

Ontwerpbeschikking omgevingsvergunning

Documentnummer: < * >

Aanvraag

Wij hebben op 29 september 2023 een aanvraag omgevingsvergunning als bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) ontvangen van VORM Holding B.V., met omschrijving: "het realiseren van 36 woningen". Deze aanvraag gaat over de locatie: Plan de Wipmolen te Alblasterdam (braakliggend terrein tussen Wipmolenstraat, Wilde Woutstraat en Zeevaartschoollaan).

U diende deze aanvraag in met nummer 8084307 via het Omgevingsloket online. Wij hebben deze aanvraag geregistreerd onder nummer: Z-23-433149

De volgende activiteit is aangevraagd:

- Bouwen (art. 2.1, lid 1 onder a Wabo)

Bevoegd gezag

Wij zijn bevoegd om op deze aanvraag te beslissen. Dit volgt uit artikel 2.4 van de Wabo in samenhang met hoofdstuk 3 van het Besluit omgevingsrecht (Bor).

Beoordeling Integriteit

Voor het plan of project is de Wet bevordering integriteitbeoordeling door het openbaar bestuur (wet Bibob) van toepassing. Ten behoeve van de toetsing van de integriteit van de aanvrager en houder van de omgevingsvergunning is er getoetst aan de wet Bibob.

< P.M. >

Beschikking

Wij hebben, gelet op de Algemene wet bestuursrecht (Awb) en de Wabo, besloten om aan de aanvrager voor de in de aanvraag aangegeven locatie omgevingsvergunning te verlenen voor de volgende activiteit:

- Bouwen (art. 2.1, lid 1 onder a Wabo)
- Planologisch afwijken (art. 2.1, lid 1 onder c Wabo)

Wij hebben verder besloten om aan deze vergunning voorschriften te verbinden. Deze voorschriften zijn opgenomen in de activiteitgebonden bijlagen.

Bijlagen

Wij hebben ons besluit gebaseerd op de bij de aanvraag ingediende stukken. In bijlage A zijn de stukken vermeld die onderdeel uitmaken van deze beschikking.

Naast dit generieke deel van de beschikking hebben wij voor elke beoordeelde activiteit een bijlage gemaakt. In bijlage B (en volgende) zijn de activiteitgebonden overwegingen beschreven en zijn, voor zover van toepassing, de activiteitgebonden voorschriften, verplichtingen en mededelingen opgesomd.

Al deze bijlagen zijn onderdeel van deze beschikking.

Procedure

Vorbereidingsprocedure

De aanvraag heeft betrekking op een activiteit of geval waarvoor de uitgebreide voorbereidingsprocedure volgens paragraaf 3.3. van de Wabo moet worden gevolgd omdat het een gecoördineerde aanvraag betreft. De beschikking is daarom voorbereid met toepassing van afdeling 3.4 van de Awb.

Advies over de aanvraag

Op grond van artikel 6.2 van het Bor, is de Adviescommissie omgevingskwaliteit Alblasserdam aangewezen als adviseur. Wij hebben het advies van deze adviseur ontvangen en in de beschikking verwerkt.

Samenhangende activiteiten

De volgende activiteit is aan de aanvraag toegevoegd:

- Planologisch afwijken (art. 2.1, lid 1 onder c Wabo)

Deze activiteit maakt, op grond van artikel 2.10, lid 2 van de Wabo, automatisch onderdeel uit van de aanvraag wanneer 'Bouwen' in strijd is met het bestemmingsplan of de beheersverordening.

Volledigheid aanvraag

De Regeling omgevingsrecht (Mor) bepaalt welke stukken er ten minste bij een aanvraag omgevingsvergunning moeten worden ingediend. Bij indiening van de aanvraag waren die stukken in onvoldoende mate aanwezig.

Wij hebben de aanvrager daarom op 25 oktober 2023 schriftelijk verzocht om de aanvraag aan te vullen.

Op 15 december 2023 verwachten wij op enkele, meer technische onderdelen nog aanvulling op de aanvraag.

Daarnaast ontbreken er nog stukken die, op grond van de Mor, weliswaar vereist zijn maar later ter beoordeling mogen worden ingediend. Deze "uitgestelde indieningsvereisten" worden uitgewerkt in de activiteitgebonden bijlagen wanneer dat naar aanleiding van de nog uit te voeren constructieve toetsing nodig wordt geacht.

Terinzagelegging ontwerp-beschikking en gelegenheid indienen zienswijzen

Op 21 december 2023 start de terinzagelegging van deze ontwerpbeschikking en loopt tot en met 1 februari 2024. In deze periode van 6 weken wordt een eenieder in de gelegenheid gesteld om zienswijzen naar voren te brengen en kan eenieder aangeven of men het al dan niet eens is met ons voornemen de vergunning te weigeren.

Nu nog geen rechtsbescherming mogelijk

Tegen deze ontwerpbeschikking kan nog geen beroepsschrift worden ingediend. Nu kan alleen nog maar een zienswijze worden gegeven hoe u aankijkt tegen ons voornemen de vergunning te verlenen. Beroep instellen kan pas tegen de uiteindelijke beschikking, die wordt genomen na het hebben doorlopen van de voorbereidingsprocedure. In die definitieve beschikking staat hoe beroep kan worden ingesteld.

Inwerkingtreding van de uiteindelijke beschikking

Na de voorbereidende procedure zal er een definitief besluit worden genomen. Dat besluit (de beschikking) treedt in werking met ingang van de dag na afloop van de termijn voor het indienen van een beroepsschrift.

Wijziging en intrekking omgevingsvergunning

Op grond van paragraaf 2.6 en 5.4 van de Wabo bestaat de bevoegdheid om deze beschikking geheel of gedeeltelijk in te trekken of de aan deze beschikking verbonden voorschriften te wijzigen. In de activiteitgebonden bijlagen hebben wij daarover, voor zover relevant, nadere informatie opgenomen.

