

Van: [redacted]

Verzonden: 02-05-2023 13:32

Aan: [redacted]

CC: [redacted]

[redacted]

Onderwerp: RE: documenten herziene omgevingsvergunning 30 appartementen Blaak R220312417

[redacted],

Op uw verzoek stuur ik u de bijbehorende documenten bij de Omgevingsvergunning R220312417 (herzien)alsmede de omgevingsvergunning zelf.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

RIDDERKERK



[redacted]

[redacted]

[redacted]

Van: [redacted]

Verzonden: dinsdag 2 mei 2023 00:11

Aan: [redacted]

CC: [redacted]

Onderwerp: documenten omgevingsvergunning R220312417

Geachte heren,

Graag ontvangen wij per omgaande de bijbehorende documenten bij de Omgevingsvergunning R220312417 (herzien).

Met vriendelijke groet,

[redacted]



Omgevingsvergunning R220312417 (herzien)

Burgemeester en wethouders hebben op 4 februari 2022 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor de nieuwbouw van een woongebouw met 30 appartementen. De aanvraag gaat over de locatie Blaak 17 t/m 75 in Ridderkerk en is geregistreerd onder nummer R220312417.

Besluit

Burgemeester en wethouders hebben op 12 september 2022 besloten, gelet op artikel 2.1, 2.10 en 2.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, de omgevingsvergunning te verlenen. Deze vergunning is op 20 april 2023 gewijzigd naar aanleiding van bezwaren.

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 1° en sub 2°, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht in samenhang met artikel 22.1 van het bestemmingsplan.

Na het indienen van de aanvraag is gebleken dat de aanvraag niet voldeed aan de in de Ministeriële regeling omgevingsrecht genoemde indieningsvereisten. Daarom zijn op 7 april 2022 ontbrekende gegevens opgevraagd. Op 2 juni 2022 zijn deze gegevens ontvangen. Tevens is de beslistermijn met zes weken verlengd en vervolgens met zes weken opgeschort op verzoek van de aanvrager om een positieve besluitvorming te bevorderen. De beslistermijn is hierdoor opgeschort. Voorts is de aanvraag getoetst aan het Besluit omgevingsrecht. Gebleken is dat de aanvraag voldoet en daarom verlenen wij de gevraagde omgevingsvergunning.

Bijbehorende documenten

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

- aanvraagformulier, aanvraagnummer 6712477 d.d. 4-2-2022;
- artist impression;
- tekening nr. OV 101 plattegronden begane grond, 1e, 2e verdieping blok 2, wijz. A spiltrap d.d. 21-11-2022, Waal;
- tekening nr. OV 102 plattegronden 3e verdieping en dak blok 2, wijz. A spiltrap d.d. 21-11-2022, Waal;
- tekening nr. OV 103 berging d.d. 02-02-2022, Waal;
- tekening nr. OV 104 berging d.d. 02-02-2022, Waal;
- tekening nr. OV 201 gevels blok 2, wijz. A spiltrap d.d. 21-11-2022, Waal;
- tekening nr. OV 251 doorsnede blok 2, wijz. A d.d. 21-11-2022, Waal;
- tekening nr. OV 503 bouwbesluit inhoud d.d. 02-02-2022, Waal;
- tekening nr. OV 504 bouwbesluit bruto vloeroppervlakte d.d. 02-02-2022, Waal;
- tekening nr. OV 505 bouwbesluit gebruiksoppervlakte;
- tekening nr. WT 300 details d.d. 02-02-2022, Waal;



- tekening OV 053 incl uitleggers VWA en HWA;
- tekening OV 504 Bouwbesluit met bruto vloeroppervlakken appartementen en balkons;
- tekening nr. OV 050 situatie bestaand d.d. 02-02-2022, Waal;
- tekening nr. OV 051C situatie nieuw wijz. spiltrap en vergunningsvrije bergingen d.d. 14-4-2023, Waal;
- presentatie impressies met kleuren en materialen d.d. 10-8-2022, hparchitecten;
- veiligheids- en gezondheidsplan ontwerpfase d.d. 28-01-2022;
- verkennend bodem- en asbestonderzoek d.d. 08-06-2021, Tritium;
- rapport 2021-2039 advies v2 d.d. 23-2-2022, geotechnisch advies, Koops;
- rapport 10802-B002A-Constructieve uitgangspunten APP V2 d.d. 23-2-2022, Van Rossum;
- tekeningenset 10802, APP, DO00D02-Details blok 2 V2 d.d. 4-2-2022, constructies, Van Rossum;
- toets en advies bouwbesluit appartementen gew. d.d. 05-07-2022, Wolf+Dikken;
- tekening 10802-APP-UOP1002-, palenplan appartementen-opgave prefab palen 16-8-2022, VanRossum;
- tekening APP DO01002 1e verdiepingsvloer blok 2 d.d. 01-06-2022, Van Rossum;
- tekening APP DO02002 2e verdiepingsvloer blok 2 d.d. 01-06-2022, Van Rossum;
- tekening APP DO03002 3e verdiepingsvloer blok 2 d.d. 04-02-2022, Van Rossum;
- tekening APP DO03002 3e verdiepingsvloer blok 2 d.d. 01-06-2022, Van Rossum;
- tekening APP DO04002 4e verdiepingsvloer blok 2 d.d. 04-02-2022, Van Rossum;
- tekening APP DO04002 4e verdiepingsvloer blok 2 d.d. 01-06-2022, Van Rossum;
- tekening APP-DO00D02 details blok 2 gew. d.d. 01-06-2022, Van Rossum;
- tekening APP-DO00002 begane grond blok 2 d.d. 01-06-2022, Van Rossum;
- tekening APP-DO01002 1e verdiepingsvloer blok 2 d.d. 04-02-2022, Van Rossum;
- tekening bouwplaatsinrichting d.d. 5-4-2022, BPI;
- tekening KAP 052, situatie herplant bomen d.d. 5-4-2022;
- berekening nr. B002 constructieve uitgangspunten appartementen d.d. 04-02-2022, van Rossum;
- document OV 505 Bouwbesluit, gebruiksoppervlakken d.d. 01-06-2022, Waal;
- e-mail Tritium inzake tanks;
- energielabels appartementen (blok 2) d.d. 04-02-2022, Wolf + Dikken;
- formulier-toetsingskader-veilig-onderhoud-2012;
- gelijkwaardigheid privé buitenruimtes d.d. 04-02-2022, Waal;
- geotechnisch onderzoek d.d. 13-01-2022, Koops grondmechanica;
- K21483-004 Ruimtelijke motivering Blaak Ridderkerk (appartementen) d.d. 23 juni 2022, Kubiek;
- kleur- en materiaalstaat en ruimteafwerkstaat d.d. 01-02-2022, Waal;
- logistiekplan Blaak te Ridderkerk DEF d.d. 31-8-2021;
- tekening bouwplaatsinrichting d.d. 5-4-2022, BPI.

