

ONTWERP OMGEVINGSVERGUNNING

Burgemeester en wethouders van Moerdijk hebben op 22 december 2023 een aanvraag ontvangen voor een omgevingsvergunning als bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) van:

De Realisatie B.V., Antennestraat 86 D, 1322 AS Almere.

De aanvraag, bekend onder ons kenmerk V 2023/1703 is ingediend voor het realiseren van 5 grondgebonden woningen op de kadastrale percelen Klundert, sectie H nummer 2676, 3556 en 4066, plaatselijk bekend Ligtharthof te Klundert.

Deze aanvraag heeft betrekking op de volgende activiteiten:

- het bouwen van een bouwwerk (als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder a Wabo);
- het gebruiken van gronden in strijd met het bestemmingsplan (als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder c Wabo).

Procedure

De voorbereiding van de beschikking op de aanvraag heeft plaatsgevonden overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.10 van de Wabo en het bepaalde in de afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb).

Toetsing aanvraag

Getoetst is of de aanvraag voldoet aan de indieningsvereisten. 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 21 juni 2024, 4 juli 2024, 19 september 2024, 20 december 2024 en 27 februari 2025. 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.

De aanvraag is voor 'het bouwen van een bouwwerk' getoetst aan artikel 2.10 Wabo en voor 'het gebruiken van gronden in strijd met het bestemmingsplan' aan artikel 2.12 Wabo. Daarnaast is de aanvraag getoetst aan het Besluit omgevingsrecht (Bor) en de Ministeriele regeling omgevingsrecht (Mor). De beoordeling is vastgelegd in de overwegingen welke als bijlage bij dit besluit zijn gevoegd.

Bevoegd gezag

Gelet op bovenstaande projectbeschrijving, alsmede op het bepaalde in hoofdstuk 3 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) en de daarbij behorende 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.

Advies

In de Wabo en het Bor worden bestuursorganen vanwege hun specifieke deskundigheid of betrokkenheid aangewezen als adviseur. Gelet op het bepaalde in artikel 2.26 Wabo, alsmede de artikelen 6.1 tot en met 6.5 van het Bor, hebben wij de aanvraag om advies gezonden aan Dorp Stad & Land, aangesteld als welstandscommissie voor de gemeente Moerdijk op grond van artikel 6.2 Bor.

Dorp Stad & Land heeft ons op 11 januari 2023 geadviseerd over de aanvraag. Dit advies is bijlage bij dit besluit gevoegd. In de overwegingen wordt nader ingegaan op het uitgebrachte advies.

Verklaring van geen bedenkingen

Op grond van artikel 2.27 Wabo worden in het Bor of in een bijzondere wet categorieën van gevallen aangewezen waarvoor geldt dat een omgevingsvergunning niet wordt verleend voordat een daarbij aangewezen bestuursorgaan heeft verklaard dat het daartegen geen bedenkingen heeft. Omdat het hier een geval betreft als vermeld in artikel 6.5 Bor wordt de omgevingsvergunning niet verleend voordat de gemeenteraad heeft verklaard dat het daartegen geen bedenkingen heeft. In dit kader hebben wij een exemplaar van de aanvraag aan hen toegezonden met het verzoek te beoordelen of deze verklaring kan worden afgegeven.

Op 3 juni 2010 heeft de gemeenteraad een categorie bouwwerken benoemd waarvoor het afgeven van een Verklaring van geen bedenkingen aan het college van Burgemeester en Wethouders is gedelegeerd. Gelet op dit raadsbesluit valt deze aanvraag onder de categorieën van gevallen waarvoor geen verklaring van geen bedenkingen is vereist van de gemeenteraad. Indien ten minste 2 leden uit de gemeenteraad en/of 2 leden uit de commissie Fysieke Infrastructuur dat kenbaar maken, moet alsnog het voorgenomen besluit ter waarborging in de commissie Fysieke Infrastructuur aan de orde komen. De 2 leden moeten daarbij afkomstig zijn uit meer dan 1 in de gemeenteraad vertegenwoordigde fracties.

