

**RAADSBSLUIT**

Onderwerp: Woningbouwontwikkeling aan de Rembrandtweg 257	Gemeenteraad: 27 januari 2022	Zaaknummer: 221395
	Commissie Samen Wonen 13 januari 2022	

De raad van de gemeente Ridderkerk;

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders op 14 december 2021;

gelet op

Wro en Bro.

overwegende, dat

- het gewenst is medewerking te verlenen aan de nieuwbouwontwikkeling aan de Rembrandtweg 257;
- het ontwerp van de ruimtelijke onderbouwing en het ontwerpbesluit omgevingsvergunning, nadat het op wettelijk wijze bekendgemaakt is, zes weken ter inzage heeft gelegen;
- binnen de periode van de terinzagelegging negen zienswijzen ontvangen zijn;
- de zienswijzen beantwoord zijn in de bij dit besluit behorende Nota van Zienswijzen;
- de ontvangen zienswijzen geen aanleiding geven tot aanpassing van het plan of weigering van de omgevingsvergunning;
- er geen noodzaak is tot vaststelling van een exploitatieplan, omdat de kosten anderszins verzekerd zijn.

BESLUIT:

1. Medewerking te verlenen aan de woningbouwontwikkeling aan de Rembrandtweg 257.
2. Een definitieve verklaring van geen bedenkingen te verlenen.
3. Geen exploitatieplan vast te stellen.
4. De motie 2021-141 is afgedaan.

Aldus besloten in de vergadering van de gemeenteraad Ridderkerk van 27 januari 2022.

de griffier,

mr. J.G. van Straalen

de voorzitter,

mw. A. Attema





Beschikking omgevingsvergunning R200311029

Burgemeester en wethouders hebben op 30 december 2020 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor de nieuwbouw van een appartementencomplex met 35 appartementen en een stallingsgarage. De aanvraag gaat over de Rembrandtweg 275 t/m 343 (oneven) en Adriaen van Ostadestraat 3 in Ridderkerk en is geregistreerd onder nummer R200311029.

Besluit

Burgemeester en wethouders hebben op 3 februari 2022 besloten, gelet op de artikelen 2.1, 2.2, 2.10, 2.12 en 2.18 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht de omgevingsvergunning te verlenen. De omgevingsvergunning wordt verleend voor de volgende activiteiten:

- bouwen (art. 2.1 lid 1a Wabo);
- planologisch strijdig gebruik (art. 2.1 lid 1c Wabo);
- uitweg (art. 2.2 lid 1e Wabo).

Procedure

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.7 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. De aanvraag is voor de activiteit bouwen beoordeeld aan artikel 2.10, eerste lid, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

De activiteit planologisch strijdig gebruik is beoordeeld aan artikel 2.12, eerste lid, onderdeel a, sub 3°, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

De aanvraag is voor de activiteit uitweg beoordeeld aan artikel 2.18 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht in relatie met artikel 2.12 van de Algemene Plaatselijke Verordening.

Overige bijgevoegde documenten

De omgevingsvergunning is gebaseerd op de volgende ingediende tekeningen en documenten:

- aanvraagformulier, aanvraagnr. 5695953 (5553313) d.d. 30-12-2020;
- aanmeldingsnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling d.d. 30-12-2020;
- aanvulling t.b.v. Welstand, buitenruimte, d.d. 24-08-2021, ingenieursbureau AKM;
- aanvulling t.b.v. Welstand, d.d. 24-08-2021, ingenieursbureau AKM;
- aanzicht 1 uitrit, ingediend d.d. 17-08-2021;
- aanzicht 2 uitrit, ingediend d.d. 17-08-2021;
- aanzicht 3 uitrit, ingediend d.d. 17-08-2021;
- aanzicht 4 uitrit, ingediend d.d. 17-08-2021;
- AERIUS stikstofberekening Ad Fontem, d.d. 21-12-2020;
- akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï versie 2, Voortman Ingenieurs, d.d. 26-02-2021;
- archeologisch onderzoek bijlage boorstaten, d.d. 02-04-2021 Hamaland Advies;
- BA 020 situatie bouwplaats inrichting, d.d. 07-09-2021, ingenieursbureau AKM;
- BA-001 situatie bestaand, d.d. 25-03-2021, ingenieursbureau AKM;
- BA-010 situatie nieuw, d.d. 25-03-2021, ingenieursbureau AKM;
- BA-100 plattegronden begane grond, d.d. 25-03-2021, ingenieursbureau AKM;