Bezwaarclausule

De Algemene wet bestuursrecht biedt de mogelijkheid om tegen dit besluit een gemotiveerd bezwaarschrift in te dienen. Het bezwaarschrift moet binnen zes weken na de datum van verzending van dit besluit worden ingediend bij het college van burgemeester en wethouders, Postbus 271, 2980 AG Ridderkerk.

Een bezwaarschrift kan ook digitaal worden ingediend via www.ridderkerk.nl/bezwaar-maken.

Hiervoor heeft u DigiD of eHerkenning nodig.

Het indienen van een bezwaarschrift schorst de werking van het besluit niet. Hebben u of derde belanghebbenden er veel belang bij dat dit besluit niet in werking treedt, dan kan een voorlopige voorziening worden gevraagd. Wanneer een voorlopige voorziening wordt aangevraagd treedt de beschikking pas in werking nadat hierover een beslissing is genomen.

Voor meer informatie over deze clausule verwijzen wij u naar de bijlage.

**Vermoeden geval van ernstige verontreiniging als bedoeld in de Wet bodembescherming**

Uit het door u ingediende bodemonderzoeksrapport blijkt dat er sprake is van een sterke bodemverontreiniging met koper, lood, zink en nikkel.

Inwerkingtreding besluit

Gezien voorgaande treedt op grond van artikel 6.2c Wet algemene bepalingen omgevingsrecht deze beschikking niet eerder in werking dan nadat:

- a. op grond van [artikel 29, eerste lid](#), in samenhang met [artikel 37, eerste lid, van de Wet bodembescherming](#) is vastgesteld dat geen sprake is van een geval van ernstige verontreiniging ten aanzien waarvan spoedige sanering noodzakelijk is en het desbetreffende besluit in werking is getreden,
- b. op grond van [artikel 39, tweede lid, van de Wet bodembescherming](#) met het saneringsplan, bedoeld in het eerste lid van dat artikel, is ingestemd en het desbetreffende besluit in werking is getreden, of
- c. een melding van een voornemen tot sanering als bedoeld in [artikel 39b, derde lid, van de Wet bodembescherming](#) is gedaan en de bij of krachtens het vierde lid van dat artikel gestelde termijn is verstreken.

Hoogachtend,
het college van burgemeester en wethouders,
namens deze,

■■■■■■■■■■ ■■■■■■■■■■

teamleider team Omgevingsvergunningen

VERZONDEN 12 september 2022

Opnieuw verzonden 20 april 2023



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 "Centrum Ridderkerk" op gronden met de bestemming "Wonen" en de dubbelbestemming "Waarde-archeologie-2" en de nadere aanduiding "gestapeld" en hiermee niet in overeenstemming is;
- het bouwplan blijkt advies van 7 september 2022 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;
- de hoogte van de bovenkant van de afgewerkte begane grondvloer (peil) van het bouwplan is vastgesteld op 0,75 meter – N.A.P., zijnde 0,1 meter lager dan het bestaande gebouw, omdat na gereedkoming van de nieuwbouw de straat (Blaak) niet in zijn oorspronkelijke toestand terug komt;
- op grond van artikel 2.4, onder d, van de Regeling omgevingsrecht (Mor), in of bij de aanvraag om een vergunning voor een bouwactiviteit een onderzoeksrapport betreffende verontreiniging van de bodem moet worden overlegd;
- er in 2021 door Tritium Advies een verkennend bodem- en asbestonderzoek is uitgevoerd;
- uit betreffend rapport is gebleken dat er sprake is van een ernstige mate van bodemverontreiniging;
- de bodem tot op 1 meter diepte zal worden gesaneerd;
- voor de uitvoering van de bodemsanering op 17 januari 2022 door Wooncompas een BUS-melding is ingediend voor de locatie bekend onder Wbb locatiecode AA059702539 en zaak id 9999257877;
- op 20 januari 2022 door de DCMR, namens de Provincie Zuid-Holland, een positief besluit is genomen;
- er niet eerder kan worden gestart met bouwwerkzaamheden dan nadat de bodemsanering heeft plaats gevonden en de evaluatie ervan door de DCMR, namens de Provincie Zuid-Holland, is goedgekeurd.

