



Ontwerpbesluit omgevingsvergunning 2023-000650

Burgemeester en wethouders hebben op 28 februari 2023 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor de bouw van een woning aan de Waalweg 5 te Ridderkerk. Deze aanvraag is geregistreerd onder nummer 2023-000650.

Ontwerpbesluit

Burgemeester en wethouders zijn voornemens, gelet op artikel 2.1, 2.10 en 2.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, de omgevingsvergunning te verlenen.

De omgevingsvergunning wordt verleend voor de volgende activiteiten:

- bouwen (art. 2.1 lid 1a Wabo);
- planologisch strijdig gebruik (art. 2.1 lid 1c Wabo).

Procedure

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.7 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. De aanvraag is voor de activiteit bouwen beoordeeld aan artikel 2.10, eerste lid, en voor strijdig gebruik aan artikel 2.12, eerste lid, onderdeel a, sub 3, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

Voorts is de aanvraag getoetst aan het Besluit omgevingsrecht en de Ministeriële regeling omgevingsrecht. Gebleken is dat uw aanvraag voldoet en daarom verlenen wij u de gevraagde omgevingsvergunning.

Bijbehorende documenten

De omgevingsvergunning is gebaseerd op de volgende ingediende tekeningen en documenten:

- aanvraagformulier, Olonr. 7545397 d.d. 28-02-2023;
- ruimtelijke onderbouwing d.d. 09-02-2023, BRO;
- tekening en fotoset situatie, plattegronden, gevels, doorsneden, details d.d. 06-02-2023, abrahamse de kock;
- geveltekeningen nrs. 2006.DO.04.1, 2 en 3, dd. 06-06-2023, abrahamse de kock architecten;
- bepaling warmteverliezen (in Duitse taal) d.d. 16-01-2023, BBVE. Bijlage van het document '2241 Woning Rijsoord Psi-waarden 16-1-23';
- Psi-waarden d.d. 16-1-2023, Develop inc;
- mailreactie 01 op gevraagde tbv MPG dd. 24-05-2023;
- mailreactie 02 op gevraagde tbv MPG dd. 24-05-2023;
- energielabel reg. nr. 575317115, d.d. 06-06-2023;
- indeling energiezones en th. schil nr. 220217-RZ-01, dd. 28-02-2023, S&W Bouwkundig Ingenieurs;
- rapportage MPG nr. V1.1, d.d. 30-05-2023, S&W Bouwkundig Ingenieurs;
- rapportage bouwbesluittoetsingen nr. V1.1, d.d. 30-05-2023, S&W Bouwkundig Ingenieurs;
- rapportage BENG-berekening 2220217 nr. V1.1 d.d. 06-06-2023, S&W Bouwkundig ingenieurs;
- constructietekening bgg vloer, nr. 222015-03 d.d. 24-02-2023, bouwkundig adviesburo Baas bv;
- constructietekening 1e verd. vloer, nr. 222015-04 d.d. 24-02-2023, bouwkundig adviesburo Baas bv.;



- tekening nr. 05 aanzichten spanten d.d. 24-02-2023, bouwkundig adviesburo Baas bv.;
- tekening nr. 222015-02 funderingplan d.d. 24-02-2023, bouwkundig adviesburo Baas bv.;
- tekening nr. 222015-01 palenplan d.d. 30-05-2023, bouwkundig adviesburo Baas bv.;
- sterkteberekening nr. w222015-BER-01 d.d. 06-06-2023, bouwkundig adviesburo Baas bv.;
- funderingsadvies d.d. 11-11-2022, Geosonda;
- beschikking saneringsverlag asbest verontreiniging, nr. 9999257829 - 99991178720, dd. 09-03-2022, DCMR.;
- evaluatie BUS sanering nr. A7187, dd. 12-01-2021, Mol ing, bureau.;
- evaluatie sanering asbestweg halfverharding, dd. 14-01-2022, Mol ing, bureau.;
- handhaving Besluit asbestwegen milieubeheer, Overtreding beëindigd nr. 537561, dd. 17-01-2022, Inspectie min. van Leefomg. en Transport.;
- inventariserend Veldonderzoek archeologisch bodemonderzoek Transect-rapport 3761, nr. 21100043, dd. 28-02-2022, Transect b.v.;
- advies geen archeologisch vervolgonderzoek op inventariserend Veldonderzoek nr. 21100043, 10-01-2022, door BOOR-dossierr. 32021052.

