



OMGEVINGSVERGUNNING

voor het bouwen van een bedrijfsgebouw op het adres Reedijk 7 V (sectie G 1968) in Heinenoord

Besluit: Wij verlenen op 6 september 2023 de omgevingsvergunning

Op grond van artikel 2.1 (verbodsbepaling Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, hierna: Wabo) in combinatie met artikel 2.10 Wabo (weigeringsgronden bouwen), artikel 2.12 Wabo (strijdig gebruik bestemmingsplan), verlenen wij de omgevingsvergunning met kenmerk Z/21/088856 voor de volgende activiteiten:

- het (ver)bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1.1.a Wabo)
- het handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening (artikel 2.1.1.c Wabo)

Overwegingen die tot dit besluit hebben geleid

Dit besluit is voorbereid volgens de uitgebreide procedure van paragraaf 3.3 van de Wabo. Bij het nemen van dit besluit hebben wij de volgende zaken overwogen:

- De aanvraag is in strijd met de regels van het ter plaatse geldende bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Reedijk';
- Er wordt gedeeltelijk gebouwd buiten het aangegeven bouwvlak en voor de voorgevellijn zoals aangegeven in het bestemmingsplan (artikel 4.2.1 sub a);
- De aanvraag is ook in strijd met artikel 4.1 a onder 2 van het bestemmingsplan voor wat betreft het overschrijden van de maximale kavelgrootte van 5.000m² (artikel 4.2.1 sub c). de aanvraag houdt in het bouwen van een bedrijfshal met kantoren met een oppervlakte van 11000 m²;
- De aanvraag is ook in strijd met de maximaal toegestane bouwhoogte. Toegestaan is een bouwwerk van maximaal 12,20 meter. De aanvraag houdt in het bouwen van een bedrijfshal met een bouwhoogte van 12,2 meter (artikel 4.2.1 sub d);
- De aanvraag is ook aan te merken als een verzoek om af te wijken van de regels van het bestemmingsplan (artikel 2.10 lid 2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo));
- De aanvraag is voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing waaruit blijkt dat het voornemen tot realisering van het project niet in strijd is met de goede ruimtelijke ordening;
- De gemeenteraad heeft op 29 juni 2023 besloten de ontwerp verklaring van geen bedenkingen ter inzage te leggen;
- Het plan is niet in strijd met het provinciaal en nationaal ruimtelijk beleid;
- Wij bereid zijn om op grond van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 Wabo medewerking te verlenen aan het project (wabo-projectbesluit);
- De aanvraag heeft vanaf 13 juli 2023 voor een periode van 6 weken ter inzage gelegen. In deze periode zijn er geen zienswijzen ingediend.
- Op grond van artikel 2.1 eerste lid onder a Wabo, is het college bevoegd tot het afgeven van omgevingsvergunningen voor bouwactiviteiten;



- Op grond van artikel 2.10 eerste lid onder a van de Wabo wordt de aanvraag omgevingsvergunning getoetst aan het Bouwbesluit 2012;
- De aanvraag overschrijdt de maximale omvang van het brandcompartiment zoals aangegeven in afdeling 2.10 van het Bouwbesluit;
- Artikel 1.3 van het Bouwbesluit (gelijkwaardigheidsbepaling) geeft de mogelijkheid om niet te voldoen aan de regels van het Bouwbesluit indien het bouwwerk of het gebruik daarvan anders dan door toepassing van het desbetreffende voorschrift ten minste dezelfde mate van veiligheid, bescherming van de gezondheid, bruikbaarheid, energiezuinigheid en bescherming van het milieu biedt als is beoogd met de in die hoofdstukken gestelde voorschriften;
- Hiervoor is een onderbouwing aangeleverd. Vanuit de methodiek en bijbehorende berekeningen is voldoende aangetoond dat een gebruiksoppervlakte van 3367m² binnen het brandcompartiment is toegestaan;
- Het college is van mening dat de voorgestelde gelijkwaardigheid geaccepteerd kan worden onder voorwaarde van 'toezichtarrangement'. Hierbij is het niet toegestaan om op basis van dit uitgangspunt een andere gebruiksfunctie toe te passen in dit gebouw;
- De voorwaarden van dit 'toezichtarrangement' zijn vastgelegd in bijlage 1: adviesrapport brandveiligheid met datum 16 april 2023;
- Het is aannemelijk dat het bouwwerk verder voldoet aan het Bouwbesluit (2.10 lid 1a Wabo);
- Het is aannemelijk dat het bouwwerk voldoet aan de bouwverordening (2.10 lid 1b Wabo);
- Op 28 april 2023 hebben wij advies ingewonnen bij de Stichting Dorp, Stad & Land (welstandscommissie). Zij hebben geadviseerd dat het plan niet in strijd is met redelijke eisen van welstand. (2.10 lid 1d Wabo).

