

# GEMEENTE REIMERSWAAL

## ONTWERP OMGEVINGSVERGUNNING

2022.0565

### BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN DE GEMEENTE REIMERSWAAL

hebben op 1 november 2022 een aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen voor het nieuw bouwen van 3 woningen op het adres Concordia 11, 11A en 11B in Kruiningen. Deze is aangevraagd door Middelpmaat B.V., Weihoek 15, 4416 PX in Kruiningen. De aanvraag is geregistreerd onder zaaknummer 2022.0565.

#### **Besluit omgevingsvergunning**

Burgemeester en wethouders besluiten, gelet op § 2.1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en gelet op de elders in dit besluit vermelde overwegingen, de omgevingsvergunning te verlenen. De in dit besluit genoemde en bijgevoegde stukken, bijlagen en adviezen, evenals de voorschriften, overwegingen en aanwijzingen, maken onderdeel uit van de omgevingsvergunning.

#### **Verleende activiteiten**

De omgevingsvergunning wordt verleend voor de volgende activiteiten (met tussen haakjes de artikelen van de Wabo waaraan de betreffende activiteit inhoudelijk is beoordeeld):

- het (ver)bouwen van een bouwwerk (artikel 2.10)
- het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan (artikel 2.12)

#### **Procedure**

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig de uitgebreide procedure, zoals bepaald in paragraaf 3.3 van de Wabo. De aanvraag is getoetst aan de gronden in de per activiteit genoemde artikelen uit de Wabo, al dan niet in samenhang met betrokken verordeningen. Ook is de aanvraag getoetst aan het Besluit omgevingsrecht en de Ministeriële regeling omgevingsrecht.

#### **Zienswijzen en adviezen**

*(De na deze cursieve passage opgenomen tekst van deze alinea is de tekst zoals deze moet luiden in het definitieve besluit. Deze ontwerpbeschikking wordt gedurende de genoemde termijn ter inzage gelegd, belanghebbenden kunnen binnen deze termijn zienswijzen indienen en eventuele adviseurs kunnen adviezen inbrengen.)*

De aanvraag en de ontwerpbeschikking met bijbehorende stukken hebben op grond van paragraaf 3.3 van de Wabo in samenhang met afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van donderdag 31 augustus 2023 tot en met woensdag 11 oktober 2021 ter inzage gelegen. De ontwerpbeschikking kon op afspraak worden ingezien op het gemeentehuis of er kon een andere mogelijkheid worden besproken om de stukken in te zien.

Belanghebbenden konden gedurende bovengenoemde termijn van zes weken een (gemotiveerde) zienswijze indienen en eventueel aangewezen adviseurs konden hun advies uitbrengen.

*(In het geval van ingediende zienswijzen zal in een 'Notitie zienswijzen' een samenvatting worden gegeven van de inhoud van deze zienswijzen, inclusief een gemotiveerde verklaring inzake ontvankelijkheid en het wel of niet gegrond zijn van deze zienswijze(n). Ook zal in deze 'Notitie zienswijzen' worden aangegeven in hoeverre de ingediende zienswijze(n) aanleiding zijn voor een ten opzichte van de ontwerpbeschikking gewijzigde definitieve beschikking.)*

**Bijgevoegde vergunningstukken**

De onderstaande bijlagen worden meegezonden met het besluit. Deze bijlagen maken onderdeel uit van de omgevingsvergunning.

Toelichting: de oorspronkelijke namen van de bijlagen hebben een begincode gekregen, bijvoorbeeld V00\_, V01-02\_ of V14\_. De datum achter elke bijlage betreft de datum waarop de bijlage is ontvangen.

