



ABB Ontwikkeling B.V.
Stationspark 1000
3364 DA SLIEDRECHT

Gemeente Sliedrecht

Industrieweg 11
3361 HJ Sliedrecht
Postbus 16
3360 AA Sliedrecht

Telefoon **14 0184**
gemeente@sliedrecht.nl
www.sliedrecht.nl

Geachte heer/mevrouw,

Op 4 september 2025 hebben wij uw aanvraag omgevingsvergunning ontvangen voor de nieuwbouw van 55 appartementen met commerciële ruimten op het perceel op de hoek van de Christiaan Huygenstraat en Prof. Lorentzlaan te Sliedrecht. Wij hebben deze aanvraag geregistreerd onder nummer Z2025-00005021. In deze brief geven wij ons voornemen weer om op uw aanvraag om een omgevingsvergunning te besluiten.

Datum
9 december 2025

Betreft
Ontwerpbesluit

Bijlagen
-

Voorgenomen besluit

Wij hebben het voornemen om de omgevingsvergunning te verlenen voor de volgende activiteiten:

1. Bouwactiviteit (Omgevingsplan)
2. Technische bouwactiviteit

Uw kenmerk
2025090401183

Ons kenmerk
Z2025-00005021

Onderdeel van het besluit vormt:

1. de nieuwbouw van 55 appartementen met commerciële ruimten op het perceel op de hoek Christiaan Huygenstraat en Prof. Lorentzlaan te Sliedrecht

Uw brief van
-

Het ontwerpbesluit gaat uit van de bepaling dat de hieronder genoemde stukken deel uitmaken van de vergunning en aan de voorschriften hieronder wordt voldaan.

Afdeling
Vergunningverlening
WABO/OW

Overige bijgevoegde documenten

- | | |
|---|-----------------|
| 1. situatie nieuw 0.20.000 | d.d. 05-11-2025 |
| 2. situatie bestaand 0.20.001 | d.d. 05-11-2025 |
| 3. plattegrond beg. grond en 1e verdieping 0.20.100 | d.d. 05-11-2025 |
| 4. plattegrond 2e en 3e verdieping 0.20.101 | d.d. 05-11-2025 |
| 5. plattegrond 4e en 5e verdieping 0.20.102 | d.d. 05-11-2025 |
| 6. plattegrond 6e en 7e verdieping 0.20.103 | d.d. 05-11-2025 |
| 7. dakoverzicht 0.20.104 | d.d. 05-11-2025 |
| 8. plattegrond beg. grond en 1e verdieping (BVO) 0.20.151 | d.d. 05-11-2025 |
| 9. plattegrond 2e en 3e verdieping (BVO) 0.20.152 | d.d. 05-11-2025 |
| 10. plattegrond 4e en 5e verdieping (BVO) 0.20.153 | d.d. 05-11-2025 |
| 11. plattegrond 6e en 7e verdieping (BVO) 0.20.154 | d.d. 05-11-2025 |
| 12. plattegrond begane grond en 1e verdieping (GO) 0.20.161 | d.d. 05-11-2025 |
| 13. plattegrond 2e en 3e verdieping (GO) 0.20.162 | d.d. 05-11-2025 |

Telefoon direct
0184 [REDACTED]

Behandeld door
[REDACTED]



