



## **Ontwerpbesluit Omgevingsvergunning R220312413**

Burgemeester en wethouders hebben op 4 februari 2022 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor de nieuwbouw van 7 grondgebonden woningen. De aanvraag gaat over de locatie Blaak 3 t/m 15 (oneven) in Ridderkerk en is geregistreerd onder nummer R220312413.

### **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. Tevens is de aanvraag getoetst aan het Besluit omgevingsrecht en de Ministeriele regeling omgevingsrecht.

Na het indienen van de aanvraag is gebleken dat de aanvraag niet voldeed aan de in de Ministeriële regeling omgevingsrecht genoemde indieningsvereisten. Daarom is de beslistermijn opgeschort.

Voorts is de aanvraag getoetst aan het Besluit omgevingsrecht.

Gebleken is dat de aanvraag voldoet en daarom zijn wij voornemens de gevraagde omgevingsvergunning te verlenen.

### **Bijbehorende documenten**

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

- aanvraagformulier, aanvraagnummer 6711365 d.d. 4-2-2022;
- tekening OV 050 Situatie Bestaand d.d. 02-02-2022 Waal;
- tekening OV 051 Situatie Nieuw gew. d.d. 29-08-2022 Waal;
- tekening OV 053 incl uitleggers VWA en HWA, rioolaansluitingen blok 1 d.d. 5-4-2022, Waal;
- tekening KAP 052, situatie herplant bomen d.d. 5-4-2022, Waal;
- tekening OV 100 Plattegronden Blok 1 d.d. 29-08-2022, Waal;
- tekening OV 103 Berging d.d. 02-02-2022 Waal;
- tekening OV 200, gevels blok 1 gew. d.d. 29-8-2022;
- tekening OV 250, doorsneden blok 1 gew. d.d. 29-8-2022;
- tekening WT 300.0 ggw Detail overzichten d.d. 02-02-2022 Waal;
- tekening OV 500 Bouwbesluit Inhoud d.d. 02-02-2022 Waal;
- tekening OV 501 Bouwbesluit Brutovloeroppervlakte d.d. 02-02-2022 Waal;
- tekening OV 502 Bouwbesluit Gebruiksoppervlakte d.d. 02-02-2022 Waal;
- kleur- en materiaalstaat en ruimteafwerkstaat d.d. 01-02-2022 Waal;
- presentatie 10-8-2022 impressies met kleuren en materialen, hparchitecten;



- constructieve uitgangspunten EGWs berekening B001 Definitief d.d. 04-02-2022 Van Rossum;
- gewichtsberekening EGWs Berekening B003 Definitief d.d. 28-01-2022 Van Rossum;
- tekening 10802-APP-UOP1001-palenplan woningen-opgave prefab palen 16082022Rev, Van Rossum;
- rapport 10802-B001A-Constructieve uitgangspunten EGWs V2 d.d. 23-2-2022, Van Rossum;
- rapport 2021-2039 advies v2 d.d. 10-2-2022, geotechnisch advies, Koops;
- veiligheid- en gezondheidsplan ontwerpfase De Blaak Versie 1 d.d. 28-01-2022;
- tekening GGW-DO00001 Overzicht constructie Blok 1 d.d. 04-02-2022 Van Rossum;
- tekening GGW-DO00D01 Details Blok 1 Definitief d.d. 04-02-2022 Van Rossum;
- resultaten Geotechnisch grondonderzoek d.d. 13-01-2022;
- rapport Toets en advies Bouwbesluit ggw Blok 1 d.d. 04-02-2022;
- rapport Verkennend bodem- en asbestonderzoek Blaak 1 tm 95 d.d. 08-06-2021;
- rapport R821186aaa0 rri do toets en advies bouwbesluit ggw blok 1 V2 d.d. 4-4-2022, Wolf Dikken;
- rapport Geotechnisch onderzoek en advies d.d. 27-01-2022 Koops;
- rapport Akoestisch onderzoek SPAWNP Locatie Blaak d.d. 15-12-2021;
- rapport archeologie S210086 BO+IVO-V Plan Blaak te Ridderkerk definitief 2;
- rapport 23033 K21483-003, Ruimtelijke onderbouwing Blaak Ridderkerk V2 d.d. 25-2-2022, Kubiek;
- rapport energielabels ggw Blok 1 d.d. 04-02-2022;
- formulier toetsingskader veilig onderhoud 2012-def;
- logistiekplan Blaak te Ridderkerk DEF d.d. 31-8-2021;
- tekening bouwplaatsinrichting d.d. 5-4-2022, BPI.

### Zienswijzen en adviezen

De aanvraag en de ontwerpbeschikking met bijbehorende stukken worden op grond van de Algemene wet bestuursrecht met ingang van **datum** ter inzage gelegd. Binnen zes weken na start van de ter inzage termijn kunnen eventuele zienswijzen tegen of adviezen over de ontwerpbeschikking 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 **DATUM NTB** een voorlopige verklaring van geen bedenkingen afgegeven. Indien er geen zienswijzen worden ingediend, zal er sprake zijn van de verklaring van geen bedenkingen.

