

FIT Real Estate
T.a.v. De heer J. Rijnen
Torenallee 20
5617BC Eindhoven

datum	pagina	aantal bijlagen	betreft
6 november 2024	1 van 13	n.v.t.	Ontwerpbesluit
uw kenmerk	ons kenmerk	afdeling	behandelaar
8271395	19304047224	VTH/eenheid Ruimtelijk beheer	dhr. T. Kuijt

Geachte heer Rijnen,

Op 18 december 2023 hebben wij uw aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen voor het realiseren van 21 woningen.

De aanvraag betreft de locatie Ring 4, 3212 LS Simonshaven, kadastraal perceelnummer GVT00-F-459 en is geregistreerd onder nummer **19304047224**. Wilt u bij vragen of overleg dit nummer bij de hand houden, zodat wij u vlot van dienst kunnen zijn.

Bevoegd gezag

Gelet op de aanvraag om een omgevingsvergunning, 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 indieningvereisten. 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 ontbraken. De aanvrager is hierop in de gelegenheid gesteld om aanvullende gegevens te leveren. Wij zijn van oordeel dat de aanvraag alsmede de latere aanvullingen daarop voldoende informatie bevat voor een goede beoordeling van de gevolgen van de activiteit op de fysieke leefomgeving. De aanvraag is dan ook ontvankelijk verklaard en in behandeling genomen.

Ter inzagelegging

Gedurende zes weken ligt een ontwerp van deze beschikking ter inzage en gedurende deze periode kunnen zienswijzen naar voren worden gebracht.

Van deze gelegenheid is {{wel / geen}} gebruik gemaakt.

*Samengevat betreft het de volgende zienswijze(n):
{{samenvatting zienswijzen}}.*

*Over deze zienswijzen merken wij het volgende op:
{{reactie op zienswijze(n)}}.*

Burgerlijk wetboek

In het Burgerlijk Wetboek (boek 5, titel 4) staan rechten en plichten van burgers vermeld. Wij willen u erop wijzen, dat er rechten van derden worden genoemd, die er mogelijk voor zorgen dat u geen gebruik kunt maken van uw omgevingsvergunning.

Betaling leges

Overeenkomstig de legesverordening bent u voor het in behandeling nemen van uw aanvraag voor een omgevingsvergunning leges verschuldigd. Voor betaling van de leges ontvangt u separaat een gespecificeerde nota. Bij deze nota wordt vermeld op welke wijze u eventueel bezwaar kunt aantekenen tegen de hoogte van het legesbedrag en de gehanteerde grondslagen.

Publicatie

Het ontwerpbesluit en de bijbehorende bijlagen worden door ons gepubliceerd op onze website www.nissewaard.nl/bekendmakingen en op de website www.officielebekendmakingen.nl.

Start werkzaamheden

De aanvang van de werkzaamheden dient ten minste zeven dagen voor aanvang te worden gemeld via het emailadres bouwinspecteurs@nissewaard.nl.

Let op: wij maken u erop attent, dat u op eigen risico handelt als u gebruik maakt van de verleende vergunning voordat deze onherroepelijk is.

Met vriendelijke groet,

Mevrouw mr. drs. L. van der Lugt
Teamleider Vergunningen, Toezicht en Handhaving
Eenheid Ruimtelijk Beheer

Dit document is digitaal opgemaakt en daarom niet van een handtekening voorzien

Bijlagen

- ontwerpbeschikking;

GEMEENTE NISSEWAARD

ONTWERPBESLUIT

Burgemeester en wethouders van Nissewaard hebben op **18 december 2023** een aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen voor het realiseren van 21 woningen. De aanvraag betreft de locatie **Ring 4, 3212 LS Simonshaven, kadastraal perceelnummer GVT00-F-459** en is geregistreerd onder nummer 19304047224 en OLO-nr. 8046079.