- BA-101 plattegronden 1e Verdieping, d.d. 25-03-2021, ingenieursbureau AKM;
- BA-102 plattegronden 2e Verdieping, d.d. 25-03-2021, ingenieursbureau AKM;
- BA-103 plattegronden 3e Verdieping, d.d. 25-03-2021, ingenieursbureau AKM;
- BA-104 plattegronden 4e Verdieping, d.d. 25-03-2021, ingenieursbureau AKM;
- BA-105 plattegronden dakverdieping, d.d. 25-03-2021, ingenieursbureau AKM;
- BA-200 gevelaanzichten buitengevels, d.d. 25-03-2021, ingenieursbureau AKM;
- BA-201 gevelaanzichten binnen, d.d. 25-03-2021, ingenieursbureau AKM;
- BA-300 doorsneden, d.d. 25-03-2021, ingenieursbureau AKM;
- BA-301 Doorsnede Lifthal en trappenhuis, d.d. 02-06-2021, Ingenieursbureau AKM;
- BA-900 Principedetail V001, d.d. 30-08-2021, ingenieursbureau AKM;
- BA-900 Principedetail V101, d.d. 25-03-2021, ingenieursbureau AKM;
- BA-900 Principedetail V101, d.d. 30-08-2021, ingenieursbureau AKM;
- BA-900 boekwerk Principedetails, d.d. 25-03-2021, ingenieursbureau AKM;
- bijlagen, d.d. 05-03-2021, ingenieursbureau AKM;
- buitenruimte, d.d. 31-08-2021, Ars Virens;
- bureauonderzoek en Inventariserend Veldonderzoek Archeologie v2.0, d.d. 23-04-2021 Hamaland Advies;
- documentenlijst, d.d. 07-09-2021, ingenieursbureau AKM;
- doorsnede fragment entree, d.d. 25-08-2021;
- E215746.004 Geotechnisch bodemonderzoek Rembrandtweg 257 te Ridderkerk, d.d. 19-03-2021, Aelmans Eco B.V.;
- formulier toetsingskader veilig onderhoud 2012, ingediend 31-03-2021;
- nota van beantwoording zienswijzen behorende bij de omgevingsvergunning voor Rembrandtweg 257 te Ridderkerk (R200311029)
- Definitief besluit hgw - Rembrandtweg 257;
- ontwerpboekwerk Rembrandtweg 257, d.d. 09-03-2021, ingenieursbureau AKM;
- overzichtskaart KLIC-21G115500-1 Rembrandtweg 257, d.d. 24-02-2021;
- plattegrond fragment entree, d.d. 25-08-2021;
- plattegrond fragment V1, d.d. 25-08-2021;
- rapport brandveiligheid, d.d. 12-03-2021, Flameteq Brandpreventie B.V.;
- rapport Energieprestatie - NEN 7120, d.d. 25-08-2021, Bartosz;
- rapport-R01A constructieve ontwerpuitgangspunten, d.d. 23-02-2021, Ingenieursstudie DCK;
- R-JVO1665 akoestisch onderzoek geluidwering gevels appartementen Rembrandtweg Ridderkerk v1, d.d. 16-03-2021, Voortman Ingenieurs;
- ruimtelijke onderbouwing Ridderkerk - Rembrandtweg 257 v 03, d.d. 27-04-2021, AKM Projectontwikkeling;
- QuickScan Flora en Fauna EcoTierra, d.d. 30-09-2020;
- verkeersplan, d.d. 25-10-2021, ingenieursbureau AKM;
- veiligheidsplan, d.d. 01-11-2021, ingenieursbureau AKM;
- verkennend bodemonderzoek, Rembrandtweg 257, Arnicon d.d. 20-10-2020;
- zonnestudie Rembrandtweg 257 te Ridderkerk, d.d. 22-04-2021.



Beroepsclausule

Tegen het besluit kan binnen zes weken na bekendmaking beroep worden aangetekend. Het beroepsschrift moet in tweevoud worden ingediend bij de Rechtbank in Rotterdam, sector Bestuursrecht, Postbus 50950, 3007 BL Rotterdam. De beschikking treedt in werking nadat de termijn voor het indienen van een beroepsschrift is verstreken. Het indienen van een beroepsschrift schorst de werking van het besluit niet. Een belanghebbende, die het niet eens is met het besluit, kan beroep instellen.

Het beroep kan alleen worden ingesteld door degene die:

- eerder over het ontwerpbesluit zienswijzen heeft ingediend;
- kan aantonen dat hij redelijkerwijs niet in staat was om eerder zienswijzen in te dienen;
- het niet eens is met de aangebrachte wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbesluit.

Hebben u of derde belanghebbenden er veel belang bij dat dit besluit niet in werking treedt, dan kan een voorlopige voorziening worden gevraagd bij de Voorzieningenrechter van de Rechtbank in Rotterdam, Postbus 50950, 3007 BL Rotterdam. Wanneer een voorlopige voorziening wordt aangevraagd treedt de beschikking pas in werking nadat hierover een beslissing is genomen.