De raadsinformatiebrief heeft vanaf 9 april 2025 tot en met 15 april 2025 ter inzage gelegen. Er is door geen van de raadsleden ingetekend op de Raadsinformatiebrief. Voor behandeling in de commissie Fysieke Infrastructuur zijn twee raadsleden nodig, dus behandeling in de commissie Fysiek Infrastructuur is niet noodzakelijk. Dit betekent dat het afgeven van de genoemde Verklaring van geen bedenkingen voor deze aanvraag gedelegeerd is aan het college van Burgemeester en wethouders.

Ontwerp besluit

Burgemeester en wethouders van Moerdijk zijn voornemens, gelet op artikel 2.1, 2.2 en § 2.3 van de Wabo de omgevingsvergunning te verlenen voor de volgende activiteiten:

1. het bouwen van een bouwwerk als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder a Wabo (het bouwen van 5 woningen);
2. het gebruiken van grond in strijd met het bestemmingsplan als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder c Wabo (het gebruik van gronden met de bestemming Bedrijf ten behoeve van Wonen);

op de kadastrale percelen Klundert, sectie H nummer 2676, 3556 en 4066, gelegen aan Ligtharhof te Klundert.

Voor de motivering van bovengenoemd besluit, verwijzen wij u naar de overwegingen behorende bij deze beschikking.

de secretaris, de burgemeester,

A.J. Moerkerke

Overige documenten

De volgende documenten zullen onderdeel zijn van het definitieve besluit:

- overwegingen en voorschriften behorende bij het besluit (bijgevoegd)
- aanvraagformulier omgevingsvergunning
- bijlage 12 Omgevingsdialoog, document Bijlagen_Bijlage 12 Omgevingsdialoog.pdf, ingekomen d.d. 10-04-2025
- bijlage 11 Wateradvies hemelwater en riolering, document Bijlagen_Bijlage 11 Wateradvies hemelwater en rioleringn (concept).pdf, ingekomen d.d. 10-04-2025
- bijlage 10 Oplegnotitie quickscan, document Bijlagen_Bijlage 10 Oplegnotitie QuickScan 25-10-2024.pdf, ingekomen d.d. 10-04-2025
- bijlage 9 Ecologische quickscan, document Bijlagen_Bijlage 9 Ecologische QuickScan.pdf, ingekomen d.d. 10-04-2025
- bijlage 6 Stikstofberekening, document Bijlagen_Bijlage 6 Stikstofberekening.pdf, ingekomen d.d. 10-04-2025
- bijlage 5 Aanmeldnotitie m.e.r., document Bijlagen_Bijlage 5 Aanmeldnotitie m.e.r.pdf, ingekomen d.d. 10-04-2025
- bijlage 4 Standaard verantwoording EV, document Bijlagen_Bijlage 4 Standaard verantwoording externe veiligheid.pdf, ingekomen d.d. 10-04-2025
- bijlage 3 Akoestisch onderzoek, document Bijlagen_Bijlage 3 Akoestisch onderzoek.pdf, ingekomen d.d. 10-04-2025
- bijlage 2 Bodemonderzoek, document Bijlagen_Bijlage 2 Bodemonderzoek.pdf, ingekomen d.d. 10-04-2025
- bijlage 1 Archeologisch onderzoek, document Bijlagen_Bijlage 1 Archeologisch onderzoek.pdf, ingekomen d.d. 10-04-2025
- ruimtelijke onderbouwing d.d. 28-10-2024, aangepast 20-12-2024, document Klundert - Ligtharthof_ruimtelijke onderbouwing_.pdf, ingekomen d.d. 10-04-2025
- bijlage 8 Stikstofberekening gebruiksfase, document AERIUS_projectberekening_20250214133915_S2UA77MAeNu2_Gebruiksfase.pdf, ingekomen d.d. 27-02-2025
- bijlage 7 Stikstofberekening bouwfase, document AERIUS_projectberekening_20250214133839_S2Z1SchGdnZ2_Bouwfase.pdf, ingekomen d.d. 27-02-2025
- Rioolberekening, document 20240917 Adviesrapport - Klundert - het bolwerk (in bewerking) v1 concept.pdf, ingekomen d.d. 19-09-2024
- Geotechnisch rapport sonderingen/funderingsadvies, document 9337 funderingsadvies Klundert.pdf, ingekomen d.d. 04-07-2024
- bestektekening: gevelaanzichten, drns en plattegronden, Bouwbesluit, document 3567A_OV_vd Giessenhof_240701.pdf, ingekomen d.d. 04-07-2024
- situatietekening met hydrant en ligging riolering, document 3567A_OV_vd Giessenhof_Situatie_240701.pdf, ingekomen d.d. 04-07-2024
- Bouwveiligheidsplan, document DKAM.035 Bouwveiligheidsplan vd Giessenhof Klundert_dd020724.pdf, ingekomen d.d. 04-07-2024
- PLANOPZET + NUTS & RIOOL, document BOLWERK_Hof_Plantekening 02-07-2024.pdf, ingekomen d.d. 04-07-2024
- Bouwplaatsinrichting, document Bolwerk Klundert_Bouwplaatsinrichting_dd020724_rev06.pdf, ingekomen d.d. 04-07-2024
- Bestektekening, document 3567A_vd Giessenhof_plattegronden_gevels_doorsnedes_BVO_GO_VG_231221.pdf, ingekomen d.d. 22-12-2023

