

Ontwerpbesluit Omgevingsvergunning

Documentnummer: D-25-2540090

Besluit van het college van burgemeester en wethouders van Hardinxveld-Giessendam.

Aanvraag

Wij hebben op 29 december 2023 een aanvraag omgevingsvergunning als bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) ontvangen van 2811 planontwikkeling B.V., met omschrijving: "het realiseren van een commerciële ruimte met 1 appartement". Deze aanvraag gaat over de locatie: Klein Diepje 5 te Hardinxveld-Giessendam. Kadastraal bekend gemeente Hardinxveld-Giessendam sectie D, nr. 1692.

U diende deze aanvraag in met nummer 8322311 via het Omgevingsloket online. Wij hebben deze aanvraag geregistreerd onder nummer: Z-24-456097. Het oorspronkelijke zaaknummer Z2023 - 00000305 van de gemeente Hardinxveld-Giessendam is hiermee komen te vervallen. Per 1 januari 2025 handelt de Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid namelijk de Omgevingsvergunningen namens de gemeente Hardinxveld-Giessendam af.

De volgende activiteiten zijn 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).

Ontwerp beschikking

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

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

Het plan of project kan als volgt worden omschreven:

- het realiseren van een commerciële ruimte op de begane grond en een met 1 appartement op de verdieping.

Wij hebben verder het voornemen om de daarbij benodigde afwijking(en) te verlenen zoals benoemd in de activiteitgebonden bijlagen.

Bijlagen

Wij hebben ons ontwerpbesluit 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 ontwerpbeschikking 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

Juridisch kader

Op 1 januari 2024 zijn de Omgevingswet en de Invoeringswet Omgevingswet in werking getreden. Als een aanvraag om een omgevingsvergunning is ingediend vóór het tijdstip van inwerkingtreding van de Omgevingswet blijft op grond van artikel 4.3, aanhef en onder a, van de Invoeringswet Omgevingswet het recht zoals dat gold onmiddellijk vóór dat tijdstip van toepassing tot het besluit op die aanvraag onherroepelijk wordt, met uitzondering van artikel 3.9, derde lid, eerste zin, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: de Wabo). De aanvraag om een omgevingsvergunning is ingediend op 19 juli 2022. Dat betekent dat in dit geval de Wabo, zoals die gold vóór 1 januari 2024, van toepassing blijft.

Vorbereidingsprocedure

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

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.

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 24 januari 2025 schriftelijk verzocht om de aanvraag aan te vullen. Op 11 april 2025 hebben wij voldoende aanvulling ontvangen om de aanvraag verder te behandelen.

Daarnaast ontbreken er nog stukken die, op grond van de Mor, weliswaar vereist zijn maar later ter beoordeling mogen worden ingediend. Deze "uitgestelde indieningsvereisten" hebben wij uitgewerkt in de activiteitgebonden bijlagen.

Wijziging op de aanvraag

Het oorspronkelijke bouwplan omvatte de realisatie van een beneden- en bovenwoning. Op 19 december 2024 is het plan aangepast naar een commerciële ruimte op de begane grond en een woning op de verdieping. Ruimtelijk gezien blijft de grondslag van de oorspronkelijke aanvraag in stand.

Beoordeling vergunningplicht op grond van Natuurbeschermingswet (Stikstofdepositie)

Door aanvrager is ter onderbouwing van dit aspect is een onderzoek naar de stikstofdepositie gedaan.

Het betreft bijlage 2 behorende bij de ruimtelijke onderbouwing, bestaande uit:

- Stikstofdepositie-onderzoek van De Roever Omgevingsadvies (d.d. 21-11-2024 en projectnummer: 20241144.v01);
- AERIUS-bestand van gecombineerde aanleg- en gebruiksfase (d.d. 21-11-2024 en kenmerk: S4uM1n4V5C5G).

We hebben het stikstofonderzoek beoordeeld. Het stikstofdepositieonderzoek is akkoord.

