

Besluit op aanvraag omgevingsvergunning

het bouwen van een woongebouw met 42 appartementen en gezondheidscentrum

1 Aanleiding

Op 28 juni 2019 hebben wij een aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen. Het betreft het bouwen van een woongebouw met 42 appartementen en een gezondheidscentrum gelegen aan Dorrestein 134 (gezondheidscentrum), J A Beyerinkstraat 31 – 45, 31t – 45t en 31d - 45d (appartementen) en Prins Alexanderpad 12 – 46 (even)(appartementen) in Nieuwerkerk aan den IJssel.

Wij zijn bevoegd gezag voor het behandelen van deze aanvraag. Dit volgt uit artikel 2.4 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo).

2 Besluit

Wij besluiten, gelet op de overwegingen die zijn opgenomen in dit besluit:

- A. De aangevraagde omgevingsvergunning, onder bijgevoegde voorschriften, te verlenen voor de volgende activiteiten:
- bouwen (artikel 2.1 lid 1a Wabo);
 - afwijken bestemmingsplan/ strijdig gebruik (artikel 2.1 lid 1c Wabo).
- B. De volgende bijlagen maken onderdeel uit van dit besluit:
- Aanvraag omgevingsvergunning De Twee Gebroeders - aanvulling (ons kenmerk 2021048687);
 - v 2019-06-21 - wijz - Wolf Dikken - RO 1 - werktuigkundige installaties riooluitleggers, Begane grond Geschoonde versie (ons kenmerk 2019458326);
 - v Publiceerbare aanvraag (ons kenmerk 2019458344);
 - v 2018-04-18 - C18-008-O - Arnicon - Verkennend bodemonderzoek en asbest in bodemonderzoek Geschoonde versie (ons kenmerk 2019463663);
 - v 2019-07-10 BVO schematisch (ons kenmerk 2019489076);
 - v 2019-07-23, A3 1:5, De twee gebroeders Detail VD.14 (ons kenmerk 2019489082);
 - v 2019-07-23, OV -400 Van Wilsum van Loon, gegevens trappen (ons kenmerk 2019489084);
 - v 2019-06-28, Van Wilsum van Loon, OV 300 Doorsnedes A en B (ons kenmerk 2019489102);
 - v 20190711 intrekken vergunningsonderdelen - Geschoonde versie (ons kenmerk 2019513384);
 - v 20190828 Wolf Dikken toets en advies bouwbesluit (ons kenmerk 2019532167);
 - v 2019-08-30 - wijz C - van Wilsum van Loon - O V 101 t/m 105 plattegronden BG, 1e, 2e en 3e verdieping en dakaanzicht (ons kenmerk 2019533073);

- v 2019-08-30 - van Wilsum van Loon - VO.1 - Details (ons kenmerk 2019533074);
- v Opbouw massa HSB element gevel Dorrestein (ons kenmerk 2019553390);
- v 2019-09-10 - van wilsum van loon - VD.07 - Detail (ons kenmerk 2019553391);
- v 2019-09-10 - wijz C - van Wilsum van Loon - OV_200_06 - Gevelaanzichten (ons kenmerk 2019553392);
- v 2019-09-06 - Wolf Dikken - Herberekening van de geluidsisolatie tussen gemeenschappelijke verkeersruimte en verblijfsruimte geschoonde versie (ons kenmerk 2019571190);
- v 2019-11-26 Van Wilsum van Loon - OO Situatie (ons kenmerk 2019699885);
- v Nota van beantwoording zienswijzen bestemmingsplan en omgevingsvergunning De Twee Gebroeders (ons kenmerk 2021031774)*.

Omdat de stukken die u bij de aanvraag heeft ingediend bij u bekend en aanwezig zijn, worden deze niet met de beschikking meegezonden, met uitzondering van de stukken waar een sterretje achter staat.

Dit besluit treedt in werking met ingang van de dag na afloop van de beroepstermijn (artikel 6.1 lid 2 Wabo). Als er een beroep tegen deze omgevingsvergunning wordt ingediend en gedurende de beroepstermijn bij de bevoegde rechter een verzoek om voorlopige voorziening is gedaan, treedt de vergunning niet eerder in werking dan nadat op dat verzoek is beslist.

3 Rechtsbescherming

Beroep

Op grond van artikel 3.30 en 8.3 van de Wet ruimtelijke ordening worden de besluiten voor het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning als één besluit voor beroep aangemerkt.