U kunt ook digitaal het beroeps- en verzoekschrift indienen bij genoemde rechtbank via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. Daarvoor moet u wel beschikken over een elektronische handtekening (DigiD). Kijk op de genoemde site voor de precieze voorwaarden.

Procedureel

Bevoegd gezag

Gelet op bovenstaande projectbeschrijving, alsmede op het bepaalde in hoofdstuk 3 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) en de daarbij horende bijlage zijn wij het bevoegd gezag om de integrale omgevingsvergunning te verlenen. Daarbij zijn wij er procedureel en inhoudelijk voor verantwoordelijk dat in ons besluit alle relevante 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 dienen wij ervoor zorg te dragen dat de aan de omgevingsvergunning verbonden voorschriften op elkaar zijn afgestemd.

Ontvankelijkheid

Artikel 2.8 van de Wabo biedt de grondslag voor een geharmoniseerde regeling van de indieningsvereisten. Dit betreft de gegevens en bescheiden die bij een aanvraag om een omgevingsvergunning moeten worden gesteld om tot een ontvankelijke aanvraag te komen. De regeling is uitgewerkt in paragraaf 4.2 van het Bor, met een nadere uitwerking in de Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor).

Na ontvangst van de aanvraag hebben wij deze aan de hand van de Mor getoetst op ontvankelijkheid. Daarbij is gebleken dat een aantal gegevens ontbrak. De aanvrager is hierop in de gelegenheid gesteld om aanvullende gegevens te leveren. We hebben de aanvullende gegevens ontvangen op 31 maart 2021. Hierdoor is de wettelijke procedure verlengd met 59 dagen. Wij zijn van oordeel dat de



aanvraag alsmede de latere aanvulling daarop voldoende informatie bevat voor een goede beoordeling van de gevolgen van de activiteit op de fysieke leefomgeving. De aanvraag is dan ook ontvankelijk en in behandeling genomen.

Zienswijzen

Vanaf 10 september 2021 tot 22 oktober 2021 heeft een ontwerp van deze beschikking ter inzage gelegen en zijn er zienswijzen naar voren te gebracht. De beantwoording van de zienswijzen zijn verwerkt in bijbehorende 'Nota van beantwoording zienswijzen behorende bij de omgevingsvergunning voor Rembrandtweg 257 te Ridderkerk (R200311029)'. De zienswijzen leiden niet tot een aanpassing van de beschikking.

Ambtelijke wijziging

Vanwege het besluit hogere Grenswaarde is de beschikking ten opzichte van het ontwerpbesluit op het volgende punt gewijzigd:

1. Het volgende voorschrift is toegevoegd:
Er moet voldaan worden aan een binnenwaarde van 33 dB van het Bouwbesluit 2012. Voor de gevelweringberekening moet uitgegaan worden van de gecumuleerde geluidbelasting vanwege alle relevante omliggende wegen (zoneplichtige en niet-zoneplichtige wegen) zonder correctie van artikel 110g van de Wet geluidhinder. Op de geluidbelaste balkons is een gesloten borstwering wenselijk met een oppervlaktegewicht van minimaal 10 kg/m². Aanvullende geluidreductie kan bereikt worden door een geluidabsorberend plafond met een absorptiefactor van minimaal 0,9.

Verklaring van geen bedenkingen

Op grond van artikel 2.27 Wabo wijst het Bor of een bijzondere wet categorieën van gevallen aanwijzen aan waarvoor geldt dat een omgevingsvergunning niet wordt verleend dan nadat een daarbij aangewezen bestuursorgaan heeft verklaard dat het daartegen geen bedenkingen heeft. Op 27 januari 2022 hebben wij van de gemeenteraad van Ridderkerk een verklaring ontvangen waaruit blijkt dat er geen bedenkingen zijn tegen het verlenen van de gevraagde vergunning.

Gelet hierop is de verklaring van geen bedenkingen van rechtswege gegeven zonder dat daarbij is bepaald dat voorschriften aan de omgevingsvergunning moeten worden verbonden.

Hoogachtend,
het college van burgemeester en wethouders,
namens deze,

de heer G. Tieleman
teamleider team Omgevingsvergunningen

VERZONDEN 2 FEBRUARI 2022



Het (ver-)bouwen van een bouwwerk.

