

Debrug B.V.  
t.a.v. de heer P.A.D. van der Brugge  
Vijfzinnenstraat 6a  
4201 JD GORINCHEM



Gemeente Sliedrecht

Industrieweg 11  
3361 HJ Sliedrecht  
Postbus 16  
3360 AA Sliedrecht

Telefoon **14 0184**  
gemeente@sliedrecht.nl  
[www.sliedrecht.nl](http://www.sliedrecht.nl)

## ONTWERPBESCHIKKING

Geachte heer Van der Brugge,

Op 5 september 2016 hebben wij uw aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het oprichten van 16 appartementen ter hoogte van Kerkbuurt 12-18 te Sliedrecht. De aanvraag is geregistreerd onder nummer 1701887. In deze brief nemen wij een ontwerpbesluit op uw aanvraag om omgevingsvergunning.

Datum  
22 november 2016

### 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.

Betreft  
Ontwerp-  
omgevingsvergunning

Wij zijn voornemens de omgevingsvergunning te verlenen onder de bepaling dat de geaarmerkte stukken en van 1 tot en met 8 genummerde bladzijden deel uitmaken van de vergunning. Wij verlenen de omgevingsvergunning voor de volgende activiteiten:

Bijlagen  
div.

Uw kenmerk

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)
3. een in-/uitrit maken, hebben of veranderen

Ons kenmerk  
1701887

Uw brief van

Onderdeel van het besluit vormt:

1. het bouwen van 16 appartementen
2. toestemming tot het afwijken van het bestemmingsplan
3. aanleggen van een in- en uitrit

Afdeling  
Samenleving

Telefoon direct  
0184-495955

### Overige bijgevoegde documenten

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

Behandeld door  
G.A. Bijkerk

- Tekening OV-01.0 d.d. 2-11-2016, ontvangstdatum d.d. 4 november 2016
- Tekening OV-10.0 d.d. 2-11-2016, ontvangstdatum d.d. 4 november 2016
- Tekening OV-20.0 d.d. 2-11-2016, ontvangstdatum d.d. 4 november 2016
- Tekening OV-30.0 d.d. 2-11-2016, ontvangstdatum d.d. 4 november 2016
- Tekening OV-51.0 d.d. 2-11-2016, ontvangstdatum d.d. 4 november 2016
- Bouwbesluitberekeningen OV-60.0 d.d. 2-11-2016, ontvangstdatum d.d. 4 november 2016
- Principedetails OV-90.0 d.d. 2-11-2016, ontvangstdatum d.d. 4 november 2016
- EPN berekening en Milieuprestatieberekening d.d. 1-9-2016, ontvangstdatum d.d. 5 september 2016

- Ruimtelijke onderbouwing versie 1.3 d.d. 4-11-2016, ontvangstdatum d.d. 4 november 2016
- Constructietekeningen 01 – 05 d.d. 4-10-2016, ontvangstdatum d.d. 4 november 2016
- Constructiedetails D01 d.d. 4-10-2016, ontvangstdatum d.d. 4 november 2016

### **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. aanvullend bodemonderzoek volgens de NEN 5740 en/of NEN 5707 ter plaatse van de te slopen bebouwing

### **Bodem**

Gelet op de resultaten van de uitgevoerde bodemonderzoeken kan de omgevingsvergunning conform artikel 6.2c van de Wabo nog niet in werking treden. Dat wil zeggen dat u nog niet kunt beginnen aan de realisatie van uw bouwplan. Dit omdat er nog onderzoek dient plaats te vinden van de te slopen bebouwing. Om de omgevingsvergunning in werking te laten treden, dient een aanvullend onderzoek conform NEN 5740 en/of NEN 5707 te worden uitgevoerd. Dit aanvullend onderzoek dient ter beoordeling aan ons te worden toegezonden. Uit dit aanvullend onderzoek moet blijken of er daadwerkelijk geen sprake is van (een geval van ernstige) bodemverontreiniging.

### **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 30 december 2016 op het gemeentekantoor, Industrieweg 11.

Gedurende de termijn van ter inzage legging kunt u een zienswijze indienen op het ontwerpbesluit omgevingsvergunning. Uw zienswijzen kunt u schriftelijk kenbaar maken aan het college van burgemeester en wethouders, Postbus 16, 3360 AA Sliedrecht.

Wilt u een mondelinge zienswijze geven, dan dient u dit uitdrukkelijk te verzoeken bij de Afdeling Samenleving, team Vergunningverlening, Toezicht en Handhaving.

### **Nadere informatie**

Voor meer informatie over dit besluit kunt u contact opnemen met de heer G.A. Bijkerk, 0184495955. Wanneer u schriftelijk reageert, verzoeken wij u ons kenmerknummer 1701887 te vermelden.

Hoogachtend,  
Namens Burgemeester en Wethouders van Sliedrecht,  
De coördinator team VTH,

B.A. Nederlof

## **Inhoudsopgave**

De volgende onderdelen horen bij en maken deel uit van de ontwerp omgevingsvergunning, d.d. 22 november 2016 aan Debrug B.V. voor het oprichten 16 appartementen en het aanleggen van een in- en uitrit ter plaatse van Kerkbuurt 12-18 te Sliedrecht.