Uit de uitgevoerde berekeningen, voor de aanleg- als gebruiksfase, blijkt dat er geen rekenresultaten hoger zijn dan 0,00 mol stikstof/ha/j op de stikstofgevoelige habitattypen in de omliggende Natura 2000-gebieden. Er zijn daardoor geen nadelige milieueffecten te verwachten op de omliggende Natura 2000-gebieden.

Het project is daarom niet vergunningplichtig op grond van de Wet natuurbescherming.

Advies over de aanvraag

In de Wabo en het Bor worden bestuursorganen vanwege hun specifieke deskundigheid of betrokkenheid aangewezen als adviseur. Gelet op het bepaalde in artikel 2.26 Wabo, alsmede de artikelen 6.1 tot en met 6.5 van het Bor, hebben wij de stukken ter advies aan Waterschap Rivierenland gezonden. Het uitgebrachte advies ontvangen op 24 mei 2025 is in bijlage C verwerkt

Participatie

In het kader van de maatschappelijke uitvoerbaarheid van een plan zijn er meerdere opties om omwonenden van een ruimtelijke ontwikkeling te informeren. Alvorens de procedure is gestart heeft de initiatiefnemer geparticipeerd. Gezien de kleinschaligheid is voor dit plan gekozen voor het participatieniveau 'informeren'. De initiatiefnemer van het plan heeft aan de hand van het schetsplan de omgeving geïnformeerd van de bouwplannen.

Terinzagelegging ontwerp-beschikking en gelegenheid indienen zienswijzen

Vanaf 19 juni 2025 is de ontwerp beschikking zes weken ter inzage gelegd. In deze periode wordt 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 voorgenomen besluit.

Ingevolge artikel 4:8 Awb stelt een bestuursorgaan namelijk een derde-belanghebbende in de gelegenheid zijn zienswijze naar voren te brengen tegen de beschikking.

Indien er een afwijking van het bestemmingsplan nodig is om tot verlenen van de vergunning over te kunnen gaan is het voorstelbaar, dat de belangen van een of meer burens voor de beslissing relevant worden en zij in dat geval gehoord moeten worden (Memorie van Toelichting, parlementaire geschiedenis Awb 1, p. 254).

Artikel 4:8 Awb ziet niet toe op de rechtsbescherming van de belanghebbenden (daar is immers de mogelijkheid tot Het instellen van beroep voor bedoeld), maar heeft als strekking om de zorgvuldige voorbereiding van de beschikking te bevorderen.

Nu nog geen rechtsbescherming mogelijk

Tegen deze ontwerpbeschikking kan nog geen beroepschrift worden ingediend. Nu kan alleen nog maar een zienswijze worden gegeven hoe u aankijkt tegen ons voorgenomen besluit. 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 dus 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 bijlage(n) hebben wij daarover, voor zover relevant, nadere informatie opgenomen.

Ondertekening

Het college van burgemeester en wethouders van Hardinxveld Giessendam,
namens dezen,

A.D.L. Vink

wnd. manager Unit Omgevingsbeheer van de Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid

Deze ontwerpbeschikking is digitaal vastgesteld en is daarom niet ondertekend.

Datum verzonden: 12 juni 2025

Kopie verzenden aan:

- Gemeente Hardinxveld-Giessendam.

Bijlage A

Deze bijlage is onderdeel van de beschikking op de aanvraag die is geregistreerd onder nummer: Z-24-455743

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.

Algemeen

- Aanvraagformulier, Olo nr. 8322311 d.d. 29-12-2023;
- Formulier wijziging op aanvraag voor het realiseren van startersappartement en winkel Klein Diepje 5 te Hardinxveld-Giessendam d.d. 19-12-2024.

Bouwkundig

- Tekening OV-10 plattegronden aanzichten doorsnede 2802 rev. C d.d. 13-03-2025;
- Tekeningen set OV-60 01 02 bouwfysica bouwbesluitberekeningen plattegronden rev. C2802 d.d. 30-01-2025;
- Tekeningenset OV-90 Details 2802 rev. A d.d. 06-12-2024.

