

Ontwerpbeschikking Omgevingsvergunning

Documentnummer: D-22-2223840

Aanvraag

Wij hebben op 31 januari 2022 een aanvraag omgevingsvergunning als bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) ontvangen van Gemeente Dordrecht, met omschrijving: "Omgevingsvergunning park Reeweg". Deze aanvraag gaat over de locatie: Nabij Waterhoenstraat 58 te Dordrecht, kadastraal bekend gemeente Dordrecht, sectie O nr. 485, sectie O nr. 264.

Wij hebben deze aanvraag geregistreerd onder nummer: Z-22-403539

De volgende activiteit is aangevraagd:

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

Beschikking

Wij hebben, gelet op de Algemene wet bestuursrecht (Awb) en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), besloten om aan de aanvrager voor de in de aanvraag aangegeven locaties omgevingsvergunning te verlenen voor de volgende activiteit:

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

Wij hebben voorts besloten om de daarbij benodigde buitenplanse afwijkingsprocedure (art. 2.12 lid 1, sub a onder 3° Wabo) te verlenen zoals die is opgenomen in de activiteitgebonden bijlage.

Het vergunde plan of project kan als volgt worden omschreven:

Een deel van de voormalige voetbalvelden van sportpark Reeweg als park in te richten en het realiseren van bij de bestemming behorende voorzieningen, zoals speelvoorzieningen, recreatievoorzieningen, verhardingen, voet- en fietspaden, bruggen en nutsvoorzieningen.

Wij hebben voorts besloten om aan deze vergunning voorschriften te verbinden. Deze voorschriften zijn opgenomen in de activiteitgebonden bijlage B.

Bijlagen

Wij hebben ons besluit 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 beschikking hebben wij voor de beoordeelde activiteit een bijlage gemaakt (bijlage B). In die bijlage 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

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.

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 voldoende mate aanwezig.

Ontwerpbeschikking

Tussen 7 april 2022 en 20 mei 2022 heeft een ontwerp van de beschikking ter inzage gelegen en is een ieder in de gelegenheid gesteld om zienswijzen naar voren te brengen. Van deze gelegenheid is geen gebruik gemaakt.

Ecologie

Uit het quick scan onderzoek komt naar voren dat het plangebied geschikt is voor foeragerende vleermuizen en ruimte biedt voor algemene vogelsoorten. Er zijn geen beschermde zoogdieren aangetroffen, maar er zijn wel geursporen van de bever op naastgelegen terrein aangetroffen en waarnemingen van marterachtigen in de omgeving bekend. Door buiten kwetsbare perioden te werken, zullen soorten niet worden verstoord. Aanvullend onderzoek naar het voorkomen van bepaalde soorten is niet noodzakelijk. In het kader van de zorgplicht Wet natuurbescherming zijn in de beschikking voorschriften opgenomen.

Inwerkingtreding beschikking

De beschikking treedt in werking met ingang van de dag na afloop van de termijn voor het indienen van een beroepschrift. De beroepstermijn bedraagt zes weken en vangt aan op de dag nadat de beschikking overeenkomstig artikel 3:44, eerste lid, onderdeel a van de Awb ter inzage is gelegd.

Beroep instellen

De aanvrager en belanghebbenden, die zienswijzen naar voren hebben gebracht tegen de ontwerpbeschikking of aan wie redelijkerwijs niet kan worden verweten dit niet te hebben gedaan, kunnen tegen deze beschikking op grond van de Algemene wet bestuursrecht een beroepschrift indienen binnen zes weken na de dag waarop deze ter inzage is gelegd. Dit kan bij Rechtbank Rotterdam, Bestuursrecht (Postbus 50951, 3007 BM Rotterdam). Het beroepschrift moet zijn voorzien van een handtekening en in elk geval bevatten: de naam en het adres van de indiener, de dagtekening, een omschrijving van het besluit waartegen het beroep is gericht en de gronden van het beroep. Voor de behandeling van het beroep wordt door de rechtbank een bedrag aan griffierecht geheven.

Men kan digitaal beroep instellen bij genoemde rechtbank via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. Daarvoor is een elektronische handtekening (DigiD of eHerkenning) nodig. Op de genoemde website staan de precieze voorwaarden vermeld.