Ondertekening

Burgemeester en wethouders van Alblasserdam,

Deze beschikking is digitaal vastgesteld en is daarom niet ondertekend.

Besluitdatum: < datum beschikking >

Bijlage A

Deze bijlage is onderdeel van de beschikking op de aanvraag
die is geregistreerd onder nummer: Z-23-433149

Gegevens en bescheiden

Onderstaande stukken maken onderdeel uit van deze beschikking. Omdat deze stukken bij u bekend en aanwezig zijn, worden deze niet gewaarmerkt en niet met de beschikking meegezonden. De stukken die bij de behandeling van de aanvraag zijn vervallen, zijn vervangen of niet ter zake doen, worden hieronder niet vermeld.

- Aanvraagformulier 8084307, ontvangen op 29 september 2023;
- AERIUS projectberekening 20231005144333 bouwfaseRwtWHUCYdwD7 - kopie d.d. 5-10-2023, ontvangen op 17 november 2023;
- AERIUS projectberekening 20231005144333 bouwfaseRwtWHUCYdwD7 d.d. 5-10-2023, ontvangen op 17 november 2023;
- AERIUS projectberekening 20231005144344 GebruiksfaseRWfSDS7KKZ9u - kopie d.d. 5-10-2023, ontvangen op 17 november 2023;
- AERIUS projectberekening 20231005144344 GebruiksfaseRWfSDS7KKZ9u - kopie d.d. 5-10-2023, ontvangen op 17 november 2023;
- Rapport Onderzoek stikstofdepositie nieuwbouw 36 woningen te Alblasserdam MBH Consult d.d. 5-10-2023, ontvangen op 17 november 2023;
- Rapport Wegverkeerslawaaï Wipmolen Alblasserdam def 2.0 Equipe adviseurs d.d. 23-8-2023, ontvangen op 17 november 2023;
- Tekening detail 18 opmerkingen KUIper Compagnons mbt brandwerendheid KC 6D Wonen d.d. 22-9-2023, ontvangen op 17 november 2023;
- 8084307_1702911946748_BLOK_4_bwnr_26_tm_36_-_PRINCIPEDETAILS_tekeningen_dd27112023.pdf, ontvangen op 18 december 2023;
- 8084307_1702911946415_BLOK_4_bwnr_26_tm_36_-_BASIS_tekeningen_dd27112023.pdf, ontvangen op 18 december 2023;
- 8084307_1702911946247_BLOK_3_bwnr_15_tm_25_-_PRINCIPEDETAILS_tekeningen_dd27112023.pdf, ontvangen op 18 december 2023;
- 8084307_1702911946102_BLOK_3_bwnr_15_tm_25_-_KOPERSOPTIE_tekeningen_dd15122023.pdf, ontvangen op 18 december 2023;
- 8084307_1702911945837_BLOK_3_bwnr_15_tm_25_-_BASIS_tekeningen_dd15122023.pdf, ontvangen op 18 december 2023;
- 8084307_1702911945521_BLOK_2_bwnr_06_tm_14_-_BASIS_tekeningen_dd27112023.pdf, ontvangen op 18 december 2023;
- 8084307_1702911945353_BLOK_2_bwnr_06_tm_14_-_PRINCIPEDETAILS_tekeningen_dd27112023.pdf, ontvangen op 18 december 2023;
- 8084307_1702911945234_BLOK_2_bwnr_06_tm_14_-_KOPERSOPTIE_tekeningen_dd27112023.pdf, ontvangen op 18 december 2023;
- 8084307_1702911945100_BLOK_1_bwnr_01_tm_05_-_PRINCIPEDETAILS_tekeningen_dd15122023.pdf, ontvangen op 18 december 2023;
- 8084307_1702911944914_BLOK_1_bwnr_01_tm_05_-_KOPERSOPTIE_tekeningen_dd15122023.pdf, ontvangen op 18 december 2023;
- 8084307_1702911944540_BLOK_1_bwnr_01_tm_05_-_BASIS_tekeningen_dd15122023.pdf, ontvangen op 18 december 2023;
- Tekening VO-0001 Wipmolenlocatie situatie en 3D beelden Alblasserdam ZVA d.d. 01-12-2023, ontvangen op 4 december 2023;

Daarnaast ontbreken nog stukken die nodig zijn om de aanvraag goed te kunnen beoordelen. Wij hebben op 25 oktober 2023 de initiatiefnemer verzocht deze stukken (o.b.v. de Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor)) aan te leveren.

Bijlage B

Deze bijlage is onderdeel van de beschikking op de aanvraag die is geregistreerd onder nummer: Z-23-433149

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

Bouwen (art. 2.1, lid 1 onder a Wabo)

Overwegingen

BOUWBESLUIT

De aanvraag en de daarbij ingediende stukken hebben wij getoetst aan het Bouwbesluit 2012. Naar aanleiding van deze toetsing adviseert de Veiligheidsregio Zuid-Holland Zuid (VRZHZ) om enkele voorschriften op te nemen ten aanzien van bluswatervoorzieningen.

< P.M., wordt nog gecompleteerd >

BESTEMMINGSPLAN

De aanvraag en de daarbij ingediende stukken hebben wij getoetst aan het ter plaatse geldende bestemmingsplan. De aanvraag is in strijd met het bestemmingsplan. De activiteit 'Planologisch afwijken' maakt daarom onderdeel uit van deze aanvraag. Uit de beoordeling van die activiteit blijkt dat de strijdigheid met het bestemmingsplan kan worden weggenomen.