Overwegingen

Bij het nemen van het besluit hebben wij overwogen dat:

- het bouwplan blijkens advies van 1 september 2021 van de welstandscommissie niet strijdig is met redelijke eisen van welstand;
- het aannemelijk is dat het bouwplan voldoet aan de eisen van de gemeentelijke bouwverordening en het Bouwbesluit;
- op grond van artikel 2.4, onder d, van de Regeling omgevingsrecht (Mor), in of bij de aanvraag om een vergunning voor een bouwactiviteit een onderzoeksrapport betreffende verontreiniging van de bodem moet worden overlegd;
- middels het rapport “verkennend bodemonderzoek” C20-406-O d.d. 20 oktober 2020 van Arnicon B.V. is aangegeven de locatie geschikt wordt geacht voor de toekomstige woonbestemming;
- het bouwplan wordt gerealiseerd in een gebied dat door de provincie Zuid-Holland is aangewezen als boringvrije zone binnen het grondwaterbeschermingsgebied;
- op 19 mei 2021 door de omgevingsdienst Haaglanden een positief advies is afgegeven voor het bouwen binnen de boringsvrije zone;
- er voorwaarden worden verbonden aan het bouwen binnen het grondwaterbeschermingsgebied;
- deze voorwaarden als voorschriften zijn opgenomen in deze beschikking;
- uit de AERIUS-berekening blijkt dat het bouwplan geen nadelige gevolgen heeft voor de stikstofdepositie.

Voorschriften

De volgende voorschriften zijn van toepassing:

1. Met de uitvoering van het werk of van een onderdeel van het werk mag niet worden begonnen alvorens onderstaande bescheiden door of vanwege het bouwtoezicht van de gemeente zijn goedgekeurd:
 - a. Definitief palenplan.
 - b. Berekeningen en tekeningen (vorm en wapening) van de palen.
 - c. Definitieve berekeningen en tekeningen fundering, incl. detailberekening funderingsbalk.
 - d. Berekeningen en tekeningen (vorm en wapening) van de begane grond en verdiepingsvloeren.
 - e. Berekeningen en tekeningen van alle staalconstructies.
 - f. Berekeningen en tekeningen van de dak-elementen.
 - g. Berekeningen en tekeningen van cruciale details (beton en staal).
 - h. Berekeningen en tekeningen van alle overige onderdelen welke van invloed zijn op de constructieve veiligheid.
 - i. Monitoringsplan voor het monitoren van belendingen i.v.m. heitrillingen.



De betreffende bescheiden dienen minimaal 3 weken voor de beoogde aanvang van de bouwwerkzaamheden ter goedkeuring bij het dossier te worden ingediend via www.omgevingsloket.nl.

2. De droogweerafvoer moet worden aangesloten op het gemengde stelsel.
3. In het ontwerpbesluit is de afvoer van hemelwater geborgd in de voorschriften 3 en 4 van het ontwerpbesluit. De voorschriften over gescheiden hemelwaterafvoer worden als voorwaardelijke verplichting in de omgevingsvergunning opgenomen. Dat voorschrift komt te luiden:
 - a. "Tot het gebruik overeenkomstig de omgevingsvergunning behoort: de aansluiting van alle daken en de publieke ruimte (parkeerplaatsen) op een aan te leggen en in stand te houden afvoerleiding van hemelwater in deugdelijke staat. Deze ondergrondse leiding zorgt voor de afvoer van hemelwater naar een bestaande watergang aan de overzijde van de Rembrandtweg."
 - b. het hemelwater van balkons en (in pandige) galerijen mag NIET op oppervlaktewater mag worden geloosd, maar naar het (gescheiden) vuilwaterstelsel afgevoerd.
4. Er moet voldaan worden aan een binnenwaarde van 33 dB van het Bouwbesluit 2012. Voor de gevelweringberekening moet uitgegaan worden van de gecumuleerde geluidbelasting vanwege alle relevante omliggende wegen (zoneplichtige en niet-zoneplichtige wegen) zonder correctie van artikel 110g van de Wet geluidhinder. Op de geluidbelaste balkons is een gesloten borstwering wenselijk met een oppervlaktegewicht van minimaal 10 kg/m². Aanvullende geluidreductie kan bereikt worden door een geluidsabsorberend plafond met een absorptiefactor van minimaal 0,9.
5. Voorafgaand aan het heiwerk dient een heibespreking te worden gehouden waarin belangrijke afspraken m.b.t. de uitvoering worden besproken e.e.a. in overleg met en naar genoegen van de bouwinspecteur.
De aanvrager c.q. diens gemachtigde stuurt de bouwinspecteur daarvoor minimaal één week van te voren een uitnodiging. Pas na goedkeuring van het in deze vergadering opgestelde verslag mag worden gestart met de uitvoering van het palenplan, daarbij in acht genomen dat alle heipalen dienen te worden gekalenderd.
6. De werkzaamheden moeten worden uitgevoerd overeenkomstig de aanvraag en de daarbij behorende tekeningen.
7. Het enige groen, dat verwijderd wordt, is de beplanting in de private tuin van het huidige kantoorpand. Na realisatie van het project zal op de private gronden nieuw groen worden gerealiseerd.
8. De houder van de omgevingsvergunning dient degenen die in zijn opdracht handelingen en/of activiteiten verrichten, op de hoogte te brengen van de aanwezigheid van het milieubeschermingsgebied voor grondwater zijnde 'boringsvrije zone' en van de gestelde voorschriften.