Zienswijzen en adviezen

De aanvraag en de ontwerpbesluit met bijbehorende stukken worden op grond van de Algemene wet bestuursrecht met ingang van 29 juni 2023 ter inzage gelegd. Binnen zes weken na start van de ter inzage termijn kunnen eventuele zienswijzen tegen of adviezen over de ontwerpbesluit worden ingediend bij burgemeester en wethouders van Ridderkerk, Postbus 271, 2980 AG Ridderkerk.

Procedureel

Gelet op bovenstaande projectbeschrijving, 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. Het betreft hier een uitgebreide procedure.

Artikel 2.8 van de Wabo biedt de grondslag voor een geharmoniseerde regeling van de indieningsvereisten. 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. Na indiening van aanvullende gegevens zijn wij van oordeel dat de aanvraag 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.



Voor het bouwplan is een verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad noodzakelijk. De gemeenteraad heeft op 25 mei 2023, een voorlopige verklaring van geen bedenkingen afgegeven. Indien er geen zienswijzen worden ingediend, zal er sprake zijn van de verklaring van geen bedenkingen.

Verontreiniging als bedoeld in de Wet bodembescherming

Uit het ingediende evaluatierapport voor bodemonderzoek blijkt dat er sprake is van een sterke bodemverontreiniging in een asbesthoudende weg. Deze is geïsoleerd met scheidingsdoek en aangevuld met schoon zand en mag niet worden bewerkt zonder toestemming van het Ministerie van Infrastructuur en Waterstaat. De locatie als asbesthoudende weg blijft geregistreerd totdat is gebleken dat de asbesthoudende puinlaag is verwijderd.

Hoogachtend,

het college van burgemeester en wethouders,
namens deze,

de heer M. Boer
Waarnemend teamleider team Omgevingsvergunningen

Dit document is digitaal opgesteld, vandaar dat een zichtbare handtekening ontbreekt.

Verzenddatum



Het (ver-)bouwen van een bouwwerk

Overwegingen

Bij het nemen van het besluit hebben wij overwogen dat:

- het bouwplan is gesitueerd in het geldende bestemmingsplan "Waalbos" op gronden met de bestemming "Bedrijfsdoeleinden";
- op grond van artikel 2.4.1 van de bouwverordening het verboden is om te bouwen op verontreinigde grond;
- de sterke bodemverontreiniging in de asbesthoudende weg is geïsoleerd met scheidingsdoek en aangevuld met schoon zand en mag niet worden bewerkt zonder toestemming van het Ministerie van Infrastructuur en Waterstaat;
- de initiatiefnemer met betrekking tot deze rapportage het college verzocht heeft om instemming te verlenen met het evaluatieverslag van de sanering;
- het college op 9 maart 2022 instemming verleend heeft met het verzoek van de initiatiefnemer om akkoord te gaan met het evaluatieverslag;
- het bouwplan blijkt advies van 17 mei 2023 van de welstandscommissie niet strijdig is met redelijke eisen van welstand;
- het aannemelijk is dat het bouwplan voldoet aan de eisen van de gemeentelijke bouwverordening en het Bouwbesluit.