Voorschriften

De volgende voorschriften zijn van toepassing:

1. Met in acht name van de wettelijke indieningstermijn van drie weken dienen vooruitlopend op de uitvoering van het werk de uitgewerkte gegevens ter beoordeling te worden ingediend van:
 - a. een beschikking door het bevoegd gezag (Provincie) op een evaluatierapport van de uitgevoerde bodemsanering;
 - b. definitief palenplan met maatvoering, afmetingen paal en inheinvoo;
 - c. definitief funderingsadvies voor de toegepaste type paal;
 - d. definitief monitoringsplan m.b.t. veiligheidsplan;
 - e. berekeningen en tekeningen (vorm en wapening) van de palen;
 - f. definitieve berekeningen en tekeningen fundering, incl. detailberekeningen funderingsbalk;
 - g. berekeningen en tekeningen (vorm en wapening) van de begane grondvloer en verdiepingsvloeren;
 - h. tekeningen van alle staalconstructies;
 - i. berekeningen en tekeningen van cruciale details (beton en staal);
 - j. berekeningen en tekeningen van alle overige onderdelen welke van invloed zijn op de constructieve veiligheid.



2. Voorafgaand aan het heiwerk dient een heibespreking te worden gehouden waarin belangrijke afspraken m.b.t. de uitvoering worden besproken e.e.a. in overleg met en naar genoegen van de bouwinspecteur. De aanvrager c.q. diens gemachtigde stuurt de bouwinspecteur daarvoor minimaal één week van te voren een uitnodiging.
Pas na goedkeuring van het in deze vergadering opgestelde verslag mag worden gestart met de uitvoering van het heiwerk, daarbij in acht genomen dat alle palen dienen te worden gekalenderd of geregistreerd zoals aandraaimoment, snelheid en hoeveelheid beton.
Alle palen dienen gewapend te worden e.e.a. volgens berekening van de leverancier.
3. Alle palen dienen akoestisch doorgemeten te worden afhankelijk van het type paal.
4. Het peil van de afgewerkte begane grondvloer is vastgesteld op 0,75 m – N.A.P.

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 [REDACTED] 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 [REDACTED] 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 [REDACTED] 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.

Op grond van het Bouwbesluit 2012 moet schriftelijk ontheffing worden aangevraagd bij burgemeester en wethouders als bouw- en sloopwerkzaamheden:
 - a. in de avond/nachtperiode en op zondag plaatsvinden en op enig moment meer dan 60 dB(A) produceren (het maximale geluidsniveau, L_{Amax}), en/of;
 - b. tijdens werkdagen en op zaterdag een dagwaarde (L_{Ar}, L_T) van meer dan 80dB(A) veroorzaken, en/of;
 - c. gedurende het aantal beschikbare dagen een overschrijding geven van de toelaatbare dagwaarde (L_{Ar}, L_T) behorend bij het aantal dagen, zie tabel 8.3 van het Bouwbesluit 2012.
10. 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.
11. De vrijkomende afvalstoffen moeten worden gescheiden en op het bouwterrein gescheiden worden gehouden in ten minste de volgende fracties:
 - a. als gevaarlijk aangeduide afvalstoffen als bedoeld in hoofdstuk 17 van de afvalstoffenlijst bedoeld in de Regeling Europese afvalstoffenlijst;
 - b. gipsblokken en gipsplaatmateriaal;
 - c. bitumineuze dakbedekking;
 - d. vlakglas.
12. Indien bij de uitvoering van de werkzaamheden meer dan 10 m³ slooafval vrijkomt dan moet hiervoor een sloopmelding worden gedaan. Het formulier voor een sloopmelding kunt u downloaden en indienen via www.omgevingsloket.nl. Als het slopen betrekking heeft op een bouwwerk dat gebouwd is vóór 1 januari 1994, dan moet er bij de sloopmelding ook een volledige



asbestinventarisatierapport, worden ingediend. Dit rapport moet worden opgesteld door een gecertificeerd asbestinventarisatiebedrijf. Deze bedrijven kunt u vinden op www.ascert.nl.

13. Tijdens het uitvoeren van bouw- en sloopwerkzaamheden worden maatregelen getroffen om visueel waarneembare stofverspreiding buiten het bouw- of sloopterrein 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. De inrichting van de bouwplaats, waaronder het opslaan van bouwmaterialen, de opstelling van keten en dergelijke, dient binnen de tekening van de bouwplaatsinrichting plaats te vinden.
18. Alvorens er openbaar gebied c.q. gemeentelijke gronden in gebruik worden genomen, dient een werkterreinovereenkomst met de gemeente te zijn gesloten. Hiervoor kan contact worden opgenomen met de gemeentelijke projectleider [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED].
19. De vergunning wordt verleend behoudens rechten en plichten tegenover derden (bijv. burens of omwonenden) op basis van bijvoorbeeld het Burgerlijk Wetboek.
20. 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, een beheersverordening, een exploitatieplan, regels gesteld door Rijk of Provincie of een voorbereidingsbesluit.