Naam bijlage	Datum
• V00_Aanvraagformulier 3won. Concordia	01-11-2022
• V01_Definitief_Situatie_3woningen-Kruiningen_2023-06-09	13-06-2023
• V02_B1_TekeningenBourtange-11-2023-07-07	11-07-2023
• V02_B1_TekeningenBourtange-11A-2023-07-07	11-07-2023
• V02_B1_TekeningenBourtange-11B-2023-07-03	11-07-2023
• V03-04_B2-details_Bourtange-Kruiningen-11-2023-06-19	19-06-2023
• V03-04_B2-details_Bourtange-Kruiningen-11A-2023-06-12	19-06-2023
• V03-04_B2-details_Bourtange-Kruiningen-11B-2023-05-08	19-06-2023
• V05_Funderingstekening_225735_UV-B-01_2023-05-22	19-06-2023
• V05_Funderingstekening_225736_UV-B-01_2023-06-13	19-06-2023
• V05_Funderingstekening_225737_UV-B-01_2023-05-17	19-06-2023
• V07_Energielabel 11_37547250_9F2608403F98485CB30FBB4BF5CC4EAC	19-06-2023
• V07_Energielabel 11A E8B93478BE864CC1BDE6FC523090C94E 838878817	19-06-2023
• V07_Energielabel_11B_2023-07-07	11-07-2023
• V07_EP_gegevens_Bourtange-Kruiningen-11A_2023-06-12	19-06-2023
• V07_EP-Gegevens_Bourtange-Kruiningen-11_2023-05-01	19-06-2023
• V07_EP-Gegevens_Bourtange-Kruiningen-11B_2023-05-08	19-06-2023
• V07_uniec3_Kruiningen_-_Concordia_11_2023-06-16_133542	19-06-2023
• V07_uniec3_Kruiningen_-_Concordia_11A_2023-06-16_133555	19-06-2023
• V07_uniec3_Kruiningen_-_Concordia_11B_2023-06-16_133609	19-06-2023
• V07_WPAC_Bourtange-Kruiningen11_2023-07-07	11-07-2023
• V07_WPAC_Bourtange-Kruiningen11A_2023-07-07	11-07-2023
• V07_WPAC_Bourtange-Kruiningen11B_2023-07-07	11-07-2023
• V08_MRPI_Bourtange-Kruiningen-11_2023-05-01	19-06-2023
• V08_MRPI_Bourtange-Kruiningen-11A_2023-06-12	19-06-2023
• V08_MRPI_Bourtange-Kruiningen-11B_2023-05-08	19-06-2023
• V09_Constructieberekening_11_225735_berekening_10-05-2023	19-06-2023
• V09_Constructieberekening_11A_7225736_berekening_13-06-2023	19-06-2023
• V09_Constructieberekening_11B_225737_berekening_17-05-2023	19-06-2023
• V13_001020_RO_VG01_Concordia_11_Kruiningen	11-07-2023
• V16_BFY-toetsformulier	23-08-2023

**Nog in te dienen gegevens en bescheiden**

Uiterlijk 3 weken voor aanvang van de betreffende werkzaamheden moeten de volgende bescheiden worden ingediend:

- Constructiegegevens van de volgende onderdelen van de constructie: de prefab palen (gegevens leverancier), de systeemvloeren (begane grond, verdieping, tweede verdieping), de systeemkap.
- Bouwfysica-gegevens: aanpassingen conform bijlage V16\_BFY-toetsformulier.

### **Inwerkingtreding**

*(De na deze cursieve passage opgenomen tekst van deze alinea is de tekst zoals deze moet luiden in het definitieve besluit. Naar aanleiding van deze ontwerpbeschikking is er dus geen sprake van inwerkingtreding van het besluit.)*

Let op: dit besluit treedt in werking nadat de termijn voor het indienen van een beroepschrift is verstreken. Als binnen deze beroepstermijn een voorlopige voorziening wordt aangevraagd, wordt de inwerkingtreding opgeschort en treedt de beschikking pas in werking nadat hierover door de voorzieningenrechter een beslissing is genomen. Zolang dit besluit niet in werking is getreden, kunt u dus nog geen gebruik maken van deze omgevingsvergunning.

### **Rechtsmiddelen**

*(De na deze cursieve passage opgenomen tekst van deze alinea is de tekst zoals deze moet luiden in het definitieve besluit. Naar aanleiding van deze ontwerpbeschikking is er dus geen sprake van in te zetten rechtsmiddelen tegen de ontwerpbeschikking. Wel wordt in de begeleidende brief bij deze ontwerpbeschikking en in de kennisgeving in Reimerswaal Informatie gewezen op de mogelijkheid van het indienen van een zienswijze.)*

In de begeleidende brief bij dit besluit treft u de informatie aan over de rechtsmiddelen die u of andere belanghebbenden kunnen inzetten tegen dit besluit. Voor meer algemene informatie hierover kunt u 'Informatie Rijksoverheid' raadplegen. Dit kan via het telefoonnummer 1400 (lokaal tarief) of via de website [www.rijksoverheid.nl](http://www.rijksoverheid.nl) (bijvoorbeeld onder Documenten en publicaties zoeken naar de brochure 'Bezwaar en beroep tegen een beslissing van de overheid').