Verklaring van geen bedenkingen

Op grond van artikel 2.27 Wabo wijst het Bor of een bijzondere wet categorieën van gevallen aan waarvoor geldt dat een omgevingsvergunning niet wordt verleend dan nadat een daarbij aangewezen bestuursorgaan heeft verklaard dat het daartegen geen bedenkingen heeft. Omdat het hier een geval betreft als vermeld in artikel 6.5 Besluit omgevingsrecht, wordt de omgevingsvergunning niet verleend dan nadat een daarbij aangewezen bestuursorgaan heeft verklaard dat het daartegen geen bedenkingen heeft.

De gemeenteraad heeft op 29 juni 2023 besloten dat de ontwerp verklaring van geen bedenkingen ten behoeve van het project ter inzage kan worden gelegd. Eén week na de tervisielegging van het plan kan de definitieve verklaring van geen bedenkingen afgegeven worden, mits geen zienswijzen zijn ingebracht dan wel ingediende zienswijzen geen betrekking hebben op de ontwerp verklaring van geen bedenkingen. In het geval dat zienswijzen worden ontvangen gaat de gemeenteraad opnieuw over de verklaring van geen bedenkingen besluiten.

Ter inzage legging

Van 13 juli 2023 tot en met 23 augustus 2023 heeft een ontwerp van deze beschikking, de ontwerp verklaring van geen bedenkingen en de bijbehorende stukken ter inzage gelegen en is iedereen in de gelegenheid gesteld om een zienswijzen naar voren te brengen. Van deze gelegenheid is geen gebruik gemaakt.



Inwerkingtreding

Het besluit treedt in werking nadat de termijn voor het indienen van een beroepsschrift is verstreken en er geen beroep is ingesteld. Is dit wel het geval en is tegelijk met het indienen van het beroepsschrift ook een verzoek om voorlopige voorziening gedaan, dan treedt het besluit niet eerder in werking dan nadat op dit verzoek is beslist.

Voorwaarden

Bij de verlening van deze omgevingsvergunning stellen wij de volgende voorwaarden.

Brandveiligheid

Overeenkomstig het advies van de Veiligheidsregio Zuid-Holland Zuid stellen wij diverse voorwaarden voor het brandveilig gebruiken van het pand. Deze voorwaarden zijn opgenomen in het bijgaande adviesrapport 2023-001621 d.d. 16 april 2023.

Toezichtarrangement

Vanuit de NEN 6060 is een toezichtarrangement als algemene verplichting van toepassing volgens hoofdstuk 6.3 van de norm. Het toezichtarrangement moet worden uitgevoerd door een onafhankelijke en deskundige instelling en is aanvullend op en komt niet in de plaats van toezicht en handhaving door het bevoegd gezag. De bevindingen van het toezichtarrangement dienen aan het bevoegd gezag te worden overlegd.

Hergebruik grond

In de regio Zuid-Holland Zuid is de bodem verdacht op aanwezigheid van perfluorooctaanzuur (PFOA) en perfluorooctaansulfonaat (PFOS). PFOA en PFOS maken onderdeel uit van de stoffenfamilie poly- en perfluoralkylstoffen (PFAS). Hier is aandacht aan besteed in het onderzoek. Er is PFOA aangetoond tot een maximale waarde van 1,4 µg/kg.ds. Dit gehalte aan PFOA is gelegen onder het niveau van de achtergrondbelasting, en vormt geen bezwaar om de omgevingsvergunning te verlenen. Het gehalte vormt ook geen bezwaar voor hergebruik van eventueel vrijkomende grond in de regio Zuid-Holland Zuid

Grond die tijdens de bouwwerkzaamheden vrijkomt kan op de locatie worden hergebruikt. Bij hergebruik van deze grond elders dienen de eisen in acht te worden genomen, zoals gesteld binnen het Besluit bodemkwaliteit, de bodembeheernota regio Zuid-Holland Zuid en de "Herziene handreiking toepassing van PFOA houdende grond regio Zuid-Holland Zuid". Het landelijke beleid ten aanzien van PFAS is weergegeven in het "Tijdelijk handelingskader PFAS-houdende grond en baggerspecie" van 2 juli 2020

Nog in te dienen gegevens

Uiterlijk drie weken voor aanvang van de betreffende werkzaamheden moeten de volgende gegevens worden ingediend:

- tekeningen en berekeningen van de constructieve delen van het bouwwerk.