BOUWVERORDENING

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

REDELIJKE EISEN VAN WELSTAND

De aanvraag en de daarbij ingediende stukken hebben wij op 14 november 2023, 28 november 2023 en 5 december 2023, voor advies voorgelegd aan de gemeentelijke adviescommissie omgevingskwaliteit van Alblasserdam. Deze commissie is van oordeel dat het uiterlijk of de plaatsing van het bouwwerk waarop de aanvraag betrekking heeft, zowel op zichzelf beschouwd als in verband met de omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan én met inachtneming van het aan deze vergunning verbonden voorschrift(en), niet in strijd is met redelijke eisen van welstand.

Advies commissie omgevingskwaliteit Alblasserdam 14 november 2023:

De locatie ligt in welstandsgebied Centrum en maakt deel uit van het beschermd dorpsgezicht, niveau standaard-plus. Het plangebied betreft het terrein van voormalig cultureel centrum De Wipmolen. Het gebied is gelegen tussen twee dijken en het Bos Rijkee en vormt een overgangsgebied tussen het oude deel van Alblasserdam, Dam, Cortgene, Plantageweg, en de nieuwere achterliggende wijken. De locatie is lager gelegen t.o.v. de dijken, diverse trappetjes en doorsteekjes verbinden het plangebied met de omgeving. Het plan is een aantal keer besproken, voor het laatst op 4 oktober 2022. Inmiddels is het plan gewijzigd. Er zijn meer woningen bijgekomen (van 33 naar 36 woningen), een deel van de woningen is versmald en de gevels zijn aangepast. Verder zijn de tuinen kleiner geworden en is de opzet van het parkeerterrein gewijzigd en voorzien van meer parkeerplaatsen.

Conclusie: Aanhouden

De commissie heeft begrip voor de kennelijke noodzaak het project te optimaliseren. Wel zijn de extra woningen van invloed op de stedenbouwkundige setting en de architectuur en is de commissie van mening dat op die aspecten meer kwaliteit is te behalen. Graag gaat ze daarover in een volgende vergadering met de architect in gesprek.

Parkeerterrein

Het parkeerterrein heeft door de toevoeging van extra parkeerplaatsen een andere opzet gekregen, met meer verharding. De commissie had veel waardering voor de vorige opzet, waarin meer groen was en meer bomen stonden, en het complete terrein was omzoomd met een groen kader, inclusief de erfscheidingen van de woningen. Ze adviseert om die kwaliteiten zoveel mogelijk terug te brengen in het huidige plan, zodat een goede verblijfskwaliteit ontstaat.

Voorts wordt, conform het eerdere advies, aandacht gevraagd voor ondergrondse afvalbergingen, waterdoorlatendheid van het parkeerterrein, etc.

Architectuur

Karakteristiek voor de locatie is haar ligging tussen het dijklint en de Redersbuurt uit de jaren '40.

Kenmerkend voor de Redersbuurt is dat niet de individuele panden de sfeer bepalen, maar de rijen. Deze buurt is eenvoudig van opzet, langgerekte blokjes met zadelpak en een eenvoudige architectuur. Nieuwe panden dienen naadloos aan te sluiten op de rest van de rij.

Hoewel de nieuwe ontwikkeling een eigen kwaliteit kan hebben, dient ook hier de rij leidend te zijn, en de architectuur enige rust en soberheid te betrachten, in aansluiting op de Redersbuurt.

Verder wordt in de welstandsnota, in de gebiedsregels voor grote bouwwerken, aandacht gevraagd voor de samenhang tussen de onderdelen van het bouwplan die in die samenhang de verschijningsvorm bepalen.

Het plan is aan deze karakteristieken en criteria getoetst. Door de toevoeging van extra woningen is een deel van de woningen versmald. Die versmalling is denkbaar, maar vraagt wel om extra aandacht voor het gevelbeeld. Veel gevels maken een drukke indruk, door de vaak overvloedige detaillering (gootklossen, raamverdeling, etc) en door de topgevels die soms in de verdrukking komen. Anderzijds is het verschil tussen de woningen met en zonder topgevel vrijwel verdwenen. Om de samenhang van het project als geheel te behouden, is het van belang dat ook de blokken A en B enigszins meegaan in die versoering. Van de twee rijen aan het Bos Rijkee (A en B) is ook de onderlinge samenhang verminderd. Geadviseerd wordt om de versoerde kwaliteit van blok B hier richtinggevend te laten zijn voor blok A.

Advies commissie omgevingskwaliteit Alblasterdam 28 november 2023:

De locatie ligt in welstandsgebied Centrum en maakt deel uit van het beschermd dorpsgezicht, niveau standaard-plus. Het plangebied betreft het terrein van voormalig cultureel centrum De Wipmolen. Het gebied is gelegen tussen twee dijken en het Bos Rijkee en vormt een overgangsgebied tussen het oude deel van Alblasterdam, Dam, Cortgene, Plantageweg, en de nieuwere achterliggende wijken. De locatie is lager gelegen t.o.v. de dijken, diverse trappetjes en doorsteekjes verbinden het plangebied met de omgeving. Het plan is een aantal keer besproken, voor het laatst op 4 oktober 2022. Inmiddels is het plan gewijzigd. Er zijn meer woningen bijgekomen (van 33 naar 36 woningen), een deel van de woningen is versmald en de gevels zijn aangepast. Verder zijn de tuinen kleiner geworden en is de opzet van het parkeerterrein gewijzigd en voorzien van meer parkeerplaatsen.

Het plan is voor de laatste keer besproken op 14 november 2023. Vanwege de diverse gemaakte aanpassingen is de architect uitgenodigd een aantal aanpassingen te bespreken om meer samenhang en kwaliteit in het plan te brengen. De architect licht het aangepaste plan toe. Er zijn drie woningen bijgekomen. Eenzelfde woningrij als aan de parkeerzijde is nu aan de Wilde Woutstraat gepland. De woningen die daar waren getekend zijn nu in blok B

terechtgekomen, aan het Bos Rijkee. Het merendeel van de woningen is versmald, van 4.80 naar 3.80 meter en van 5.40 naar 4.80 meter. Alleen blok A aan het Bos Rijkee heeft nog woningen van 5.40 m breed.