Voorschriften

U moet zich aan de volgende voorschriften houden:

1. Met inachtneming van de wettelijke indieningstermijn van 3 weken dienen voorafgaand aan uitvoering van onderdelen de volgende gegevens te zijn ingediend en door de gemeente te zijn goedgekeurd:
 1. Definitief sondeerplan en funderingsadvies. Het sondeerplan, d.w.z. aantallen en posities, per zullen per bouwblok worden getoetst aan de eisen zoals deze hiervoor in NEN-EN 1999 staan voorgeschreven;
 2. Definitieve gewichts- en stabiliteitsberekeningen;
 3. Definitief palenplan waarop onder meer alle palen gemaatvoerd t.o.v. ingemeten bestaande palen en waarop per paal staat aangegeven, de op te nemen belastingen;
 4. Berekening en tekening paalwapening;
 5. Definitief monitoringsplan;
 6. Definitieve berekeningen en werktekeningen betonconstructies, vorm en wapening;
 7. Definitieve berekeningen en werktekeningen prefab onderdelen zoals vloeren, lateien en kapconstructies;
 8. Definitieve berekeningen en werktekeningen van cruciale constructiedetails;
 9. Alle overige onderdelen die van invloed kunnen zijn op bouw-, omgevings- en constructieve veiligheid;
 10. Definitief veiligheidsplan met tekening voor verkeersborden m.b.t. route bouwverkeer
2. De sterke bodemverontreiniging in de asbesthoudende weg is geïsoleerd met scheidingsdoek en aangevuld met schoon zand en mag niet worden bewerkt zonder toestemming van het Ministerie van Infrastructuur en Waterstaat;



3. Voor zover niet uit de gewaarmerkte, bij deze vergunning behorende, gegevens valt op te maken, moet het bouwen geschieden overeenkomstig de bepalingen van het Bouwbesluit en de bouwverordening van gemeente, zoals deze van kracht waren op het moment van indiening van de aanvraag.
4. Met de uitvoering van het werk of van een onderdeel van het werk mag niet worden begonnen alvorens onderstaande bescheiden door of vanwege het bouwtoezicht van de gemeente zijn goedgekeurd. Tenzij anders is aangegeven dienen de betreffende bescheiden minimaal 3 weken voor de beoogde aanvang van de bouwwerkzaamheden ter goedkeuring te worden ingediend bij de gemeente.

Deze stukken moeten voorzien zijn van het vergunningnummer, zoals de/het aangepaste: - berekening en tekening paalwapening; - berekeningen en tekeningen begane grond- en verdiepingsvloeren; - berekeningen en tekeningen dakspanten. Bovenstaande gegevens dienen te zijn geaccordeerd door de hoofdconstructeur en voorzien van hun stempel + datum van goedkeuring.

5. Voor een duidelijke samenhang moet de indiening en afstemming van alle constructieve gegevens en bescheiden geschieden door één particulier of bedrijf. Deze particulier of dat bedrijf vervult daarmee de taak van coördinerend constructeur. De coördinerend constructeur moet vóór indiening van de gegevens en bescheiden bij de gemeente daarvan zelf de juistheid, de volledigheid en de samenhang hebben vastgesteld en deze als zodanig hebben bekrachtigd. De coördinerend constructeur is contactpersoon vóór, en aan te spreken óp alle constructieve aangelegenheden die met de bouwactiviteit te maken hebben.
6. Het staat de aanvrager/vergunninghouder vrij of hij de taak van coördinerend constructeur zelf vervult of deze overdraagt aan een gemachtigde. Ingeval de aanvrager/vergunninghouder de taak overdraagt aan een gemachtigde, moet dit blijken uit een machtiging. De gemeente kan op grond van artikel 2:1 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) nadere eisen stellen aan een machtiging.
7. De riolering van het bouwwerk moet worden uitgevoerd in een gescheiden stelsel. Waarop dient te worden aangesloten na een aanvraag hiervoor en overleg met de gemeente. Het aansluiten van een particuliere riolering op het rioolstelsel moet worden aangevraagd via het online formulier op de gemeentelijke website. U heeft hiervoor DigiD of eHerkenning nodig. Het aanvraagformulier vindt u door in de zoekbalk 'Rioolaansluiting aanvragen' in te vullen. .
8. Het peil van de afgewerkte begane grondvloer is vastgesteld op 0,45 m – N.A.P.
9. Drie weken voor de aanvang van de werkzaamheden dient van de situatie van het gehele terrein, een tuinrichtingstekening ter goedkeuring overgelegd te worden;