Besluit

Burgemeester en wethouders besluiten, gelet op artikelen 2.1, 2.2, 2.10 2.11, 2.12 en 2.18 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht de omgevingsvergunning te verlenen.

De omgevingsvergunning wordt verleend onder de bepaling, dat de hieronder onder het kopje Bijlagen bij het besluit genoemde stukken deel uitmaken van de vergunning. De omgevingsvergunning wordt verleend voor de volgende activiteiten:

- Bouwen (Wabo artikel 2.1 lid 1 onder a);
- Uitvoeren van een werk (Wabo artikel 2.1 lid 1 onder b)
- Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening (Wabo artikel 2.1 lid 1 onder c).
- uitrit aanleggen of veranderen (Wabo artikel 2.2 lid 1 onder d)

Procedure en inhoudelijke toetsing

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. De aanvraag is voor de activiteit '(ver)bouwen van een bouwwerk' getoetst aan artikel 2.10, voor de activiteit 'het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde' getoetst aan artikel 2.11, voor de activiteit 'handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' getoetst aan artikel 2.12 en voor de activiteit 'uitrit aanleggen of veranderen' getoetst aan artikel 2.18 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Voorts is de aanvraag getoetst aan het Besluit omgevingsrecht en de Ministeriële regeling omgevingsrecht. Voor de overwegingen verwijzen wij u naar de bijgevoegde documenten. Gebleken is dat uw aanvraag voldoet en daarom verlenen wij u de gevraagde omgevingsvergunning.

Inwerkingtreding beschikking

Dit besluit is voorbereid met toepassing van de uniforme uitgebreide voorbereidingsprocedure. Dit besluit treedt **niet eerder** in werking dan nadat de termijn voor het indienen van een beroepschrift is verstreken (zes weken na bekendmaking van het besluit).

Echter gelet op de aanwezige ernstige bodemverontreiniging, die uit de meerdere onderzoeken is gebleken, is de grond niet zonder meer geschikt voor het beoogde gebruik ervan. De inwerkingtreding van deze omgevingsvergunning is daarom uitgesteld op grond van artikel 6.2c van

de Wabo. De omgevingsvergunning treedt niet eerder in werking dan nadat een situatie als bedoeld in artikel 6.2c lid 1 onder a, b, of c van de Wabo zich voordoet.

Bijlagen bij het besluit

De volgende documenten maken onlosmakelijk onderdeel uit van het besluit:

- gro woningen Ring 4 Simonshaven oktober 2024.pdf
- 2022 091A Bescheiden.pdf
- 2022 091A D00b.pdf
- 2022 091A D00n.pdf
- 2023 091A D01.pdf
- 2024 091A D0.pdf
- 2024 091A D03.pdf
- 2025 091A D04.pdf
- 2025 091A D05.pdf
- 2026 091A D06.pdf
- 2026 091A D07.pdf
- 2027 091A D08.pdf
- 2027 091A D09.pdf
- 2028 091A D10.pdf
- 2028 091A D11.pdf
- 2028 091A D60.pdf
- 2028 091A D61.pdf
- 2028 091A D62.pdf
- 2028 091A D63.pdf
- 2028 091A D64.pdf
- 2028 091A D70.pdf
- 2028 091A Kleur- en materiaalstaat DO.pdf
- 2028 091A Onderbouwing bouwfysica.pdf
- 23ZP1098-Sonderingen.pdf
- 2023-12-21 - B23.543.09 - K1.pdf
- 2023-12-21 - B23.543.09 - K2.pdf
- 2023-12-21 - B23.543.09 - K3.pdf
- 2023-12-21 - B23.543.09 - K4.pdf
- 2023-12-21 - B23.543.09 - K5.pdf
- 2023-12-21 - B23.543.09 - K6.pdf
- 2023-12-21 - B23.543.09 - K7.pdf
- 2023-12-21 - B23.543.09 – Rapport.pdf
- 2307199DJ-01.vA – Wegverkeerslawaaï.pdf
- 2307199DJ-04 – MPG.pdf
- 2307199DJ-05 – ventilatietoets.pdf
- 2307199DJ-06 – Nagalm.pdf
- Beng-berekening Bnr 1.pdf
- Beng-berekening Bnr 2 herzien.pdf
- Beng-berekening_g Bnr 3 herzien.pdf
- Beng-berekening_g Bnr 4 herzien.pdf