Kruiningen, 30 augustus 2023

Met vriendelijke groet,  
namens burgemeester en wethouders van Reimerswaal

drs. ir. F. Schouten  
Hoofd afdeling Bouwen, Milieu en Handhaving

*Dit document is in een geautomatiseerd proces vervaardigd en is daarom niet ondertekend.*

# DE BIJ DEZE ONTWERPBESCHIKKING BEHORENDE VOORSCHRIFTEN, OVERWEGINGEN EN AANDACHTSPUNTEN

Zaaknummer: **2022.0565**

## **Integraal**

De hierna per activiteit opgenomen voorschriften, overwegingen en aandachtspunten zijn integraal onderdeel van dit besluit op de aanvraag om omgevingsvergunning, aangevraagd door Middelpaat B.V., Weihoek 15, 4416 PX in Kruiningen, met als datum waarop is voorgenomen een besluit te gaan nemen: 30 augustus 2023. De aanvraag om omgevingsvergunning betreft het nieuw bouwen van 3 woningen op het adres Concordia 11, 11A en 11B in Kruiningen en heeft het zaaknummer 2022.0565.

## **Inhoud**

- Het (ver)bouwen van een bouwwerk
- Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan

## Het (ver)bouwen van een bouwwerk

### A. Voorschriften

De volgende voorschriften zijn van toepassing:

#### ALGEMEEN

- Gebouwd moet worden conform de bepalingen van de Bouwverordening Reimerswaal en van het Bouwbesluit.

#### IN TE DIENEN GEGEVENS

- U hebt ervoor gekozen om een aantal gegevens later aan te leveren. Hier kunnen wel risico's aan vast zitten, omdat pas later duidelijk wordt of er geen belemmeringen zijn voor (de planning van) uw project. Niet eerder dan nadat de later ingediende gegevens zijn goedgekeurd, mag met de bouw - eventueel de bouw van de desbetreffende (gebouw)onderdelen - worden begonnen.
- De volgende gegevens, berekeningen of materialen moeten ter beoordeling uiterlijk **drie weken** voor de start van de bouw of van het desbetreffende (gebouw)onderdeel worden aangeleverd (vermeld bij het aanleveren het zaaknummer 2022.0565):
  - Constructiegegevens van de volgende onderdelen van de constructie: de prefab palen (gegevens leverancier), de systeenvloeren (begane grond, verdieping, tweede verdieping), de systeemkap.
  - Bouwfysica-gegevens: aanpassingen conform bijlage V16\_BFY-toetsformulier.

#### BRANDVEILIGHEID

- Op grond van artikel 6.21 van het Bouwbesluit moet bij een te bouwen woonfunctie een rookmelder aanwezig zijn in een besloten ruimte tussen de uitgang van een verblijfsruimte en de uitgang van de woonfunctie waardoor de vluchtroute voert. Deze niet-ioniserende rookmelder(s) dient of dienen gekoppeld te worden en te worden aangesloten op een voorziening voor elektriciteit, volgens NEN 2555.

#### VEILIGHEID

- Op grond van artikel 2.129 van het Bouwbesluit moeten deuren, ramen, kozijnen en gelijkwaardige openingen in de buitenschil van de woning, die volgens NEN 5087 bereikbaar zijn voor inbraak, voldoen aan een weerstandsklasse voor inbraakwerendheid van minimaal 2 conform NEN 5096. Deze klasse komt overeen met de eisen voor het Politiekeurmerk Veilig Wonen. Dit geldt ook voor de wanden en openingen in woongebouwen die toegang verlenen aan de woningen in een woongebouw.

#### GEZONDHEID

- Als de eindsituatie van de geïnstalleerde (buiten)unit van bijvoorbeeld een warmtepomp of airco afwijkt van de gegevens uit de berekening van het geluidsniveau naar het aangrenzend of soms hetzelfde perceel, dient de vergunninghouder op verzoek van het bevoegd gezag via een geluidsmeting-rapportage aan te (laten) tonen of voldaan wordt aan de geluidseisen als bedoeld in afdeling 3.2 van het Bouwbesluit voor dergelijke warmtepomp- of airco-units. Een gewijzigde eindsituatie ten opzichte van de berekening ontstaat bijvoorbeeld als er meer of andere reflectievlakken aanwezig zijn door extra bebouwing, de unit op een andere positie wordt gemonteerd of een ander type wordt toegepast.

#### ENERGIE EN MILIEU

- Naar aanleiding van de toetsing van hoofdstuk 3, 4 en 5 van het Bouwbesluit moeten de opmerkingen conform het projectformulier van Sweco d.d. 14-07-2023 worden opgevolgd.

#### RIOLERING ALGEMEEN

- De afvoervoorzieningen voor huishoudelijk afvalwater en hemelwater moeten gescheiden zijn uitgevoerd, zowel binnen het te bouwen bouwwerk als in het bijbehorende erf of terrein. De afvoervoorziening van het hemelwater dient te worden voorzien van een ontlastput.
- Rioleringswerken in grond die eigendom is van de gemeente, mogen uitsluitend door de gemeente of in opdracht daarvan worden uitgevoerd.
- Het aanleggen van de (afvoer)voorzieningen op eigen erf of terrein moet u zelf (laten) verzorgen. De kosten daarvan zijn geheel voor uw eigen rekening.

