

Integrale motivatie aanvraag omgevingsvergunning

Activiteit(en): 'bouwen' & 'handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'
Projectomschrijving: het realiseren van een nieuwbouw pand
Projectlocatie / -adres: Burgemeester de Bruinelaan 131, 3331AD Zwijndrecht
Kadastrale locatie: **Zwijndrecht Sectie: C, Nummer: 3187**

Ingediend: 14-09-2023 **Aanvulling(en):**

Aanvraagnummer: **Z2023-00000341**

Datum advies: **21-06-2024**

A) Gewaarmerkte stukken

Onderstaande stukken maken onderdeel uit van de beschikking met het kenmerk 2023-00000341, en zijn als gewaarmerkte stukken toegevoegd:

1. Aanvraagformulier publiceerbaar, ingediend d.d. 14-09-2023;
2. de_Bruinelaan_131__tekenset_c080424_pdf, d.d. 04-04-2024, ingediend d.d. 08-04-2024;
3. 022-995_BA-10_Bruinelaan_131_pdf bouwkundige details, d.d. 09-04-2024, ingediend d.d. 08-04-2024;
4. berekening_Constructie_revA_20240402_pdf, d.d. 02-04-2024, ingediend d.d. 08-04-2024;
5. 60930_W-02_20240405_pdf, d.d. 05-04-2024, ingediend d.d. 08-04-2024;
6. 60930_B-11_20240405_pdf, d.d. 05-04-2024, ingediend d.d. 08-04-2024;
7. Burg_de_Bruinelaan_131__brandwerendheid_a080424_pdf, d.d. 08-04-2024, ingediend d.d. 08-04-2024;
8. Burg_de_Bruinelaan_131__FYS_a080424_pdf, d.d. 08-04-2024, ingediend d.d. 08-04-2024;
9. Burg_de_Bruinelaan_131_geluidwering_a080424_pdf, d.d. 08-04-2024, ingediend d.d. 08-04-2024;
10. Burg_de_Bruinelaan_131__GOVG_a080424_pdf, d.d. 08-04-2024, ingediend d.d. 08-04-2024;
11. Burg_de_Bruinelaan_131_rookproductie_a080424_pdf, ingediend d.d. 08-04-2024;
12. Burg_de_Bruinelaan_131_stikstofberekening__a080424_pdf, d.d. 08-04-2024, ingediend d.d. 08-04-2024;
13. 0240408100857_RkAF8oTByVMu_Situatie1_pdf, d.d. 08-04-2024, ingediend d.d. 08-04-2024;
14. 0240408100646_RtMVW3MupQE3_Situatie1_pdf, d.d. 08-04-2024, ingediend d.d. 08-04-2024;
15. BP_2358_R01_rev1_pdf, d.d. 03-04-2024, ingediend d.d. 08-04-2024;
16. Bruinelaan_131_Zwijndrecht_mrt_2024_pdf, d.d. 29-03-2024, ingediend d.d. 08-04-2024;
17. Burgemeester_de_Bruinelaan_131_nieuw_pdf BENG berekening, d.d. 08-04-2024, ingediend d.d. 15-04-2024;
18. 5_Burg_de_Bruinelaan_131_MPG_a080424_pdf, d.d. 08-04-2024, ingediend d.d. 09-04-2024;
19. Z2023-00000341 welstandsformulier 07-02-2024 akkoord welstand, d.d. 07-02-2024;
20. Bouwveiligheidsplan_BB_131__pdf, d.d. 19-12-2023, ingediend d.d. 08-04-2024;

B) Voorschriften

Aan de beschikking met het kenmerk Z2023-00000341, zijn de volgende voorschriften verbonden:

1. Het bouwplan moet worden uitgevoerd overeenkomstig de bij dit besluit behorende door of namens burgemeester en wethouders gewaarmerkte bescheiden, de bij of krachtens het Bouwbesluit 2012 gestelde voorschriften en de daarbij behorende ministeriële regelingen, de voorschriften van de Bouwverordening 2012 van de gemeente Zwijndrecht en de ondergenoemde, dan wel in bijlage(n), gestelde voorschriften of nadere voorwaarden;
2. Tijdens de werkzaamheden waarvoor deze vergunning is aangevraagd, zijn de volgende bescheiden of een afschrift daarvan op het terrein aanwezig:
 - de omgevingsvergunning voor het bouwen.
3. **Voorwaarden**
Aanvullende en/of gewijzigde stukken dienen minimaal 3 weken voor aanvang van de betreffende werkzaamheden te worden ingediend. Er mag niet met de werkzaamheden worden begonnen voordat de betreffende stukken door het bevoegd gezag zijn goedgekeurd.