10. Op het moment dat onverhoopt toch archeologische zaken worden aangetroffen, geldt een wettelijke meldingsplicht conform de Erfgoedwet 2016, artikel 5.10 en 5.11, deze vondsten te melden bij de bevoegde overheid (de gemeente Ridderkerk).

Mededelingen

U wordt tevens op het volgende gewezen:

1. Tijdens het bouwen moet (een kopie van) de vergunning met alle bijbehorende documenten op het werk aanwezig zijn.
2. Het is niet toegestaan vergunningplichtige werkzaamheden uit te voeren in afwijking van de verleende vergunning. Indien wordt geconstateerd dat er wordt gebouwd in afwijking van de verleende vergunning, kan de gemeente onmiddellijk een bouwstop opleggen. Wij raden u aan eventuele wijzigingen vooraf te bespreken met de betreffende bouwinspecteur.
3. In de Regeling omgevingsrecht (Mor) staat in artikel 2.7 welke constructiegegevens en documenten er nader ter controle moeten worden ingediend en in artikel 2.1 waaraan deze moeten voldoen. Met de uitvoering van het werk waarop deze gegevens en documenten betrekking hebben, mag niet eerder dan na drie weken na indiening worden begonnen. Als de gemeente binnen die termijn niet heeft gereageerd, mag voor eigen risico worden begonnen met de uitvoering van het gedeelte van het werk waarop de ingediende gegevens betrekking hebben. Eigen risico houdt in dat uitgevoerd werk waarvan alsnog (buiten de termijn van drie weken) de bijbehorende gegevens en documenten worden afgekeurd, moeten worden aangepast of ongedaan worden gemaakt. Door de gemeente goedgekeurde aanvullingen maken deel uit van de vergunning en moeten op grond van Bouwbesluit artikel 1.23, net als de vergunning zelf, tijdens de uitvoering op het werk aanwezig zijn.
4. De gemeente neemt geen stukken in behandeling die niet zijn opgesteld in de Nederlandse taal (artikel 4.5, lid 2, Algemene wet bestuursrecht). De aanvrager/vergunninghouder is zelf verantwoordelijk voor de juistheid, de volledigheid en de auteursrechtelijke aspecten van de door hem of haar of door diens gemachtigde ingediende gegevens en bescheiden.
5. Met het bouwen van het vergunde bouwwerk mag niet worden begonnen voordat voor zover nodig door de gemeente de rooilijnen of bebouwingsgrenzen op het bouwterrein zijn uitgezet en het straatpeil is uitgezet. De vergunninghouder moet minimaal 2 weken voor de start van de werkzaamheden contact opnemen met de gemeente. Dit kan via toezichtwabo@bar-organisatie.nl o.v.v. startdatum, nummer omgevingsvergunning en adres.
6. De vergunninghouder moet de start van de werkzaamheden ten minste twee dagen van te voren melden via toezichtwabo@bar-organisatie.nl o.v.v. startdatum, nummer omgevingsvergunning en adres.
7. De vergunninghouder moet de beëindiging van de werkzaamheden uiterlijk op de eerste dag na voltooiing melden via toezichtwabo@bar-organisatie.nl o.v.v. nummer omgevingsvergunning en adres.