Conclusie: Aanhouden

Motivering:

Zoals gezegd heeft de commissie begrip voor de kennelijke noodzaak het project te optimaliseren. Toch vraagt de versmalling van de woningen enige aandacht. De kritiek richt zich met name op de verschralling ten opzichte van het eerdere plan van de woningen aan de Wilde Woutstraat. Daar is het verschil tussen de woningen met en zonder topgevel vrijwel verdwenen en dat is een gemis.

Daarnaast ziet zij mogelijkheden om blok A te versoberen en daar in architectuur meer aansluiting te zoeken met blok B, zodat een meer eenduidige wand ontstaat. Bij blok A loopt de houten geprofileerde gootlijst met gootklossen door over de topgevel, wat een oneigenlijke indruk maakt gezien de afwezigheid van een goot. Afgevraagd wordt of een gootlijst met gootklossen hier in beginsel wenselijk is. Indien enige nuance tussen A en B gewenst is, kan dit mogelijk op een meer subtiel manier.

Openbare ruimte

De openbare ruimte, inclusief het parkeerterrein, valt buiten de aanvraag omgevingsvergunning. Deze zal op termijn door de gemeente worden ontworpen en aangelegd. De gemeente wil hier extra parkeerplaatsen realiseren om niet alleen de woonhuizen te bedienen maar ook de aanwezige voorzieningen. Dat heeft tot gevolg dat de groene setting van het parkeerterrein is verschaald. De commissie ziet graag het ontwerp in een later stadium terug, los van de aanvraag, en adviseert de gemeente alvast het volgende:

- Onderzoek of de twee parkeerplaatsen langs het voetpad richting Cortgene elders kunnen worden aangelegd, zodat het voetpad meer kwaliteit krijgt
- Geef aandacht aan de weg langs het Bos Rijkee, die nu op tekening een abrupte overgang heeft
- Voorts wordt aandacht gevraagd voor ondergrondse afvalbergingen, waterdoorlatendheid van het parkeerterrein, etc.

Advies commissie omgevingskwaliteit Alblasterdam 5 december 2023:

De locatie ligt in welstandsgebied Centrum en maakt deel uit van het beschermd dorpsgezicht, niveau standaard-plus. Het plangebied betreft het terrein van voormalig cultureel centrum De Wipmolen. Het gebied is gelegen tussen twee dijken en het Bos Rijkee en vormt een overgangsgebied tussen het oude deel van Alblasterdam, Dam, Cortgene, Plantageweg, en de nieuwere achterliggende wijken. De locatie is lagergelegen t.o.v. de dijken. Het plan is een aantal keer besproken, voor het laatst op 28 november 2023. Sindsdien is het plan op punten aangepast. De gevelgeleding van blok C, de woningen met een beukmaat van 3,80 meter, is gewijzigd, de topgevels zijn verbijzonderd. Blok A heeft een meer sobere voorgevel gekregen.

Conclusie: Akkoord

Motivering:

De aanpassingen in blok A en C zijn in lijn met het meest recente advies van de commissie. In blok C is meer variatie gekomen in de gevelgeleding door de topgevels te verbijzonderen.

Blok A is juist versoberd, de gootlijst loopt niet meer door over de topgevels. Hierdoor sluit blok A nu bovendien beter aan op het naastgelegen blok B, zodat een meer eenduidige straatwand ontstaat.

Openbare ruimte

De openbare ruimte, inclusief het parkeerterrein, valt buiten de aanvraag omgevingsvergunning. Deze zal op termijn door de gemeente worden ontworpen en aangelegd. De gemeente wil hier extra parkeerplaatsen realiseren om niet alleen de woonhuizen te bedienen maar ook de aanwezige voorzieningen. Dat heeft tot gevolg dat de groene setting

van het parkeerterrein is verschaald. De commissie ziet graag het ontwerp in een later stadium terug, los van de aanvraag, en adviseert de gemeente alvast het volgende:

- Onderzoek of de twee parkeerplaatsen langs het voetpad richting Cortgene elders kunnen worden aangelegd, zodat het voetpad meer kwaliteit krijgt
- Geef aandacht aan de weg langs het Bos Rijkee, die nu op tekening een abrupte overgang heeft
- Voorts wordt aandacht gevraagd voor ondergrondse afvalbergingen, waterdoorlatendheid van het parkeerterrein, etc.

Wij hebben ingestemd met het advies van de gemeentelijke adviescommissie omgevingskwaliteit van Alblasterdam.

CONCLUSIE

Er bestaat, gelet op het voorgaande, geen grond om omgevingsvergunning voor deze activiteit te weigeren.

Voorschriften

Onderstaande regels zijn direct verbonden aan deze beschikking.

U kunt zich daartegen verzetten middels bezwaar of beroep tegen deze beschikking.

1. Het plan moet voldoen aan de regels voor bereikbaarheid zoals ze staan beschreven in hoofdstuk 4 van de Handreiking Bluswatervoorziening en bereikbaarheid 2019 (Brandweer Nederland, 2020). Het plan voldoet aan de eisen uit de handreiking met uitzondering van het weggedeelte voor de woningen met de bouwnummers 1 tot en met 14. Het betreffende weggedeelte is een doodlopende weg welke moet voldoen aan paragraaf 4.3.3 uit de handreiking: minimaal een wegbreedte van 4,50 meter met aan het eind een keerlus of een minimaal een wegbreedte van 5 meter zonder keerlus. Minimaal moet het weggedeelte voor de bouwnummers 9 tot en met 14 voldoen aan deze eis (zie bijlage). De maximale afstand tussen de ingang van een woning en een blusvoertuig is 40 meter.
2. Er moeten extra brandkranen worden geplaatst in het plangebied conform de reeds genoemde handreiking. De locaties van de brandkranen is afhankelijk van de positionering en dimensionering van de drinkwaterleiding door Oasen. Oasen legt een voorstel van haar plannen voor aan de VRZHZ, die daarop een voorstel doet voor de locaties van de brandkranen. Mocht er geen voldoende bluswater realiseerbaar zijn via het drinkwatersysteem van Oasen, dan zal de VRZHZ de gemeente adviseren een andere voorziening te treffen (bijvoorbeeld een geboorde put).