Aan onderstaande voorwaarden dient te worden voldaan alvorens te starten met de activiteit:

Constructie:

- Funderingsadvies en palenplan op basis van nog te maken sonderingen op de bouwlocatie moeten nog ingediend worden.

Constructieprincipe van de opbouw is akkoord voor de bouwaanvraag en dient in vervolgfase verder uitgewerkt te worden.

4. Algemene procedure en uitvoeringsvoorschriften

Bij en tijdens de uitvoering van de bouwwerkzaamheden moeten de algemene procedure en uitvoeringsvoorschriften, als bedoeld in § 1.6 (Procedure bouwwerkzaamheden) en de Afdelingen 8.1 (Het voorkomen van onveilige situaties en het beperken van hinder tijdens het uitvoeren van bouwen en sloopwerkzaamheden) en 8.2 (Afvalscheiding), van het Bouwbesluit 2012 in acht worden genomen. De voornoemde dan wel in bijlage(n) gestelde voorschriften of nadere voorwaarden zijn onverminderd van toepassing

5. Kennisgevingen aanvang en beëindiging werkzaamheden

Gelet op het bepaalde in artikel 1.24 Bouwbesluit (het uitzetten van de bebouwingsgrenzen):

Met het bouwen van een bouwwerk waarvoor vergunning is verleend wordt, onverminderd de voorwaarden bij de vergunning, niet begonnen voordat voor zover nodig door of namens het bevoegd gezag: *(Het bevoegd gezag dient ten minste 5 werkdagen voordat de volgende werkzaamheden zijn gepland in kennis te worden gesteld.)*

- de rooilijnen of bebouwingsgrenzen op het bouwterrein zijn uitgezet, en;
- het straatpeil is uitgezet;

Gelet op het bepaalde in artikel 1.25 Bouwbesluit (kennisgevingen aanvang en beëindiging werkzaamheden) dient het bouwtoezicht (eveneens) in kennis te worden gesteld van:

(Ten minste twee (werk)dagen voor de aanvang van elk van de hierna te noemen onderdelen van het bouwproces, tenzij anders aangegeven)

- de aanvang van de werkzaamheden (sloop- en ontgravingswerkzaamheden inbegrepen);
- de aanvang van het inbrengen van funderingspalen, incl. het slaan van proefpalen.
- de aanvang van het storten van beton of het plaatsen van constructieve elementen, zoals bijvoorbeeld vloerdelen;
- de beëindiging van de (bouw)werkzaamheden, ten minste twee werkdagen voor de beoogde beëindiging van de werkzaamheden;
- het in gebruik nemen of geven (oplevering aan gebruiker) van het bouwwerk, ten minste twee weken voor ingebruikname

kennisgeving / melden kan via email: toezicht@zwijndrecht.nl

C) Overwegingen

In deze bijlage worden de activiteit gebonden overwegingen met de daarbij behorende verplichtingen en/of mededelingen vermeld voor de activiteit:

- Bouwen (art. 2.1, lid 1 onder a WABO)
- Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening (art. 2.1, lid 1 onder c WABO)

1. Bouwbesluit

De aanvraag en de daarbij ingediende stukken hebben wij getoetst aan het bouwbesluit 2012. Naar ons oordeel is in voldoende mate aannemelijk gemaakt dat de aanvraag voldoet aan de van toepassing zijnde voorschriften.

Mits wordt voldaan aan de voorwaarden zoals genoemd onder 'B) Voorschriften: sub 3 Voorwaarden'.

2. Bouwverordening

De aanvraag en de daarbij ingediende stukken hebben wij getoetst aan de bouwverordening gemeente Zwijndrecht. Naar ons oordeel is in voldoende mate aannemelijk gemaakt dat de aanvraag voldoet aan de van toepassing zijnde voorschriften.

a. Bodem:

het milieutechnisch bodemonderzoek is naar behoren uitgevoerd. Op grond van de resultaten vormt de kwaliteit van de bodem geen bezwaar om de omgevingsvergunning te verlenen.

