

Gemeente Sliedrecht

Industrieweg 11
3361 HJ Sliedrecht
Postbus 16
3360 AA Sliedrecht

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

Geachte heer/mevrouw,

Op 4 oktober 2024 hebben wij uw aanvraag omgevingsvergunning ontvangen voor herbestemmen kantoor tot zorgeenheden en appartementen op het perceel Bonkelaarplein 25, 3363EL Sliedrecht. Wij registreerden deze aanvraag onder nummer Z2024-00000317. In deze brief besluiten wij op uw aanvraag om een omgevingsvergunning.

Datum
7 februari 2025

Betreft
Beschikking op aanvraag

Besluit

De omgevingsvergunning wordt verleend voor de volgende activiteiten:

1. Technische bouwactiviteit
2. Bouwactiviteit (Omgevingsplan)

Bijlagen

-

Onderdeel van het besluit vormen:

1. het herbestemmen van een kantoor tot zorgeenheden (begane grond) en appartementen (verdiepingen) op het perceel Bonkelaarplein 25 te Sliedrecht.

Uw kenmerk
2024100400368

Ons kenmerk
Z2024-00000317

Uw brief van
-

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

Afdeling
Vergunningverlening
WABO/OW

Overige bijgevoegde documenten

De volgende documenten maken deel uit van dit besluit:

- | | |
|--|-----------------------|
| 1. 01B Plattegronden begane grond bestaand en nieuw | d.d. 16 december 2024 |
| 2. 02B Plattegronden 1 ^e verdieping bestaand en nieuw | d.d. 16 december 2024 |
| 3. 03B Plattegronden 2 ^e verdieping bestaand en nieuw | d.d. 16 december 2024 |
| 4. 04B Geveltekeningen bestaand en nieuw | d.d. 16 december 2024 |
| 5. 05B Overzicht gebruiksfuncties/parkeren | d.d. 16 december 2024 |
| 6. 2024R01b Rapportage brandveiligheid | d.d. 12 december 2024 |

Telefoon direct

Behandeld door

Openbare kennisgeving

Wij doen een kennisgeving van deze beschikking in Het Kompas.



U mag op eigen risico beginnen met de werkzaamheden

De omgevingsvergunning is geldig vanaf de dag na de verzenddatum van deze brief. Op die dag begint ook de bezwaartermijn van zes weken waarin u bezwaar kunt maken. Ook anderen kunnen dan bezwaar maken. Misschien moet u dan stoppen met de werkzaamheden of uw werkzaamheden ongedaan maken. Een bezwaarmaker kan dit aanvragen via de (voorzieningen)rechter. Daarom wijzen wij u erop dat het uw eigen risico is om direct te beginnen met de werkzaamheden.

Registratie in BAG

De appartementen zijn als volgt in de BAG opgenomen:

- 20 zorgappartementen begane grond: Bonkelaarplein 25-1 t/m 25-20
- 12 appartementen eerste verdieping: Bonkelaarplein 27a t/m 27n
- 11 appartementen tweede verdieping: Bonkelaarplein 29a t/m 29m

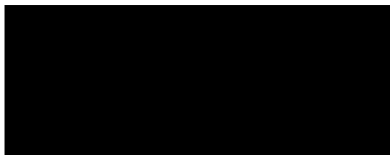
Melding brandveilig gebruik

Op basis van artikel 6.7 is voor het gewenste gebruik van de begane grond een melding brandveilig gebruik noodzakelijk. Minimaal 4 weken voor ingebruikname van het pand dient een melding brandveilig gebruik te worden ingediend. De indieningsvereisten hiervoor zijn opgenomen in artikel 6.8 van het Besluit bouwwerken leefomgeving.

Bel of mail gerust als u nog vragen heeft

Indien u vragen heeft kunt u contact opnemen met [REDACTED], bereikbaar op telefoonnummer [REDACTED]. Of stuur een mail naar: [REDACTED] [@sliedrecht.nl](mailto:[REDACTED]@sliedrecht.nl)

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



Afschrift aan:

- E & V Architectuur en Bouwtechniek B.V., [REDACTED] Obrechtstraat 33, 5344 AT OSS

Rechtsmiddelen

Deze beschikking treedt in werking de dag na bekendmaking. Belanghebbenden kunnen bezwaar indienen binnen zes weken na de dag van bekendmaking. Het bezwaarschrift moet worden ondertekend en bevat tenminste de naam en het adres van de indiener, de dagtekening, een omschrijving van het besluit waartegen het bezwaar zich richt en de gronden van het bezwaar. Het bezwaarschrift moet worden gericht aan het college van burgemeester en wethouders van Sliedrecht, postbus 16, 3360 AA Sliedrecht.