14. plattegrond 4e en 5e verdieping (GO) 0.20.163	d.d. 05-11-2025
15. plattegrond 6e en 7e verdieping (GO) 0.20.164	d.d. 05-11-2025
16. plattegrond begane grond en 1e verdieping (VG) 0.20.171	d.d. 05-11-2025
17. plattegrond 2e en 3e verdieping (VG) 0.20.172	d.d. 05-11-2025
18. plattegrond 4e en 5e verdieping (VG) 0.20.173	d.d. 05-11-2025
19. plattegrond 6e en 7e verdieping (VG) 0.20.174	d.d. 05-11-2025
20. plattegrond begane grond en 1e verdieping (TS) 0.20.181	d.d. 05-11-2025
21. plattegrond 2e en 3e verdieping (TS) 0.20.182	d.d. 05-11-2025
22. plattegrond 4e en 5e verdieping (TS) 0.20.183	d.d. 05-11-2025
23. plattegrond 6e en 7e verdieping (TS) 0.20.184	d.d. 05-11-2025
24. gevelaanzichten 0.20.200	d.d. 05-11-2025
25. doorsneden 0.20.300	d.d. 05-11-2025
26. principedetails 0.20.400	d.d. 27-08-2025
27. Veiligheids- en gezondheidsplan 52200311	d.d. 27-08-2025
28. Constructieve uitgangspunten SGT019153-C-DO-R01	d.d. 24-07-2025
29. BENG berekening + Galm 4881.003	d.d. 04-09-2025
30. Formulier toetsingskader veilig onderhoud	d.d. 27-08-2025
31. Brandoverslagberekening 250827	d.d. 27-08-2025
32. Materiaal- en kleurschema	d.d. 16-09-2025
33. MPG berekening 52200311	d.d. 29-07-2025
34. BBL berekening	d.d. 05-11-2025
35. Terreintekening HWA + VWA	d.d. 06-11-2025 ¹
36. Bodemonderzoekrapport 20250572-O	d.d. 11-11-2025

Openbare kennisgeving

Wij doen een kennisgeving van deze ontwerpbeschikking in Het Kompas en op www.officiëlebekendmakingen.nl.

Nog in te dienen gegevens en bescheiden

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

- Tekeningen en berekeningen, waarin wordt aangetoond dat voldaan wordt aan de geldende eisen betreffende sterkte, stijfheid en stabiliteit.
- Rapportage geluidwering van de gevels en bouwwerkinstallaties.
- Installatietekeningen en berekeningen van de HWA/VWA.
- Installatietekeningen en gegevens van elektra/water/bouwwerk installaties.

Zienswijzen

Op grond van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht ligt het ontwerpbesluit, met de daarop betrekking hebbende stukken voor een periode van zes weken ter inzage vanaf 19 december 2025. Gedurende de termijn van ter inzagelegging kan iedereen een zienswijze indienen op het ontwerpbesluit omgevingsvergunning. Dit kan schriftelijk worden gedaan door de zienswijze te sturen aan het college van burgemeester en wethouders, Postbus 16, 3360 AA Sliedrecht. Indien gewenst kan ook mondeling een zienswijze worden ingediend. Hiervoor kan, binnen de inzage termijn, telefonisch een afspraak worden gemaakt via 140184.

De (eventueel) ingediende zienswijzen betrekken wij bij ons definitieve besluit.

¹ hierover zijn nog enkele vragen en opmerkingen die door de aanvrager moeten worden beantwoord. Het ontbreken van deze aanvulling vormt geen belemmering om het ontwerpbesluit nu ter inzage te leggen.

**Bel of mail gerust als u nog vragen heeft**

Indien u vragen heeft kunt u contact opnemen met [REDACTED] bereikbaar op telefoonnummer 0184 [REDACTED] Of stuur een mail naar: [REDACTED]@sliedrecht.nl

Hoogachtend,
Namens Burgemeester en Wethouders van Sliedrecht,
Teammanager Dienstverlening,

**Afschrift aan:**

- Veiligheidsregio Zuid-Holland zuid, Postbus 350, 3300 AJ Dordrecht
- Omgevingsdienst Zuid-Holland zuid, Postbus 550, 3300 AN Dordrecht



Procedure

Gegevens aanvrager

Op 4 september 2025 hebben wij een aanvraag omgevingsvergunning ontvangen als bedoeld in de Omgevingswet. Het betreft een verzoek van:

ABB Ontwikkeling B.V., Stationspark 1000, 3364 DA SLIEDRECHT

Het plan waarvoor vergunning wordt gevraagd omschrijven wij als volgt:

- De nieuwbouw van 55 appartementen met commerciële ruimten op het perceel op de hoek Christiaan Huygenstraat en Prof. Lorentzlaan te Sliedrecht

Wij hebben het voornemen de omgevingsvergunning te verlenen voor de volgende activiteiten:

1. Bouwactiviteit (Omgevingsplan)
2. Technische bouwactiviteit

Bevoegd gezag

Op grond van artikel 5.8 van de Omgevingswet zijn wij aangewezen om als bevoegd gezag een besluit op de voorliggende aanvraag omgevingsvergunning te nemen. Daarom moeten wij er procedureel en inhoudelijk voor zorgen dat in ons besluit alle aspecten aan de orde komen met betrekking tot de fysieke leefomgeving, zoals ruimte, milieu, natuur en aspecten met betrekking tot bouwen, monumenten en brandveiligheid (voor zover van toepassing). Verder moeten wij er zorg voor dragen dat de aan de omgevingsvergunning verbonden voorschriften op elkaar zijn afgestemd.

Volledigheid aanvraag

Op grond van artikel 16.55 van de Omgevingswet zijn in hoofdstuk 7 van de Omgevingsregeling regels gesteld over de gegevens en bescheiden die bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning moeten worden ingediend.

Wij zijn van oordeel dat de aanvraag na aanvulling voldoende informatie bevat voor een goede beoordeling van de gevolgen van de activiteit op de fysieke leefomgeving. De aanvraag is dan ook in behandeling genomen.

Coördinatie omgevingsplan en omgevingsvergunning

Om de woningbouwontwikkeling te kunnen realiseren dient het omgevingsplan te worden gewijzigd en moet een omgevingsvergunning worden verleend voor het planologisch realiseren van de ontwikkeling. De gemeenteraad heeft daarom op 1 juli 2025 besloten de besluiten te coördineren volgens afdeling 3.5 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb), conform artikel 16.14a van de Omgevingswet. Dit betekent dat beide (concept)besluiten gelijktijdig ter inzage worden gelegd en in één procedure worden behandeld.

Procedure

Wij hebben gebruik gemaakt van de volgende wet- en regelgeving:

- Paragraaf 5.1.3 van de Omgevingswet waarin regels staan om de aanvraag te beoordelen.
- Artikel 3:25, lid 1 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) bepaald dat de uitgebreide voorbereidingsprocedure conform afdeling 3.4 Awb van toepassing is op onderhavig besluit vanwege de coördinatie met het vast te stellen omgevingsplan.
- Artikel 5.34 van de Omgevingswet waarin staat in welke gevallen voorschriften verbonden kunnen worden aan de omgevingsvergunning.



- Artikel 7.4 van de Omgevingsregeling, waarin gestimuleerd wordt om bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning aan participatie te doen.
- Artikel 16.79, lid 1 onder a van de Omgevingswet, waarin staat dat de omgevingsvergunning in werking treedt na de dag waarop het besluit is bekend gemaakt.
- Artikel 5.40 lid 2 van de Omgevingswet, waarin de bevoegdheid is genoemd om een omgevingsvergunning in te trekken en in welke situaties dit kan.

Meer informatie hierover kunt u vinden op www.wetten.overheid.nl/zoeken

Ter inzage legging-zienswijzen

Vanaf 19 december 2025 heeft een ontwerp van de beschikking voor een periode van zes weken ter inzage gelegen en is eenieder in de gelegenheid gesteld om zienswijzen naar voren te brengen. Van deze mogelijkheid is wel/geen gebruik gemaakt.