3. Planologische toets

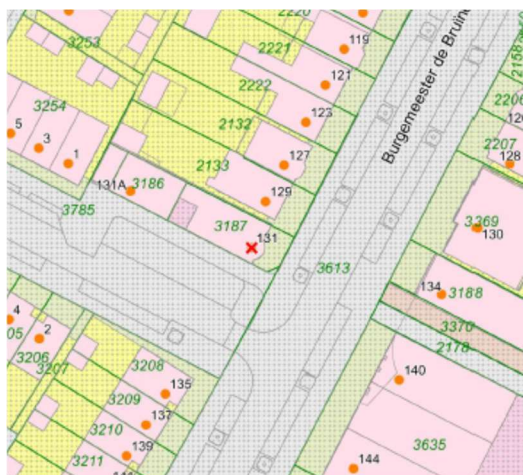
a. Vigerend bestemmingsplan

Bestemmingsplan	Schaliegas (partiele herziening)
Vastgesteld	31-03-2015
Onherroepelijk	ja

Bestemmingsplan	Oud Centrum
Vastgesteld	29-01-2013
Onherroepelijk	ja

Het plan wordt, gezien de aanvraag, verder getoetst aan het bestemmingsplan 'Oud Centrum'.

Bestemming(en):	artikel 5 Dienstverlening artikel 13 Tuin
Dubbelbestemming:	artikel 20 Waarde – archeologie
Gebiedsaanduiding:	artikel 25 geluidzone - industrie
Maximale bouwhoogte:	8 meter
Maximale goothoogte:	5 meter



Artikel 5 Dienstverlening

Naar ons oordeel is deze aanvraag in strijd met de regels behorende bij deze bestemming, omdat;

- De bestemming Dienstverlening geen wonen toelaat; Om de bestemming wonen toe te staan zal een uitgebreide procedure worden gevolgd;
- In artikel 5.2.1 sub b is bepaald dat, ter plaatse van de aanduiding 'maximale goothoogte', ten hoogste de aangegeven maximale goothoogte toegestaan; $gh_{max} 5\text{ m} \rightarrow g_{haanw} = \text{ca. } 5,95\text{ m}$;
- In artikel 5.2.1 sub c is bepaald dat, ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte', ten hoogste de aangegeven maximale bouwhoogte toegestaan; $bh_{max} 8\text{ m} \rightarrow h_{haanw} = \text{ca. } 8,5\text{ m}$;

b. Mogelijkheid tot afwijken

Omdat het plan in strijd is met het bestemmingsplan hebben wij bij het nemen van het besluit overwogen dat:

- wij op grond van artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 3° van de WABO de mogelijkheid hebben af te kunnen wijken van het bestemmingsplan.

c. Goede ruimtelijke ordening

Er is aanleiding om de afwijking te verlenen, omdat:

- Er evident privaatrechtelijk geen belemmeringen zijn: burens zijn schriftelijk akkoord;
- De te bouwen woning past in het woonbeleid van de gemeente Zwijndrecht;
- Het financiële risico is afgedekt door middel van een planschadeovereenkomst.

4. Welstand

De welstandscommissie 'Dorp Stad en Land' heeft op 7 februari 2024 geadviseerd dat de aanvraag niet strijdig is met redelijke eisen van welstand. Dit standpunt nemen wij over, waarmee de aanvraag voldoet aan het bepaalde in artikel 12, lid 1 van de Woningwet

5. Overige aspecten / beleidsterreinen

Niet van toepassing

6. Conclusie

Gelet op bovenstaande overwegingen wordt door het team Ruimtelijke Ordening **positief** geadviseerd op de aanvraag. Er is geen grond om de omgevingsvergunning te weigeren voor de activiteit:

- Bouwen (art. 2.1, lid 1 onder a WABO)
- Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening (art. 2.1, lid 1 onder c WABO)

D) Mededelingen

1. **Aanwijzingen**

Eventuele aanwijzingen van het bouwtoezicht, wegbeheerders, alsmede van de politie en van de brandweer dienen strikt te worden opgevolgd;

2. **Kabels en leidingen**

Het is verstandig om uw bouwplan in een vroeg stadium te bespreken met kabel-, leiding-, en grondbeheerders. U kunt hierover bijvoorbeeld contact opnemen met het Kadaster, KLIC(WION).