- BENG_Bnr_5a-14b_pdf.pdf
- 23.0517 Brandveiligheidsrapport.pdf
- 23.0517 Brandveiligheidstekeningen.pdf

Beroepsmogelijkheid (niet van toepassing op het ontwerpbesluit)

Tegen het definitieve besluit kan binnen zes weken na bekendmaking beroep worden aangetekend door belanghebbende(n). Het beroepschrift moet worden ingediend bij:

Rechtbank Rotterdam
Sector Bestuursrecht
Postbus 50951
3007 BM Rotterdam

Het beroepschrift moet binnen 6 weken na de openbare bekendmaking van het definitieve besluit (de omgevingsvergunning) ingediend zijn bij voornoemde rechtbank. Voor de behandeling van een beroepschrift worden door de rechtbank kosten (griffierechten) in rekening gebracht.

Voorlopige voorziening

Het indienen van beroep schorst niet de werking van het besluit. In spoedeisende gevallen kunt u of een (derde)belanghebbende(n) een voorlopige voorziening aanvragen bij:

Rechtbank Rotterdam
Sector Bestuursrecht
Postbus 50951
3007 BM Rotterdam

Een voorlopige voorziening kan uitsluitend worden aangevraagd als ook beroep tegen dit besluit is ingesteld. Wanneer een voorlopige voorziening wordt aangevraagd treedt het besluit pas in werking, nadat hierover een beslissing is genomen door de bestuursrechter. Voor de behandeling van een verzoekschrift worden door de rechtbank kosten in rekening gebracht.

Intrekking Besluit

Burgemeester en wethouders kunnen deze vergunning bij een met redenen omkleed besluit intrekken in de gevallen genoemd in artikel 2.33 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

ACTIVITEIT 'BOUWEN'

Overwegingen

Bij het nemen van het besluit hebben wij gelet op het bepaalde in artikel 2.10 lid 1 onder a tot en met e van de Wabo overwogen, dat:

Bestemmingsplan

het bouwplan is gelegen in het bestemmingsplan "Parkeren & laden en lossen" en daarmee niet in strijd is;

het bouwplan is gelegen in het bestemmingsplan "Simonshaven", waarin het perceel de enkelbestemmingen "Bedrijf", "Wonen" en "Tuin" en de dubbelbestemming "Waarde-archeologie-1" heeft;

het plan het bouwen van 21 nieuwe woningen inhoudt;

het plan in strijd is met de dubbelbestemming "Waarde-archeologie-1", omdat de daarvoor geldende criteria worden overschreden en er tevens heiwerkzaamheden zullen plaatsvinden;

het plan in strijd is met artikel 5.1 van het bestemmingsplan "Simonshaven", omdat het gebruik 'wonen' niet is toegestaan binnen de bestemming "Bedrijf";

medewerking aan het bouwplan derhalve alleen mogelijk is met een afwijking van het bestemmingsplan als bedoeld in artikel 2.12, eerste lid, onder a, sub 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo);

dat wij in onze motivering van de activiteit 'handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' gemotiveerd toepassing hebben gegeven aan artikel 2.12, eerste lid, onder a, sub 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo);

Welstand

het positieve advies van de welstandscommissie wordt overgenomen, zodat het bouwplan in overeenstemming is met redelijke eisen van welstand zoals neergelegd in de Welstandsnota Nissewaard 2017 en derhalve voldoet aan artikel 2.10, lid 1, onder d van de Wabo;