BOUWACTIVITEIT – OMGEVINGSPLAN

Voorschriften

- Met de bouwwerkzaamheden mag niet worden begonnen voordat door het gevoegd gezag:
 - de rooilijnen of bebouwingsgrenzen op het bouwterrein zijn gecontroleerd nadat deze door of namens vergunninghouder zijn uitgezet;U dient hiervoor minimaal 4 werkdagen voor de start van de bouwwerkzaamheden een mail te sturen naar vergunningen@sliedrecht.nl;
- De aansluiting van de nieuwbouw op het gemeentelijke rioolstelsel voor de afvoer van afvalwater en/of hemelwater dient plaats te vinden in afstemming met het team Beheer Openbare Ruimte van Gemeente Sliedrecht;
- 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.
- 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/>
- PFAS in de bodem: Op de bouwlocatie is de concentratie PFAS in de bodem verhoogd. Verhoogde concentraties komen op veel plekken in de regio Zuid-Holland Zuid voor. 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/>
- Overige regels bodem: Wij 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.

Overwegingen

Aan het ontwerpbesluit liggen de volgende inhoudelijke overwegingen ten grondslag:

- De gronden waarop de activiteit plaatsvindt zijn gelegen in het gebied waarvoor het Omgevingsplan Gemeente Sliedrecht van kracht is. Omdat het plan gecoördineerd wordt voorbereid dient te worden getoetst aan de wijziging TAM-Omgevingsplan Windroos blok B, Sliedrecht, Hoofdstuk 22a;
- De aanvraag voldoet aan de regels van het TAM omgevingsplan Windroos blok B, Sliedrecht, Hoofdstuk 22a, met dien verstande dat voorafgaande aan de definitieve vergunningverlening de benodigde watercompenserende maatregelen met het waterschap Rivierenland moeten worden afgestemd en door het waterschap zijn geaccordeerd. Dit vormt geen belemmering voor het ontwerpbesluit, omdat deze voorwaarde vóór definitieve vergunningverlening zal worden geborgd;
- De kwaliteit van de bodem en het grondwater vormt geen bezwaar om de omgevingsvergunning te verlenen;



- De Commissie ruimtelijke kwaliteit heeft op 9 september 2025 positief op het planvoornemen geadviseerd;
- Gelet op voorgaande overwegingen zijn er geen beletselen om mee te werken aan het verlenen van de omgevingsvergunning;
- Het is redelijk aan het verzoek, onder het stellen van voorwaarden, medewerking te verlenen.



BOUWACTIVITEIT – TECHNISCH

Voorschriften Bouwen

Aan de omgevingsvergunning zijn de volgende voorschriften verbonden:

- U bent verplicht om de start van de bouwwerkzaamheden minimaal 2 werkdagen voor de start te melden. Dit doet u via het Omgevingsloket door de activiteit 'Bouwactiviteit (technisch) - Informatie (Rijk)' te selecteren en de datum van de start werkzaamheden in te vullen;
- U bent verplicht het einde van de bouwwerkzaamheden te melden. Dit doet u via het Omgevingsloket door de activiteit 'Bouwactiviteit (technisch) – Informatie (Rijk)' te selecteren en de datum van beëindiging van de werkzaamheden in te vullen.
In deze melding dient u bij de vraag 'Toelichting op uw verzoek' de registratienummers van de definitieve BENG-berekeningen zoals opgenomen in EP-online te vermelden;
- Met de desbetreffende werkzaamheden mag niet worden begonnen dan nadat de nog nader in te dienen gegevens (zie nog in te dienen gegevens en bescheiden) zijn goedgekeurd;
- De bouw dient te geschieden overeenkomstig de bepalingen van het Besluit Bouwwerken Leefomgeving en de bijgevoegde gewaarmerkte tekeningen en bijlagen;
- Het heiwerk dient onder voortdurend toezicht te staan. Na voltooiing dienen de heiresultaten via de constructeur bij het team VTH worden overgelegd;
- Funderingen en rioleringen mogen niet met grond worden bedekt, voordat deze door of namens Bouw- en Woningtoezicht zijn goedgekeurd;
- De uitvoering van bouwwerkzaamheden moet zodanig zijn dat voor de omgeving een onveilige situatie of voor de gezondheid of bruikbaarheid nadelige hinder zoveel mogelijk wordt voorkomen.
- Bij het verrichten van bouw- en sloopwerkzaamheden dient u maatregelen te treffen ter voorkoming van:
 - a. letsel aan personen in de directe omgeving van het bouw- en sloopterrein;
 - b. letsel aan personen die het bouw- en sloopterrein onbevoegd betreden; en
 - c. gevaar voor de veiligheid van belendingen.
- Bedrijfsmatige bouw- of sloopwerkzaamheden moeten op werkdagen en op zaterdag tussen 7.00 uur en 19.00 uur worden uitgevoerd.
- Bij het uitvoeren van de bouwwerkzaamheden mogen de aangegeven dagwaarden voor geluid en de daarbij behorende maximale blootstellingsduur niet worden overschreden.