Verplichtingen

Onderstaande regels staan in de wetten en regels waarop deze beschikking is gebaseerd. Deze hebben rechtstreekse werking.

In verband met deze beschikking is daartegen geen bezwaar of beroep mogelijk.

1. Het project moet worden uitgevoerd volgens de stukken die deel uitmaken van de beschikking.
2. De hieronder opgesomde stukken dienen, op grond van artikel 2.7 van de Mor, uiterlijk binnen een termijn van drie weken voor de start van de uitvoering van desbetreffende handeling worden overgelegd:
 - a. Stukken ten aanzien van de constructieve veiligheid:
 1. < P.M. >
 - b. Stukken ten aanzien van de brandveiligheid, waaruit blijkt dat:
 1. Aangepaste situatietekening waarop punten 1 en 2 van de mededelingen zijn verwerkt.
 - c. Stukken ten aanzien van gezondheid:
 1. < P.M. >
 - d. Stukken ten aanzien van de veiligheid rond de bouwplaats:
 1. Het veiligheidsplan zoals bedoeld in artikel 2.2, lid 6 van de Mor.
 - a. ten minste een tekening waaruit de bouw- of sloopplaatsinrichting blijkt met:
 1. de toegang tot de bouw- of sloopplaats inclusief begrenzing, afscheiding en afsluiting

- van de bouw- of sloopplaats;
- 2. de ligging van het perceel waarop gebouwd of gesloopt wordt en de omliggende wegen en bouwwerken;
- 3. de situering van het te bouwen of te slopen bouwwerk;
- 4. de aan- en afvoerwegen;
- 5. de laad-, los- en hijszones;
- 6. de plaats van bouwketen;
- 7. de in of op de bodem van het perceel aanwezige leidingen;
- 8. de plaats van machines, werktuigen en ander hulpmaterieel en opslag van materialen;
- 9. de bereikbaarheid van bluswater- en andere veiligheidsvoorzieningen;
- b. gegevens en bescheiden over de toe te passen bouw- of sloopmethodiek en de toe te passen materialen, materieel, hulp- en beveiligingsmiddelen bij de bouw- of sloopwerkzaamheden;
- c. een rapport van een trillingenonderzoek, indien aannemelijk is dat het uitvoeren van de bouw- of sloopwerkzaamheden een grotere trillingssterkte veroorzaakt dan de trillingssterkte bedoeld in Bouwbesluit artikel 8.4, eerste lid;
 - Bij prefab heiwerk rekening houden met:
 - 1. Een bouwkundige opname rapport van de omliggende bouwwerken.
 - 2. Een trillingsprognose op de omliggende bouwwerken
 - 3. Een monitoringsplan tijdens de uitvoering.
- d. de naam en contactgegevens van diegene die het treffen van de maatregelen, bedoeld in Bouwbesluit artikel 8.2, coördineert.

In afwijking van het bovenstaande dienen de hieronder opgesomde stukken uiterlijk binnen een termijn van één week voor aanvang van de stortwerkzaamheden van de fundering worden overgelegd:

- f. Stukken ten aanzien van de constructieve veiligheid:
 - 1. < P.M. >

LET OP: De vergunninghouder is eindverantwoordelijk voor de constructieve veiligheid van het bouwwerk. Het Bouwbesluit 2012 is daarbij maatgevend. Dat betekent dat de uitwerking en detaillering van de constructie altijd 'samenhangend' moeten passen binnen de uitgangspunten en hoofdlijn van de constructie. Wij adviseren u daarom deze (door derden) "later in te dienen" stukken altijd door uw (hoofd)constructeur te laten controleren vóórdat u deze bij ons indient.

Deze "later in te dienen stukken" dienen (digitaal) via het Omgevingsloket Online te worden ingediend. Wij verzoeken u om elk document als een zelfstandig PDF-bestand toe te voegen. Hierbij dient de bestandsomschrijving overeen te komen met de documentomschrijving. Voordat tot uitvoering wordt overgegaan, moet de vergunninghouder een schriftelijk verklaring hebben ontvangen waarmee de stukken van desbetreffende handeling zijn goedgekeurd.

- 3. Tijdens de (ontgravings- c.q. bouw)werkzaamheden zijn de volgende bescheiden of een afschrift daarvan op het terrein aanwezig:
 - a. de omgevingsvergunning voor het bouwen,
 - b. het veiligheidsplan als bedoeld in artikel 8.7 Bouwbesluit;
 - c. overige voor het bouwen van belang zijnde vergunningen en documenten met nadere voorwaarden en ontheffingen.
- 4. Uiterlijk twee werkdagen voordat met de (ontgravings- c.q. bouw)werkzaamheden wordt begonnen, dient dit schriftelijk te worden gemeld. Deze melding doet u per e-mail aan: bouw-sloop@ozhz.nl of per post aan: Unit Integraal Toezicht A en B van de Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid,

Postbus 550, 3300 AN Dordrecht.