Belanghebbenden die een zienswijze hebben ingediend, belanghebbenden die redelijkerwijs niet in staat zijn geweest tijdig een zienswijze in te dienen en tegen de aangebrachte wijzigingen in het bestemmingsplan en/of omgevingsvergunning, kunnen tijdens de beroepstermijn van 5 maart 2021 tot en met 15 april 2021 tegen de gecoördineerde besluiten beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, Postbus 20019, 2500 EA Den Haag.

De beroepsgronden moeten in het beroepsschrift worden opgenomen en kunnen na afloop van de beroepstermijn niet meer worden aangevuld.

De gecoördineerde besluiten treden in werking met ingang van de dag na die waarop de beroepstermijn afloopt. Het instellen van beroep heeft geen schorsende werking. Als er tijdens de beroepstermijn een verzoek om voorlopige voorziening wordt ingediend bij de voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, dan wordt de werking van het besluit opgeschort totdat op dat verzoek is beslist.

Voor zowel de behandeling van een beroepsschrift als een verzoek om voorlopige voorziening is griffierecht verschuldigd.

4 Procedure

Voor het project is op 18 december 2018 door de gemeenteraad een coördinatiebesluit genomen als bedoeld in artikel 3.30 e.v. van de Wet ruimtelijke ordening. De coördinatieregeling maakt het mogelijk om de besluiten behorende bij deze ontwikkeling gezamenlijk voor te bereiden en te coördineren. Het doorlopen van deze procedure heeft tot gevolg dat tevens bundeling van rechtsbescherming plaatsvindt. Hierdoor hoeft een belanghebbende burger slechts tegen één besluit rechtsmiddelen aan te wenden.

De aanvraag en de daarbij gevoegde bescheiden voldoen aan de eisen die het Besluit omgevingsrecht en de Regeling omgevingsrecht daaraan stellen.

De aanvraag en het ontwerpbesluit met bijbehorende stukken hebben, tezamen met het ontwerpbesluit tot vaststelling van het bestemmingsplan 'De Twee Gebroeders' van 19 september 2019 tot en met 30 oktober 2019 ter inzage gelegen. Er zijn zienswijzen ontvangen. Voor de behandeling van de zienswijzen verwijzen wij kortheidshalve naar de bij dit besluit behorende "Nota van beantwoording zienswijzen bestemmingsplan en omgevingsvergunning Twee Gebroeders (ons kenmerk 2021031774).

5 Overwegingen

De volgende inhoudelijke overwegingen liggen aan dit besluit ten grondslag:

5.1 Bouwen (artikel 2.1 lid 1a Wabo)

- Het bouwplan is gelegen in het gebied waar het bestemmingsplan "De Twee Gebroeders" van kracht is. De gronden hebben daarin de bestemmingen "Gemengd" en "Verkeer – Verblijfsgebied".
Het bouwplan is in strijd met de regels van dit bestemmingsplan. Voor het plan wordt afgeweken van de regels van dit bestemmingsplan. Zie hiervoor de activiteit '*afwijken bestemmingsplan/strijdig gebruik*' in dit besluit.
- De Welstandcommissie heeft op 17 juli 2019, beoordeeld naar de criteria van de Welstandsnota, een positief advies over het plan gegeven. Wij hebben dit advies overgenomen. Het plan voldoet hiermee aan redelijke eisen van welstand.
- Op grond van de verstrekte gegevens en bescheiden is het aannemelijk dat het bouwplan voldoet aan het Bouwbesluit en de gemeentelijke bouwverordening.
- De gevraagde vergunning voor deze activiteit kan daarom worden verleend, mits aan de onder de voorschriften vermelde voorwaarden wordt voldaan.

5.2 Afwijken bestemmingsplan/ strijdig gebruik (artikel 2.1 lid 1c Wabo)

- Het plan is gelegen in het gebied waar het bestemmingsplan "De Twee Gebroeders" van kracht is. De gronden hebben daarin de bestemming "Gemengd".
- De activiteit is in strijd met de algemene bouwregels genoemd onder artikel 6.1 van dit bestemmingsplan, omdat de benodigde parkeervoorzieningen niet aanwezig zijn op eigen terrein maar op terrein in eigendom van de gemeente.
- Het is mogelijk om met toepassing van artikel 2.12 eerste lid, onder a, onder 1° van de Wabo in samenhang met artikel 6.4 van het bestemmingsplan, af te wijken van de regels van het ter plaatse geldende bestemmingsplan.
- Ingevolge artikel 9.4 van de regels van het bestemmingsplan kan er worden afgeweken van het bepaalde onder 6.1, indien op een andere wijze in de nodige parkeer- of stallingruimte wordt voorzien.