Overwegingen

Bij het nemen van het besluit hebben wij overwogen dat:

- het bouwplan bestaat uit de nieuwbouw van een woongebouw met galerijen en 30 appartementen, die een bestaande portiekflat met 32 appartementen vervangt;
- het bouwplan is gesitueerd in het geldende bestemmingsplan "Centrum Ridderkerk" op gronden met de bestemming "Wonen" en de dubbelbestemming "Waarde-archeologie-2" en de nadere aanduiding "gestapeld";
- het bouwplan niet strijdig met artikel 16.1, onder d, bepalende dat bij de aanduiding "gestapeld" uitsluitend gestapelde woningen zijn toegestaan;
- de plaatselijke verhoging van de dakrand van de liftkoker in overeenstemming is met artikel 21.1, onder d, van het geldende bestemmingsplan;
- de bergingen op de begane grond niet zijn gelegen op de gronden met de bestemming Waarde-Cultuurhistorie, zodat wordt voldaan aan artikel 16.3.2 en 16.4. van het bestemmingsplan;
- de bergingen in het achtererfgebied als vergunningsvrij zijn aangemerkt conform artikel 2 van Bijlage II van het Besluit Omgevingsrecht;
- de galerijen met balkons een diepte hebben van 2,5 meter; deze galerijen met balkons niet in overeenstemming met het gestelde in artikel 21.1, onder a, van het bestemmingsplan, omdat de bouwrens wordt overschreden;
- het bouwplan, zonder de galerijen met balkons, in strijd is met artikel 16.2.1, onder a, van het geldende bestemmingsplan, bepalende dat het hoofdgebouw binnen het bouwvlak moet worden gebouwd en het bouwplan met een diepte van 10,36 m de toegestane diepte van het bouwvlak van 9,46 m overschrijdt;
- het bouwplan tevens in strijd is met art. 16.2.1., onder b, bepalende dat de goothoogte ten hoogste 12 m mag bedragen en de dakrand van het bouwplan is gelegen op 12,916 boven de kruin van de bestaande rijweg aan de Blaak;
- de omgevingsvergunning geweigerd moet worden tenzij het verantwoord is om af te wijken van het bestemmingsplan;
- bovengenoemde overschrijding van de goot-/bouwhoogte een logische consequentie is van de huidige vereiste verdiepingshoogte in het Bouwbesluit: de vereiste vrije hoogte is nu 2,60 meter in plaats van destijds 2,40 meter. Aangezien het gebouw zowel in de huidige als nieuwe situatie 4 woonlagen heeft, wordt het gebouw logischer wijs 0,80 meter hoger. Dit hoogteverschil wordt voor een deel teniet gedaan door de onderste woonlaag niet verhoogd maar op maaiveldniveau te situeren. Het bestaande gebouw heeft al een hoogte van 13,48 meter boven de kruin van de bestaande weg, zodat het bouwplan 0,56 m lager wordt dan bestaand;
- de bouwhoogte van het appartementengebouw goed aansluit bij het naastgelegen kantoorgebouw (Wooncompas) en de andere (woon-)gebouwen rondom het Koningsplein;
- de afstand van het appartementengebouw tot aan de achtergevel van de woonbebouwing aan de Kerksingel, met diepe achtertuinen, voldoende groot blijft. In de huidige situatie is die (minimaal) 48 meter. In de nieuwe situatie, met een grotere blokdiepte en de gecombineerde balkons en galerij, wordt die afstand kleiner, maar bedraagt nog altijd tenminste 45 meter;
- de bouwhoogte en gebouwdiepte van het bouwplan geen onevenredige negatieve invloed heeft op de bezonning van de (achtertuinen van de) de woningen aan de Kerksingel, gezien de ligging en oriëntatie van het appartementengebouw;



- de keuze voor de gecombineerde galerij met balkons vanuit sociaal maatschappelijk oogpunt een goede typologie is voor (de doelgroep van) het nieuwe appartementengebouw, omdat dit het onderlinge contact tussen bewoners bevordert en zo eenzaamheid (van kwetsbare groepen) tegengaat;
- de keuze om de gecombineerde galerij met balkons aan de achterzijde(zuidzijde) te plaatsen logisch is, met het oog op de zon;
- de impact van deze typologie op de privacy van de bewoners van de woningen aan de Kerksingel beperkt is, gezien de diepe achtertuinen (minimaal 36 meter) met het aanwezige opgaande groen dat het zicht op het appartementengebouw deels ontnemt/verzacht. Dit effect zou verder kunnen worden versterkt door, in overleg met de bewoners aan de Kerksingel, meer opgaand groen toe te passen of andere (groene) zicht-belemmerende maatregelen te nemen.
- Het bouwplan is gelegen in het centrumgebied van de gemeente en dat in zo'n bebouwde omgeving enige inbreuk op de privacy van omwonenden niet onevenredig wordt geacht;
- rekening is gehouden met de verlichting van de galerijen, door deze met een verticale verlichting uit te voeren langs de gevel;
- de ruimtelijke kwaliteit van het gebied verbetert;
- met toepassing van artikel 22.1, onder a, van het bestemmingsplan voor genoemde overschrijding van de goot- c.q. bouwhoogte tot 10 % kan worden afgeweken en de afwijking van 0,916 meter minder is dan 1,20 meter;
- uit bovenstaande overwegingen blijkt dat het bouwplan voldoet aan een goede ruimtelijke ordening;
- het verantwoord is om de vergunning te verlenen met toepassing van artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 1° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht in samenhang met artikel 22.1, onder a, van het bestemmingsplan betreffende de hoogte van de dakrand van het gebouw;
- met toepassing van artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 2° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht in samenhang met artikel 4, lid 1, van Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht betreffende de overschrijding van de diepte van het bouwvlak.

