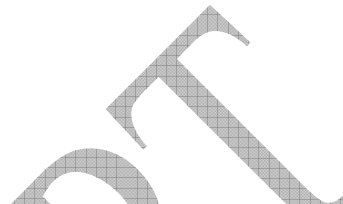


Ontwerpbeschikking

Windroos Bouwgroep V.O.F.
t.a.v. de heer E. den Breejen
Postbus 88
3360 AB SLIEDRECHT



Geachte heer Den Breejen,

Op 29 december 2014 hebben wij uw aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het oprichten van 4 stadswoningen en een commerciële ruimte aan de Rembrandtlaan, hoek Nicolaas Beetstraat kadastraal bekend gemeente Sliedrecht sectie G nummer 4790. De aanvraag is geregistreerd onder nummer 1344972. In deze brief zijn wij voornemens te besluiten op uw aanvraag om omgevingsvergunning.

Datum
16 juni 2015

Betreft
Ontwerpbesluit
Omgevingsvergunning
uitgebreide procedure

Bijlagen
div.

Besluit

Burgemeester en wethouders zijn voornemens, gelet op artikel 2.1, juncto artikel 2.10, en 2.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) de omgevingsvergunning te verlenen. Aan deze vergunning zijn voorschriften verbonden.

Uw kenmerk

Wij zijn voornemens de omgevingsvergunning te verlenen onder de bepaling dat de ge-
waarmerkte en van 1 tot en met 9 genummerde stukken deel uitmaken van de vergunning.
Wij zijn voornemens de omgevingsvergunning te verlenen voor de volgende activiteiten:

Ons kenmerk
1344972

Uw brief van

1. het bouwen van een bouwwerk
2. het gebruik van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan

Afdeling
Samenleving

Onderdeel van het besluit vormen:

1. het bouwen van 4 stadswoningen en een commerciële ruimte
2. toestemming tot het afwijken van het bestemmingsplan

Telefoon direct
0184-495955

Fax
0184-412769

Overige bijgevoegde documenten

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

- Nog invullen
- Ontwerpbesluit hogere waarden Wet geluidhinder

Behandeld door
G.A. Bijkerk

Bezoekadres
Industrieweg 11

Nog in te dienen gegevens en bescheiden

Uiterlijk 21 dagen voor aanvang van de desbetreffende werkzaamheden dienen ter controle te worden ingediend:

1. tekeningen en berekeningen, waarin wordt aangetoond, dat voldaan wordt aan de geldende eisen betreffende sterkte, stijfheid en stabiliteit en daarbij aantonen dat de gekozen funderingsmethode geen te grote heitrillingen oplevert voor belendingen.
2. Bodemonderzoek volgens de NEN 5740 eventueel aangevuld met een nader bodemonderzoek en saneringsplan, afhankelijk van de resultaten uit het verkennend bodemonderzoek

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 1344972 te vermelden.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Sliedrecht,
De Coördinator team VTH

B.A. Nederlof

Inhoudsopgave

De volgende onderdelen horen bij en maken deel uit van de omgevingsvergunning, verleend op **datum invullen** 2015 aan Windroos Bouwgroep V.O.F. voor het oprichten van 4 stadswoningen en een commerciële ruimte aan de Rembrandtlaan, hoek Nicolaas Beetstraat.

PROCEDUREEL	4/5
--------------------------	-----

HET BOUWEN VAN EEN BOUWWERK

Voorschriften.....	6/7
--------------------	-----

Overwegingen.....	7
-------------------	---

HET GEBRUIKEN VAN EEN BOUWWERK IN STRIJD MET HET BESTEMMINGSPLAN

Voorschriften.....	8
--------------------	---

Overwegingen.....	8
-------------------	---

Afschrift aan:

- Waterschap Rivierenland, Postbus 599, 4000 AN Tiel
- Oasen N.V., Postbus 122, 2800 AC Gouda
- ABB Ontwikkeling B.V., t.a.v. de heer E. den Breejen, Postbus 88, 3360 AB Sliedrecht

PROCEDUREEL

Gegevens aanvrager

Op 17 december 2013 hebben wij een aanvraag voor een omgevingsvergunning als bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) ontvangen. Het betreft een verzoek van: Windroos Bouwgroep V.O.F., Postbus 88, 3360 AB Sliedrecht

Het project waarvoor vergunning wordt gevraagd omschrijven wij als volgt:
het oprichten van 4 stadswoningen en een commerciële ruimte aan de Rembrandtlaan, hoek Nicolaas Beetstraat 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 en opschorting procedure

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.