3. **Communicatie met omwonenden**

Door uw bouw- en/of sloopactiviteiten kunnen omwonenden direct of indirect enige hinder ondervinden. Aanbevolen wordt om tijdig uw omgeving hierover (schriftelijk) te informeren en daarin een contactpersoon te vermelden als er vragen zijn. Een kopie van deze brief ontvangen wij graag via toezicht@zwijndrecht.nl en beheer@zwijndrecht.nl;

4. **Vooropname naburige panden/woningen**

Als bij de uitvoering van uw bouw- en/of sloopwerkzaamheden (ernstige) trillingen worden veroorzaakt (bijvoorbeeld door heiwerk en/of zware machines) en/of er een diepe bouwput moet worden gegraven en drooggemaakt via bemaling, kan hierdoor schade en/of verzakking ontstaan (of worden verergerd) bij naburige panden/woningen. Wij adviseren u (dan wel uw aannemer) om vooraf met een onafhankelijk bureau een bouwkundige opname (schouw) van de nabije panden en woningen uit te voeren en controlemaatregelen overeen te komen om later eventuele ontstane schade vrij objectief te kunnen vaststellen.

5. **De omgevingsvergunning kan geheel of gedeeltelijk worden ingetrokken:**

- Indien blijkt, dat de vergunning ten gevolge van een onjuiste of onvolledige opgave is verleend of dat gegevens of bescheiden als bedoeld in de voorschriften van deze omgevingsvergunning, niet tijdig zijn overgelegd;
- Indien blijkt dat de vergunninghouder niet heeft voldaan aan de overige voorschriften van deze omgevingsvergunning;
- Indien niet binnen 26 weken na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen, een begin met de werkzaamheden is gemaakt;
- Indien de werkzaamheden langer dan een aaneengesloten periode van 26 weken stil hebben gelegen;
- Op verzoek van de vergunninghouder.

6. **De omgevingsvergunning kan op verzoek van degene op wiens naam de vergunning is gesteld of van zijn rechtverkrijgenden, op naam van een ander dan degene op wiens naam de vergunning is gesteld, worden overgeschreven.**

7. **Perfluorooctaanzuur (PFOA) en Perfluoroktaansulfanaat (PFOS).**

In de regio Zuid-Holland Zuid is de bodem verdacht op aanwezigheid van perfluorooctaanzuur (PFOA) en Perfluoroktaansulfanaat (PFOS). PFOA en PFOS maken onderdeel uit van de stoffenfamilie *poly- en perfluoralkylstoffen* (PFAS). De locatie is echter gelegen in zone 1, waar alle gemeten concentraties ruim onder de humane risicogrenzen liggen. Dit is de reden dat wij van oordeel zijn dat de aanwezigheid van PFOA in de bodem geen bezwaar vormt om de omgevingsvergunning te verlenen. De aanwezigheid van PFOA in de grond geeft mogelijk wel beperkingen bij hergebruik van eventueel vrijkomende grond.

Hergebruik grond

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.

8. **Rioolaansluiting op gemeentelijke riolering**

Aanvragen

Voor het aansluiten van een nieuwe pand/woning of gerenoveerd pand/woning op de gemeentelijke riolering moet u een aanvraag doen bij de gemeente. Dit geldt ook als u het riool wilt vervangen. Een aansluiting op de gemeentelijke riolering mag u namelijk niet zelf maken. Het aanvraagformulier hiervoor kunt u vinden op de website van de gemeente.

(https://www.zwijndrecht.nl/Inwoners/Alle_onderwerpen/Bouwen_verbouwen_en_wonen/Riolering). Deze aanvraag dient uiterlijk 6 weken voor de gewenste aansluitdatum te zijn ingediend bij de gemeente.

Aansluitelisen

Uw riolering moet aan verschillende eisen voldoen, voordat de gemeente uw riolering aansluit op de gemeentelijke riolering. Deze aansluitelisen staan ook op bovenstaande website.

Aansluitkosten

De kosten voor aanleg of wijziging van de riolering, zowel op eigen terrein als in openbaar terrein, zijn volledig voor rekening van de eigenaar. Voordat de gemeente overgaat tot het aansluiten van de particuliere afvoerleiding op de gemeentelijke riolering, moet de door de gemeente opgestelde nota zijn betaald.

9. In gebruik nemen openbare (gemeente)grond / route bouwverkeer / schade aan openbaar terrein en riolering

Indien en voor zover het voor de (veilige) uitvoering van de bouw- of sloopwerkzaamheden noodzakelijk is om (tijdelijk) terreinafscheidingen (bouwhekken o.d.) dan wel andere zaken (zoals materialen, zand/grond, werktuigen, hijskranen, loodsen, containers e.d.) op openbare grond te plaatsen en/of wegen tijdelijk geheel of gedeeltelijk af te sluiten, dient daarvoor vooraf (minimaal 4 weken) een verzoek om toestemming te worden ingediend (let op samenhang met voornoemd artikel 8.7 Bouwbesluit 2012 [Veiligheidsplan]). Neem hiervoor contact op met de afdeling Realisatie, teams Leefbaarheid en Techniek (beheer openbare ruimte) via het algemene nummer van de gemeente 14 078 en/of beheer@zwijndrecht.nl.