Indiening van een bezwaarschrift betekent niet dat de werking van het besluit wordt uitgesteld. Na indiening van een bezwaarschrift bestaat de mogelijkheid een voorlopige voorziening aan te vragen bij de voorzieningenrechter van de Rechtbank Rotterdam, Postbus 50951, 3007 BM Rotterdam.



Procedure

Gegevens aanvrager

Op 4 oktober 2024 hebben wij een aanvraag omgevingsvergunning ontvangen als bedoeld in de Omgevingswet. Het betreft een verzoek van:



Het plan waarvoor vergunning wordt gevraagd omschrijven wij als volgt:

- het herbestemmen van een kantoor tot zorgenheden (begane grond) en appartementen (verdiepingen) op het perceel Bonkelaarplein 25 te Sliedrecht.

De omgevingsvergunning wordt verleend voor de volgende activiteiten:

1. Technische bouwactiviteit
2. Bouwactiviteit (Omgevingsplan)

Bevoegd gezag

Gelet op bovenstaande projectomschrijving, het bepaalde in de artikelen 5.1, 5.12, 5.20 en 5.21 van de Omgevingswet 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 16.55 van de Omgevingswet zijn in hoofdstuk 7 van de Omgevingsregeling 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 gebruik gemaakt van de volgende wet- en regelgeving:

- Paragraaf 5.1.3 van de Omgevingswet waarin regels staan om de aanvraag te beoordelen.
- Paragraaf 16.5.2 van de Omgevingswet, waarin de reguliere voorbereidingsprocedure wordt beschreven met een termijn van acht weken;
- Artikel 5.34 van de Omgevingswet waarin staat in welke gevallen voorschriften verbonden kunnen worden aan de omgevingsvergunning.
- Artikel 16.79, lid 1 onder a van de Omgevingswet, waarin staat dat de omgevingsvergunning in werking treedt na de dag waarop het besluit is bekend gemaakt.
- Artikel 16.64, lid 2 van de Omgevingswet en artikel 4:14 van de algemene wet bestuursrecht, om de beslistermijn eenmalig te verlengen met zes weken (besluitdatum: 23-12-2024);

Meer informatie hierover kunt u vinden op www.wetten.overheid.nl/zoeken.



BOUWACTIVITEIT – OMGEVINGSPLAN

Overwegingen

Aan het besluit liggen de volgende inhoudelijke overwegingen ten grondslag:

- het bouwplan is gelegen in het gebied waarop het geldende Omgevingsplan Gemeente Sliedrecht van kracht is. De gronden zijn gelegen in het tijdelijk deel van het omgevingsplan 'Woongebied 2016' en hebben hierin de hoofdfunctie 'Centrum';
- De gronden zijn daarnaast gelegen in het tijdelijk deel van het 'Parapluherziening parkeernormen';
- het bouwplan is in overeenstemming met de voorschriften van 'Woongebied 2016' en 'Parapluherziening parkeernormen';
- het bouwplan is op 20 november 2024 getoetst door de adviescommissie omgevingskwaliteit en akkoord bevonden;
- 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.

BOUWACTIVITEIT – TECHNISCH

Voorschriften

Aan de omgevingsvergunning zijn de volgende voorschriften verbonden:

- Minimaal 2 werkdagen voor de start van de bouwwerkzaamheden dient u de start van de bouwwerkzaamheden te melden. Dit doet u in het Omgevingsloket door de activiteit 'Bouwactiviteit (technisch) - Informatie (Rijk)' te selecteren en de datum van de start werkzaamheden in te vullen;
- Het einde van de bouwwerkzaamheden dient eveneens te worden gemeld. Dit doet u in het Omgevingsloket door de activiteit 'Bouwactiviteit (technisch) - Informatie (Rijk)' te selecteren en de datum van het einde van de werkzaamheden in te vullen.
- Deuren in vluchtroutes behoren tijdens het vluchten direct zonder gebruik te maken van een losse sleutel geopend te kunnen worden (dit zijn o.a. deuren voorzien van vluchtroute pictogram en deur naar plat dak op 1e verdieping);
- Het pand mag niet in gebruik worden genomen, er wordt niet voldaan aan artikel 6.20 van het Besluit bouwwerken leefomgeving (tijdig ontruimen bij brand). Een aanpassing van het plan is hiervoor noodzakelijk. Omdat bij de aangevraagde activiteiten formeel niet mag worden getoetst aan de gebruiksartikelen kan de omgevingsvergunning niet worden geweigerd;
- De bouw dient te geschieden overeenkomstig de bepalingen van het Besluit Bouwwerken Leefomgeving en de bijgevoegde gewaarmerkte tekeningen en bijlagen;
- 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 verrichten van bouw- en sloopwerkzaamheden worden maatregelen getroffen ter voorkoming van:
 - a. letsel aan personen in de directe omgeving van het bouw- en sloopterrein;
 - b. letsel aan personen die het bouw- en sloopterrein onbevoegd betreden; en
 - c. gevaar voor de veiligheid van belendingen
- 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 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;
- Gevaarlijke afvalstoffen die vrij komen tijdens de bouw dienen niet bij het puin en bouw hout, 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;