9. De houder van de omgevingsvergunning moet doen en nalaten wat redelijkerwijs kan worden geveegd om verontreiniging van grond en grondwater te voorkomen of te beperken.
10. Het binnen het milieubeschermingsgebied voor grondwater in bedrijf zijnde materieel moet zodanig zijn uitgerust en onderhouden, dat de kans op olie- en/of brandstofverontreiniging van de bodem zo klein mogelijk is.
11. Het opslaan, overslaan, bijvullen en verversen van aardolieproducten ten behoeve van het materieel moet zorgvuldig en zonder morsen, boven of op een vloeistofkerende voorziening, gebeuren.
12. Eventueel gemorste schadelijke stoffen moeten meteen worden verzameld in een vloeistofdichte verpakking en naar een hiertoe geschikte verwerkingseenheid worden gebracht.
13. Indien als gevolg van lekkage, morsen of anderszins grond en grondwater wordt verontreinigd of gevaar voor verontreiniging dreigt, stelt de ter plaatse verantwoordelijke persoon onmiddellijk het bevoegd gezag en de directeur van het drinkwaterbedrijf hiervan in kennis.
14. Het tijdens de werkzaamheden toe te passen water moet van drinkwaterkwaliteit zijn.
15. Tijdens de werkzaamheden toe te passen materieel en materiaal dat in contact komt met het grondwater, moet voor aanvang van de werkzaamheden grondig gereinigd zijn.
16. De op of onder het maaiveld toe te passen bouwstoffen moeten voldoen aan de eisen van het Besluit bodemkwaliteit, met dien verstande dat geen IBC-bouwstoffen mogen worden toegepast.
17. Chemische stoffen voor onder meer funderingsversterking en het waterdicht maken van bouwputbodems mogen niet worden gebruikt. Onder deze chemische stoffen verstaan wij onder andere waterglas.
18. Ophoog- of aanvulmaterialen moeten voldoen aan de eisen van het Besluit bodemkwaliteit, bovendien moeten deze materialen schoon zijn. Grond die tijdens de werkzaamheden wordt toegepast moet van de categorie 'wonen' zijn, of schoner.
19. Funderingspalen mogen niet worden verwijderd.
20. Vrijkomend bouwafval moet dagelijks worden afgevoerd naar een erkende verwerker.
 - a. Indien een aansluiting op het riool niet mogelijk is, moet de afvoer van het rioolwater van de bouwkeet als volgt geschieden:
 - b. De afvoer van de toiletten vindt plaats via een stelsel van buisleidingen, waarin een vloeistofdichte septic tank is opgenomen of met gebruikmaking van een mobiel toilet dat regelmatig wordt geleegd.



- c. Het effluent mag niet in de bodem worden geloosd.
 - d. De afvoer van de toiletten, de afvoer van het keukenafvalwater en de afvoer van het overige afvalwater geschiedt via een stelsel van buisleidingen dat vloeistofdicht wordt gemaakt en onderhouden.
 - e. De septic tank en bezinkput worden zo vaak als voor een goede werking ervan nodig is, geleegd waarbij de specie wordt afgevoerd naar een rioolwaterzuiveringsinstallatie of een ontvangput van het openbare vuilwaterriool. De bewijsstukken van lediging en afvoer moeten worden bewaard.
21. Indien het bepaalde in de vorige twee voorschriften niet te realiseren is, moet het rioolwater van de bouwkeet door middel van een vloeistofdicht rioleringsstelsel kunnen afstromen naar een vloeistofdichte bak.
- a. De bak moet zijn uitgerust met een niveausignalering. Bij een vulling van 85 procent moet deze signalering in werking treden.
 - b. De bak moet zodanig worden geplaatst dat deze voor inspectie en lediging met behulp van een puttenzuiger gemakkelijk bereikbaar is.
 - c. De bak moet zo vaak als nodig geleegd worden, waarbij de inhoud moet worden vervoerd naar een ontvangput van het openbare vuilwaterriool.
 - d. De bewijsstukken van lediging en afvoer moeten worden bewaard.
22. Indien een bouwkeet wordt verwarmd mag geen andere verwarming worden toegepast dan gasgestookte of elektrische verwarming.
23. Na beëindiging van de werkzaamheden moeten de bouwkeet en het bijbehorende rioleringsstelsel met putten worden geamoveerd en wel zodanig dat het vrijgekomen terrein in de oorspronkelijke staat wordt teruggebracht.
24. De afvoer van rioolwater van een voor de uitvoeringswerken te plaatsen bouwkeet moet geschieden via een vloeistofdicht te maken en te onderhouden stelsel van buisleidingen naar het openbare vuilwaterriool.
25. Het bouwen moet geschieden overeenkomstig de bepalingen van het Bouwbesluit en de bouwverordening van de gemeente, zoals deze van kracht waren op het moment van indiening van de aanvraag.