Voorlopige voorziening

De beschikking treedt in werking nadat de termijn voor het indienen van een beroepschrift is verstreken. Het indienen van een beroepschrift houdt de werking van het besluit niet tegen. Bij een spoedeisend belang dat dit besluit niet in werking treedt, kan een belanghebbende, die een beroepschrift heeft ingediend, de Voorzieningenrechter van de Rechtbank Rotterdam, Bestuursrecht (Postbus 50951, 3007 BM Rotterdam) verzoeken om een voorlopige voorziening (tijdelijke beslissing) te treffen. Voor de behandeling van het verzoek wordt een bedrag aan griffierecht geheven.

Men kan digitaal een verzoek om voorlopige voorziening instellen bij genoemde rechtbank via de website <https://www.rechtspraak.nl/Uw-Situatie/Naar-de-rechter/Rechtszaak-starten>. Daarvoor is een elektronische handtekening (DigiD of eHerkenning) nodig. Op de genoemde website staan de precieze voorwaarden vermeld.

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 hebben wij daarover, voor zover relevant, nadere informatie opgenomen.

Ondertekening

Het college van burgemeester en wethouders van Dordrecht,
namens dezen,

M.C. van Gemert-Rijken
manager Unit Regulering Bouw en Brandveiligheid van de Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid

Deze brief is digitaal vastgesteld en is daarom niet ondertekend.

Besluitdatum: 29 maart 2022

Bijlage A

Deze bijlage is onderdeel van de beschikking op de aanvraag die is geregistreerd onder nummer: Z-22-403539

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.

- Aanvraagformulier aanvraagnummer 6667757, ingediend op 31 januari 2022;
- Memo Ruimtelijke onderbouwing Park Reeweg Gemeente Dordrecht d.d. 19-1-2022, ingediend op 31 januari 2022;
- Rapport Quick Scan Reeweg in Dordrecht NWCadvies.nl d.d. december 2021, ingediend op 31 januari 2022.

Bijlage B

Deze bijlage is onderdeel van de beschikking op de aanvraag die is geregistreerd onder nummer: Z-22-403539

In deze bijlage worden de activiteitgebonden overwegingen met de daarbij behorende voorschriften, verplichting en mededelingen vermeld voor de activiteit:

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

Overwegingen

BESTEMMINGSPLAN

De aanvraag en de daarbij ingediende stukken hebben wij getoetst aan het ter plaatse geldende bestemmingsplan "Reeland".

De aanvraag valt binnen de enkelbestemming:

A. "Sport".

De aanvraag is in strijd met artikel 12.1 van het bestemmingsplan, omdat is het aanleggen van een park hier niet toegestaan.

De aanvraag valt ook binnen de dubbelbestemming:

B. "Waarde - Archeologie - 3".

De aanvraag is in strijd met artikel 22.1 van het bestemmingsplan, omdat de gronden mede bestemd voor het behoud van en de bescherming van de ter plaatse aanwezige archeologische waarden.

Cf artikel 22.4 van het bestemmingsplan is het verboden op of in deze gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (omgevingsvergunning) de volgende werken, voor zover geen

bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het uitvoeren van grondwerkzaamheden, waaronder ook worden gerekend het woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, aanleggen van drainage en ontginnen, en aanleggen, vergraven of verruimen van sloten, vijvers en andere waterpartijen;

Voordat over het verlenen van de omgevingsvergunning als bedoeld in lid 22.4.1 wordt beslist, winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij de archeologisch deskundige.

Archeoloog

Voor het plangebied geldt de dubbelbestemming waarde archeologie 3 met een vrijstelling voor bodemingrepen tot 100 cm –mv..

In het plangebied zelf is geen onderzoek gedaan, maar wel in de directe omgeving en in dezelfde archeologische verwachtingszoen. Het betreft de volgende onderzoeken waarvan de resultaten ook voor het plangebied bruikbaar zijn; DDT 0511 Halmaheiraplein en DDT 1823 Nieuwe Noordpolderweg-Vlijpark.

DDT 0511 Halmaheiraplein (archeologische begeleiding)

Op deze locatie ligt het in 1421 verdrinken laatmiddeleeuwse en oudere landschap met behoudenswaardige archeologische waarden op een diepte van meer dan 380 cm –NAP.

DDT 1823 Nieuwe Noordpolderweg-Vlijpark.(booronderzoek)

Op deze locatie ligt het in 1421 verdronken laatmiddeleeuwse en oudere landschap met behoudenswaardige archeologische waarden op een diepte vanaf 398 cm –NAP.

Op beide locaties - en ook in het plangebied - liggen de archeologische waarden ruim dieper dan de op voorhand verwachte 100 cm –mv (dat zou hier vanaf circa 200 cm –NAP zijn).