Constructie

- Tekening B-01 Constructie opbouw MD Bouwconstructie d.d. 08-04-2025;
- Tekening W-01 Wapening fundering en vloer MD Bouwconstructie d.d. 11-04-2025;
- Rapport Statische Berekening constructie MD Bouwconstructie d.d. 11-04-2025;

Rapportages

- Formulier informatieplicht emissiereductieplicht;
- Energielabel A+++ Appartement Klein Diepje Hardinxveld-Giessendam EPG Certificering d.d. 12-03-2025;
- Rapport projectberekening aanleg- en gebruiksfase planontwikkeling Klein Diepje 7 te Hardinxveld-Giessendam Aerius d.d. 21-10-2024;
- Rapport stikstofdepositieonderzoek 20241144.v01 De Roever d.d. 21-10-2024;
- Rapport B671-24019.001.01 V1 Energieprestatie NTA 8800 Bartosz d.d. 12-03-2025;
- Energielabel A++++ Winkel Klein Diepje Hardinxveld-Giessendam EPG Certificering d.d. 12-03-2025;
- Rapport Milieuprestatieberekening GPR d.d. 13-03-2025;
- Rapport 20240358-D-VO-1.0 verkennend bodemonderzoek milieu ADCIM versie 1 d.d. 29-11-2024;
- Rapport Ruimtelijke onderbouwing 'Klein Diepje 7, Hardinxveld-Giessendam' Van den Heuvel d.d. 05-12-2024;
- Bouwkundige uitgangspunten BENGberekening d.d. 10-12-2024;
- Rapport Quickscan Natuur Klein Diepje 7 te Hardinxveld-Giessendam Blom Ecologie d.d. 17-10-2024;
- Rapport R-242041-2082-V1 Akoestisch onderzoek Wegverkeerslawaaai woning Klein Diepje 7 te Hardinxveld-Giessendam Voortman Ingenieurs d.d. 5-11-2024.

Bijlage B

Deze bijlage is onderdeel van de beschikking op de aanvraag die is geregistreerd onder nummer: Z-24-455743

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)

Deze activiteit gaat over het legaliseren van een reeds geplaatst zuurstoftank.

Overwegingen

BOUWBESLUIT

De aanvraag en de daarbij ingediende stukken hebben wij getoetst aan het Bouwbesluit 2012. Naar ons oordeel is in voldoende mate aannemelijk gemaakt dat de aanvraag voldoet aan de van toepassing zijnde voorschriften.

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 strijdigheden kunnen worden weggenomen. De overwegingen waaruit blijkt, dat kan worden afgeweken van deze bestemmingsplannen, staan vermeld in bijlage C.

BOUWVERORDENING

De aanvraag en de daarbij ingediende stukken hebben wij getoetst aan de overige voorschriften van de geldende Bouwverordening. Naar ons oordeel voldoet de aanvraag verder aan de van toepassing zijnde voorschriften van de Bouwverordening.

REDELIJKE EISEN VAN WELSTAND

De welstandsbeoordeling blijft ingevolge het bepaalde in artikel 12, lid 2. van de Woningwet achterwege, omdat de gehele gemeente Hardinxveld-Giessendam in 2017 heeft besloten het de gehele gemeente welstandsvrij te verklaren.

