF BOUWWERKEN IN STRIJD MET HET BESTEMMINGS- PLAN	
Voorschriften	7
Overwegingen	7

Afschrift aan:

- Oasen N.V., Postbus 122, 2800 AC Gouda
- Orbit architecten, t.a.v. de heer T. Kwa, Filipijnenstraat 92, 1339NX Almere

PROCEDURELE OVERWEGINGEN

Gegevens aanvrager

Op 1 april 2019 hebben wij een aanvraag voor een omgevingsvergunning als bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) ontvangen. Het betreft een verzoek van: P.J.Th.Th.M. van Bakel Beheer B.V., Scheldelaan 30, 3363CK SLIEDRECHT

Het project waarvoor vergunning wordt gevraagd omschrijven wij als volgt:
het oprichten van een medisch centrum aan de Rembrandtlaan 45 – 51 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 aanvullende gegevens ontvangen op 4 november en 22 november 2016. 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. De termijn voor het nemen van het besluit is opgeschort tot de dag waarop de aanvraag is aangevuld. In dit geval is de termijn voor het nemen van het besluit opgeschort met 42 dagen.

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 provinciale structuurvisie en de verordening Ruimte.

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 25 april 2019 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 **wel/geen** gebruik gemaakt. **Hiervan is (g)een zienswijzeverslag gemaakt en is als bijlage bijgevoegd.** Er is op grond van de zienswijzen aanleiding geweest om de ontwerpbeschikking tekstueel **wel/niet** aan te passen zoals aangegeven in het zienswijzenverslag.

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 aansluiting met het gemeenteriool dient in overleg te gebeuren met de afdeling Ruimte, team Infra en Groen, als wordt afgeweken van de bestaande aansluiting;
- 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 of het bodembeheernota regio Zuid-Holland Zuid;
- de aanwezigheid van PFOA in de grond geeft mogelijk wel belemmeringen bij hergebruik van eventueel vrijkomende grond; de belemmeringen en mogelijkheden voor hergebruik van grond waarin PFOA voorkomt zijn aangegeven in de "Handreiking toepassing van PFOA houdende grond Drechtsteden e.o.";
- 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 het betreffende perceel de bestemming 'wonen – 1' en de aanduiding 'detailhandel' heeft;
- 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, advies van 10 april 2019;
- voor het overige in voldoende mate aangetoond is dat het bouwplan voldoet aan het Bouwbesluit 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.

HET GEBRUIKEN VAN GRONDEN OF BOUWWERKEN IN STRIJD MET HET BESTEMMINGSPLAN

Voorschriften

Aan de omgevingsvergunning zijn voor deze activiteit geen voorschriften verbonden.

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 het betreffende perceel de bestemming 'wonen-1' en de aanduiding 'detailhandel' heeft;
- Het bouwplan in strijd is met de voorschriften van het bestemmingsplan 'Woongebied 2016' omdat een gezondheidszorgfunctie niet binnen de in het bestemmingsplan gegeven bestemming past en de bouwhoogte wordt overschreden;
- de overschrijding van de bouwhoogte in overeenstemming is met de in het bestemmingsplan opgenomen regels inzake afwijking;
- 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;
- 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, aan de nieuwbouw van de appartementen omdat:
 - het plan past binnen het beeld van de omgeving en sluit met het bouwplan hierbij aan
 - het bouwplan past binnen het Provinciaal, Regionaal en Gemeentelijk beleid
 - het bouwplan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening
 - het plan is voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing waarin ook aandacht is geschonken aan stedenbouwkundige aspecten
- Op grond van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht belanghebbenden die naar verwachting bedenkingen zullen kunnen hebben in de gelegenheid zijn gesteld een zienswijze naar voren te brengen;
- Het ontwerp van deze beschikking van 25 april 2019 tot en met 6 juni 2019 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.