- Voor aansluiting op het openbaar riool ligt ter plaatse van de erfgrans van uw perceel één aansluitpunt voor huishoudelijk afvalwater.
- Een verzoek voor een (extra) aansluiting op het openbaar riool moet minimaal 7 werkdagen voor de datum waarop de aansluiting gewenst is, zijn ingediend. Het verzoek moet worden gericht aan de afdeling Gemeentewerken van de gemeente Reimerswaal. Voor vragen kan contact worden opgenomen met de genoemde afdeling via ons centrale telefoonnummer 14 0113.
- Het lozen van rioolvreemde vloeistoffen of materialen op het riool is niet toegestaan. Schade en reinigingskosten worden op de vergunninghouder dan wel de veroorzaker verhaald.
- Het lozen van bedrijfsafvalwater op de (afvoer)voorzieningen van huishoudelijk afvalwater en hemelwater is niet toegestaan. Door middel van overleg met de gemeente kan worden bezien of een aparte afvoerleiding voor bedrijfsafvalwater kan worden gerealiseerd.

#### RIOLERING HUISHOUDELIJK AFVALWATER

- Op grond van artikel 6.16 van het Bouwbesluit moet er een afvoervoorziening zijn voor het huishoudelijk afvalwater (conform NEN 3215, met daarin onder andere normen voor de capaciteit).
- Deze afvoervoorziening moet op de erfgrans worden aangesloten op het aanwezige aansluitpunt van het openbaar vuilwaterriool;
- Op grond van artikel 6.18 van het Bouwbesluit is bepaald dat voor de afvoervoorziening voor het huishoudelijk afvalwater de volgende voorschriften gelden:
  - De verzamel rioolleiding op eigen erf of terrein moet worden uitgevoerd in PVC Ø 125 mm, kleur RAL 8023 (bruin) met de minimale sterkteklasse SN4.
  - Waar een rioolleiding op eigen erf of terrein een erfgrans kruist, moet iedere leiding op uw perceel net voor de erfgrans worden voorzien van een ontstoppingsstuk met klem- of schroefdeksel.
- De gemeente Reimerswaal streeft ernaar om iedere eenheid (in dit geval 3 wooneenheden) apart aan te sluiten op het riool. Dit kan niet altijd worden verplicht. In dit dossier heeft de initiatiefnemer ervoor gekozen om voor de overige wooneenheden geen extra rioolaansluiting te realiseren. Wanneer in de toekomst toch een (extra) huisaansluiting gewenst is, zijn de kosten alsnog voor de initiatiefnemer of de rechtsopvolger.

#### RIOLERING HEMELWATER

- Op grond van artikel 6.17 van het Bouwbesluit heeft een dak van een te bouwen bouwwerk een voorziening voor de opvang en afvoer van hemelwater met voldoende capaciteit (NEN 3215).
- Het hemelwater moet op eigen terrein worden geïnfiltreerd.
- Een eventuele drainage moet gelet op de situatie ter plaatse op eigen terrein worden geïnfiltreerd.
- Op grond van artikel 6.18 van het Bouwbesluit is bepaald dat voor de afvoervoorziening voor het hemelwater de volgende voorschriften gelden:
  - De rioolleidingen op eigen erf of terrein moeten uitgevoerd worden in PVC Ø 125 mm, kleur RAL 7037 (grijs of groen) met de minimale sterkteklasse SN4
  - Hemelwaterafvoeren die uitmonden in de sloot moeten op grond van de Algemene regels lozingswerken, een bijlage bij de Keur watersysteem Waterschap Scheldestromen 2012, aan bepaalde voorschriften voldoen. Het lozingswerk mag bijvoorbeeld niet buiten de bestaande taludlijn uitsteken, direct onder de uitmonding tot in de waterlijn moet een taludbescherming worden aangebracht en de diameter mag niet groter zijn dan 125 mm. De overige voorschriften kunnen op het internet worden opgezocht door te zoeken op bijvoorbeeld 'algemene regels lozingswerk scheldestromen'.

#### INSTALLATIES

- De meterkast voor het plaatsen van de schakel-, verdeel- en meetapparatuur heeft een indeling en afmetingen die voldoen aan NEN 2768 (woning). Dit voorschrift wordt niet aangestuurd vanuit het Bouwbesluit, maar bijvoorbeeld via de aansluitvoorwaarden van netbeheerders.