CONCLUSIE

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

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. Er dient, tijdens de oplevering, aangetoond te worden dat buitenunits van de warmtepompen aan de gestelde eisen voldoen (zie BBL artikel 4.107 en 4.108).
3. 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. Funderingsadvies incl. de sonderingen welke voldoen aan de eisen uit de eurocode 7;
 2. Stabiliteitsberekening (waarin o.a. de schijfwerking van vloeren en wanden wordt omgeschreven en uitgewerkt);
 3. Brandcompartimentering (stabiliteit gebouwdelen onder brandomstandigheden), weerstand tegen brand;
 4. Bestaande funderingsgegevens van de belendingen, hetzij verkregen uit ons gemeentelijk archief of middel van eigen onderzoek van in- en/of opmeting;
 5. Paalspecificaties en –berekening;
 6. Definitief palenplan;
 7. Constructie overzichtstekeningen en details van de fundering, alle bouwlagen en het dak;
 8. Wapeningstekening en berekening van de in het werk gestorte betonconstructies;
 9. Wapeningstekening en berekening van de geprefabriceerde betonelementen;
 10. Stekkenplan en berekening van de stekken resp. verankeringen van de prefab elementen;
 11. Tekening en berekening van de staalconstructies en details;
 12. Tekening en berekening van de houten constructies;
 13. Berekening van de brandwerendheid van beton / staal -constructies
 14. Berekeningen en – tekeningen van de HSB-gevelconstructies;
 15. Specificaties en berekening van overige constructiedelen:
 - a. Metselwerkondersteuning en verankeringen;
 - b. Balusters en verankeringen;
 16. Detailtekeningen en -berekeningen van niet genoemde (onder-)delen;

Al deze constructieve tekeningen en bouwkundige tekeningen dienen op elkaar afgestemd te zijn!

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:

- b. Stukken ten aanzien van de constructieve veiligheid:
1. Heirapport met kalenderstaten;
 2. Revisie palenplan "as-built " waarop de significante paalmisstanden staan aangegeven/ingetekend
 3. Tekeningen en berekeningen van de constructieve voorzieningen in verband met paalmisstanden;
 4. Ankerplan en –berekening van de ankers die in de fundering opgenomen moet worden.

Toelichting

In de directe omgeving van het bouwplan staan belendingen op: houten palen en/of op funderingen op staal. Dit is niet bekend. Deze bebouwing is mogelijk zettings- en trillingsgevoelig. Voordat de uitvoeringswerkzaamheden starten dient de vergunninghouder in het (bouw)veiligheidsplan rekening te houden met deze informatie. Een significante verlaging van de grondwaterstand tijdens de bouw is doorgaans niet toegestaan.

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

- c. Stukken ten aanzien van de bouwfysica:
1. Gegevens waaruit blijkt dat buitenunits van de warmtepompen aan de gestelde geluideisen eisen voldoen (zie BBL artikel 4.107 en 4.108)
4. Tijdens de (ontgravings- c.q. bouw)werkzaamheden is deze omgevingsvergunning of een afschrift daarvan op het terrein aanwezig.

5. 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-24-456268

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.

6. 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 tevoren contact op te nemen met de gemeente: telefoon 14 0184. U vraagt dan naar de afdeling Buitenruimte.

7. 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-24-456268

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

8. 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 "ontheffing 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 te 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.

9. 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.

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 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.

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 hebben van voorwerpen onder, op of boven gemeentegrond.

U kunt daartoe contact opnemen met de gemeente, telefoon 14 0184.

Deze vergunning sluit niet in en loopt in geen enkel opzicht vooruit op de vergunning (keur) of melding die u mogelijk nodig heeft voor werkzaamheden in de buurt van een dijk, water of een weg in beheer van het Waterschap. Voor informatie hierover gaat u naar de website van Waterschap Rivierenland: www.waterschaprivierenland.nl of u neemt contact op met het waterschap: telefoon (0344) 64 9090 of email vergunningen@wsrl.nl

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. Overige regels bodem
In het kader van het onderdeel bodem wijzen u erop dat op grond van het Bal en/of het Omgevingsplan nog andere regels van toepassing kunnen zijn voor de (Milieubelastende) activiteiten die u uit gaat voeren. Er is in het kader van deze beoordeling niet getoetst of dat het geval is.
7. Hergebruik grond
Grond die tijdens de bouwwerkzaamheden vrijkomt kan op de locatie worden hergebruikt.
Bij hergebruik van deze grond elders dienen de eisen in acht te worden genomen, zoals gesteld in het Besluit bodemkwaliteit en het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal).
Ten aanzien van PFAS-houdende grond gelden ook de eisen gesteld in de "Herziene handreiking toepassing van PFOA houdende grond regio Zuid-Holland Zuid". Het landelijke beleid ten aanzien van PFAS is weergegeven in het "Handelingskader PFAS-houdende grond en baggerspecie" van december 2023.