Natuurlijk vermeldt u daarbij ons registratienummer: Z-23-433149

Wij vragen ook om ons de volgende werkzaamheden vier dagen voor aanvang op gelijke wijze te melden:

- a. het inbrengen van de funderingspalen, het slaan van proefpalen daaronder begrepen;
- b. het storten van beton;

Opdat tijdig controle kan worden uitgeoefend, vragen wij ook om ons de volgende onderdelen van het (ver)bouwwerk op gelijke wijze te melden:

- ophanging van balkonconstructies;
- ophanging van luifelconstructies;
- staalconstructies;
- noodoverlaten;
- alle andere onderdelen van het (ver)bouwwerk die uit het oogpunt van constructieve- en/of brandveiligheid redelijkerwijs controle behoeven én deze (uit het oogpunt van Arbo) niet zonder speciale voorzieningen veilig zijn te inspecteren en/of aan het oog zullen worden onttrokken.

Onder tijdig wordt verstaan: zo spoedig mogelijk na het gereedkomen daarvan, maar ten minste 4 werkdagen vóórdat die controle niet meer op een veilige wijze kan plaatsvinden en/of deze onderdelen aan het oog zullen zijn onttrokken.

5. Met het bouwen mag niet worden begonnen voordat door of namens het bevoegd gezag:

- a. de rooilijnen of bebouwingsgrenzen op het bouwterrein zijn uitgezet, en
- b. het straatpeil is uitgezet.

Hiertoe dient u drie weken van te voren contact op te nemen met de gemeente: telefoon 14 078. U vraagt dan naar de afdeling Buitenruimte.

6. Uiterlijk op de eerste werkdag na de dag van beëindiging van de bouwwerkzaamheden, dient dit schriftelijk te worden gemeld. Deze melding doet u per e-mail aan: bouw-sloop@ozhz.nl of per post aan: Unit Integraal Toezicht A en B van de Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid, Postbus 550, 3300 AN Dordrecht. Natuurlijk vermeldt u daarbij ons registratienummer: Z-23-433149

Het bouwwerk waarvoor vergunning is verleend, mag niet in gebruik gegeven of genomen zolang die 'gereedmelding' niet schriftelijk is gedaan.

7. Hinder (als bedoeld in hoofdstuk 8 van het Bouwbesluit) zoals het veroorzaken en/of het verspreiden van stank, stof, vocht, irriterend materiaal, geluid en trilling dient te worden voorkomen. Ter voorkoming en van hinder kunnen tijdens de uitvoering nadere eisen worden gesteld.

Geluidhinder

Bedrijfsmatige bouw- en sloopwerkzaamheden worden op werkdagen en op zaterdag tussen 7:00 uur en 19:00 uur uitgevoerd. Bij het uitvoeren van deze werkzaamheden worden de onderstaande dagwaarden en de daarbij behorende maximale blootstellingsduur niet overschreden.

Dagwaarde:	≤ 60 dB(A)	> 60 dB(A)	> 65 dB(A)	> 70 dB(A)	> 75 dB(A)	> 80 dB(A)
Maximale blootstellingsduur:	Onbeperkt	50 dagen	30 dagen	15 dagen	5 dagen	0 dagen

Bij overschrijding van deze dagwaarden en/of de maximale blootstellingsduur of indien de werkzaamheden vóór 7:00 uur en/of ná 19.00 uur plaatsvinden, dient u een ontheffing bij de gemeente

aan te vragen. Deze "onthefing geluidhinder" vraagt u aan via de website van de gemeente.

Trillingshinder

Trillingen veroorzaakt door het uitvoeren van bouw- en sloopwerkzaamheden bedragen in geluidsgevoelige ruimten als bedoeld in artikel 1 van de Wet geluidhinder en in verblijfsruimten als bedoeld in artikel 1.1, onderdeel d van het Besluit geluidhinder niet meer dan de trillingsterkte, genoemd in tabel 4 van de Meet- en beoordelingsrichtlijn deel B 'Hinder voor personen in gebouwen' 2002.

Indien aannemelijk is dat niet aan bovenstaand voorschrift kan worden voldaan, dient een trillingenonderzoek worden uitgevoerd en uit het onderzoek benodigde maatregelen te worden getroffen. Deze maatregelen dienen in het veiligheidsplan te zijn opgenomen.

Stofhinder

Tijdens het uitvoeren van bouw- en sloopwerkzaamheden worden maatregelen getroffen om visueel waarneembare stofverspreiding buiten het bouw- of sloopterrein te voorkomen.

Indien aannemelijk is dat niet aan bovenstaand voorschrift kan worden voldaan dienen maatregelen te worden getroffen waardoor overlast zo veel mogelijk wordt beperkt. Deze maatregelen dienen in het veiligheidsplan te zijn opgenomen.

Grondwaterstand

Het bemalen van bouwputten, leidingsleuven en andere tijdelijke ontgravingen ten behoeve van bouwwerkzaamheden leidt niet tot een zodanige wijziging van de grondwaterstand dat gevaar kan ontstaan voor de veiligheid van belendingen.

Indien aannemelijk is dat niet aan bovenstaand voorschrift kan worden voldaan, dient een bemalingsadvies worden uitgevoerd en uit het onderzoek benodigde maatregelen te worden getroffen. Deze maatregelen dienen in het veiligheidsplan te zijn opgenomen.

8. Bij uitvoering van de (ontgravings- c.q. bouw)werkzaamheden dient u voorts rekening te houden met de plichten die voortvloeien uit hoofdstuk 1, paragraaf 1.6 en hoofdstuk 8 van het Bouwbesluit 2012.
9. In het kader van het onderdeel bodem dient u rekening te houden met het volgende:
< P.M. >

Indien u met betrekking tot het voorgaande nog vragen heeft, kunt u contact opnemen met de bodemspecialisten van de Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid, telefoon (078) 770 8585.
U vraagt dan naar de Unit JAO-Ondergrond.

Mededelingen

Onderstaande informatie is belangrijk in verband met deze beschikking of het gebruik daarvan. U dient daarmee rekening te houden.
In verband met deze beschikking is daartegen geen bezwaar of beroep mogelijk.