Mededelingen

U wordt tevens op het volgende gewezen:

1. Tijdens het bouwen moeten, voor zover van toepassing, op het terrein aanwezig zijn: de vergunning voor het bouwen, het bouwveiligheidsplan en alle overige voor het bouwen van belang zijnde vergunningen en documenten.

Het is ook toegestaan dat er kopieën van de betreffende stukken op de bouwplaats aanwezig zijn.



2. Het is niet toegestaan vergunningplichtige werkzaamheden uit te voeren in afwijking van de verleende vergunning. Indien door bevoegde ambtenaren van de gemeente wordt geconstateerd dat er wordt gebouwd in afwijking van de verleende vergunning, kan onmiddellijk een bouwstop worden opgelegd. Wij raden u aan eventuele wijzigingen vooraf te bespreken met de betreffende bouwinspecteur.
3. In de Regeling omgevingsrecht (Mor) staat in artikel 2.7 welke constructiegegevens en documenten er nader ter controle moeten worden ingediend en in artikel 2.1 waaraan deze moeten voldoen. Met de uitvoering van het werk waarop deze gegevens en documenten betrekking hebben, mag niet eerder dan na drie weken na indiening worden begonnen. Als de gemeente binnen die termijn niet heeft gereageerd, mag voor eigen risico worden begonnen met de uitvoering van het gedeelte van het werk waarop de ingediende gegevens betrekking hebben. Eigen risico houdt in dat uitgevoerd werk waarvan alsnog (buiten de termijn van drie weken) de bijbehoren de gegevens en documenten worden afgekeurd, moeten worden aangepast of ongedaan worden gemaakt. Door de gemeente gewaarmerkte aanvullingen maken deel uit van de vergunning en moeten op grond van Bouwbesluit artikel 1.23, net als de vergunning zelf, tijdens de uitvoering op het werk aanwezig zijn.
4. De gemeente neemt geen stukken in behandeling die niet zijn opgesteld in de Nederlandse taal (artikel 4.5, lid 2, Algemene wet bestuursrecht). De aanvrager/vergunninghouder is zelf verantwoordelijk voor de juistheid, de volledigheid en de auteursrechtelijke aspecten van de door hem of haar of door diens gemachtigde ingediende gegevens en bescheiden.
5. Hoewel de aanvraag voor 1 januari 2021 is ingediend en niet valt onder de zogenaamde BENG-eisen, zal ter verkrijging van een energielabel tijdens de bouw een bouwdoossier, met ook fotomateriaal, moeten worden opgebouwd. Na oplevering zal dan een BENG-berekening, door een erkende EP-adviseur, moeten worden gemaakt. Deze hoeft echter niet aan de BENG-eisen te voldoen.
6. Met het bouwen van het vergunde bouwwerk mag niet worden begonnen voordat voor zover nodig door de gemeente de rooilijnen of bebouwingsgrenzen op het bouwterrein zijn uitgezet en het straatpeil is uitgezet.
De vergunninghouder moet minimaal 2 weken voor de start van de werkzaamheden contact opnemen met de gemeente. Dit kan via toezichtwabo@bar-organisatie.nl o.v.v. startdatum, nummer omgevingsvergunning en adres.
7. De vergunninghouder moet de start van de werkzaamheden ten minste twee dagen van tevoren melden via toezichtwabo@bar-organisatie.nl o.v.v. startdatum, nummer omgevingsvergunning en adres.
8. De vergunninghouder moet de beëindiging van de werkzaamheden uiterlijk op de eerste dag na voltooiing melden via toezichtwabo@bar-organisatie.nl o.v.v. nummer omgevingsvergunning en adres.