- Op dit bouwinitiatief is op grond van de Nota Parkeernormen 2019 de overgangsregeling voor lopende aanvragen van toepassing. Dit betekent dat de vastgestelde normen uit 2013 (Nota Parkeernormen 2013) nog van toepassing zijn voor dit bouwinitiatief.
- Het uitgangspunt is dat de parkeerbehoefte wordt ingevuld op het perceel van de ontwikkeling, dus op eigen terrein. Mocht dit niet mogelijk zijn (en dat is bij dit bouwinitiatief het geval), dan biedt hoofdstuk 5, paragraaf 5.1 van de Nota Parkeernormen 2013 de mogelijkheid om hiervan af te wijken indien aanspraak wordt gedaan op parkeerplaatsen in het openbaar gebied.
- Voor de parkeerberekening is uitgegaan van het maximale scenario, namelijk de realisatie van 42 appartementen en 16 behandeldkamers. Het plan kent een parkeerbehoefte van 86 parkeerplaatsen.
- Wij willen meewerken aan een afwijking omdat de parkeerbehoefte wordt ingevuld in het openbaar gebied en er tevens 12 nieuwe parkeerplaatsen worden gerealiseerd, waardoor er wordt voldaan aan de parkeernormen, zoals vastgelegd in de op 29 september 2013 vastgestelde 'Beleidsnota Parkeernormen'.
- De gevraagde vergunning voor deze activiteit kan daarom worden verleend.

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van Zuidplas,

namens dezen,

ing. H.W. Spruit,

Plaatsvervangend Afdelingshoofd Bouw- en Woningtoezicht Omgevingsdienst Midden-Holland

Dit document is digitaal vastgesteld.

Voorschriften

1 Bouwen

- 1.1 De start en afronding van de werkzaamheden moeten gemeld worden bij de afdeling Bouw- en Woningtoezicht van de Omgevingsdienst Midden-Holland. Dit kan door toezending van een e-mailbericht naar bwt@odmh.nl o.v.v. start/afronding werkzaamheden, locatie + ons kenmerk 2019458307.
- 1.2 Ten minste 3 weken vóór de aanvang van de werkzaamheden moeten de onderstaande gegevens ter goedkeuring bij de afdeling Bouw- en Woningtoezicht van de ODMH worden voorgelegd via <http://constructiestukken.odmh.nl/>. Voordat tot uitvoering wordt overgegaan, moeten deze gegevens goedgekeurd in bezit zijn van de vergunninghouder:

constructie

- a. De statische berekeningen en tekeningen van de draag- en stabiliteitsconstructies. Met de statische berekeningen moet aangetoond worden dat de sterkte, stijfheid en stabiliteit van het bouwwerk na uitvoering van het bouwplan voldoende is verzekerd.
- b. Het palenplan, inclusief de statische berekeningen en tekeningen. Het draagvermogen van de palen moet door middel van een berekening worden vastgesteld op basis van een ter plaatse gemaakte sondering.
- c. De (detail)tekeningen en statische berekeningen van de balustrade, de hekken langs de trappen, trapgaten, balkons en galerijen.
- d. De tekeningen en statische berekeningen van de te maken trappen.
- e. De constructieve details, verankeringen, gewicht- en stabiliteitsberekeningen.
- f. De gegevens, waaronder het type heiblok en de afmetingen van de funderingspalen, met betrekking tot het heiwerk.

Overige

- g. Het bouwveiligheidsplan.
- 1.3 Uit een te overleggen verklaring moet duidelijk blijken dat de integrale constructieve veiligheid is gewaarborgd door een deskundige, in opdracht van de vergunninghoud(st)er aangewezen coördinerend constructeur, voor alle constructieve onderdelen behorende bij dit bouwplan. Alle aan te leveren constructieve stukken dienen gecontroleerd en afgetekend te zijn door de aangewezen coördinerend constructeur.
- 1.4 Het heiwerk moet geschieden onder toezicht van een deskundige op dit vakgebied.
- 1.5 Ten aanzien van de brandveiligheid, gelden de volgende voorwaarden:
- Er dient een melding brandveilig gebruik in gediend te worden, voordat het gezondheidszorg gedeelte op de begane grond in gebruik genomen gaat worden, daar er meer dan 50 personen te gelijk aanwezig zullen zijn.
 - Minimaal 4 weken voor installatie dienen er bij het bevoegd gezag de volgende documenten ter beoordeling zijn ingediend:
 - Programma van Eisen brandmeld- ontruimingsalarminstallatie;
 - Certificaten van toe te passen brandwerende voorzieningen.
- 1.6 De mechanische ventilatie moet worden uitgevoerd met de mogelijkheid om deze uit te schakelen. Hiermee wordt voorkomen dat bij een incident toxische (rook)gassen naar binnen worden gezogen (Visie Externe Veiligheid gemeente Zuidplas).