U mag pas met de werkzaamheden beginnen nadat u schriftelijke goedkeuring heeft ontvangen op deze ingediende gegevens.

Uiterlijk 5 werkdagen na uitvoering van de werkzaamheden moeten de volgende gegevens bij ons worden aangeleverd:

- na het uitzetten van het bouwwerk: het meetrapport met de GPS coördinaten;



- indien het bouwwerk onderheid wordt: de kalenderstaten.

Deze gegevens kunt u mailen naar: toezichtenhandhaving@gemeentehw.nl.

Gebruiksmelding

Het plan omvat een gelijkwaardigheidsbepaling ex artikel 1.3 Bouwbesluit. Op basis van artikel 1.18 van het Bouwbesluit 2012 doet u hiervoor een gebruiksmelding voordat u het pand in gebruik kunt nemen. Deze melding ontvangen wij graag minimaal 4 weken voor ingebruikname via het Omgevingsloket www.omgevingsloket.nl. Voor vragen over de gebruiksmelding kunt u contact opnemen met Dick van Leenen bereikbaar via 088 647 15 96.

Rioolaansluiting

Is er sprake van een nieuwe aansluiting op de riolering? Dan heeft u een aansluitvergunning nodig om uw riool aan te sluiten op de gemeentelijke riolering. Ook voor het wijzigen van uw aansluiting heeft u deze vergunning nodig. U vraagt deze vergunning aan via [onze website](#). Mocht u al vragen hebben over rioolaansluitingen, dan kunt u contact opnemen met team Beheer Openbare Ruimte via telefoonnummer 088 - 647 36 47.

Is er geen gemeentelijke riolering aanwezig in uw gebied? Dan kunt u een andere zuiveringsvoorziening (bijvoorbeeld een septictank) aanleggen. Deze voorziening moet u wel minimaal zes weken voor plaatsing melden bij het Waterschap Hollandse Delta (WSHD).

Toekennen huisnummer

Voor het pand kennen wij het volgende adres en huisnummer toe: Reedijk 7 V in Heinenoord.
Op de situatietekening in de bijlage ziet u de precieze locatie.

Algemene regels

Voorschriften die rechtstreeks uit wetten volgen moeten ook worden nageleefd. Enkele belangrijke regels vindt u terug in de bijlage.

Bijgevoegde documenten

De volgende documenten maken onderdeel uit van het besluit en zijn als gewaarmerkt stuk bijgevoegd:

- | | |
|---|-----------------|
| • Aanvraagformulier publiceerbaar | d.d. 8-3-2021 |
| • Huisnummerbesluit | |
| • Adviesrapport brandveiligheid | d.d. 16-04-2023 |
| • Rapport BENG-berekening V1.0 | d.d. 16-02-2023 |
| • Rapport Bouwbesluittoetsing V1.0 | d.d. 29-11-2022 |
| • Rapport Brandveiligheid V1.0 | d.d. 09-12-2022 |
| • Rapport NEN 6060 maatregelpakket-I V1.1 | d.d. 13-12-2022 |
| • Rapport Stikstof AERIUS V1.0 | d.d. 01-12-2022 |
| • Ruimtelijke onderbouwing | d.d. 25-01-2023 |
| • Tekening - 3D Gevelimpressies Jonas 2.0 | |
| • Tekening - W20-138 blad K01a principe betonconstructies | d.d. 08-03-2021 |
| • Tekening - W20-138 blad B01b gevels en doorsneden | d.d. 15-03-2023 |
| • Tekening - W20-138 blad B02b plattegronden | d.d. 15-03-2023 |