8. Een bouwwerk waarvoor een vergunning voor het bouwen is verleend mag niet in gebruik worden gegeven of genomen indien de gemeente niet schriftelijk van de beëindiging van die werkzaamheden in kennis is gesteld.
9. Bedrijfsmatige bouw- of sloopwerkzaamheden mogen uitsluitend op werkdagen en op zaterdag tussen 7.00 uur en 19.00 uur worden uitgevoerd.
Bij het uitvoeren van die werkzaamheden mogen de in tabel 8.3 van het Bouwbesluit 2012 aangegeven dagwaarden, en de bij die dagwaarden aangegeven maximale blootstellingsduur in dagen dat de dagwaarde is bereikt, niet worden overschreden.
10. Op grond van het Bouwbesluit 2012 moet schriftelijk ontheffing worden aangevraagd bij burgemeester en wethouders als bouw- en sloopwerkzaamheden:
In de avond/nachtperiode en op zondag plaatsvinden en/of;
tijdens werkdagen en op zaterdag een dagwaarde (LAr, LT) van meer dan 80dB(A) veroorzaken, en/of;
gedurende het aantal beschikbare dagen een overschrijding geven van de toelaatbare dagwaarde (LAr, LT) behorend bij het aantal dagen, zie tabel 8.3 van het Bouwbesluit 2012.
11. Het bemalen van bouwputten, leidingsleuven en andere tijdelijke ontgravingen ten behoeve van bouwwerkzaamheden mag niet leiden tot een zodanige wijziging van de grondwaterstand dat gevaar ontstaat voor de veiligheid van belendingen.
12. De vrijkomende afvalstoffen moeten worden gescheiden en op het bouwterrein gescheiden worden gehouden in ten minste de volgende fracties:
 - als gevaarlijk aangeduide afvalstoffen als bedoeld in hoofdstuk 17 van de afvalstoffenlijst bedoeld in de Regeling Europese afvalstoffenlijst;
 - gipsblokken en gipsplaatmateriaal;
 - bitumineuze dakbedekking;
 - vlakglas.
13. Tijdens het uitvoeren van bouwwerkzaamheden worden maatregelen getroffen om visueel waarneembare stofverspreiding buiten het bouwterrein te voorkomen.
14. Eventuele goedkeuring van rapportages, berekeningen en tekeningen alleen, zijn geen toestemming voor het uitvoeren van heiwerk. Bij goedkeuring van dit deel van gegevens en documenten geldt het voorbehoud dat er vóór aanvang van het werk een heibespreking met de gemeente moet hebben plaatsgevonden waarbij overeenstemming is bereikt over de wijze van heien en eventueel te treffen voorzieningen.
15. Het aansluiten van een particuliere riolering op het rioolstelsel moet worden aangevraagd via het online formulier op de gemeentelijke website. U heeft hiervoor DigiD of eHerkenning nodig. Het aanvraagformulier vindt u door in de zoekbalk 'Rioolaansluiting aanvragen' in te vullen.
16. Ter voorkoming van beschadigingen aan leidingen en kabels wordt geadviseerd tijdig contact op te nemen met de nutsbedrijven. Ook kunt u gebruik maken 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. Voor informatie over de plaats van rioleringen kunt u contact opnemen met de gemeente.



17. Bij de uitvoering van het bouwplan moeten de bepaling van de Algemene Plaatselijke Verordening in acht worden genomen. De inrichting van de bouwplaats, waaronder het opslaan van bouwmaterialen, de opstelling van keten en dergelijke, dient op het eigen (bouw)terrein plaats te vinden.
18. De vergunning wordt verleend behoudens rechten en plichten tegenover derden (bijv. burens of omwonenden) op basis van bijvoorbeeld het Burgerlijk Wetboek.
19. U moet binnen een termijn van 26 weken nadat de vergunning onherroepelijk is geworden met bouwen beginnen. De bouwwerkzaamheden dienen ook in een aaneengesloten periode plaats te vinden en mogen niet langer dan 26 weken aaneengesloten stilliggen.

Doet u dit niet dan kan de gemeente overgaan tot intrekken van de vergunning. Voordat tot intrekken wordt overgegaan, wordt u allereerst gehoord, waarom u niet binnen de genoemde periode bent begonnen. De termijn van 26 weken kan bij bepaalde overwegingen worden opgeschort.

Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan

Overwegingen

Bij het nemen van het besluit hebben wij overwogen dat:

- het bouwplan bestaat uit de nieuwbouw van een woning;
- het bouwplan is gesitueerd in het geldende bestemmingsplan "Waalbos" op gronden met de bestemming "Bedrijfsdoeleinden" artikel 12 en is hiermee in strijd omdat op gronden met de bestemming bedrijfsdoeleinden geen woning is toegestaan;
- alleen op gronden met de bestemming 'Woondoeleinden', onder artikel 9 woningen zijn toegestaan;
- het aangevraagde bouwplan met artikel 9, lid 3 onder a t/m d, in strijd is, te weten:
 - a. de inhoud van het hoofdgebouw bedraagt 1580 m³ ipv de maximaal toegestane 650 m³, inclusief aan-, uit- en bijgebouwen;
 - b. aan- en uitbouwen en bijgebouwen op een afstand van 12,6 m voor de gevel worden aangebracht, ipv ten minste 3 m achter de voorgevel van het hoofdgebouw;
 - c. het gezamenlijk te bebouwen oppervlak aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen met 124,32 m² strijdig is met ten hoogste 50% van de bij het hoofdgebouw behorende zij- en/of achtererf en met een maximum van 50 m²;
 - d. het oppervlak aan aan- en uitbouwen en bijgebouwen en overkappingen met 124,32 m² strijdig is met ten hoogste 75 m² aan bijgebouwen, indien de oppervlakte van het bij het hoofdgebouw behorende zij- en/of achtererf ten minste 250 m² bedraagt;
- een goede ruimtelijke onderbouwing motiveert waarom een bepaalde nieuwe ontwikkeling, die in strijd is met het bestemmingsplan, toch kan worden toegestaan. Dat het onderhavig document hierin voorziet;
- dit kan door de uitgebreide omgevingsvergunningsprocedure op basis van art. 2.12, lid 1 onder a, sub 3 Wabo te doorlopen;



- een ontwerpverklaring van geen bedenking is afgegeven door de gemeenteraad op dd. 25 mei 2023, op basis van een ruimtelijke onderbouwing;
- de initiatiefnemer met betrekking tot deze rapportage het college verzocht heeft om instemming te verlenen met het evaluatieverslag van de sanering;
- het college op 9 maart 2022 instemming verleend heeft met het verzoek van de initiatiefnemer om akkoord te gaan met het evaluatieverslag;
- een archeologisch onderzoeksrapport namens BOOR Rotterdam door Transect is uitgevoerd, onder nr. 21100043 dd. 28-02-2022;
- genoemd rapport is beoordeeld door het Bureau Oudheidkundig Onderzoek Rotterdam (BOOR) en welke hiermee akkoord is en het niet noodzakelijk wordt geacht om voor archeologie een vervolgonderzoek uit te laten uitvoeren;
- er geen bezwaren zijn vanuit het aspect "externe veiligheid";
- de omgevingsvergunning geweigerd moet worden tenzij het verantwoord is om af te wijken van het bestemmingsplan;
- er geen stedenbouwkundige bezwaren zijn en sprake is van een goede ruimtelijke ordening;
- het verantwoord is om de vergunning te verlenen met toepassing van artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3° van de Wet algemene bepalingen.

Voorschriften

Het volgende voorschrift is van toepassing:

1. Bij de uitvoering van het project mag geen grotere afwijking van het bestemmingsplan ontstaan dan waarvoor vergunning is verleend.

Mededelingen

U wordt tevens op het volgende gewezen:

1. Het is niet toegestaan vergunningplichtige activiteiten uit te voeren in afwijking van de verleende vergunning. Indien door bevoegde ambtenaren van de gemeente wordt geconstateerd dat er wordt gehandeld in strijd met de verleende vergunning, kan hiertegen handhavend worden opgetreden.