- Op grond van afdeling 6.2 van het Bouwbesluit heeft een te bouwen bouwwerk een veilige voorziening voor elektriciteit, water of verwarming conform de gelden (NEN-)normen. Dit geldt ook voor gas, maar alleen voor zover deze gasaansluiting nog is toegestaan. Sinds juli 2018 is een gasaansluiting voor kleinverbruikers, zoals nieuwbouwwoningen, niet meer toegestaan.

#### KABELS EN LEIDINGEN

- Met betrekking tot de eventueel in het plangebied of op de werklocatie aanwezige elektriciteits- en telecom- en datakabels, alsmede gas- en waterleidingen, zijn de volgende verplichtingen en aandachtspunten van belang:
- De ongestoorde ligging en functie van de kabels en leidingen mag niet in het geding komen; de kabels en leidingen moeten te allen tijde vrij toegankelijk blijven om het beheer en onderhoud uit te kunnen voeren.
- Als u gaat (laten) graven, heien of de grond wordt op een andere manier geroerd en daar wordt een machine bij gebruikt, moet de 'Richtlijn zorgvuldig grondroeren' (CROW 500) worden gevolgd. Onderdeel hiervan is het (wettelijk verplicht) indienen van een graafmelding (Klic). Stem dit goed af met bijvoorbeeld de aannemer. Ook als u alleen handmatig gaat (laten) graven of boren, adviseert het Kadaster om ook een graafmelding of een oriëntatieverzoek te doen. Meer informatie over het indienen van een graafmelding of een oriëntatieverzoek kunt u vinden op [www.kadaster.nl](http://www.kadaster.nl).
- Tevens dient u zich aan de overige bepalingen uit de 'Wet informatie-uitwisseling ondergrondse en bovengrondse netten en netwerken' (Wibon) te houden.
- De verkregen informatie naar aanleiding van een Klic-melding bevat niet altijd gegevens over kabels en leidingen van de huisaansluiting(en). Voor informatie over de huisaansluiting(en) moet u dan rechtstreeks contact opnemen met de verantwoordelijke netbeheerder(s).
- Ten aanzien van transportroutes of opstelplaatsen van zwaar materieel moet ook rekening worden gehouden met de aanwezige kabels en leidingen, omdat grote druk op de ondergrond schade aan kabels en/of leidingen kan veroorzaken.
- De opdrachtgever respectievelijk de grondroerder is verantwoordelijk voor het voorkomen van schade. Schade die wordt veroorzaakt door verwijtbaar onzorgvuldig handelen, is voor rekening van de opdrachtgever respectievelijk de grondroerder. Het goed afstemmen en nemen van noodzakelijke maatregelen is dus van belang!
- Neem bij twijfel contact op met de netbeheerder.

#### OVERIG

- Op grond van artikel 6.48 van het Bouwbesluit mag het hoogteverschil tussen ten minste één toegang tot het bouwwerk en het aansluitend terrein niet meer dan 0,02 m te zijn of - als het hoogteverschil groter is dan 0,02 meter - moet het hoogteverschil met een hellingbaan worden overbrugd die voldoet aan het Bouwbesluit.
- Eventuele schade aan het openbaar gebied, die het gevolg is van de bouwactiviteiten, zullen door de gemeente op kosten van de vergunninghouder worden uitgevoerd. Te denken valt aan bestrating, straatmeubilair of openbaar groen.

#### B. Overwegingen

Bij het nemen van het besluit hebben wij het volgende overwogen:

##### WELSTAND

- Op grond van de vastgestelde welstandsnota van de gemeente Reimerswaal valt het bouwplan in een gebied dat welstandsvrij is verklaard, waarbij van belang is dat het bouwplan bestaat uit in ieder geval de realisatie van een hoofdgebouw in een nieuwbouwproject.
- Het plan behoeft daarom niet te worden voorgelegd aan de bouwmeester.

##### BESTEMMINGSPLAN

- De desbetreffende gronden vallen binnen het gebied van het vigerende bestemmingsplan 'Kruiningen' en hebben daarbij gekregen de enkelbestemmingen 'Groen' met deels de functieaanduiding 'waterberging' en 'ontsluiting', 'Tuin' en 'Wonen' met deels een bouwvlak';

- Daarnaast vallen de desbetreffende gronden binnen het gebied van de bestemmingsplannen 'Parapluherziening Kernen en Bedrijventerreinen' en 'Parapluherziening Wonen kernen Reimerswaal';
- Op basis van het vigerende bestemmingsplan 'Kruiningen' zijn binnen het projectgebied alleen woningen toegestaan binnen het bouwvlak van de bestemming 'Wonen'. Om die reden is het voornemen om drie vrijstaande woningen te realiseren binnen de bestemming 'Tuin' en 'Groen' in strijd met het vigerende bestemmingsplan 'Kruiningen';
- Het vigerende bestemmingsplan voorziet niet in een mogelijkheid om dit initiatief mogelijk te maken;
- Er is echter besloten gebruik te maken van de buitenplanse bevoegdheid om de omgevingsvergunning toch te verlenen in afwijking van het bestemmingsplan op basis van artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3° van de Wabo (indien geen strijd met een goede ruimtelijke ordening, gelet op de motivering in de ruimtelijke onderbouwing). Zie het verderop in deze beschikking opgenomen onderdeel 'Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan (...)' voor de daarbij gehanteerde overwegingen.