- | | |
|--|-----------------|
| • Tekening - W20-138 blad B03a dakoverzicht met afschot | d.d. 10-01-2023 |
| • Tekening - W20-138 blad B04a Principe details | d.d. 10-01-2023 |
| • Tekening - W20-138 blad B05b Principe details | d.d. 15-03-2023 |
| • Tekening - W20-138 blad B06a Principe details | d.d. 10-01-2023 |
| • Tekening - W20-138 blad B10a Posities detailleringen | d.d. 10-01-2023 |
| • Tekening - W20-138 blad K01a principe betonconstructies | d.d. 10-01-2023 |
| • Tekening - W20-138 blad K02a principe staalconstructies | d.d. 10-01-2023 |
| • Tekening - W20-138 blad S0-01a Situatie | d.d. 10-01-2023 |
| • Rapport - Bodemonderzoek | d.d. april 2020 |
| • OZHZ_AERIUSactualisatie_aanlegfase_Rr8CRn86JSy7 | d.d. 02-03-2023 |
| • OZHZ_AERIUSactualisatie_gebruiksfase_Rf2tCRBK5L8y | d.d. 02-03-2023 |
| • Sonderingen | |
| • P&S blad 1c | d.d. 13-7-2023 |
| • P&S blad 2 | d.d. 13-7-2023 |
| • P&S blad 3 | |
| • P&S blad 5 Tekening vloerwapening | |
| • Bijlagen Heinenoord midden gedeelte | |
| • Kolommen hallen gevels aangepast naar koker 250x12 | |
| • Berekening fundatie hal vloer v2 belastingfactoren aangepast | |
| • 22192 Midden gedeelte Strijen te Heinenoord v1 290x290 | |

U en andere belanghebbenden kunnen beroep instellen tegen ons besluit

Is onze beslissing niet duidelijk of bent u het er niet mee eens? Of heeft u informatie waar wij geen rekening mee hebben gehouden? Bel dan met Dick van Leenen. U bereikt hem op 088 647 15 96 en via dick.vanleenen@gemeentehw.nl. Als u belt, houd dan het kenmerk van deze brief bij de hand zodat wij u beter van dienst kunnen zijn.

Indien u het niet eens bent met de inhoud van dit besluit, heeft u op basis van de Algemene wet bestuursrecht de mogelijkheid om binnen zes weken na de dag van terinzagelegging van dit besluit daartegen een beroepschrift in te dienen bij:

De Rechtbank Rotterdam, sector bestuursrecht, Postbus 50951, 3007 BM Rotterdam.

In uw beroepschrift moet u in ieder geval de volgende gegevens vermelden:

- naam en adres van de indiener;
- de datum waarop u de brief verzendt (de dagtekening);
- omschrijving van het besluit waartegen het beroep is gericht;
- de gronden van het beroep;
- een ondertekening met naam en handtekening.

Voor het in behandeling nemen van het beroepschrift is griffierecht verschuldigd.



Voorlopige voorziening

Het indienen van een beroepschrift stelt het besluit niet uit. Een beroepschrift heeft namelijk geen schorsende werking. Dat betekent dat het besluit nu al geldt. Wilt u het besluit vanwege de spoedeisendheid laten uitstellen, dan kunt u een zogenaamde 'voorlopige voorziening' vragen. Het verzoek om voorlopige voorziening stuurt u naar:

De voorzieningenrechter van de rechtbank Rotterdam, sector bestuursrecht, postbus 50951, 3007 BM Rotterdam.

Een voorlopige voorziening kan alleen worden gevraagd als u ook een beroepschrift bij de rechtbank heeft ingediend. Voor de behandeling van het verzoek om een voorlopige voorziening brengt de rechtbank kosten (griffierecht) in rekening. U kunt ook digitaal het beroep- 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.

Met vriendelijke groet,

Namens burgemeester en wethouders,

Dick van Leenen
Senior vergunningverlener Wabo

Deze beschikking is digitaal goedgekeurd en daarom niet persoonlijk ondertekend.

Let op:

Als u na een jaar nieuwe bijlage(n) toevoegt aan uw Omgevingsloket zaak, dan komen deze niet meer binnen bij de gemeente Hoeksche Waard. De bijlage(n) dienen dan per email verzonden te worden aan:

toezichtenhandhaving@gemeentehw.nl



Bijlage: Algemene regels

- Laat ons schriftelijk en minimaal twee dagen voor aanvang weten dat u met de werkzaamheden begint. U kunt gebruikmaken van het bij deze vergunning gevoegde formulier. Voor het keuren van wapening vragen wij u contact op te nemen met het team Toezicht, via toezichtenhandhaving@gemeentehw.nl of telefonisch 088 – 647 25 55.
- Laat ons ook schriftelijk weten wanneer u met de werkzaamheden stopt. Doe dit uiterlijk op de dag waarop de werkzaamheden worden beëindigd. Het gebouw of deel van het gebouw mag pas in gebruik worden genomen nadat burgemeester en wethouders hier toestemming voor hebben gegeven.
- *Bouwbesluit artikel 8.3*

Bouw- of sloopwerkzaamheden die een geluidniveau veroorzaken van ten minste 60 dB(A) op de gevel van een aangrenzende woonfunctie of van een aangrenzende gebruiksfunctie op een ander perceel, worden op werkdagen en zaterdag tussen 7:00 uur en 19:00 uur uitgevoerd. Bij het uitvoeren van die werkzaamheden worden de in tabel 8.3 aangegeven dagwaarden en de bij die dagwaarden aangegeven maximale blootstellingsduur in dagen dat de dagwaarde is bereikt niet overschreden.