- 1.7 Het uitgevoerde bodemonderzoek is niet zonder meer rechtsgeldig als bewijsmiddel bij hergebruik van vrijkomende grond. Indien vrijkomende grond op een andere locatie wordt toegepast kan deze mogelijk worden hergebruikt conform het gestelde in de Nota Bodembeheer Midden-Holland of dient deze te worden gekeurd conform het Besluit bodemkwaliteit. Voor meer informatie over de vereiste partijkeuring en over de meldingen kunt u contact opnemen met de afdeling expertise van de ODMH via telefoonnummer 088 - 54 50 000.
- 1.8 Het aantal behandelkamers mag zoals in artikel 3.1 onder b van het bestemmingsplan De Twee Gebroeders is opgenomen ten hoogste 16 bedragen. Indien er een apotheek wordt gerealiseerd mag het maximum aantal behandelkamers conform artikel 3.1 onder c ten hoogste 14 bedragen.
- 1.9 Het bouwafval moet op de bouwplaats ten minste worden gescheiden in de volgende fracties:
- gevaarlijk aangeduide afvalstoffen (hoofdstuk 17 Regeling Europese afvalstoffenlijst);
 - steenachtig sloopafval, gipsblokken en gipsplaatmateriaal, indien meer dan 1 m³;
 - bitumineuze of teerhoudende dakbedekking, indien meer dan 1 m³;
 - teer- of niet teerhoudend asfalt, indien meer dan 1 m³;
 - dakgrind, indien meer dan 1 m³;
 - overig afval.
- Gevaarlijke stoffen zoals hierboven genoemd mogen niet worden gemengd of gescheiden. De fracties moeten op het bouwterrein gescheiden worden gehouden en gescheiden worden afgevoerd.
- 1.10 Ten aanzien van het rioleringssysteem gelden de volgende eisen:
- a. het stelsel moet gescheiden worden uitgevoerd;
 - b. het hemelwater moet naar het open water c.q. indien aanwezig op het hemelwaterriool worden afgevoerd. Als het laatste niet aanwezig is moet het hemelwater op het gemengde riool straatkolkenriool worden afgevoerd;
 - c. het vuilwater moet op het gemeentelijk riool worden aangesloten;
 - d. de plaats en hoogte van de aansluiting(en) op het gemeentelijk riool moet op aanwijzing van de gemeente bepaald worden. Het maken van die aansluiting op het gemeentelijk riool wordt in opdracht van de gemeente op kosten van de aanvrager uitgevoerd. Voor meer informatie of het verkrijgen van toestemming kunt u contact opnemen met uw gemeente.
- 1.11 De afdeling Bouw- en Woningtoezicht moet op basis van artikel 2.22 lid 2 van de Wabo schriftelijk in kennis worden gesteld van:
- de aanvang van het inbrengen van funderingspalen, ten minste 2 werkdagen van tevoren.
 - de aanvang van grondverbeteringswerkzaamheden, ten minste 2 werkdagen van tevoren.
 - de aanvang van het storten van beton, ten minste 2 werkdagen van tevoren.
 - het plaatsen van de (hoofddraag)staalconstructie, ten minste 2 werkdagen van tevoren.
 - de voltooiing van grondleidingen en afvoerputten, ten minste 2 werkdagen voor voltooiing.
- Dit kan door te mailen naar bwt@odmh.nl of per brief naar ODMH, afdeling BWT, team TTH, Postbus 45, 2800 AA GOUDA.

Mededelingen

Algemeen

1. Voor meer informatie kunt u contact opnemen met de afdeling Bouw- en Woningtoezicht van de ODMH via telefoonnummer 088 - 54 50 001.
2. Bij correspondentie over dit besluit en bij het indienen van (vervolg)bescheiden graag het kenmerk 2019458307 vermelden.
3. Voor informatie over het aanvragen en wijzigen van een water, gas- en elektriciteitsaansluiting verwijzen wij u naar de website: www.mijnaansluiting.nl.