1. Wij adviseren u om rekening te houden met de beroepstermijn (6 weken) voordat u van deze omgevingsvergunning gebruik maakt. Beroep kan namelijk leiden tot vernietiging van deze beschikking.
2. Deze vergunning wordt verleend behoudens rechten van derden. U dient dus rekening te houden met eigendomsrechten, wettelijke regelingen of afspraken in de privaatrechtelijke sfeer. Ook komt het veroorzaken van onrechtmatige hinder met een rechtsgeldige vergunning voor uw risico.

Wij adviseren u om uw plan of project te bespreken met belanghebbenden zoals buren, eigenaren enz. Ook de gemeente kan onder belanghebbende worden begrepen. U heeft als houder van de vergunning zelf de plicht om na te gaan wie in dit geval belanghebbenden zijn.

Deze vergunning sluit bijvoorbeeld niet in en loopt in geen enkel opzicht vooruit op de (omgevings-) vergunning en/of melding die u mogelijk nodig heeft voor:

- het slopen van (gedeelten van) bouwwerken;
- het wijzigen van de functie (functiewijziging);
- woningonttrekking, -splitsing, -samenvoeging of -vorming;
- het hebben van voorwerpen onder, op of boven gemeentegrond.

U kunt daartoe contact opnemen met de gemeente, telefoon 14 078.

3. De vergunning voor deze activiteit kan geheel of gedeeltelijk worden ingetrokken. Dit kan onder meer indien:
 - de vergunning of ontheffing ten gevolge van een onjuiste of onvolledige opgave is verleend;
 - gedurende 26 weken geen handelingen zijn verricht met gebruikmaking van de vergunning;
 - niet overeenkomstig de vergunning of ontheffing is of wordt gehandeld;
 - de aan de vergunning of ontheffing verbonden voorschriften of beperkingen niet zijn of worden nageleefd;
 - de voor de houder van de vergunning of ontheffing als zodanig geldende algemene regels niet zijn of worden nageleefd.
4. Een bouwwerk moet, met inbegrip van de daarmee verband houdende (bouw)werkzaamheden, voldoen aan alle voorschriften van de bouwverordening en het Bouwbesluit. Bij de beoordeling van een aanvraag omgevingsvergunning is al aan veel van die voorschriften beoordeeld. Toch blijven er nog voorschriften over die pas tijdens of na het bouwen kunnen worden beoordeeld. Dit betekent dat het uw verantwoordelijkheid is om er tijdens het bouwen voor te zorgen dat er niet in strijd wordt gebouwd met de voorschriften van de bouwverordening en het Bouwbesluit. Hierbij geldt overigens dat er niet in afwijking van de verleende omgevingsvergunning mag worden gebouwd.
5. 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).
6. < P.M. (bodem) >
7. Wij vragen uw aandacht voor de Wet natuurbescherming. In artikel 3.1 van die wet staat dat het verboden is om van nature in Nederland in het wild levende vogels (van soorten als bedoeld in artikel 1 van de Vogelrichtlijn) opzettelijk nesten, rustplaatsen en eieren van vogels te vernielen te beschadigen en te verstoren, of nesten van vogels weg te nemen.
Dat betekent dat u hiermee bij de (bouw)werkzaamheden tijdens de seizoensgebonden broedperiode rekening dient te houden.
8. Voor aansluiting op het hoofdriool dient u contact op te nemen met de gemeente: telefoon 14 078. U vraagt dan naar de afdeling Buitenruimte.
9. Voor het permanent bereikbaar en/of beschikbaar blijven van de openbare weg, dient u vóór de start van de (ontgravings- c.q. bouw)werkzaamheden, contact op te nemen met de gemeente: telefoon 14 078. U vraagt dan naar de afdeling Buitenruimte.
10. Voor het (tijdelijk) in gebruik nemen van de openbare ruimte heeft u een omgevingsvergunning met de activiteit "Roerende zaken opslaan" nodig. U vraagt deze aan via www.omgevingsloket.nl

11. De voor het bouwwerk benodigde adressering wordt middels een afzonderlijk besluit vastgesteld.
LET OP: Deze adressering treedt pas officieel in werking nadat u het (ver)bouwwerk bij ons 'gereed heeft gemeld'. Zie hiervoor onder: Verplichtingen.
12. Voor overige inlichtingen en mededelingen omtrent de uitvoering van de werkzaamheden kan contact worden opgenomen met de Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid, telefoon (078) 770 8585.
U vraagt dan naar de Unit Integraal Toezicht.

Bijlage C

Deze bijlage is onderdeel van de beschikking op de aanvraag die is geregistreerd onder nummer: Z-23-433149

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

Planologisch afwijken (art. 2.1, lid 1 onder c Wabo)

Overwegingen

BESTEMMINGSPLAN

De aanvraag en de daarbij ingediende stukken hebben wij getoetst aan het ter plaatse geldende bestemmingsplan "Wipmolen" (nog niet inwerking, coördinatieregeling is van toepassing).

De aanvraag valt binnen de enkelbestemming:

A. "Wonen".

De aanvraag is in strijd met artikel 7.2.1 lid c van het bestemmingsplan, omdat de goothoogte van het bouwplan 10,06 m is. De maximale goothoogte is 10 m.

A. "Verkeer".

Naar ons oordeel past de aanvraag binnen deze enkelbestemming en voldoet de aanvraag aan de daarbij gegeven regels.

De aanvraag valt ook binnen de dubbelbestemming:

B. "Waarde – Archeologie 4/5".

< P.M. >

Op de aanvraag is voorts de volgende gebiedsaanduiding van toepassing:

C. "Geluidzone - industrie".

Naar ons oordeel past de aanvraag binnen deze gebiedsaanduiding en voldoet de aanvraag aan de daarbij gegeven regels.