- Situatietekening, document 3567A_vd_Giessenhof_situatie_231221.pdf, ingekomen d.d. 22-12-2023
- materialen- en kleurenstaat, document 3567A_vd_Giessenhof_kleur_en_materiaalstaat_231221.pdf, ingekomen d.d. 22-12-2023
- detailblad, document 3567A_vd_Giessenhof_details_231221.pdf, ingekomen d.d. 22-12-2023
- Bouwbesluitberekeningen, incl. BENG- en MPG-berekeningen, document 231219_BENG-bouwbesluit-MPG_rapportage_5_woningen_Klundert.pdf, ingekomen d.d. 22-12-2023
- Constructieberekening, document 23-006-Stb_Rijwoningen_5400_Shed.pdf, ingekomen d.d. 22-12-2023
- Constructietekeningen, document 23-006_Constructietekeningen_Rijwoningen_5400_Shed.pdf, ingekomen d.d. 22-12-2023.

Inhoudsopgave

De volgende onderdelen horen bij en maken deel uit van de ontwerp omgevingsvergunning voor het bouwen van 5 woningen aan het Ligtharthof in Klundert.

Overwegingen	7
Voorschriften	12

Overwegingen

Aan het besluit liggen de volgende inhoudelijke overwegingen ten grondslag.

Het bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1 lid 1 onder a Wabo)

Inleiding

Een aanvraag om omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder a Wabo dient te worden verleend als geen sprake is van één van de weigeringsgronden zoals opgenomen in artikel 2.10 Wabo. Wij hebben beoordeeld of hiervan sprake is.

Toelichting

Bouwbesluit

De aanvraag en de daarbij overgelegde gegevens maken voldoende aannemelijk dat het bouwen waarop de aanvraag betrekking heeft, voldoet aan de voorschriften die zijn gegeven bij of krachtens het Bouwbesluit.

Riolering en afvoervoorzieningen

Het college van burgemeester en wethouders is op grond van artikel 6.18 lid 4 aanhef en onder sub c. van het Bouwbesluit 2012, heden artikel 22.12 lid 4 aanhef en onder sub c van de Bruidsschat omgevingswet, bevoegd om te bepalen dat op aanwijzing of, en zo ja welke voorzieningen in de afvoervoorziening of de op het erf of terrein gelegen riolering moeten worden aangebracht om het functioneren van de afvoervoorzieningen, naburige aansluitingen en de openbare voorzieningen voor de inzameling en het transport van afvalwater te waarborgen.