• Tabel 8.3					
• dagwaarde	• ≤ 60 dB(A)	• > 60 dB(A)	• > 65 dB(A)	• > 70 dB(A)	• > 75 – ≤ 80 dB(A)
• maximale blootstellingsduur	• onbeperkt	• 50 dagen	• 30 dagen	• 15 dagen	• 5 dagen

- Zolang de bouwwerkzaamheden niet afgerond zijn, moeten alle opmetingen, ontgravingen, opbrekingen en onderzoeken worden toegestaan die de gemeentelijke toezichthouder in het kader van de controle op de naleving van de bouwverordening en het Bouwbesluit nodig vindt.
- Als u gebruik wilt maken van de openbare weg, trottoirs, paden of openbaar groen (bijv. tijdelijke wegafsluitingen), moet u dit vooraf melden bij de gemeente. U kunt hiervoor contact opnemen met Bob Baijens van het team Verkeer. U kunt hem bereiken via bob.baijens@gemeentehw.nl. De melding is niet nodig als u deze plaatsen alleen gebruikt voor het kort laden en lossen van goederen.
- Om te voorkomen dat leidingen en kabels worden beschadigd, is het verstandig tijdig contact op te nemen met de nutsbedrijven. Ook kunt u gebruikmaken 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.
- Het is nooit volledig uit te sluiten dat bij grondverzet een archeologische 'toevalsvondst' wordt gedaan. Op grond van artikel 5.10 van de erfgoedwet bent u verplicht deze vondsten te melden. U kunt dit melden bij het Team Toezicht via toezichtenhandhaving@gemeentehw.nl of telefonisch 088 – 647 25 55.



FORMULIER AANVANG WERKZAAMHEDEN
DOSSIERNUMMER: 2021-00549

Dit formulier ten minste twee dagen voor aanvang van de werkzaamheden terugsturen naar:

Gemeente Hoeksche Waard
Team Toezicht en Handhaving
Postbus 2003 2360 EA Oud-Beijerland
Of per mail naar:

toezichtenhandhaving@gemeentehw.nl

Aanvrager:

naam en voornamen : Gebr. Jonas B.V.
straatnaam en huisnummer : Christiaan Huygensstraat 4
postcode en plaatsnaam : 3291 CN Strijen
telefoonnummer :

Gegevens van het bouwwerk:

omschrijving werkzaamheden : het bouwen van een bedrijfsgebouw
adres bouwlocatie : Reedijk ong. (sectie G 1968) in Heinenoord
datum start bouw :

Onderstaande alleen invullen als dit van toepassing is

Uitzetten peil	Datum:
Uitzetten rooilijnen/bebouwingsgrenzen	Tijdstip: Datum:..... Tijdstip:.....
Moeten de erfgrenzen nog worden aangewezen? (dit geldt alleen als de gemeente grond aan u heeft verkocht)	ja nee
Start heiwerkzaamheden	Datum: Tijdstip:
Wanneer wordt het beton van de fundering gestort?	Datum: Tijdstip:
Op welke datum kan de wapening door Bouw- en woningtoezicht worden gekeurd?	Datum: Tijdstip:

Ondertekening:

.....
(plaatsnaam) (datum) (handtekening)



FORMULIER GEREEDMELDING
DOSSIERNUMMER: 2021-00549

Dit formulier ten minste twee dagen voor afronding van de werkzaamheden terugsturen naar:

Gemeente Hoeksche Waard

Team Toezicht en Handhaving

Postbus 2003 2360 EA Oud-Beijerland

Of per mail naar:

toezichtenhandhaving@gemeentehw.nl

Aanvrager:

naam en voornamen

: Gebr. Jonas B.V.

straatnaam en huisnummer

: Christiaan Huygensstraat 4

postcode en plaatsnaam

: 3291 CN Strijen

telefoonnummer

:

Gegevens van het bouwwerk:

omschrijving werkzaamheden

: het bouwen van een bedrijfsgebouw

adres bouwlocatie

: Reedijk ong. (sectie G 1968) in Heinenoord

datum voltooiing werkzaamheden

:

Ondertekening:

.....
(plaatsnaam)

.....
(datum)

.....
(handtekening)