9. Lood in de bodem

Op de bouwlocatie zijn licht verhoogde concentraties met lood aangetroffen. Dergelijke gehalten komen op heel veel plekken in Nederland voor. Ze zijn een gevolg van allerlei activiteiten door de eeuwen heen. Deze gehalten zijn niet hoog genoeg om een belemmering te vormen om de omgevingsvergunning te verlenen.

Ook dit soort lage gehalten kunnen een gezondheidsrisico vormen. Dit treedt met name op als jonge kinderen vaak grond in hun mond stoppen. Om dit te voorkomen zijn gebruiksadviezen opgesteld. Kijk voor meer informatie hierover op <https://www.ozhz.nl/dossiers/lood-in-de-bodem/>

10. PFAS in de bodem

De locatie is niet onderzocht op PFAS. Wel is bekend dat er in de omgeving van de locatie wel PFAS wordt gemeten in verhoogde concentraties. De concentratie PFAS is niet hoog genoeg om een belemmering te vormen om de omgevingsvergunning te verlenen.

Wij raden het eten van groente en fruit uit eigen tuin op de locatie af. PFAS kan namelijk vanuit de bodem in geteelde groenten en fruit terecht komen. Voor meer advies kunt u terecht op onze website:

<https://www.ozhz.nl/dossiers/pfasinmijntuin/>

11. Riolering

- Voor de aansluiting(en) van de riolering op het gemeentelijk hoofdriool of van de drainage op het gemeentelijk drainagesysteem, dient een aansluitvergunning te worden aangevraagd. Hiervoor dient contact te worden opgenomen met het team Leefomgeving, bereikbaar onder nummer 14 0184. Bij deze afdeling zijn tevens de benodigde aanvraagformulieren te krijgen;

12. Brandveiligheid

Bij PV-panelen op de dakconstructie wordt geadviseerd:

- Omvormers zo dicht mogelijk bij de panelen te monteren of micro omvormers toe te passen ter voorkoming van hoge gelijkstroom spanningen nabij de panelen of het in het bouwwerk.;
- Vanuit de veiligheid bij de bestrijding van een dak- of PV-panelenbrand een brandweerschakelaar te monteren bij voorkeur in de meterkast;
- Een moeilijk brandbare dakbedekking toe te passen, tenminste brandklasse Broof(T1);
- Zonnepanelen met brandklasse A te installeren;
- De isolatie minimaal ter plaatse van de PV-panelen te vervangen door een niet brandbare isolatie PIR-isolatie met een FM approval 4470 of bij roofpanels FM 4471 of steenwol met een minimale brandklasse B en bij voorkeur A1;
- Voor de totale informatie verwijzen wij naar de Handreiking Risicobeheersing Veilige PV-systemen toe te passen (Handreiking risicobeheersing Advies veilige PV-systemen (nipv.nl);
- Bij de verzekeraar te informeren naar eventuele voorwaarden.

13. APV

Zonder ontheffing van de Algemene Plaatselijke Verordening (APV) mogen op gemeentegrond (trottoir, plantsoen, berm, enz.) geen bouwmaterialen worden opgeslagen. Voor het aanvragen van een ontheffing dient contact te worden opgenomen met het team Veiligheid, bereikbaar onder telefoonnummer 14 0184. Voor het gebruik van de openbare dienst bestemde gemeentegrond moet precariobelasting worden betaald

14. Adressering

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.

15. Inlichtingen

Voor overige inlichtingen en mededelingen omtrent de uitvoering van de werkzaamheden kan contact worden opgenomen met de Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid, telefoon (078) 770 85 85.