De aanwijzing heeft in casu tot doel om voorzieningen te treffen bij nieuwe aansluitingen die het hemelwater en afvalwater ten tijde van langdurige stortregens of langdurige regenperiodes vertraagd afvoeren. Deze voorzieningen zijn noodzakelijk om wateroverlast te voorkomen.

Het bevoegd gezag bepaalt op grond van artikel 6.18 lid 4 aanhef en onder sub c, Bouwbesluit 2012 waar, op welke hoogte en op welke wijze de perceel-aansluitleiding op haar openbare voorzieningen voor de inzameling en transport van afvalwater kan worden aangesloten.

Wij maken van deze mogelijkheid gebruik om ervoor te zorgen dat het functioneren van de afvoervoorzieningen, naburige aansluitingen en de openbare voorzieningen voor de inzameling en het transport van afvalwater is geborgd.

Op 19 september 2024 is hierover een voorstel ingediend voor mogelijke voorzieningen in de afvoervoorziening. Op basis van deze informatie kan, middels het verbinden van voorschriften aan de omgevingsvergunning, de omgevingsvergunning worden verleend.

Het voorstel met daarin onder andere een berekening is een concept. Op het moment van ter inzagelegging van het (ontwerp)besluit is nog geen sprake van een definitief gevalideerde berekening en inrichtingstekening van de riolering op het perceel. Daarom wordt door het Bevoegd Gezag, zijnde het college van B&W van Moerdijk, gebruik gemaakt van de bevoegdheid tot aanwijzing van het treffen van de nodige voorzieningen op de kadastrale percelen Klundert, sectie H nummer 2676, 3556 en 4066 te treffen, zijnde:

- De aanleg van waterbergingsvoorziening (hierna: berging), welke moet worden geleeagd met een pompinstallatie die de berging:

- met een snelheid van maximaal 1 mm/ha leegpompt en
 - binnen een tijdsbestek van 60 uur ledigt;
- De pompinstallatie dient maximaal T=100 af te voeren volgens de voorschriften van de gemeente op basis van het gemeentelijk Waterprogramma 2024-2027.

In overleg met het Team Openbare Ruimte van de gemeente Moerdijk (bevoegd gezag) moet de juiste capaciteit van de voorzieningen worden bepaald.

Door het verbinden van voorschriften aan dit besluit wordt initiatiefnemer in de gelegenheid gesteld om tot een gevalideerde berekening en inrichtingstekening van de riolering te komen die aan de voornoemde aanwijzing voldoet.

Bedoelde berekeningen en tekeningen dienen vóór uitvoering van de desbetreffende handeling ter nadere goedkeuring te worden voorgelegd aan het college van B&W van Moerdijk. Het doel daarvan is om de inrichting van de riolering zodanig aan te leggen, dat het functioneren van de afvoervoorzieningen, naburige aansluitingen en de openbare voorzieningen voor de inzameling en transport van afvalwater, is geborgd.

Bouwverordening

De aanvraag en de daarbij overgelegde gegevens maken voldoende aannemelijk dat het bouwen waarop de aanvraag betrekking heeft, voldoet aan de voorschriften die zijn gegeven in de gemeentelijke bouwverordening.

Welstand

Op 11 januari 2024 heeft de Welstandscommissie van de gemeente Moerdijk ons geadviseerd over de aanvraag. Zij is van mening dat het bouwplan voldoet aan redelijke eisen van welstand. Wij hebben dit advies overgenomen, voor de motivering met betrekking tot welstand wordt dan ook naar het betreffende advies verwezen.

Bestemmingsplan

Het perceel waarop gebouwd gaat worden valt binnen het bestemmingsplan 'Kern Klundert'. Het perceel heeft volgens dit bestemmingsplan de enkelbestemming 'Bedrijf'. Daarnaast is het perceel dubbel bestemd als 'Waarde – Archeologie 4'. De aanvraag is getoetst aan de regels van dit bestemmingsplan.