#### BOUWBESLUIT

- De aanvraag en de daarbij verstrekte gegevens en bescheiden maken naar het oordeel van het bevoegd gezag aannemelijk dat het bouwplan voldoet of zal voldoen aan de voorschriften uit het Bouwbesluit.

#### BOUWVERORDENING

- De aanvraag en de daarbij verstrekte gegevens en bescheiden maken naar het oordeel van het bevoegd gezag aannemelijk dat het bouwplan voldoet of zal voldoen aan de voorschriften uit de Bouwverordening Reimerswaal.

#### C. Aanwijzingen / aandachtspunten

De volgende aanwijzingen / aandachtspunten moeten in acht worden genomen:

##### 1. Aanleg inrit

In een voortraject is er overleg geweest over het splitsen van de kavel. Daarbij is bepaald dat er tussen de inritten een afstand van minimaal 8 meter moet zijn. Aan de zijde van het fietspad moet de inrit ca. 8 meter uit het fietspad liggen, aan de zijde van nummer 9 is een afstand ca. 4 meter tot de perceelsgrens met nummer 9 voldoende.

Voor de realisatie van inritten hoeft geen melding gedaan te worden omdat ter plaatse geen bestrating door de gemeente wordt aangelegd. Er mogen daarom door de aannemer van het straatwerk standaard inritten met een maximale breedte van 4,5 meter aangelegd worden met een minimum onderlinge afstand van 8 meter.

Bij vragen kan contact opgenomen worden met Joop de Kraker of Martijn Walhout van de afdeling Gemeentewerken. Dit kan via het algemene telefoonnummer 0113 395 000.

##### 2. Kennisgeving van de start van (onderdelen van) de bouwwerkzaamheden

De afdeling Bouwen, Milieu en Handhaving dient ten minste twee werkdagen voor de start van de volgende onderdelen van het bouwproces in kennis te worden gesteld:

- a. de aanvang van de werkzaamheden, ontgravingswerkzaamheden daaronder begrepen;
- b. de aanvang van het inbrengen van de funderingspalen, het slaan van proefpalen daaronder begrepen;
- c. de aanvang van de grondverbeteringswerkzaamheden.

Van het storten van beton moet u de afdeling Bouwen, Milieu en Handhaving ten minste één werkdag van tevoren in kennis stellen. Meldingen a.u.b. via het telefoonnummer 0113 395 000, eventueel via [handhaving@reimerswaal.nl](mailto:handhaving@reimerswaal.nl).

##### 3. Het uitzetten van de bouw

Voordat er daadwerkelijk wordt begonnen met het bouwen van een bouwwerk waarvoor vergunning is verleend, moeten eerst het peil, de rooilijnen en/of bebouwingsgrenzen worden uitgezet. In een aantal gevallen kunt u dit uitzetten zelf (laten) verzorgen. Bijvoorbeeld bij bouwwerken die gebouwd worden bij een bestaand pand, zoals een vrijstaande garage bij of aanbouw aan een bestaande woning. Na uw startmelding (zie



nummer hiervoor) is het mogelijk dat wat door of namens u is uitgezet, gecontroleerd wordt. In andere gevallen dient dit in overleg met medewerkers van de afdeling Bouwen, Milieu en Handhaving te gebeuren, bijvoorbeeld bij nieuwbouw van een woning, woongebouw of bedrijfspand. Voor informatie of het maken van een afspraak (tenminste vier werkdagen voor de door u gewenste dag van uitzetten) kunt u contact opnemen met een van de medewerkers van het 'cluster' Handhaving, via het telefoonnummer 0113 395 000 of eventueel via [handhaving@reimerswaal.nl](mailto:handhaving@reimerswaal.nl). De namens burgemeester en wethouders door deze medewerker aangegeven dan wel goedgekeurde maten en afstanden moeten in acht worden genomen. Indien ten behoeve van de oprichting van het bouwwerk grond is aangekocht van de gemeente, vindt het uitzetten niet eerder plaats dan nadat de gemeente de ondertekende koopovereenkomst én de volledige verschuldigde koopsom heeft ontvangen.