Bouwverordening

ingevolge de bouwverordening in beginsel niet mag worden gebouwd op verontreinigde grond;

op de locatie voldoende bodemonderzoek is uitgevoerd;

uit dit onderzoek is gebleken dat de locatie nog niet is geschikt voor het voorgenomen gebruik (wonen met tuin);

ter plaatse van de sterke verontreiniging met zware metalen, PAK en/of PCB olie sanerende maatregelen of andere beschermende maatregelen genomen dienen te worden, voordat de omgevingsvergunning in werking kan treden;

verder voldoende aannemelijk is gemaakt dat het bouwplan verder voldoet aan de bouwverordening, met inachtneming van de voorwaarden;

Bouwbesluit 2012

aannemelijk is gemaakt dat het bouwplan onder voorwaarden voldoet aan het Bouwbesluit 2012, met in achtneming van de voorwaarden;

gelet op voornoemde gebleken is, dat voldaan wordt aan artikel 2.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

ONTWERP BESLUIT

ACTIVITEIT 'UITVOEREN VAN EEN WERK, GEEN BOUWWERK ZIJNDE'

Overwegingen

Bij het nemen van het besluit hebben wij gelet op het bepaalde in artikel 2.11 lid 1 en lid 2 van de Wabo overwogen, dat:

het in het belang van de archeologische monumentenzorg verboden is om zonder of in afwijking van omgevingsvergunning werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren of te doen c.q. te laten uitvoeren die dieper reiken dan 50 cm beneden maaiveld en die tevens een terreinoppervlakte groter dan 100 m² beslaan;

de voorgenomen werkzaamheden de hiervoor genoemde criteria overschrijden en dus een omgevingsvergunning voor deze activiteit benodigd is;

dat initiatiefnemer een archeologisch onderzoeksrapport heeft ingediend waaruit is gebleken dat binnen het plangebied nog archeologische resten aanwezig zijn die bedreigd worden door de geplande werkzaamheden;

dat gelet op de in het rapport geformuleerde aanbevelingen toepassing wordt gegeven aan artikel 17.3.5 sub b van het bestemmingsplan "Simonshaven", inhoudende dat aan initiatiefnemer de verplichting wordt opgelegd tot het doen van verder archeologisch onderzoek;

dat wij het doen van dit archeologisch onderzoek als voorwaarde, overeenkomstig de aanbevelingen op pagina 22 van het onderzoeksrapport (nr. 6382 versie 2 d.d. 16 oktober 2024), verbinden aan dit besluit;

dat de (sloop)werkzaamheden onder archeologische begeleiding moeten worden uitgevoerd;

dat dit archeologisch onderzoek overeenkomstig de aanbevelingen van het onderzoeksrapport dienen te worden uitgevoerd;

dat uiterlijk 4 weken voor aanvang van de archeologisch onderzoek een PvE ter goedkeuring moet worden ingediend.

dat in het definitieve besluit de beoordeling van het BOOR op het archeologisch rapport van 16 oktober 2024 nog verwerkt zal worden.

ACTIVITEIT 'HANDELEN IN STRIJD MET REGELS RUIMTELIJKE ORDENING'

Overwegingen

Bij het nemen van het besluit hebben wij gelet op het bepaalde in artikel 2.12 lid 1 en lid 2 van de Wabo overwogen, dat:

het bouwplan is gelegen in het bestemmingsplan "Parkeren & laden en lossen" en daarmee niet in strijd is;

het bouwplan is gelegen in het bestemmingsplan "Simonshaven", waarin het perceel de enkelbestemmingen "Bedrijf", "Wonen" en "Tuin" en de dubbelbestemming "Waarde-archeologie-1" heeft;

het plan het bouwen van 21 nieuwe woningen inhoudt;

het plan in strijd is met de dubbelbestemming "Waarde-archeologie-1", omdat de daarvoor geldende criteria worden overschreden en er tevens heiwerkzaamheden zullen plaatsvinden;