Voorschriften

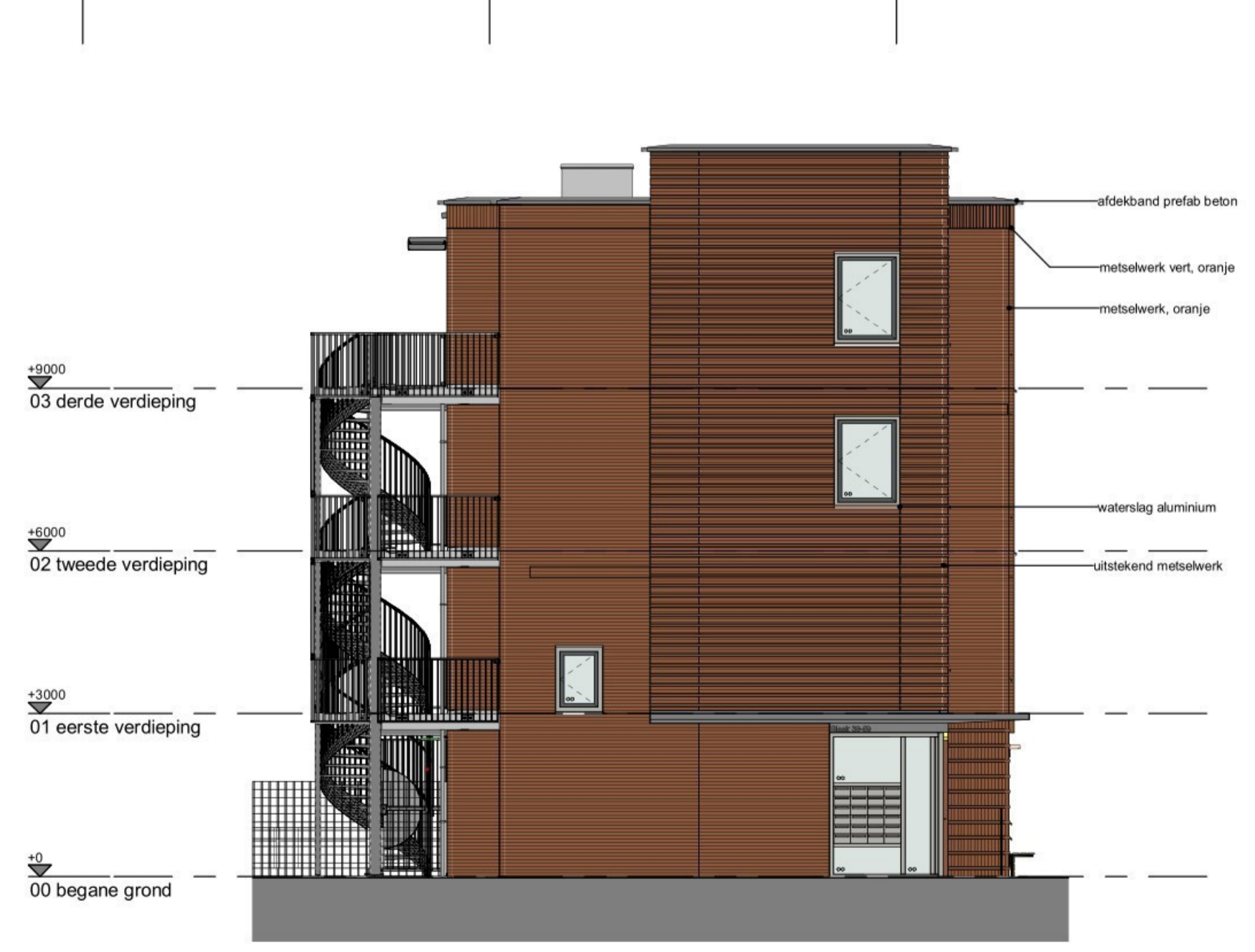
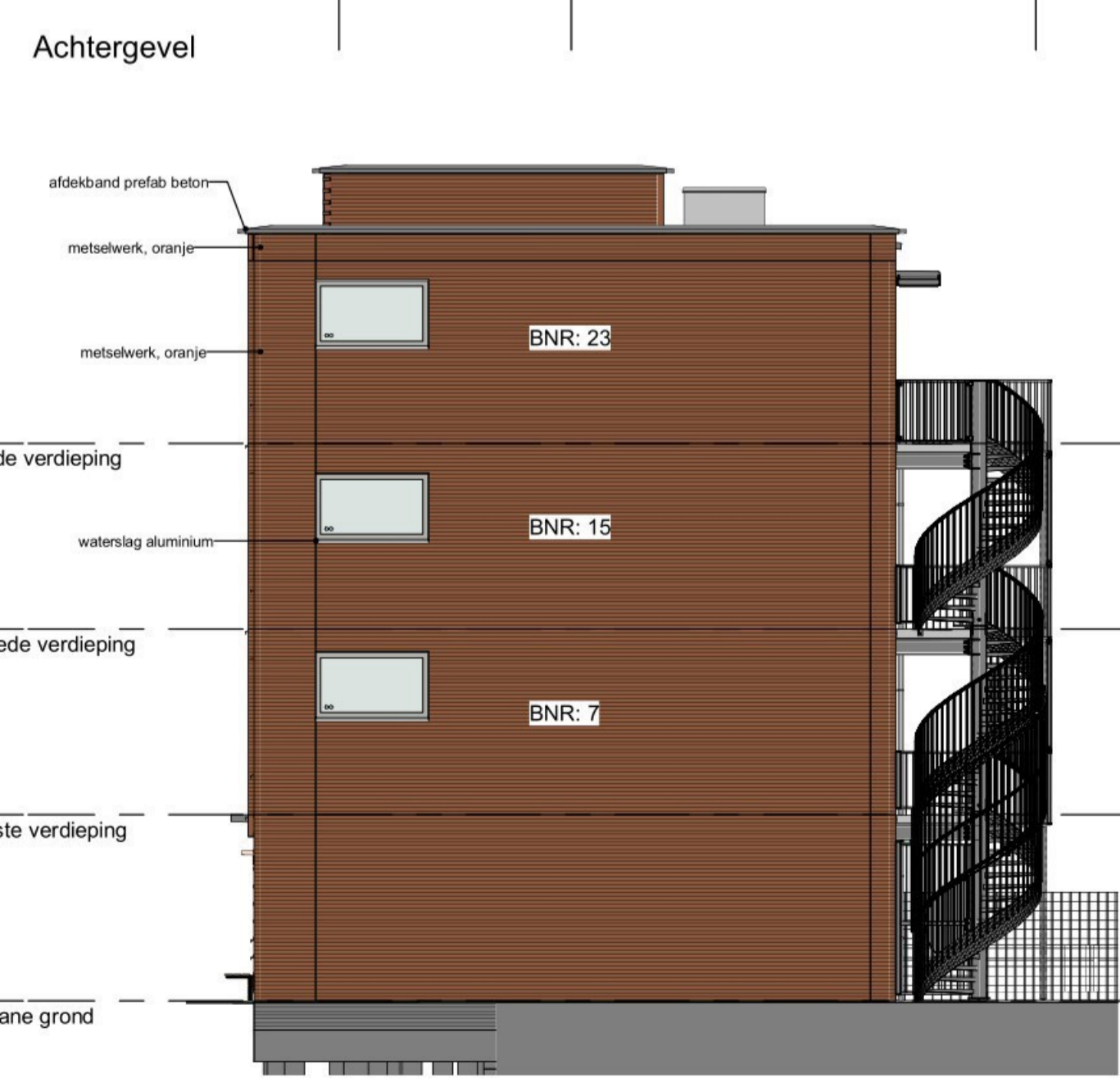
Het volgende voorschrift is van toepassing:

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.



RENOVO!

Algemeen:
 BENG conform planbepaling
 Buitenvaarden Rc=4,7 m²/Kw
 Begane grondvloer Rc= 3,7 m²/Kw
 Schuin dak Rc= 6,3 m²/Kw, Plat dak Rc= 6,3 m²/Kw
 Buitendeuren: U=1,65W/m² K (incl. kozijn)
 Beglazing: HR++ , Ug=1,1 W/m² K, ZTA= 0,60
 Kozijn incl. glas U=1,4 W/m² K

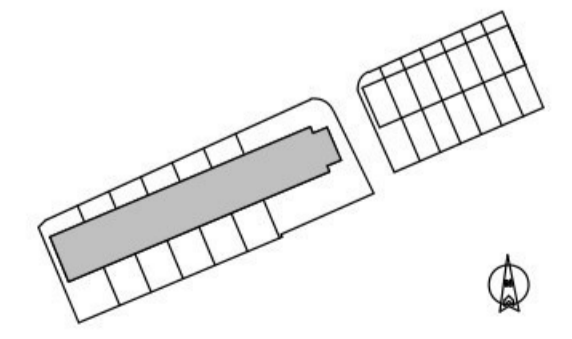
Ventilatie:
 Ventilatievoorzieningen: toilet, technischeruimte, keuken
 overige ruimtes middels spleet onder deur
 Ventilatievoorzieningen:
 toevoer middels inblaaas verblifruimtes

Verwarming:
 Begane grond: vloerverwarming in verblifruimte
 1 e verdieping: vloerverwarming in verblifruimte exclusief
 badkamer
 2e verdieping: niet verwarmd
 badkamer: radiator
 Berekende kozijnengevelsamenhang- en sluitwerk
 conform pollexnummer klasse 2 (inclusief
 kerntrakbeveiliging)

Prestatie uitgangspunten:
 Elektra volgens NEN 1010
 Thermische isolatie volgens NEN 1068
 Ventilatievoorzieningen volgens NEN 1087
 Dichtsluiting volgens NEN 2057
 Brandveiligheid volgens NEN 2555
 Oppervlakten en inhoud volgens NEN 2580