In verband met het ontbreken van een aantal gegevens is de aanvrager op 8 januari 2015 in de gelegenheid gesteld om tot 12 weken na de hiervoor genoemde datum de aanvraag aan te vullen. Wij hebben de laatste aanvullende gegevens ontvangen op 1 april 2015. 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 12 weken. Daardoor zal uiterlijk 21 september 2015 een beslissing moeten worden genomen op de aanvraag.

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.

Voor het gebruiken van het bouwwerk in strijd met het bestemmingsplan als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder c aan artikel 2.12, lid 1 onderdeel a onder 3° 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° 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.

Het Waterschap Rivierenland heeft met de brief van datum een positief wateradvies afgegeven voor het voorgenomen plan. Deze reactie is aan te merken als wateradvies in het kader van de watertoets-procedure en de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering' .

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° 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

Tussen 25 juni en 6 augustus 2015 heeft een ontwerp van de beschikking 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

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, rapporten met bijlagen;
- indien uit het aan te leveren verkennend bodemonderzoek blijkt dat nader onderzoek noodzakelijk dan wel saneringsmaatregelen dienen te worden getroffen, zullen deze onderzoeken/maatregelen eerst moeten worden uitgevoerd voordat gestart mag worden met de bouwwerkzaamheden
- het heiwerk dient onder voortdurend toezicht te staan; na voltooiing dienen de heiresultaten via de constructeur bij Bouw- en Woningtoezicht 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 voor zover deze buiten de perceelsgrens is gelegen;
- de aansluiting met het gemeenteriool dient in overleg te gebeuren met de afdeling Ruimte, team Infra en Groen voor zover deze buiten de perceelsgrens is gelegen;
- het bepalen van de peilhoogte van de begane grondvloer ten opzichte van NAP dient in overleg te gebeuren met de afdeling Ruimte team Afdelingsondersteuning en Vastgoed;
- 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 “1^e herziening Woongebied”, waarin het betreffende perceel de bestemming ‘wonen’ heeft;
- het bouwplan voldoet aan de redelijke eisen van welstand, welstandsadvies d.d. 8 april 2015;
- voor de woningen een hogere grenswaarde van toepassing is in het kader van de Wet geluidshinder omdat niet voldaan wordt aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB met betrekking tot wegverkeerslawaai;
- het college met besluit van 16 juni 2015 het besluit hogere grenswaarde voor de woningen heeft vastgesteld;
- met het rapport akoestisch onderzoek d.d. 27 maart 2015 wordt aangetoond dat voldaan wordt aan de gestelde eisen uit het Bouwbesluit voor wat betreft het binnenniveau;
- er geen bodemonderzoeksmogelijkheden zijn omdat op het onderhavige perceel een bestaand bouwwerk aanwezig is;
- op grond van artikel 2.1.5 lid 5 van de Bouwverordening de mogelijkheid biedt het bodemonderzoek te laten plaats vinden nadat het bestaande bouwwerk is gesloopt;
- het indienen van een bodemonderzoek als voorwaarde is opgenomen in de onderhavige beschikking;
- voor het overige in voldoende mate aangetoond is dat het bouwplan voldoet aan het Bouwbesluit en de Bouwverordening;
- 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 de volgende 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 “1^e herziening Woongebied”, waarin het betreffende perceel de bestemming ‘wonen’ heeft;
- Het bouwplan in strijd is met de voorschriften van het bestemmingsplan “1^e herziening Woongebied” vanwege de inhoudsmaat en diepte, alsmede de toevoeging van de commerciële functie;
- 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 Waterschap Rivierenland een positief wateradvies heeft afgegeven in het kader van de watertoetsprocedure’;
- 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 4 stadswoningen en commerciële ruimte omdat:
 - het plan past binnen het beeld van de omgeving en sluit met het bouwplan hierbij aan
 - het plan past binnen het voorontwerpbestemmingsplan Burgemeester Winklerplein
 - 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 juni tot 6 augustus 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^o 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.