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-24-455743

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)

Deze activiteit gaat over de activiteit afwijken bestemmingsplan.

Overwegingen

BESTEMMINGSPLAN

De aanvraag en de daarbij ingediende stukken hebben wij getoetst aan het ter plaatse geldende bestemmingsplan "Hardinxveld-Giessendam, bebouwd gebied" en paraplubestemmingsplan "Wonen en Huishouden" .

De aanvraag valt binnen de enkelbestemming:

- A. - Centrum 1;
Het bouwplan is in strijd met de regels behorende bij deze enkelbestemming, zie nadere toelichting hieronder.

De aanvraag valt binnen de dubbelbestemmingen:

- B. - Waarde – Archeologische verwachting – 1;
Het plangebied betreft een kleine tuin met een kleine houten schuur met een plat dak en twee kleine bomen. De ondergrond is grotendeels verhard met stoeptegels en/of voorzien van kunstgras. Er is vrijwel geen groen aanwezig in het plangebied. Het nieuwe pand heeft een grondoppervlakte van ca. 57 m² en wordt deels gerealiseerd ter plaatse van de houten schuur. De bodem ter plaatse is, mede door de latere nieuwbouw op aangrenzende percelen reeds verstoord. Daarbij zal het terrein worden opgehoogd, waardoor geen sprake is van een bodemverstoring > 30 m
- Waterstaat - Waterstaatkundige functie;
Het bouwplan is in strijd met de regels behorende bij deze dubbelbestemming, zie nadere toelichting hieronder.

Op de aanvraag zijn voorts de volgende gebiedsaanduidingen van toepassing:

- C. - vrijwaringszone - laagvliegroute;
De beoogde bebouwing blijft onder de 30 m boven NAP en voldoet hiermee aan de gestelde eis.
- wetgevingszone – wijzigingsgebied 6
Het bouwplan is in strijd met de regels behorende bij deze gebiedsaanduiding, zie nadere toelichting hieronder.

STRIJDIGHEDEN BESTEMMINGPLAN

1. **Bouwen buiten het bouwvlak binnen de enkelbestemming "Centrum 1"**
Binnen de enkelbestemming "Centrum – 1" dient op grond van artikel 9.2.1 het hoofdgebouw binnen het bouwvlak te worden gebouwd. De beoogde bebouwing staat geheel buiten het bouwvlak;
- 2 **Bouwen in de dubbelbestemming "Waterstaat - Waterstaatkundige functie"**
Op grond van artikel 53.1.1 en 53.2.1 zijn de voor Waterstaat - Waterstaatkundige functie aangewezen gronden primair zijn bestemd voor vrijwaring van de beschermingszone langs A-watgangen met bijbehorende voorzieningen, werken en werkzaamheden. Gebouwen zijn ter plaatse niet toegestaan met uitzondering van bestaande gebouwen;

3. **Bouwen binnen "wetgevingszone – wijzigingsgebied 6"**

Het bouwplan voldoet niet aan de "wetgevingszone – wijzigingsgebied 6" zoals genoemd in artikel 58.8. Bebouwing ten behoeve van wonen is niet toegestaan en de voorgeschreven goot- en bouwhoogte van respectievelijk 3 m en 6 m wordt overschreden.

BEVOEGDHEID AFWIJKEN

Op grond van artikel 2.10, lid 2 Wabo in gevallen als bedoeld in artikel 2.10, lid 1, sub c van de Wabo de aanvraag mede wordt aangemerkt als een aanvraag om een vergunning voor het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan.