Overige toestemmingen

4. Voor het plaatsen van een steiger, keet, container of iets dergelijks op de openbare weg of in het plantsoen is mogelijk een afzonderlijke toestemming nodig.
5. Indien er meer dan 10 m³ afval vrijkomt dan zal hiervoor een sloopmelding moeten worden gedaan. Ook als er sprake is van het verwijderen van asbest. Bij het uitvoeren van verbouw-, renovatie- en/of sloopwerkzaamheden aan bouwdelen van vóór 1994, moet worden vastgesteld of de betreffende bouwdelen asbesthoudend materiaal bevatten. Dit vaststellen kan wettelijk alleen door een gecertificeerd inventarisatiebedrijf in de vorm van een asbestinventarisatierapport. Wanneer blijkt dat er asbesthoudend materiaal verwijderd zal worden moet hiervoor ten minste 4 weken voor het uitvoeren van de werkzaamheden via www.omgevingsloket.nl een sloopmelding te worden gedaan vergezeld van een asbestinventarisatierapport (SC-530).
6. Omdat u een activiteit uitvoert in de buurt van water of een dijk gelden er mogelijk aanvullende regels van het waterschap. Voor meer informatie hierover kunt u contact opnemen met het waterschap. Zie voor het waterschap in uw regio: www.waterschappen.nl/mijn-waterschap.
7. Het bemaalen van bouwputten, leidingsleuven en andere tijdelijke ontgravingen ten behoeve van bouwwerkzaamheden mag niet leiden tot een zodanige wijziging van de grondwaterstand dat gevaar kan ontstaan voor de veiligheid van belendingen. Bij het uitvoeren van deze werkzaamheden dient u te allen tijde contact op te nemen met het waterschap in uw regio. Zie voor het waterschap in uw regio: www.waterschappen.nl/mijn-waterschap.
8. Wij wijzen u erop dat activiteiten die invloed hebben op de fysieke leefomgeving een negatieve invloed kunnen hebben op beschermde dieren en/of planten. De kans is namelijk aanwezig dat er beschermde soorten aanwezig zijn op de locatie waarop u de werkzaamheden wilt uitvoeren. Om te bepalen of er beschermde dieren en/of planten voorkomen op of nabij uw locatie, adviseren wij u een deskundige in te schakelen. Uit onderzoek van deze deskundige kan blijken dat er eveneens een aanvraag voor het onderdeel 'handelingen met gevolgen voor beschermde planten en dieren' noodzakelijk is.

Aandachtspunten tijdens uitvoering

9. Indien het noodzakelijk is dat de openbare weg en of het trottoir geheel of gedeeltelijk moet worden afgesloten of dat op een andere wijze het verkeer wordt belemmerd of mogelijk in gevaar wordt gebracht moet vooraf overleg worden gevoerd met de inspecteur van de afdeling Bouw- en Woningtoezicht van de ODMH via telefoonnummer 088 - 54 50 001.
10. Vóór de start van heiwerkzaamheden en/of graafwerkzaamheden moet via een KLIC-melding informatie over de ligging van kabels en leidingen worden opgevraagd. Dit om graafschade te voorkomen en de veiligheid van de graver en de directe omgeving te bevorderen. De KLIC-melding kan worden gedaan via de website: www.klic.nl of telefoonnummer 0800 0080.

11. Indien er grond van de locatie moet worden afgevoerd en ergens anders zal worden toegepast, moet de kwaliteit van de vrijkomende grond worden bepaald. Afhankelijk van de toepassing van de vrijkomende grond dient de grond te worden hergebruikt conform het gestelde in de Nota Bodembeheer Midden-Holland of dient deze te worden gekeurd conform het Besluit bodemkwaliteit. Voor meer informatie over de vereiste partijkeuring en over de meldingen kunt u contact opnemen met de afdeling expertise van de ODMH via telefoonnummer 088 - 54 50 000.
12. Alle schade die toegebracht wordt aan gemeentelijke eigendommen als straat, trottoir, plantsoen, riool, zullen bij de vergunninghouder worden geclaimd. Wij stellen hierbij vast dat naar onze overtuiging bovengenoemde eigendommen zich in een goede staat bevinden.
13. Wij wijzen u erop dat u naast de omgevingsvergunning rekening moet houden met het privaatrecht (het onderlinge recht tussen privépersonen) op grond van het Burgerlijk Wetboek.

Brandveiligheid

14. In het bouwwerk of op het bouwterrein tijdens het (ver)bouwen van het bouwwerk, waarop deze omgevingsvergunning activiteit bouwen betrekking heeft, adviseren wij de volgende documenten aanwezig te hebben:
 - Een kopie van de omgevingsvergunning activiteit bouwen en de daarbij behorende tekeningen.
 - Een overzicht van certificaten en/of keurmerken van de in het bouwwerk aanwezige (brand)veiligheidsinstallaties.
 - Een overzicht van productinformatie en/of testrapportages van de aanwezige brandveiligheidsmaterialen die betrekking hebben op de brand- en rookwerendheid.
 - Een bouwveiligheidsplan waarin de bereikbaarheid van hulpdiensten, bluswatervoorzieningen en brandveiligheidsvoorzieningen tijdens de bouw staan omschreven.