Hieruit is gebleken dat de ingediende aanvraag niet past binnen de regels van dit bestemmingsplan. Artikel 4.1 van het bestemmingsplan bepaalt dat de gronden enkel bedrijfsmatig mogen worden gebruikt, danwel conform een specifieke bedrijf-gerelateerde gebruiksfunctie. Daaronder valt in geen geval sec het gebruik van de gronden ten dienste van het wonen. De ingediende aanvraag gaat uit van het realiseren van 5 grondgebonden woningen. Er is daarom sprake van strijd met het bestemmingsplan.

De aanvraag past niet binnen de regels van het bestemmingsplan. Daarom moet de aanvraag, op grond van artikel 2.10 lid 2 Wabo, mede worden aangemerkt als een aanvraag om een vergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c Wabo. De vergunning wordt in dat geval slechts geweigerd als vergunningverlening met toepassing van artikel 2.12 Wabo niet mogelijk is. Gebleken is dat toepassing kan worden gegeven aan artikel 2.12 zodat de vergunning voor het zogenaamde 'planologisch strijdig gebruik' kan worden verleend. Voor de overwegingen verwijs ik u naar het gestelde onder "het gebruik van gronden of bouwwerken...." in onderstaande overwegingen.

Uitgestelde gegevens

Gelet op artikel 2.7 van de Regeling omgevingsrecht kan bij vergunning worden bepaald dat gegevens, op verzoek van de aanvrager, uiterlijk drie weken voor de start van de uitvoering van de bouwwerkzaamheden aangeleverd worden ter beoordeling van het bevoegd gezag. Gelet op het vorenstaande hebben wij voorschriften aan deze vergunning verbonden.

Conclusie

Op grond van de genoemde overwegingen, zijn wij van oordeel dat de gevraagde vergunning voor de activiteit het (ver)bouwen van een bouwwerk verleend moet worden. Aan de vergunning zijn voorschriften verbonden met betrekking tot het uitvoeren van deze activiteit.

Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, regels gesteld door Rijk of Provincie of een voorbereidingsbesluit (artikel 2.1 lid 1 onder c Wabo)

Inleiding

Op grond van artikel 2.10 lid 2 Wabo moet de ingediende aanvraag voor de activiteit “het bouwen van een bouwwerk” als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder a Wabo mede worden aangemerkt als een aanvraag om een vergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder c Wabo omdat zij niet past binnen de regels van het ter plaatse geldende bestemmingsplan. De aanvraag wordt slechts geweigerd als vergunningverlening met toepassing van artikel 2.12 Wabo niet mogelijk is. Wij hebben beoordeeld of het mogelijk is de vergunning met toepassing van artikel 2.12 Wabo te verlenen.

Toelichting

De aanvraag voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder c Wabo kan, op grond van artikel 2.12 lid 1 onder a sub 3° Wabo, worden verleend als de activiteit in strijd is met het bestemmingsplan maar niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

De aanvraag omgevingsvergunning ziet op het realiseren van 5 woningen op de kadastrale percelen Klundert, sectie H nummers 2676, 3556 en 4066, gelegen aan Ligtharthof te Klundert. In de ingediende ruimtelijke onderbouwing genaamd “Klundert – Ligtharthof” d.d. 28 oktober 2024, aangepast d.d. 20 december 2024 is aangetoond dat de gevraagde ontwikkeling passend is binnen gemeentelijk, provinciaal en rijksbeleid. Verder is in de ruimtelijke onderbouwing onderbouwd dat het plan aanvaardbaar is en waarom afgeweken kan worden van het bestemmingsplan. Uit de ruimtelijke onderbouwing blijkt dat er geen (milieutechnische, verkeerskundige etc.) belemmeringen zijn die vergunningverlening in de weg staan. Wel zijn er ten aanzien van een aantal aspecten voorschriften aan de vergunning verbonden.

Zo geldt ten aanzien van het aspect ‘bodem’ de voorwaarde dat de grond gesaneerd moet worden volgens de geldende wet- en regelgeving voordat de grond mag worden gebruikt voor de beoogde functie wonen met tuin. Mits de grond wordt gesaneerd, staat het aspect bodem de uitvoering van het plan niet in de weg.