Met gebruikmaking van artikel 2.12 eerste lid, onder a, sub 3° van de Wabo kan 'buitenplans' worden afgeweken van het bestemmingsplan indien de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

MOTIVERING AFWIJKEN BESTEMMINGPLAN

- Voor het plan is overeenkomstig het bepaalde in artikel 2.12, eerste lid, sub a, onder 3° van de Wabo een ruimtelijke onderbouwing opgesteld;
- in de ruimtelijke onderbouwing zijn de relevante (ruimtelijke) overwegingen opgenomen om medewerking aan de aanvraag omgevingsvergunning te verlenen;
- deze ruimtelijke onderbouwing (met bijbehorende onderzoeken) zijn door ons getoetst/ is verzocht advies uit te brengen, zie onderstaande ruimtelijke aspecten;
- uit de ruimtelijke onderbouwing en verkregen adviezen blijkt dat het project niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening;
- voor het bouwplan zijn, zoals aangegeven, meerdere adviezen gevraagd en deze luiden;

Bodem

Het verkennend bodemonderzoek welke onderdeel uitmaakt van dit besluit is ter advisering uitgezet en het advies luidt; 'Dit bodemonderzoek is naar behoren en conform de NEN richtlijnen uitgevoerd.

Op grond van de resultaten vormt de kwaliteit van de bodem geen bezwaar om de omgevingsvergunning te verlenen'.

Ecologie

Op de locatie heeft een Quicksan Natuur Klein Diepje 7 Hardinxveld-Giessendam, 2024-1441, Blom Ecologie d.d. 17 oktober 2024 plaatsgevonden. Wij zijn het eens met de conclusie uit de quickscan. De aanwezige natuur vormt geen belemmering voor de voorgenomen plannen, mits men zich houdt aan de zorgplicht en in dat kader maatregelen treft. Op de bouwlocatie zijn verblijfplaatsen van beschermde soorten in voldoende mate uitgesloten. Wel hebben wij voor de initiatiefnemer een extra aandachtspunt om rekening mee te houden, aanvullend op de adviezen die al in de quickscan staan. Wel worden er enkele voorwaarden gesteld bij dit advies en deze zijn als verplichting opgenomen in dit besluit.

Waterschap

In relatie tot het bouwen binnen de dubbelbestemming "Waterstaat-Waterkering" is aan de beheerder van de waterkering, Waterschap Rivierenland, verzocht advies uit te brengen/ Hun advies luidt; De woning wordt buiten de beschermingszone gerealiseerd en er is geen sprake van toename verharding. Hiervoor is geen watervergunning nodig. De twee bestaande bomen in de beschermingszone kunnen blijven, maar extra aanplant van bomen in de beschermingszone is onwenselijk. Mocht de bestaand aanwezige beschoeiing worden vervangen dan is er een watervergunning nodig.

Parkeren/ verkeer

Er wordt gebruik gemaakt van de Beleidsregels parkeernormen 2022. Hierin wordt verwezen naar de meest recente CROW-normen. Hierbij worden de volgende parameters aangehouden: centrum, maximale bandbreedte, weinig stedelijk. Voor woningen wordt 0,15 pp voor bezoekers bovenop de norm geteld.

	Norm	Aantal	Totaal
Soc. Huur <75m²	0,95	1	0,95
Dorpswinkelcentrum	4,3	0,57	2,45
Totaal			3,40

Voor de winkel is er gekozen voor de norm schil centrum, omdat er geen normen voor centrumlocaties zijn. Deze norm ligt 0,1 lager dan als de norm voor de combinatie centrum en niet stedelijk gebruikt zou worden. Het is aannemelijk dat de norm dichtbij een andere norm in een gebied met dezelfde stedelijkheidsgraad ligt.

De ontwikkelaar heeft reeds 1 parkeerplaats aangeschaft voor het appartement, waarmee de vraag uitkomt op 2,4 parkeerplaatsen. Dit is weer afgerond een vraag van 2 parkeerplaatsen. In de parkeernormennota staat in bijlage 2, stap 5 onder afwijkingsgronden vastgesteld dat kleinschalige nieuwbouw met een parkeerbehoefte van niet meer dan 3 parkeerplaatsen uitgezonderd wordt van het moeten realiseren van parkeerplaatsen op eigen terrein. De aanschaf van de parkeerplaats t.b.v. het appartement maakt dat de overige parkeerbehoefte in de openbare ruimte opgelost kan worden. Bezoekers van het winkelpand kunnen in het Blauwe Zonegebied parkeren met een parkeerschijf.