#### **4. Afscheiding van het bouwterrein**

In het geval er gevaar of hinder is te verwachten, moet het terrein waarop wordt gebouwd, grond wordt ontgraven of dergelijke, afgescheiden worden van het aangrenzende open erf, terrein of van de weg. Deze afscheiding moet zodanig worden geplaatst dat het verkeer zo min mogelijk hinder ervan ondervindt en de toegang tot brandkranen en andere openbare voorzieningen, zoals leidingen, er niet door wordt belemmerd.

#### **5. Plaatsing van materialen, containers en keten buiten het bouwterrein**

Wanneer u ten behoeve van de (ver)bouw bouwmaterialen buiten het bouwterrein wilt opslaan, mag dat alleen als u daarvoor beschikt over een ontheffing als bedoeld in artikel 2:10 van de Algemene Plaatselijke Verordening. Voor het aanvragen van zo'n ontheffing kunt u contact opnemen met de afdeling Bouwen, Milieu en Handhaving via het telefoonnummer 0113 395 000. Wanneer zo'n ontheffing wordt aangevraagd, wordt voor het gebruik van de gemeentegrond of de openbare weg een vast bedrag en een bedrag per vierkante meter per maand in rekening gebracht (zie de geldende Legesverordening voor de juiste bedragen). Uiteraard dienen bouwmaterialen, stukken gereedschap en eventuele bouwketen of containers niet langer dan voor de bouw strikt noodzakelijk is, buiten het bouwterrein neergezet te worden. Bovendien mag de veiligheid van het verkeer niet in gevaar worden gebracht. Wij kunnen daarom nadere voorwaarden stellen aan de manier van opslaan van materialen, de plaatsing van bouwketen, de termijn van de opslag, de verlichting, etc.

#### **6. Op het bouwterrein verplicht aanwezige bescheiden**

Op het bouwterrein moeten - voor zover van toepassing op het bouwwerk waarvoor deze omgevingsvergunning is verleend - de (al dan niet gefaseerd verleende) omgevingsvergunning, eventueel het bouwveiligheidsplan en andere toestemmingen voor het project aanwezig zijn en op verzoek aan het bouwtoezicht ter inzage worden gegeven.

#### **7. Schriftelijke kennisgeving van wijzigingen in de verstrekte gegevens**

Indien u wijzigingen wilt aanbrengen in uw bouwplan nadat de omgevingsvergunning is verleend, en deze wijzigingen zijn vergunningplichtig, dan is het noodzakelijk dat deze wijzigingen ook worden vergund. Neemt u bij voorgenomen wijzigingen contact op met de afdeling Bouwen, Milieu en Handhaving via het telefoonnummer 0113 395 000. U zult dan worden geïnformeerd over de wijze van afhandelen van deze wijzigingen.

#### **8. Schriftelijke gereedmelding van werkzaamheden of van het bouwwerk**

Van het gereedkomen van rioolaansluitingen, leidingdoorvoeren en mantelbuizen door wanden en vloeren beneden straatpeil, alsmede van de thermische isolatie in de spouw van wanden en andere besloten constructies moet u direct na voltooiing melding doen bij de afdeling Bouwen, Milieu en Handhaving. Daarbij komt dat u het bouwwerk waarop deze vergunning betrekking heeft niet in gebruik mag (laten) nemen, als u het bouwwerk nog niet hebt gereed gemeld bij de afdeling Bouwen, Milieu en Handhaving. Het formulier dat u voor deze gereedmelding gebruikt, is bijgesloten.

### **9. Intrekking of overdragen vergunning**

In bepaalde gevallen kan de gemeente de (al dan niet gefaseerd verleende) omgevingsvergunning geheel of gedeeltelijk intrekken. Voorafgaand daaraan zal de gemeente contact opnemen met de vergunninghouder. Als de omgevingsvergunning moet gaan gelden voor een ander dan aan wie de omgevingsvergunning is verleend, moet dit met voldoende gegevens ten minste een maand voordien worden gemeld.

### **10. Bouwafval**

De fracties gevaarlijke afvalstoffen zoals bedoeld in de Europese Afvalstoffenlijst (EURAL) moeten uit het bouwafval worden gescheiden van het overige afval. Het bouwafval wordt in zijn geheel beschouwd als gevaarlijke afvalstoffen, als de volgende stoffen er nog inzitten: lood, asbesthoudende bestanddelen, verontreinigd verpakkingsmateriaal van verf, van houtverduurzamingsmiddelen, van zuren, van lijmen of van kitten. De fractie gevaarlijke afvalstoffen moet worden afgevoerd naar een bewaarinrichting, bewerkingsinrichting of naar een verwerkingsinrichting die bevoegd is deze afvalstoffen te ontvangen. Het vervoer van gevaarlijke afvalstoffen mag alleen plaatsvinden door een vervoerder die beschikt over een vergunning op grond van de Wet milieubeheer. Het steenachtig bouwafval en het overige bouwafval moet worden afgevoerd naar een daarvoor bestemde inrichting, die over een omgevingsvergunning voor de activiteit milieu beschikt.