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

- Trillingen veroorzaakt door het uitvoeren van bouwwerkzaamheden in geluidsgevoelige ruimten als bedoeld in artikel 1 van de Wet geluidhinder en in verblijfsruimten als bedoeld in artikel 1.1, onderdeel e, van het Besluit geluidhinder mogen niet meer bedragen dan de trillingsterkte, genoemd in tabel 4 van de Meet- en beoordelingsrichtlijn deel B «Hinder voor personen in gebouwen» 2006;
- De trillingsbelasting op bouwwerken buiten het perceel, veroorzaakt door de heiwerkzaamheden, dient te voldoen aan de in hoofdstuk 6 van de SBR Trillingsrichtlijn A: "Schade aan bouwwerken": 2017, genoemde eisen; indien tijdens de heiwerkzaamheden blijkt dat er trillingen ontstaan die hinder oplevert voor de belendingen moet door middel van



trilling metingen tijdens het heiwerk aangetoond worden dat de trillingen onder de richtwaarden blijven van SBR richtlijn A;

- Tijdens het uitvoeren van bouwwerkzaamheden moeten maatregelen worden getroffen om visueel waarneembare stofverspreiding buiten het bouw- of sloofterrein te voorkomen;
- Het bemalen van bouwputten, leidingsleuven en andere tijdelijke ontgravingen ten behoeve van bouwwerkzaamheden mogen niet leiden tot een zodanige wijziging van de grondwaterstand dat gevaar kan ontstaan voor de veiligheid van belendingen.
- Gevaarlijke afvalstoffen die vrij komen tijdens de bouw dienen niet bij het puin en bouwhout, doch afzonderlijk via de daartoe bevoegde instanties te worden afgevoerd;
- Het bouwen en in stand houden van bouwwerken en het verrichten van alles wat daarmee in verband staat moet geschieden op een veilige wijze, ondermeer zodanig dat de nodige veiligheidsmaatregelen zijn genomen ten behoeve van naburige bouwwerken, open erven en terreinen en hun gebruikers;

Overwegingen

Aan het ontwerpbesluit liggen de volgende inhoudelijke overwegingen ten grondslag:

- Op grond van artikel 8.3b lid 1 van het Besluit Kwaliteit Leefomgeving moet in voldoende mate aannemelijk worden gemaakt dat het bouwplan voldoet aan hoofdstuk 4 van het Besluit Bouwwerken Leefomgeving (BBL);
- De ingediende gegevens zijn getoetst aan de nieuwbouwvoorschriften van hoofdstuk 4 van het Besluit Bouwwerken Leefomgeving;
- Er is in voldoende mate aannemelijk gemaakt dat het bouwplan voldoet aan hoofdstuk 4 van het Besluit Bouwwerken Leefomgeving;
- Gelet op voorgaande overwegingen zijn er geen beletselen om mee te werken aan het verlenen van de omgevingsvergunning;
- Het is redelijk aan het verzoek, onder het stellen van voorwaarden, medewerking te verlenen.