<b>PROCEDURELE OVERWEGINGEN</b> .....	4
<b>HET BOUWEN VAN EEN BOUWWERK</b>	
Voorschriften .....	6
Overwegingen .....	6
<b>HET GEBRUIKEN VAN GRONDEN OF BOUWWERKEN IN STRIJD MET HET BESTEMMINGS-PLAN</b>	
Voorschriften .....	7
Overwegingen .....	7
<b>EEN IN-/UITRIT MAKEN, HEBBEN OF VERANDEREN</b>	
Voorschriften .....	8
Overwegingen .....	8

### **Afschrift aan:**

- Waterschap Rivierenland, Postbus 599, 4000 AN Tiel
- Oasen N.V., Postbus 122, 2800 AC Gouda
- Abarchitectuur, t.a.v. de heer S. Roza, Laan op Zuid 73, 3072DB Rotterdam

## **PROCEDURELE OVERWEGINGEN**

### **Gegevens aanvrager**

Op 5 september 2016 hebben wij een aanvraag voor een omgevingsvergunning als bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) ontvangen. Het betreft een verzoek van: Debrug B.V., Vijfzinnenstraat 6a, 4201JD Gorinchem

Het project waarvoor vergunning wordt gevraagd omschrijven wij als volgt: het oprichten van 16 appartementen ter hoogte van Kerkbuurt 12-18 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
3. een in-/uitrit maken, hebben of veranderen

### **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<sup>o</sup> 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 2:8 van de Algemene plaatselijke verordening (APV).

Daarnaast hebben wij de aanvraag getoetst aan het Bor en de Ministeriele 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<sup>o</sup> 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<sup>o</sup> 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 aangevraagde bouwplan valt onder de categorie van aangewezen gevallen.

### **Ter inzage legging-zienswijzen**

Vanaf 30 december 2016 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 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;
- 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;
- geadviseerd wordt 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 (OZHZ), op verzoek van de gemeente, een beoordeling verzorgen; u dient hiervoor vooraf een plan van aanpak ter goedkeuring in te dienen bij de OZHZ. Na afloop van de saneringswerkzaamheden dient een evaluatierapport aan de OZHZ te worden gezonden.

### 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 "Kerkbuurt Oost", waarin het betreffende perceel de bestemming 'wonen' en 'centrum-2' heeft;
- aan het bouwplan medewerking kan worden verleend met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onderdeel a, onder 3<sup>o</sup> van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;
- het bouwplan voldoet aan de redelijke eisen van welstand, advies van 13 september 2016
- in het kader van ingediende bodemonderzoeken blijkt uit de resultaten van het bodemonderzoek dat er geen sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging hetgeen inhoud dat conform de Wet bodembescherming geen sprake is van saneringsplicht;
- aangezien deze grond aanzienlijk sterker verontreinigd is dan de directe omgeving, mag deze grond op basis van het zorgplichtbeginsel uit de Wet bodembescherming (artikel 13) bij vrijkomen niet op de locatie worden hergebruikt;
- indien deze grond vrijkomt dient de grond derhalve te worden afgevoerd naar een daartoe geschikte bestemming (grondreiniger of stortplaats of bestemming voor hergebruik elders);
- de overige grond die tijdens de bouw werkzaamheden vrijkomt kan wel 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 de bodembeheernota regio Zuid-Holland Zuid;
- 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 BESTEMMINGS-PLAN**

### **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 "Kerkbuurt - Oost", waarin het betreffende perceel de bestemming 'wonen' en 'centrum - 2' heeft;
- Het bouwplan in strijd is met de voorschriften van het bestemmingsplan "Kerkbuurt Oost" omdat de gothoogten, bouwhoogten afstanden tot de perceelsgrens, aantal woningen en diepte van het hoofdgebouw worden overschreden;
- Alleen medewerking kan worden verleend met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onderdeel a, onder 3<sup>o</sup> 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<sup>o</sup> 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
  - de huidige bestemming verandert niet
  - 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 30 december 2016 tot 10 februari 2017 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 is 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<sup>o</sup> van de Wabo;
- Het redelijk is aan de bovengenoemde afwijking mee te werken;
- Het redelijk is aan het verzoek, onder het stellen van voorwaarden, medewerking te verlenen.

## **EEN IN- / UITRIT MAKEN, HEBBEN OF VERANDEREN**

### **Voorschriften**

Aan de omgevingsvergunning zijn de volgende voorschriften verbonden:

- de nieuw te plaatsen in- en uitrit dient te worden uitgevoerd conform de bijgevoegde tekening;
- 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 voortkomen zijn voor de aanvrager;
- aanwijzingen voor de uitvoering van de in- / uitrit door onze opzichter Weg- en Waterbouw de heer Van Wijgerden (tel. 06 – 20 95 96 82) 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 2:8 APV;
- wordt voldaan aan de gestelde criteria;
- dat het voor het realiseren van parkeerplaatsen op eigen terrein noodzakelijk is dat het pand over een in- en uitrit beschikt;
- het niet in de lijn der verwachtingen ligt dat op korte termijn ruimtelijke ontwikkelingen plaatsvinden waarbij deze in- en uitrit bezwaarlijk is;
- het redelijk is aan het verzoek, onder het stellen van voorwaarden, medewerking te verlenen.