ONTNEMER

# Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan, regels gesteld door Rijk of Provincie of een voorbereidingsbesluit

## A. Voorschriften

- Er moet binnen de projectlocatie worden voorzien in 7 parkeerplaatsen op eigen terrein.
- De kans bestaat dat tijdens de werkzaamheden archeologische resten worden aangetroffen. Hiervoor geldt op basis van artikel 5.10 van de Erfgoedwet een meldingsplicht. Deze melding dient te worden gedaan bij de gemeente Reimerswaal.

## B. Overwegingen

Bij het nemen van het besluit hebben wij het volgende overwogen:

- Het initiatief heeft betrekking op het realiseren van drie vrijstaande woningen op de locatie Concordia 11, 11A en 11B in Kruiningen, kadastraal bekend gemeente Kruiningen, sectie O, nummer 2009, met een oppervlakte van circa 3.705 m<sup>2</sup>;
- De desbetreffende gronden vallen binnen het gebied van het vigerende bestemmingsplan 'Kruiningen' en hebben daarbij gekregen de enkelbestemmingen 'Groen' met deels de functieaanduiding 'waterberging' en 'ontsluiting', 'Tuin' en 'Wonen' met deels een bouwvlak';
- Daarnaast vallen de desbetreffende gronden binnen het gebied van de bestemmingsplannen 'Parapluherziening Kernen en Bedrijventerreinen' en 'Parapluherziening Wonen kernen Reimerswaal';
- Op basis van het vigerende bestemmingsplan 'Kruiningen' zijn binnen het projectgebied alleen woningen toegestaan binnen het bouwvlak van de bestemming 'Wonen'. Om die reden is het voornemen om drie vrijstaande woningen te realiseren binnen de bestemming 'Tuin' en 'Groen' in strijd met het vigerende bestemmingsplan 'Kruiningen';
- Het vigerende bestemmingsplan voorziet niet in een mogelijkheid om dit initiatief mogelijk te maken;
- Wij zijn op grond van artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 3<sup>o</sup>, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) bevoegd om een omgevingsvergunning te verlenen indien het initiatief niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en indien de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat;
- Wij hebben op 12 juli 2022 aangegeven in principe bereid te zijn medewerking te verlenen aan het realiseren van het initiatief door middel van het voeren van een planologische procedure;
- Voor de vergunningverlening van de activiteit 'gebruik van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan' is geen verklaring van geen bedenkingen vereist als bedoeld in artikel 6.5, lid 1, van het Besluit omgevingsrecht (hierna: Bor), aangezien de gemeenteraad, op grond van het bepaalde in artikel 6.5, lid 3, van het Bor, op 20 december 2011 heeft besloten om activiteiten die geprojecteerd zijn binnen de door Provinciale Staten vastgestelde grenzen van bestaand bebouwd gebied, zoals die gelegen is op moment dat de aanvraag is ingediend, uit te sluiten van het vereiste van een verklaring van geen bedenkingen;
- Er is ten behoeve van de gewenste afwijking van het bestemmingsplan 'Kruiningen' een ruimtelijke onderbouwing opgesteld, welke een bijlage vormt bij dit besluit omtrent het verlenen van de benodigde omgevingsvergunning en die daarvan onderdeel uitmaakt;
- Uit de ruimtelijke onderbouwing blijkt dat ten gevolge van het initiatief sprake is van een 'goede ruimtelijke ordening' als bedoeld in artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 3<sup>o</sup>, van de Wabo;
- Ter plaatse van de wijk Kruseveer is ten behoeve van het geldende bestemmingsplan 'Kruiningen' een archeologisch onderzoek uitgevoerd. Geconcludeerd is dat er geen archeologische restanten zijn te verwachten. Derhalve is voor het projectgebied geen archeologische dubbelbestemming opgenomen. Derhalve vormt archeologie geen belemmering;

- Tussen de initiatiefnemer en de gemeente Reimerswaal is een anterieure overeenkomst gesloten.

C. Conclusie

Wij vinden het initiatief uit planologisch oogpunt gezien aanvaardbaar en verlenen Middelplaat B.V. medewerking voor het realiseren van drie vrijstaande woningen, door op grond van artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 3° van de Wabo, af te wijken van het bestemmingsplan 'Kruiningen'.

ONTWERP