Verder geldt ten aanzien van het aspect ‘archeologie’ de voorwaarde dat vervolgonderzoek in de vorm van een proefsleuvenonderzoek met doorstart naar opgraven wordt uitgevoerd. Voorafgaand aan het proefsleuvenonderzoek mag de bestaande bebouwing slechts bovengronds gesloopt worden. Ondergrondse gebouwdelen (vloeren, funderingen en evt. kelders) mogen pas verwijderd worden als het plangebied is vrijgegeven voor wat betreft archeologie. Als dat niet mogelijk is, dient de ondergrondse sloop onder archeologische begeleiding te worden uitgevoerd.

Tussen de gemeente Moerdijk en initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst afgesloten, waarin onder meer afspraken zijn vastgelegd over de minimaal vereiste bodemkwaliteit van de grond die in de toekomst aan de gemeente wordt afgedragen, alsmede over planschade en kostenverhaal.

Conclusie

Op grond van bovenstaande overwegingen, zijn wij van oordeel dat de gevraagde vergunning voor het planologisch strijdig gebruik op grond van artikel 2.12 lid 1 onder a sub 3° Wabo kan

worden verleend ten behoeve van de verwezenlijking van het in de aanvraag omschreven project, conform de bij het besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte tekeningen. Aan de vergunning zijn voorschriften verbonden met betrekking tot het uitvoeren van deze activiteit.

Voorschriften

Aan de omgevingsvergunning zijn de volgende voorschriften verbonden:

Het (ver)bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1 lid 1 onder a Wabo)

1. De volgende gegevens en bescheiden moeten **uiterlijk drie weken voor de start van de uitvoering van de desbetreffende handeling** ter nadere goedkeuring aan het team Veiligheid, vergunningen, toezicht en handhaving van gemeente Moerdijk worden overgelegd:
 - Een geotechnisch onderzoek op de bouwlocatie (met bijbehorend funderingsadvies);
 - De definitieve constructieve overzichtstekeningen (incl. palenplan);
 - De wapeningstekening van de fundering;
 - De uitvoeringstekeningen van de betonnen, stalen en houten constructieonderdelen (met bijbehorende berekeningen).
2. **Aanwijzing t.a.v. terreinleiding en te treffen voorzieningen** (Art. 6.18, lid 4 aanhef en sub c Bouwbesluit 2012)

Op kadastrale percelen Klundert, sectie H nummer 2676, 3556 en 4066 dienen de volgende voorzieningen te worden getroffen, aangetoond middels gevalideerde berekening en inrichtingstekening van de riolering, zijnde:

 - De aanleg van waterbergingsvoorziening (hierna: berging), moet worden gelegeerd met een pompinstallatie die de berging:
 - a. met een snelheid van maximaal 1 mm/ha leegpompt en
 - b. binnen een tijdsbestek van 60 uur ledigt;
 - De pompinstallatie dient tot maximaal T=100 af te voeren volgens de voorschriften van de gemeente op basis van het gemeentelijk. Waterprogramma 2024-2027.

In overleg met het bevoegd gezag moet de juiste capaciteit van de voorzieningen worden bepaald.
- 2a. Daarnaast te bepalen dat alvorens met de aanleg van ondergrondse en bovengrondse infrastructuur wordt begonnen, ter controle van de aanwijzing als bedoeld onder 2, de volgende gegevens en bescheiden aan het team Openbare Ruimte van de gemeente Moerdijk moeten worden overgelegd ter nadere goedkeuring door het bevoegd gezag:
 - Binnen 4 weken na het onherroepelijk worden van deze vergunning dient het rekenmodel, opgesteld in 'Info-works transportable', dat gebruikt is voor de rioolberekening te worden ingediend;
 - Binnen 8 weken na het onherroepelijk worden van deze vergunning dienen de concept voorlopig ontwerptekeningen van riolering en regenwaterbuffering van het plangebied ter toetsing te worden aangeboden;
 - Binnen 16 weken na het onherroepelijk worden van deze vergunning dienen de concept definitieve ontwerptekeningen van riolering en regenwaterbuffering van het plangebied ter toetsing te worden aangeboden;
 - Binnen 24 weken na het onherroepelijk worden van deze vergunning dienen de concept uitvoeringstekeningen van riolering en regenwaterbuffering van het plangebied ter toetsing te worden aangeboden;
 - Binnen 32 weken na het onherroepelijk worden van deze vergunning dienen de definitieve uitvoeringstekeningen van riolering en regenwaterbuffering van het plangebied ter goedkeuring te worden aangeboden;
 - Binnen 4 weken na het onherroepelijk worden van deze vergunning dient een voorstel ingediend te worden over de grens tussen het openbaar gebied (over te dragen aan de gemeente) en het privégebied (onderbrengen in VVE);