9. Een bouwwerk waarvoor een vergunning voor het bouwen is verleend mag niet in gebruik worden gegeven of genomen indien de gemeente niet schriftelijk van de beëindiging van die werkzaamheden in kennis is gesteld.
10. Op tekening wordt aangegeven dat op een aantal daken zonnepanelen geïnstalleerd gaan worden. Gezien het aantal toenemende branden in deze systemen adviseren wij u deze door een daarvoor erkend installateur te laten plaatsen om zodoende de kans op brand te beperken.
11. Geadviseerd wordt om alle verblijfsruimten in de woningen (niet alleen de ruimten waardoor gevluht wordt) te voorzien van een rookmelder conform NEN 2555. Ervaring heeft ons geleerd dat juist dat de ruimten zijn waar brand ontstaat, waardoor een snellere detectie plaats vindt en de ontvluchting eerder op gang komt.
12. Voor wat betreft de parkeergarage en het opladen en/of stallen van elektrische voertuigen adviseren wij u een aantal van de hieronder genoemde risico-verminderende maatregelen te laten treffen:
 - a. Het aanbrengen van een brandmeldinstallatie voor een snelle signalering van de brand en alarmering, ook indien hier geen eisen voor gesteld zijn (parkeergarages <1000m² bouwbesluit 2012 art.6.20). Het aanbrengen van deze installatie biedt overigens geen garantie voor een geslaagde brandweerinzet;
 - b. Afschakelen voeding van laadpalen door de evt. aanwezige brandbeveiligingsinstallatie zoals bijvoorbeeld de brandmeldinstallatie;
 - c. Het aanbrengen van een schakelaar (bijvoorbeeld bij de (neven)ingang van de parkeergarage) waarbij in één handeling de voeding van de laadpalen kan worden afgeschakeld;
 - d. Plaats laadvoorzieningen zoveel als mogelijk bij de in- en uitgang op straatniveau en op een plek waar rook door ventilatie kan worden afgevoerd (bijvoorbeeld langs open gevels);
 - e. De aanleg, beheer en onderhoud van laadvoorzieningen moet plaatsvinden volgens de laatste technische inzichten. Kijk hiervoor op de website van het Nationaal Kennisplatform Laadinfrastructuur (www.nklnederland.nl);
 - f. Zorg voor aanrijdbeveiliging van laadvoorzieningen;
 - g. Zorg voor voldoende dekking van de brandschadeverzekering;
 - h. Stal en/of laadt elektrische voertuigen indien mogelijk buiten de parkeergarage;
 - i. Als laatste en door ons nadrukkelijk geadviseerd is het aanbrengen van een sprinklerinstallatie. Een sprinklerinstallatie is een vast aangebrachte brandblusinstallatie om een beginnende brand te detecteren, te signaleren en te beheersen. Deze installatie kan branduitbreiding naar andere auto's voorkomen en door het koelend effect is de kans groter dat de hoofdconstructie en vloerdelen van het gebouw intact blijven. Tevens is de kans op een geslaagde inzet van de brandweer vele malen groter.
13. Bedrijfsmatige bouw- of sloopwerkzaamheden mogen uitsluitend op werkdagen en op zaterdag tussen 7.00 uur en 19.00 uur worden uitgevoerd.
Bij het uitvoeren van die werkzaamheden mogen de in tabel 8.3 van het Bouwbesluit 2012



aangegeven dagwaarden, en de bij die dagwaarden aangegeven maximale blootstellingsduur in dagen dat de dagwaarde is bereikt, niet worden overschreden.

Op grond van het Bouwbesluit 2012 moet schriftelijk ontheffing worden aangevraagd bij burgemeester en wethouders als bouw- en sloopwerkzaamheden:

- a. in de avond/nachtperiode en op zondag plaatsvinden, en/of;
 - b. tijdens werkdagen en op zaterdag een dagwaarde (LAr, LT) van meer dan 80dB(A) veroorzaken, en/of;
 - c. gedurende het aantal beschikbare dagen een overschrijding geven van de toelaatbare dagwaarde (LAr, LT) behorend bij het aantal dagen, zie tabel 8.3 van het Bouwbesluit 2012.
14. Het bemalen van bouwputten, leidingsleuven en andere tijdelijke ontgravingen ten behoeve van bouwwerkzaamheden mag niet leiden tot een zodanige wijziging van de grondwaterstand dat gevaar ontstaat voor de veiligheid van belendingen.
15. De vrijkomende afvalstoffen moeten worden gescheiden en op het bouwterrein gescheiden worden gehouden in ten minste de volgende fracties:
- a) als gevaarlijk aangeduide afvalstoffen als bedoeld in hoofdstuk 17 van de afvalstoffenlijst bedoeld in de Regeling Europese afvalstoffenlijst;
 - b) gipsblokken en gipsplaatmateriaal;
 - c) bitumineuze dakbedekking;
 - d) vlakglas.
16. Indien bij de uitvoering van de werkzaamheden meer dan 10 m³ sloopafval vrijkomt dan moet hiervoor een sloopmelding worden gedaan. Het formulier voor een sloopmelding kunt u downloaden en indienen via www.omgevingsloket.nl.
Als het slopen betrekking heeft op een bouwwerk dat gebouwd is vóór 1 januari 1994, dan moet er bij de sloopmelding ook een volledige asbestinventarisatierapport, worden ingediend. Dit rapport moet worden opgesteld door een gecertificeerd asbestinventarisatiebedrijf. Deze bedrijven kunt u vinden op www.ascert.nl.
17. Tijdens het uitvoeren van bouw- en sloopwerkzaamheden worden maatregelen getroffen om visueel waarneembare stofverspreiding buiten het bouw- of sloopterrein te voorkomen.
18. Het aansluiten van een particuliere riolering op de gemeente riolering moet altijd worden aangevraagd.