Het akoestisch onderzoek is grotendeels volledig en correct uitgevoerd. We hebben twee opmerkingen (er zijn recentere verkeersgegevens beschikbaar en er is met een verkeerd wegdektype gerekend) maar vinden het niet nodig om het rapport hierop aan te laten passen. Deze opmerkingen hebben geen gevolgen voor de conclusies van het onderzoek.

Sinds kort is er een nieuwe RVMK (Regionale Verkeers- en Milieukaart) beschikbaar. Het onderzoek is op 23 augustus 2023 opgesteld. Na het opstellen van dit onderzoek kwam een nieuwe RVMK beschikbaar. In principe moeten in het onderzoek de meest recente gegevens gebruikt worden. OZHZ heeft de nieuwe verkeersgegevens vergeleken met de verkeersgegevens uit dit onderzoek. De nieuwe RVMK laat iets lagere verkeersgegevens zien dan de in het onderzoek gehanteerde verkeersgegevens. Dat betekent dat de geluidbelastingen op basis van de nieuwe RVMK waarschijnlijk ietsje lager vallen. Daarom is de aanpassing van het rapport op dit punt niet nodig.

Voor het berekenen van de geluidbelasting door de Dam (tussen Plantageweg en Zeevaartschoollaan) heeft het adviesbureau de wegdekverharding "referentiewegdek" gehanteerd. De juiste wegdek voor dit wegvak is

"elementenverharding". Dit wegdeksoort zorgt voor meer geluid dan het referentiewegdek. De geluidbelastingen door de Dam liggen echter ver onder de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. De maximale berekende waarde is 36 dB inclusief aftrek. Ook na aanpassing blijft de geluidbelasting ver onder de voorkeursgrenswaarde liggen. Het aanpassen van het wegdek verandert de conclusie van het onderzoek niet.

Aandachtspunt: In het onderzoek is een maximale gecumuleerde geluidbelasting van 56 dB (zonder aftrek) berekend. Daarom is het noodzakelijk om bij de bouwvergunningprocedure te controleren of de karakteristieke geluidwering voor het waarborgen van een binnenniveau van 33 dB voldoende is. Omdat het hier 30 km wegen betreft, is dit wettelijk niet verplicht maar wel vanuit een goede ruimtelijke ordening aan te raden. In dit geval moet een aanvullend onderzoek aantonen dat een binnenwaarde van 33 dB wordt gehaald. Alleen als er sprake is van een gebalanceerd ventilatiesysteem (géén ventilatie-openingen in de gevels), hoeft zo'n onderzoek niet uitgevoerd te worden. Omdat de geluidwering van alle afzonderlijke elementen 25 dB of hoger is, kan in dit geval zondermeer worden voldaan aan de eis aan de karakteristieke geluidwering.

C. "Overige zone – beschermd dorpsgezicht".

Naar ons oordeel past de aanvraag hiermee binnen deze gebiedsaanduiding en voldoet de aanvraag aan de daarbij gegeven regels, zie advies gemeentelijke adviescommissie omgevingskwaliteit Alblasserdam.

BEVOEGDHEID AFWIJKEN

Met gebruikmaking van artikel 2.12 eerste lid, onder a, sub 1^o van de Wabo kan 'binnenplans' worden afgeweken van het bestemmingsplan voor zover het bestemmingsplan in die bevoegdheid voorziet.

Afwijken van het bestemmingsplan is voor deze aanvraag mogelijk met toepassing van artikel 12 lid a van dit bestemmingsplan. Met dit artikel kan afgeweken worden van de in de regels gegeven maten, afmetingen en percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages.

MOTIVERING AFWIJKEN

Vanuit stedenbouwkundig oogpunt wordt geadviseerd om medewerking te verlenen aan deze aanvraag.

De afwijking m.b.t. de overschrijding van de maximale bouwhoogte is zeer gering en beïnvloed de ruimtelijke impact en uitstraling nauwelijks. Afwijken van de maximale bouwhoogte met 6 cm is daarom aanvaardbaar.

CONCLUSIE

Naar ons oordeel bestaat er hiermee voldoende grond om, met toepassing van de ons gegeven afwijkingsbevoegdheid, medewerking te verlenen aan deze activiteit van de aanvraag omgevingsvergunning.

Mededelingen

Onderstaande informatie is belangrijk in verband met deze beschikking of het gebruik daarvan. U dient daarmee rekening te houden.

In verband met deze beschikking is daartegen geen bezwaar of beroep mogelijk.

1. Wij adviseren u om rekening te houden met de beroepstermijn voordat u van deze omgevingsvergunning gebruik maakt. Beroep kan namelijk leiden tot vernietiging van deze beschikking.
2. Deze vergunning wordt verleend behoudens rechten van derden. U dient dus rekening te houden met eigendomsrechten, wettelijke regelingen of afspraken in de privaatrechtelijke sfeer. Ook komt het veroorzaken van onrechtmatige hinder met een rechtsgeldige vergunning voor uw risico. Wij adviseren u om uw plan of project te bespreken met belanghebbenden zoals burens, eigenaren enz. Ook de gemeente kan onder belanghebbende worden begrepen. U heeft als houder van de vergunning zelf de plicht om na te gaan wie in dit geval belanghebbenden zijn.

3. De vergunning voor deze activiteit kan geheel of gedeeltelijk worden ingetrokken. Dit kan onder meer indien:
- de vergunning of ontheffing ten gevolge van een onjuiste of onvolledige opgave is verleend;
 - gedurende drie jaar geen handelingen zijn verricht met gebruikmaking van de vergunning;
 - niet overeenkomstig de vergunning of ontheffing is of wordt gehandeld;
 - de aan de vergunning of ontheffing verbonden voorschriften of beperkingen niet zijn of worden nageleefd;
 - de voor de houder van de vergunning of ontheffing als zodanig geldende algemene regels niet zijn of worden nageleefd.