Adviezen brandveiligheid

- Noodverlichting en vluchtroute pictogram
Hoewel in een woonfunctie geen noodverlichting en vluchtrouteaanduiding vereist is, willen wij dit toch aan de orde brengen. De extra beschermde vluchtroutes op de 1e en 2e verdieping zijn niet voorzien van daglichttoetreding. Dit betekent dat bij stroomuitval deze verkeersruimten geheel donker zullen zijn. Bij een calamiteit zal dit bij een ontruiming voor vertraging en mogelijk paniek zorgen. Het advies is om in deze verkeersruimten noodverlichting te plaatsen (in de trappenhuizen is wel noodverlichting aanwezig).

Op sommige punten is via een buitendeur de buitentrappen als vluchtroute te gebruiken. Deze deuren worden normaliter "nooit" gebruikt en zullen bij een ontruiming waarschijnlijk niet worden gebruikt door onbekendheid met deze vluchtweg. Het advies is om deze deuren met vluchtroute pictogrammen aan te duiden.



- Ontruiming bij brand

Artikel 6.20 is een gebruiksartikel en kan eigenlijk niet worden toegepast bij de brandveiligheidsbeoordeling voor een omgevingsvergunning. Het is echter zeer aannemelijk dat niet wordt voldaan aan een tijdige ontruiming. De huidige aanvraag (begane grond) geeft geen directe reden tot een negatief advies ten aanzien van de bouwactiviteit. Echter, er kan bij de huidige indeling een beperking op het gebruik worden gelegd bij het in gebruik nemen van de locatie. Op 22 januari 2025 is er een teams overleg geweest tussen de gemeente, de Veiligheidsregio, de architect en de brandveiligheidsadviseur. Hierin zijn de mogelijkheden besproken om tot een tijdige ontruiming te komen. Het uitgangspunt hierin is om de 'Algemene ruimte' brandwerend te compartimenteren. De architect en de brandveiligheidsadviseur gaan de begane grond indeling dusdanig wijzigen zodat er een tijdige ontruiming kan plaatsvinden en invulling gegeven wordt aan artikel 6.20. Hierbij worden de nieuw te plaatsen appartement deuren ook met een rookwerendheid van S200 uitgevoerd. Omdat de wijziging tot gevolg heeft dat de brandcompartimentering wijzigt dient hiervoor een nieuwe aanvraag omgevingsvergunning te worden ingediend. Wij adviseren u de nieuwe aanvraag omgevingsvergunning tijdig in te dienen.

- Droge blusleiding

Hoewel de bovenste bouwlaag niet hoger ligt dan 20 meter is de inzetdiepte wel meer dan 60 meter. De inzetdiepte vanaf de openbare weg (opstelplaats brandweer) tot een ruimte in een woning is op veel plaatsen >60 meter. Door deze lange inzetdiepte kan een brand niet binnen redelijke tijd worden bestreden.

Wij adviseren u om in het trappenhuis (bij de lift as 9), een droge blusleiding volgens de NEN 1594 te plaatsen, waardoor de brandweer in staat gesteld wordt om een brand adequaat te kunnen bestrijden. Indien geen voorzieningen worden getroffen kan een brand uitgroeien tot een onbeheersbare brand en zich uitbreiden tot andere delen van het gebouw alvorens de brandweer een adequate brandbestrijdingsinzet kan plegen.

- Voor meer informatie over (brand)veiligheid en de daarbij behorende activiteit bouwen verwijzen wij u naar onderstaande internetadressen:
www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/bouwregelgeving en www.brandweer.nl/brandveiligheid.