Voor het in gebruik nemen van openbare (gemeente)grond zijn precario rechten verschuldigd! Alle maatregelen welke redelijkerwijs door de wegbeheerder verlangd kunnen worden om schade te voorkomen aan openbare grond / gemeentelijke eigendommen / de openbare riolering, welke het gevolg zou kunnen zijn van de werkzaamheden, dienen onverwijld te worden getroffen.

10. Route bouwverkeer

Als voor de uitvoering van de bouw- en/of sloopwerkzaamheden groot en/of zwaar bouwverkeer noodzakelijk is (bijvoorbeeld heistellingen, paalwagens, betonmixers), moet vooraf de bouwverkeerroute worden afgestemd met de toezichthouder de heer H. Scheurwater (tel. 06-18301254) en de accountmanager Verkeer de heer J. Roza, Postbus 15, 3330 AA Zwijndrecht (e-mail: verkeer@zwijndrecht.nl)

11. Voor- en naschouw openbare ruimte

Bij de uitvoering van uw bouw- en/of sloopwerkzaamheden (vooral bij gebruik van groot en zwaar materieel) kan schade ontstaan aan de openbare ruimte (bestratingen, groenvoorzieningen etc.). Voor de aanvang van de werkzaamheden en na voltooiing daarvan moet een voor- dan wel naschouw van de openbare ruimte worden uitgevoerd. Hiervoor kunt u contact opnemen met de heer A. van Meer (tel. 078-7703654 / e-mail: beheer@zwijndrecht.nl).

12. Wegafsluitingen

Straten, wegen, uitritten, fiets- en voetpaden mogen niet zonder toestemming van de accountmanager Verkeer worden afgesloten. U moet deze straten, wegen, uitritten, voet- en fietspaden openstellen voor verkeer, zodanig dat een verantwoorde doorgang en verkeersafwikkeling is gewaarborgd. De calamiteitendiensten en bewoners moeten alle wegen en straten ongehinderd kunnen bereiken.

Als de bereikbaarheid gedeeltelijk gewaarborgd kan worden met een halve wegafsluiting (incl. fietspaden), dan moet het proces 'Halve wegafsluitingen' in werking worden gesteld. Als de bereikbaarheid niet gewaarborgd kan worden, dan moet het proces 'Volledige wegafsluitingen' in werking worden gesteld.

Proces halve wegafsluitingen

Uiterlijk zeven dagen voordat de werkzaamheden aanvang nemen moet een gedeeltelijke wegafsluiting (incl. fietspaden) worden aangevraagd bij onderstaande contactpersoon. De aanvraag moet bevatten: een tekening conform het handboek weg afzetting CROW96B, een eventuele omleiding en een planning. De aanvraag wordt beoordeeld op basis van de volledigheid van de tekening en andere omleidingen/wegafsluitingen in de omgeving.

Proces volledige wegafsluitingen

Als de bereikbaarheid niet gewaarborgd kan worden dan moet het proces van volledige wegafsluiting van de gemeente Zwijndrecht in werking worden gesteld: Uiterlijk achttien dagen voordat de werkzaamheden een aanvang nemen moet een volledige wegafsluiting (incl. fietspaden) worden aangevraagd bij onderstaande contactpersoon. De aanvraag moet bevatten: een tekening conform het Handboek Wegafzetting CROW96B, een eventuele omleiding en een planning. De aanvraag wordt beoordeeld op basis van de volledigheid van de tekening en andere omleidingen/wegafsluitingen in de omgeving.

Hiervoor moet u contact opnemen met de accountmanager Verkeer van de gemeente Zwijndrecht, de heer J. Roza, Postbus 15, 3330 AA Zwijndrecht (e-mail: verkeer@zwijndrecht.nl).

13. Openbare riolering

Bij het opslaan van zand en/of grond in de openbare ruimte dienen maatregelen te worden getroffen ter voorkoming van verzanding/vervuiling van de openbare riolering/straatkolken (bijvoorbeeld storten op en afdekken met grondzeil en regelmatig tijdens en direct na gebruik aanvegen).

Deze omgevingsvergunning is alleen verleend voor de genoemde activiteiten en is behoudens rechten van derden en andere eveneens vereiste activiteiten en/of vergunningen!

(zoals o.a.: rechten van eigendom, overpad of andere vergunningen van de gemeente of een ander bevoegd gezag).