Lucht

Het plan is kleinschalig van aard. Hiermee valt het plan in het besluit NIBM (gevallen die niet in betekenende mate bijdragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit <3%), waardoor kan worden gesteld dat het plan geen tot nihil invloed heeft op de luchtkwaliteit en dat toetsing niet noodzakelijk wordt geacht. Uit het oogpunt van de Wet milieubeheer (luchtkwaliteitseisen) en goede ruimtelijke ordening zijn er geen belemmeringen voor de realisatie van dit plan.

Ruimtelijke Ordening/ stedenbouw

Ruimtelijk past het ontwerp binnen de omgeving en sluit qua bouwmassa aan op de naastliggende bebouwing. De commerciële plint met wonen er boven is zeer wenselijk in het gebied. Eind 2022 is er een initiatiefplan ingediend voor de realisatie van 2 woningen aan Klein Diepje naast de bestaande bebouwing van nr. 5 (ontwerp d.d. 10-10-2022). Op 15-12-2022 is daarop een aantal overwegingen meegegeven, waaronder een eventuele combinatie met herstructurering van Klein Diepje 5. Tijdens een gesprek zijn deze overwegingen doorgesproken en heeft initiatiefnemer aangegeven de bestaande opstal intact te willen laten. In een tweede gesprek met initiatiefnemer (d.d. 12-6-2023) zijn er een aantal mogelijke ontwerpaanpassingen besproken, waarop een planaanpassing is gemaakt.

Kort daarop is deze aanpassing in principe positief beoordeeld. Het nu aangepaste plan omvat een commerciële ruimte op de begane grond en een woning op de verdieping. Voor de naar het water gerichte dakkapel zijn verschillende materialen toegepast ten opzichte van het 'tussenlid' tussen de bestaande bouw, waardoor beide gebouwen minder verwantschap hebben en als twee delen worden ervaren. Voor de kopgevel wordt voorgesteld een wat grotere, representatieve gevelopening gericht op de straat aan te brengen. In het ontwerp wordt de naar de waterzijde gerichte gevel het meest representatief aangemerkt hetgeen een logische keuze is gezien de passanten welke gebruik maken van de verbindingsbrug over de Giessen richting het (winkel)centrum.

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.

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. Ecologie

Op het gebouw aan Klein Diepje 5, waar de nieuwbouw aan wordt gebouwd, liggen zonnepanelen. Deze worden in de quickscan niet behandeld, terwijl bekend is dat hieronder huismussen tot broeden kunnen komen. Deze vogels en hun nestlocaties zijn strikt beschermd, omdat huismussen ieder jaar gebruik maken van dezelfde nestlocatie. Ook bij vorst in de winterperiode maken huismussen gebruik van hun verblijfplaats. Hierop willen wij de initiatiefnemer extra attenderen, omdat dit effect kan hebben op de planning van de bouwwerkzaamheden. Het verstoren van huismussen, of op een andere manier huismussen negatief beïnvloeden, is wettelijk verboden. Wij adviseren de initiatiefnemer daarom om hier samen met het ecologisch adviesbureau aanvullend naar te kijken en zich hierover te laten adviseren.

2. Waterschap

Deze vergunning sluit niet in en loopt in geen enkel opzicht vooruit op de vergunning (keur) die u nodig heeft voor werkzaamheden in de buurt van een dijk, water of een weg in beheer van het Waterschap. Voor informatie hierover gaat u naar de website van Waterschap Rivierenland: www.waterschaprivierenland.nl of u neemt contact op met het waterschap: telefoon (0344) 64 9090 of email vergunningen@wsrl.nl

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 bureaus, 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.

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.