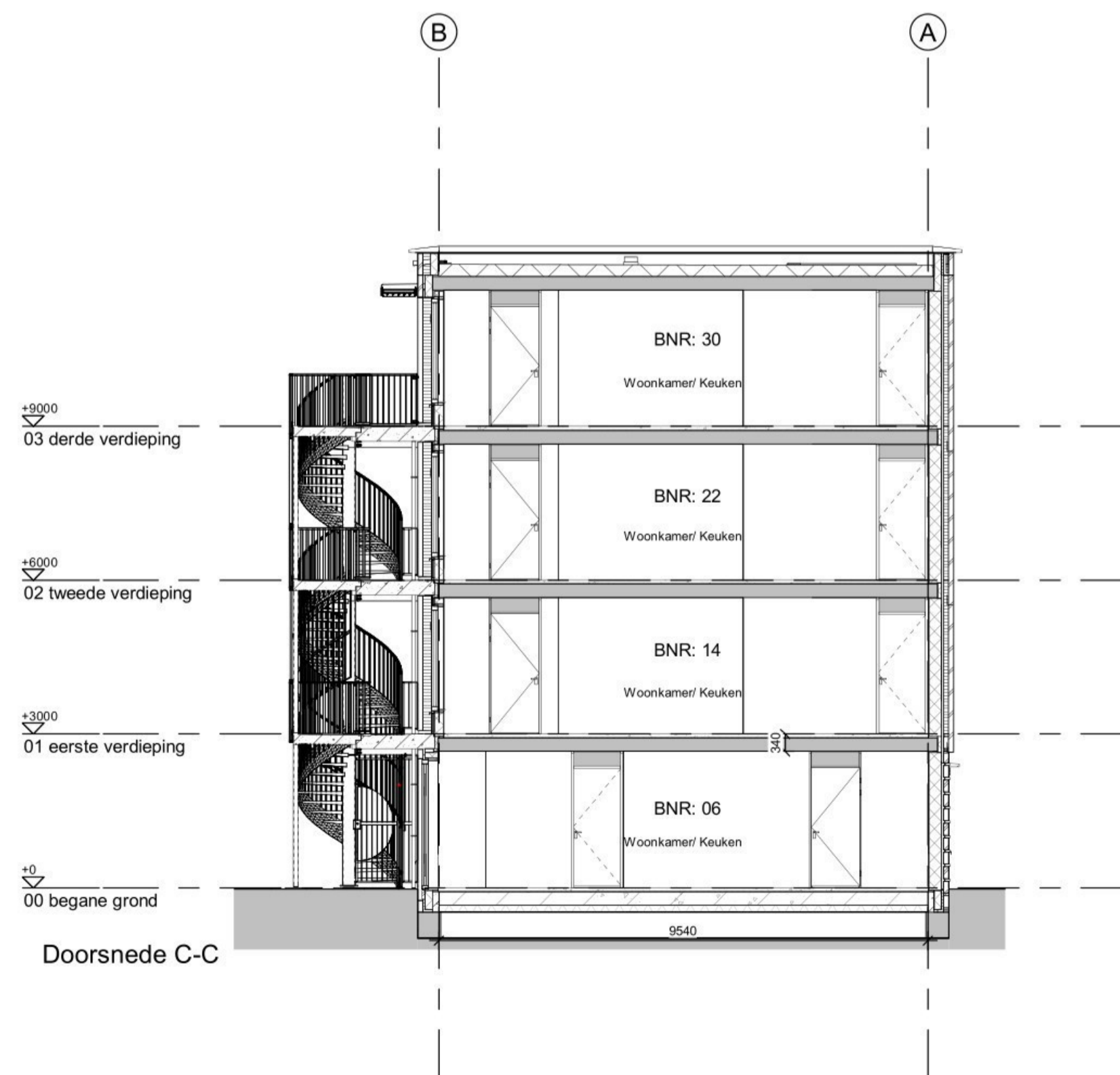
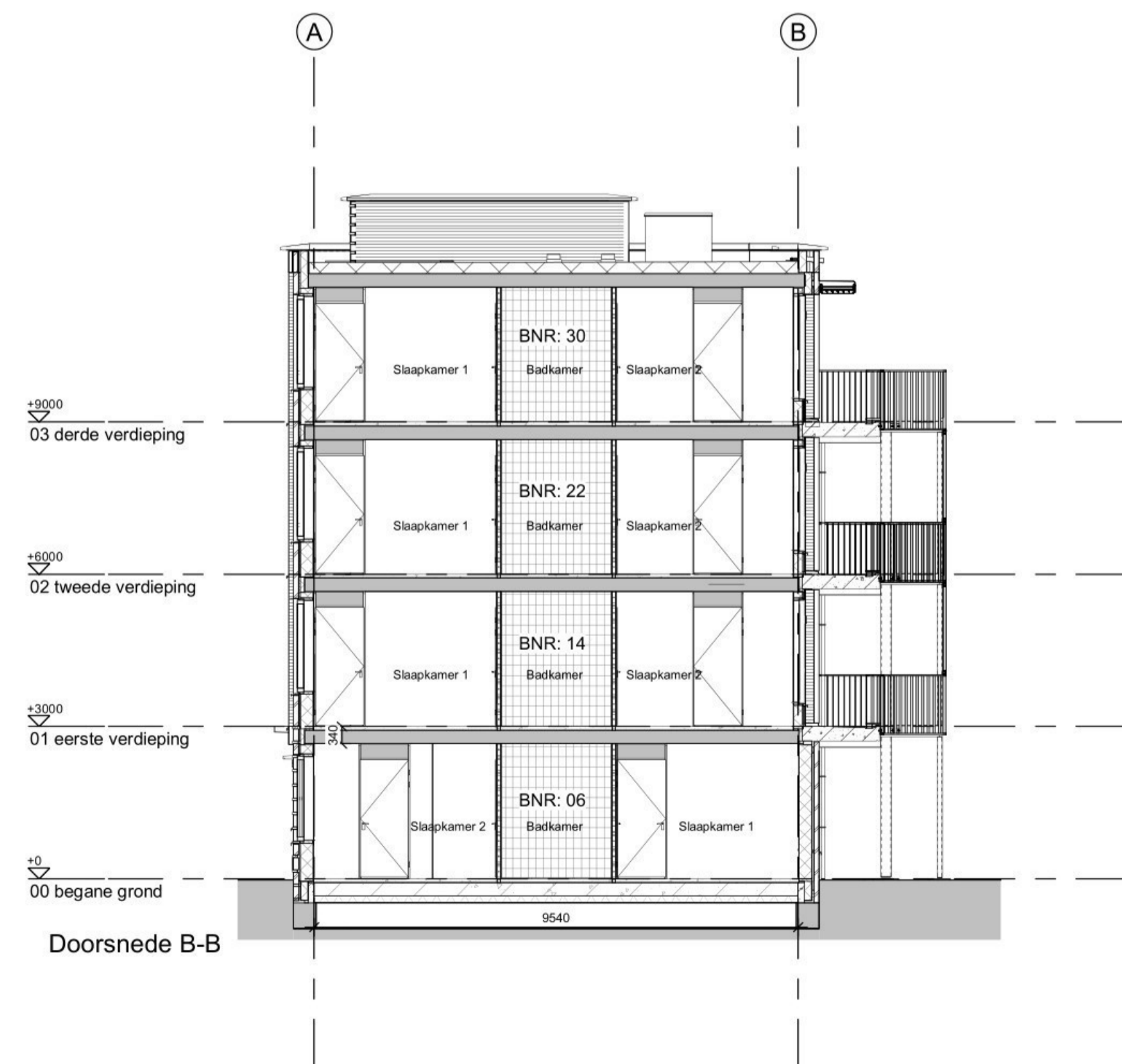
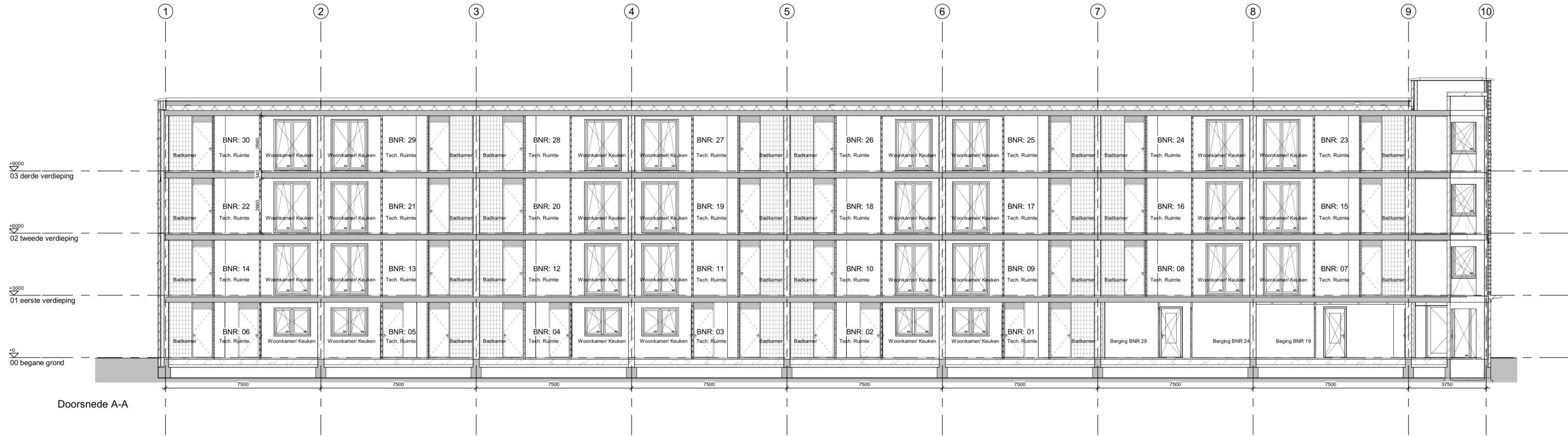
Meterkast volgens NEN 2768
 Voorsluiting in de woning volgens NEN 2778
 Centrale verwarming volgens NEN 3028
 Binnenroering volgens NEN 3215
 Trappen volgens NEN 3059
 Geluidwering volgens NEN 5077
 Inbraakwerendheid voldoet aan klasse 2 volgens NEN 5096
 Energieprestatie volgens NEN 5128