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

de heer G. Tieleman  
teamleider team Omgevingsvergunningen

Ontwerpbesluit



## 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 "Centrum-1";
- het bouwplan blijktens advies van 7 september 2022 van de welstandscommissie niet strijdig is met redelijke eisen van welstand;
- het project tevens is gelegen in een milieubeschermingsgebied voor grondwater, zone 'boringsvrije zone' van Oasen N.V.;
- in het kader hiervan advies is gevraagd aan Gedeputeerde Staten van de provincie Zuid Holland;
- de omgevingsdienst Haaglanden, namens de Gedeputeerde Staten van de provincie, per brief van 5-9-2022 positief heeft geadviseerd over het bouwplan, mits wordt voldaan aan de in deze vergunning opgenomen voorschriften;
- het aannemelijk is dat het bouwplan voldoet aan de eisen van de gemeentelijke bouwverordening en het Bouwbesluit;
- 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 1 meter diepte zal worden gesaneerd;
- voor de uitvoering van de bodemsanering op 17 januari 2022 door Wooncompas een BUS-melding is ingediend 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 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;
  - 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. berekeningen en tekeningen van cruciale details (beton en staal);
  - i. berekeningen en tekeningen van alle overige onderdelen welke van invloed zijn op de constructieve veiligheid;
  - j. tekening met plan voor verkeersborden m.b.t. route bouwverkeer.



2. De bouwwerkzaamheden mogen niet eerder plaatsvinden voordat de bodemsanering heeft plaats gevonden en de evaluatie ervan door de DCMR, namens de Provincie Zuid-Holland, is goedgekeurd.
3. 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.
4. Voorts dienen alle palen akoestisch doorgemeten te worden afhankelijk van het type paal.
5. Het peil van de afgewerkte begane grondvloer is vastgesteld op 0,75 m – N.A.P.
6. Op de rioleringsleiding HWA en VWA zal voor elke woning een erfscheidingsput op de erfscheiding moeten worden aangebracht.
7. Betreffende het grondwaterbeschermingsgebied dienen de voorschriften in acht genomen te worden, zoals opgenomen in de brief van 5-9-2022 van de omgevingsdienst Haaglanden, namens de Provincie Zuid-Holland.

### **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, moet 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](mailto: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](mailto: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](mailto: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.  
  
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<sub>Amax</sub>), en/of;
  - b. tijdens werkdagen en op zaterdag een dagwaarde (L<sub>Ar</sub>, L<sub>T</sub>) van meer dan 80dB(A) veroorzaken, en/of;
  - c. gedurende het aantal beschikbare dagen een overschrijding geven van de toelaatbare dagwaarde (L<sub>Ar</sub>, L<sub>T</sub>) 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. Tijdens het uitvoeren van bouwwerkzaamheden worden maatregelen getroffen om visueel waarneembare stofverspreiding buiten het bouwterrein te voorkomen.
13. 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.
14. 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.
15. 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.
16. De inrichting van de bouwplaats, waaronder het opslaan van bouwmaterialen, de opstelling van keten en dergelijke, dient binnen de bouwhekken plaats te vinden conform de tekening van de bouwplaatsinrichting. De brandkraan in het trottoir nabij Blaak 1c dient te allen tijde bereikbaar te blijven.
17. 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 de heer R. Veeke, [r.veeke@bar-organisatie.nl](mailto:r.veeke@bar-organisatie.nl).
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 zeven grondgebonden eengezinswoningen, die een bestaande portiekflat met 16 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 in strijd is met artikel 16.1, onder d, bepalende dat bij de aanduiding "gestapeld" uitsluitend gestapelde woningen zijn toegestaan en het hier 7 grondgebonden woningen betreft;
- het bouwplan aan de zijde van de Schepenstraat (westzijde) 1,29 meter buiten het bouwvlak is gelegen op de gronden met de bestemming Tuin;
- het bouwplan in strijd is met artikel 12.2, onder a, omdat op de gronden met de bestemming Tuin geen gebouwen zijn toegestaan;
- het bouwplan tevens is gelegen op gronden met de bestemming "archeologie-2" en dat hiervoor een rapport dient te worden overlegd over de archeologische waarde van de bodem;
- de omgevingsvergunning geweigerd moet worden tenzij het verantwoord is om af te wijken van het bestemmingsplan;
- een archeologisch onderzoeksrapport van K.Durczak & L. Bruijn 2022: Plan Blaak te Ridderkerk d.d. 31-8-2022 is ingediend;
- genoemd rapport is beoordeeld door het Bureau Oudheidkundig Onderzoek Rotterdam (BOOR) en hiermee akkoord is en het niet noodzakelijk wordt geacht om voor archeologie een vervolgonderzoek uit te voeren;
- er een ruimtelijke onderbouwing is opgesteld waaruit blijkt dat de woningen passen binnen het gemeentelijk beleidskader;
- 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.