het plan in strijd is met artikel 5.1 van het bestemmingsplan "Simonshaven", omdat het gebruik 'wonen' niet is toegestaan binnen de bestemming "Bedrijf";

er binnen het bestemmingsplan "Simonshaven" geen mogelijkheden zijn om voor alle genoemde strijdigheden binnenplans af te wijken van het bestemmingsplan;

de strijdigheden ook niet vallen onder de reikwijdte van artikel 4 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht;

medewerking aan het bouwplan derhalve alleen mogelijk is met een afwijking van het bestemmingsplan als bedoeld in artikel 2.12, eerste lid, onder a, sub 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo);

er geen verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad nodig is, gelet op het raadsbesluit 24 januari 2015, omdat het plan voldoet aan de daar gestelde bepalingen;

de onderhavige aanvraag voorzien moet zijn van een ruimtelijke onderbouwing en moet voldoen aan het criterium van een goede ruimtelijke ordening zoals de Wabo vereist;

er een ruimtelijke onderbouwing is ingediend, waarin ingegaan wordt op relevante planologische aspecten;

het plan hiertoe ter advisering voorgelegd is aan de relevantie adviesinstanties voor wat betreft de planologische onderdelen 'verkeer', 'flora en fauna', 'archeologische waarden', 'waterhuishouding', 'milieuzonering', 'geluid', 'bodem', 'geur', 'luchtkwaliteit' en 'externe veiligheid';

de genoemde adviesinstanties positief advies hebben uitgebracht, al dan niet onder voorwaarden;

gelezen het bovenstaande geconcludeerd kan worden, dat voldaan wordt aan het criterium van een goede ruimtelijke ordening;

de belangen van derden verder niet onevenredig worden geschaad door af te wijken van het bestemmingsplan;

gelet op voornoemde afgeweken kan worden van het bestemmingsplan “Simonshaven” op grond van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

ONTWERPBESLUIT

ACTIVITEIT 'UITRIT AANLEGGEN OF VERANDEREN'

Voorwaarden

De aanpassingen aan de verhardingen zullen door een door de gemeente goedgekeurde civieltechnische aannemer onder toezicht van een gemeentelijk civieltechnisch toezichthouder uitgevoerd moeten worden op kosten van de aanvrager.

Overwegingen

Bij het nemen van het besluit hebben wij gelet op het bepaalde artikel 2.18 van de Wabo overwogen, dat:

het bouwplan is gelegen in het bestemmingsplan "Parkeren & laden en lossen" en daarmee niet in strijd is;

het bouwplan gelegen is in het geldende bestemmingsplan "Simonshaven" met de enkelbestemming "Verkeer – Verblijfsgebied";

het bouwplan niet in strijd is met artikel 13.1 van het bestemmingsplan "Simonshaven", omdat in- en uitritten (voorziening voor verkeer en verblijf) binnen de bestemming "Verkeer – Verblijfsgebied" zijn toegestaan;

het bouwplan verder getoetst is aan de geldende Algemene Plaatselijke Verordening (APV) Nissewaard 2018, artikel 2:12 en dat geen van de daarin genoemde weigeringsgronden zich voordoen;

gelet op voornoemde is gebleken, dat wordt voldaan aan de vereisten van artikel 2.18 van de Wabo.

VOORSCHRIFTEN EN MEDEDELINGEN

Voorschriften

De volgende voorschriften zijn van toepassing:

1. Er dient gebouwd te worden overeenkomstig het bij deze vergunning behorende bouwplan en voorwaarden, de bepalingen van de Bouwverordening van de Gemeente Nissewaard en de technische voorschriften omtrent het bouwen gesteld in het Bouwbesluit 2012.
2. De bodem op locatie is nog niet geschikt voor het voorgenomen gebruik (wonen met tuin). Ter plaatse van de sterke verontreiniging met zware metalen, PAK en/of PCB olie dienen sanerende maatregelen of andere beschermende maatregelen te worden genomen, voordat de omgevingsvergunning in werking kan treden.
3. De aanwezige verhardingen, zowel inpandig als daarbuiten, dienen gehandhaafd te blijven. Zonder melding bij het bevoegd gezag (BUS) mogen er geen werkzaamheden plaatsvinden in de bodem.
4. Indien er in de toekomst werkzaamheden plaatsvinden in de grond moet de verantwoordelijke in verband met de aanwezige (sterke) verontreinigingen in de bodem, op dat moment wel een melding (BUS) bij het bevoegd gezag in te dienen.
5. Parkeren dient op eigen terrein te geschieden.
6. In de aanvraag is, gelet op artikel 2.7 van de Mor, verzocht om nadere gegevens later in te dienen. Met de uitvoering van de volgende onderdelen mag niet eerdere worden begonnen dan nadat uiterlijk drie weken voor de aanvang van die betreffende onderdelen de volgende gegevens zijn ingediend en goedgekeurd;
 - Sloopveiligheidsplan
 - Bouwveiligheidsplan
 - Overige constructieberekeningen
 - Kwaliteitsverklaringen
 - Attesten

Mededelingen

Aan deze omgevingsvergunning zijn eveneens de volgende voorwaarden verbonden:

1. De aanvang van de werkzaamheden dient ten minste zeven dagen voor aanvang te worden gemeld via het emailadres bouwinspecteurs@nissewaard.nl.
2. Te allen tijde dient de omgevingsvergunning met alle daarbij goedgekeurde bescheiden op het bouwwerk aanwezig te zijn;
3. Het is verboden het bouwwerk in gebruik te geven of te nemen indien een van de volgende omstandigheden zich voordoet:
 - a. Het (bouw)werk niet schriftelijk is gereed gemeld bij het bouwtoezicht.
 - b. Er niet is gebouwd overeenkomstig de omgevingsvergunning
 - c. Er is niet voldaan aan de voorschriften van de omgevingsvergunning.
4. Uiterlijk op de dag van beëindiging van de werkzaamheden, waarop de omgevingsvergunning betrekking heeft, wordt het einde van die werkzaamheden schriftelijk bij het bouwtoezicht gemeld.
5. Met de werkzaamheden mag niet worden aangevangen voordat op het bouwveiligheidsplan door het team Vergunningen goedkeuring verkregen is. Vergeet niet bij correspondentie duidelijk uw dossiernummer te vermelden.
6. Bij verbouwwerkzaamheden in of aan bouwwerken die gebouwd zijn vóór het jaar 1994 dient een sloopmelding ingediend te worden op grond van artikel 1.26 van het Bouwbesluit in verband met de mogelijke aanwezigheid van asbest.
7. Op grond van artikel 8.3 van het Bouwbesluit 2012 is het niet toegestaan om geluidhinder te veroorzaken. Praktisch gezien betekent dit dat het werken buiten de periode maandag tot en met zaterdag van 7.00 tot 19.00 uur veel al niet zal zijn toegestaan. Wanneer buiten de genoemde periode geluidhinder veroorzakende werkzaamheden moeten worden verricht dient hiervoor bij burgemeester en wethouders maatwerkvoorschrift te worden aangevraagd.
8. Voor het uitvoeren van de inrit kan contact worden opgenomen met de afdeling buitenruimte; buitenruimte@nissewaard.nl.

Tot slot delen wij u mede, dat ondanks deze verleende omgevingsvergunning de rechten van derden op basis van het Burgerlijk Wetboek onverminderd van kracht blijven.

Hoogachtend,
Namens burgemeester en wethouders voornoemd,

Mevrouw mr. drs. L. Van der Lugt
Teamleider Vergunningen, Toezicht en Handhaving
Eenheid Ruimtelijk Beheer

Dit document is digitaal opgemaakt en daarom niet van een handtekening voorzien.