* Ramen 30 minuten brandwerend uitvoeren
 * Voldoet aan pkvw, deur met halve maan



Linkergevel

Rechtergevel



RENOVOOI

- metalwerk
- gbo normaal
- gbo zwaar
- gbo hydro
- isolatie
- kalkzandsteen
- WBDO 30 min
- WBDO 60 min
- Ramen 30 minuten brandwerend uitvoeren
- Voldoet aan pkw, deur met halve maan

Algemeen:
 BENG conform plantsoening
 Buitenvanwanden Rc=1,7 m²/Kw
 Begane grondvloer Rc= 3,7 m²/Kw
 Schuin dak Rc= 6,3 m²/Kw
 Buitendekking: U=1,65W/m².K (incl. kozijn)
 Beglazing: HR++ U=0,7 W/m².K, ZTA= 0,60
 Kozijn incl. glas U=varabeel min. 1,1 W/m².K

Ventilatie:
 Ventilatievoeder badkamer, toilet, technischeruimte, keuken
 overige ruimtes middels spleet onder deur

Ventilatievoorzieningen:
 toevoer middels inblaas verbijruimtes

Verwarming:
 Begane grond: vloerverwarming in verbijruimte
 1 e verdieping: vloerverwarming in verbijruimte exclusief
 badkamer
 2e verdieping: niet verwarmd
 badkamer: radiator

Prestatie uitgangspunten:
 Elektra volgens NEN 1010
 Thermische isolatie volgens NEN 1068
 Ventilatievoorzieningen volgens NEN 1087
 Dichttoelating volgens NEN 2057
 Brandveiligheid volgens NEN 2555
 Oppervlakten en inhoud volgens NEN 2580

Meterkast volgens NEN 2768
 Vochtheuring in de woning volgens NEN 2778
 Centrale verwarming volgens NEN 3028
 Binnenroloping volgens NEN 3215
 Trappen volgens NEN 3559
 Geluidsoverbrenging volgens NEN 5077
 Inbraakwerendheid voldoet aan klasse 2 volgens NEN 5096
 Energieprestatie volgens NEN 5128

* Ramen 30 minuten brandwerend uitvoeren