- Binnen 8 weken na het onherroepelijk worden van deze vergunning dienen de concept voorlopig ontwerptekeningen van het openbaar gebied ter toetsing worden aangeboden;
- Binnen 16 weken na het onherroepelijk worden van deze vergunning dienen de concept definitief ontwerptekeningen van het openbaar gebied ter toetsing worden aangeboden;
- Binnen 24 weken na het onherroepelijk worden van deze vergunning dienen de concept uitvoeringstekeningen van het openbaar gebied ter toetsing worden aangeboden;
- Binnen 32 weken na het onherroepelijk worden van deze vergunning dienen de tekening met de definitieve grens tussen het openbaar gebied en het privégebied en de definitieve uitvoeringstekeningen van het openbaar gebied ter goedkeuring worden aangeboden;

Bovengenoemde toets-momenten vereisen de goedkeuring van het Team Openbare Ruimte van de gemeente Moerdijk waarbij per toets-moment een beoordelingstermijn van 4 weken geldt.

Voordat met de werkzaamheden wordt begonnen, moet dit ten minste twee dagen voor de feitelijke aanvang van de bouwwerkzaamheden worden gemeld via de website van de gemeente <https://www.moerdijk.nl/start-of-gereedmelding-bouw>.

3. **Vóór de start van de uitvoering van het metselwerk van de buitengevels** dient/dienen steenmonster(s) ter nadere goedkeuring aan de welstandscommissie van gemeente Moerdijk te worden voorgelegd. Dit steenmonster moet / Deze steenmonsters moeten tijdig (fysiek) aan het team Veiligheid, vergunningen, toezicht en handhaving van gemeente Moerdijk worden overgelegd.
4. Het uitvoeren van de bouwwerkzaamheden moet geschieden overeenkomstig de bepalingen van de Bouwverordening en het Bouwbesluit 2012.
5. Aan het team Veiligheid, Vergunningen, Toezicht en Handhaving, moeten de volgende meldingen via de website <https://www.moerdijk.nl/start-of-gereedmelding-bouw> worden gedaan:
 - tenminste 2 werkdagen tevoren: de start van het boren van de (avegaar)palen;
 - tenminste 1 werkdag tevoren: het storten van beton voor fundering, vloeren en overige constructies.
6. Zodra de bouwwerkzaamheden zijn beëindigd, moet dit uiterlijk op de eerste werkdag na de dag van beëindiging van de bouwwerkzaamheden worden gemeld via de website <https://www.moerdijk.nl/start-of-gereedmelding-bouw>.
7. Minimaal 8 weken voor de gewenste aansluitdatum moet een verzoek tot aansluiting worden ingediend door middel van het aanvraagformulier op de website van de gemeente: <https://www.moerdijk.nl/rioolaansluiting>. Voor vragen over het aansluiten op de gemeentelijke riolering moet u contact opnemen met team Openbare Ruimte via telefoonnummer 14 0168.

Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan, regels gesteld door Rijk of Provincie of een voorbereidingsbesluit (artikel 2.1 lid 1 onder c Wabo)

Bodem

8. De bodemkwaliteit vormt een belemmering voor de herontwikkeling tot wonen met tuin, vanwege de sterke verontreiniging met lood en zink. De grond moet worden gesaneerd volgens de geldende wet- en regelgeving voordat de grond mag worden gebruikt voor de beoogde functie wonen met tuin. Na de grondsanering moet de bodem geschikt zijn voor de functie wonen met tuin. Er moet een saneringsmelding worden gedaan via het Omgevingsloket van het Digitaal Stelsel Omgevingswet (DSO).
9. Op de locatie staat nog bebouwing, deels voorzien van daken en asbesthoudende golfplaten. Nadat de oude bebouwing is gesloopt moet worden aangetoond dat geen vermenging van sloopmateriaal heeft plaatsgevonden met de ondergrond. Voor de start van de bouwwerkzaamheden, maar na de sloop moet worden aangetoond dat er geen vermenging heeft plaatsgevonden van sloopresten met de (boven)grond. Dat kan middels:
- a. het uitvoeren van een bodemonderzoek conform NEN 5740 / NEN 5707 naar de bovengrond (tot 1,0 m-mv), of
 - b. door het aantonen dat de sloop plaatsvindt door een gecertificeerd bedrijf en het nemen van foto's van het maatveld tijdens en na de sloop.

Wanneer na sloop blijkt dat de bodem onder het gebouw verdacht is op bodemverontreiniging moet alsnog een bodemonderzoek worden uitgevoerd. De verdachtmaking kan bijvoorbeeld zijn het aantreffen van ongedefinieerd puin of andere zintuiglijke afwijkingen zoals kooldeeltjes, brandstofplekken etc.

Deze aanvullende gegevens moeten ter goedkeuring worden voorgelegd aan de gemeente Moerdijk.

10. Om blootstelling aan lood te voorkomen wordt het volgende gebruik voor de locatie geadviseerd:
- Laat kinderen in een zandbak met schoon speelzand spelen. Leg (kunst)gras, tegels, of een schone laag grond aan op plekken waar kinderen spelen. Bij voorkeur met een laag schone grond of zand van 15 cm onder het (kunst)gras of tegels;
 - Kweek groenten in bakken met schone teelaarde;
 - Let vooral bij jonge kinderen extra op de hygiëne (handen wassen na het buitenspelen);
 - Ga de inloop van grond in huis tegen (schoenen uitdoen, regelmatig stofzuigen of dweilen).
- Geadviseerd wordt om hiermee ook rekening te houden bij de sanering van de sterke grondverontreinigingen.
11. Indien grond wordt afgegraven (bijvoorbeeld bij het bouwrijp maken en/of bouwwerkzaamheden) en van de locatie wordt afgevoerd, dient er rekening mee te worden gehouden dat deze grond elders niet zonder meer toepasbaar is. Met betrekking tot het elders hergebruiken van grond zijn de regels van de Omgevingswet van toepassing, die doorgaans een grotere onderzoeksinspanning vereisen.

Archeologie

12. Er moet een vervolgonderzoek in de vorm van een proefsleuvenonderzoek met doorstart naar opgraven worden uitgevoerd. Voorafgaand aan het proefsleuvenonderzoek mag de

bestaande bebouwing slechts bovengronds gesloopt worden. Ondergrondse gebouwdelen (vloeren, funderingen en evt. kelders) mogen pas verwijderd worden als het plangebied is vrijgegeven voor wat betreft archeologie. Als dat niet mogelijk is, dient de ondergrondse sloop onder archeologische begeleiding te worden uitgevoerd.

13. Voor het proefsleuvenonderzoek dient een Programma van Eisen (PvE) opgesteld worden, welke ter goedkeuring aan de gemeente Moerdijk moet worden voorgelegd.

Stikstof

14. Bouw-/aanlegfase: daar waar in het stikstofonderzoek wordt aangegeven dat mobiele werktuigen zullen worden gebruikt die gebruik maken van AdBlue, mag hiervan niet worden afgeweken.
15. Gebruiksfase: bij het zwaar vrachtverkeer dient rekening te worden gehouden met stationair draaien. Bij bijvoorbeeld het ophalen van afval is namelijk sprake van stationair draaien van de motor.

Waterberging

16. Er moet worden voldaan aan de waterbergingseis van 60 mm per 1 m².