Voor het aanvragen van aansluiting(en) op het gemeenteriool kunt u contact opnemen met het ingenieursbureau van de BAR-organisatie (telefoonnummer 14080).

19. Ter voorkoming van beschadigingen aan leidingen en kabels wordt geadviseerd tijdig contact op te nemen met de nutsbedrijven. Ook kunt u gebruik maken van de diensten van het 'Kabels en Leidingen Informatie Centrum' (KLIC), telefoonnummer 0800-0080, om informatie in te winnen



over mogelijke kabels en leidingen op de plaats waar u gaat graven. Voor informatie over de plaats van rioleringen kunt u contact opnemen met de gemeente.

20. Bij de uitvoering van het bouwplan moeten de bepaling van de Algemene Plaatselijke Verordening in acht worden genomen. De inrichting van de bouwplaats, waaronder het opslaan van bouwmaterialen, de opstelling van keten en dergelijke, dient op het eigen (bouw)terrein plaats te vinden.

Indien het noodzakelijk is om op de openbare weg keten te plaatsen of een bouwplaats in te richten, dan moet hiervoor op grond van de Algemene plaatselijk verordening een vergunning worden aangevraagd bij burgemeester en wethouders.

21. De vergunning wordt verleend behoudens rechten en plichten tegenover derden (bijv. burens of omwonenden) op basis van bijvoorbeeld het Burgerlijk Wetboek.
22. U moet binnen een termijn van 26 weken nadat de vergunning onherroepelijk is geworden met bouwen beginnen. De bouwwerkzaamheden dienen ook in een aaneengesloten periode plaats te vinden en mogen niet langer dan 26 weken aaneengesloten stilliggen.

Doet u dit niet dan kan de gemeente overgaan tot intrekken van de vergunning. Voordat tot intrekken wordt overgegaan, wordt u allereerst gehoord, waarom u niet binnen de genoemde periode bent begonnen. De termijn van 26 weken kan bij bepaalde overwegingen worden opgeschort.



Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan, regels gesteld door Rijk of Provincie of een voorbereidingsbesluit.

Overwegingen

Bij het nemen van het besluit hebben wij overwogen dat:

- het project gesitueerd is in het geldende bestemmingsplan "Ridderkerk - West" op gronden met de bestemming "Gemengde doeleinden";
- het project in strijd is met artikel 12 van dit bestemmingsplan omdat op gronden met de bestemming "Gemengde doeleinden" niet bestemd zijn voor wonen.
- de omgevingsvergunning geweigerd moet worden, tenzij het verantwoord is om af te wijken van het bestemmingsplan;
- door AKM projectontwikkeling een ruimtelijke onderbouwing "Herontwikkeling tot woonlocatie d.d. 27 april 2021 is opgesteld, waarmee is aangegeven dat wordt voorzien in een goede ruimtelijke ordening;
- de hoogst berekende geluidsbelasting ten gevolge van wegverkeerslawaai op enkele punten de voorkeurswaarde overschrijdt;
- een besluit Hogere Grenswaarde in het kader van de Wet Geluidhinder moet worden genomen;
- een besluit van de Hogere Grenswaarde tegelijk met onderhavig besluit ter visie is gelegd;
- tijdens de ter inzage termijn zienswijzen zijn ingediend;
- de zienswijzen niet hebben geleid tot een ander standpunt ten aanzien van het voorgenomen besluit;
- het verantwoord is om de vergunning te verlenen met toepassing van artikel 2.12, lid 1, sub a onder 3 juncto artikel 2.12 lid 1 sub c van de Wet algemene bepalingen.

Voorschriften

Het volgende voorschrift is van toepassing:

1. Bij de uitvoering van het project mag geen grotere afwijking van het bestemmingsplan ontstaan dan waarvoor vergunning is verleend.

Mededelingen

U wordt tevens op het volgende gewezen:

1. Het is niet toegestaan vergunningplichtige activiteiten uit te voeren in afwijking van de verleende vergunning. Indien door bevoegde ambtenaren van de gemeente wordt geconstateerd dat er wordt gehandeld in strijd met de verleende vergunning, kan hiertegen handhavend worden opgetreden.



Het maken, hebben of veranderen van een uitweg of het gebruik daarvan veranderen.

Overwegingen

Bij het nemen van het besluit hebben wij overwogen dat:

- De uitrit noodzakelijk is voor de ontsluiting van te realiseren parkeerplaatsen en de parkeergarage;
- vanuit oogpunt van verkeerveiligheid bestaat er geen bezwaar tegen deze uitritten;
- het verantwoord is om de vergunning te verlenen met toepassing van artikel 2.18 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht in relatie met artikel 2.12 van de Algemene Plaatselijke Verordening.