Gezien de inrichtingschets d.d. 16-12-2021 lijken de geplande bodemingepen qua diepte beperkt te blijven (en binnen de 100 cm-mv), mogelijk met uitzondering van een nieuw aan te leggen noord-zuid lopende watergang in het midden van het gebied, circa 100 meter lang. De aanlegdiepte hiervan is niet bekend, maar deze zou de diepte van 398 cm -NAP kunnen overschrijden. NB Op de tweede schets in de Ruimtelijke Onderbouwing staat deze nieuwe watergang niet aangegeven.

Rekening houdend met de relatief beperkte lengte en breedte van de mogelijk nieuwe watergang in de zone met waarde 3 (als deze al uitgevoerd gaat worden), is archeologisch onderzoek hier niet zinvol. Dit gaat namelijk weinig tot geen nieuwe informatie opleveren. Er wordt daarom geen archeologisch onderzoek verplicht gesteld: vanuit het oogpunt van archeologie bestaat er geen bezwaar tegen dit plan.

Advies cultuurhistorie: akkoord.

De waardevolle historische watergang Raamkil-Molenvliet (17e-eeuws) aan de westzijde van het plangebied blijft intact en diens functie blijft behouden, Ook de waardevolle historische polderontsluitingsweg Reeweg blijft behouden.

Ook vanuit het oogpunt van cultuurhistorie bestaat er geen bezwaar tegen dit plan.

BEVOEGDHEID AFWIJKEN

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

MOTIVERING AFWIJKEN

Met gebruikmaking van artikel 2.12 eerste lid, onder a, sub 3° van de Wabo kan worden afgeweken van het bestemmingsplan indien de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat. Duidelijk is dat dit een mooi voorbeeld is van het efficiënter omgaan met gemeentelijk gebied. De overgebleven sportvelden worden beter/intensiever benut en het inrichten van dit veld, dat dichtbij de Vogelbuurt ligt als park sluit aan op de behoefte van de buurt. Het aanleggen van een park op deze locatie ligt ook in lijn met de groenblauwe visie die voor de Vogelbuurt is gemaakt. Het project waar dit besluit aan ten grondslag ligt is middels participatie tot stand gekomen. Tevens is de realisering van dit park een eerste aanzet is voor het Stadspark XXL dat hier gemaakt gaat worden. De nieuwe verbinding middels een fiets/voetbrug is een aanvulling op het fijnmazig netwerk dat bewoners stimuleert tot gezonder leven en bewegen en ontmoetingen stimuleert. Zo past dit plan ook uitstekend bij de doelen uit de Omgevingsvisie.

Bodemkwaliteit

Bij functiewijzigingen dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie en moet worden vastgesteld of er sprake is van een saneringsnoodzaak. In de Wet bodembescherming is bepaald dat indien de desbetreffende bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor de beoogde functie, de grond zodanig dient te worden gesaneerd dat zij kan worden gebruikt door de desbetreffende functie (functiegericht saneren). Nieuwe bestemmingen dienen bij voorkeur op schone grond te worden gerealiseerd. Uit het bodemonderzoek blijkt dat de bodem voldoet voor desbetreffende functie. De locatie is onverdacht voor verontreiniging. Vanuit een oogpunt van bodemkwaliteit bestaat er geen bezwaar tegen de functiewijziging. Bij de uitvoering zal nader bodemonderzoek plaatsvinden.

Externe veiligheid

Het plangebied ligt binnen het invloedsgebied van de volgende risicobron: De autoweg N3, aan de oostzijde van het plangebied. De autoweg heeft een beoordelingszone (invloedsgebied) van 200 m. Het plangebied valt buiten deze beoordelingszone. In het plangebied liggen geen in het Besluit Externe Veiligheid Buisleidingen genoemde leidingen die voor regeling in het bestemmingsplan in aanmerking komen.

Geluid

Volgens de Wet geluidhinder zijn alle wegen gezoneerd, met uitzondering van 30 km/ uur gebieden en woonerven. De functiewijziging voldoet aan de bepalingen van de Wet geluidhinder.

Luchtkwaliteit

In het regionaal programma luchtkwaliteit is geen knelpunt in het plangebied. In een zone van 300 meter langs de N3 dient de kwaliteit bij nieuwe ontwikkelingen wel meegenomen te worden in de overweging. Met name maatschappelijke bestemmingen als scholen en kinderdagverblijven zijn minder gewenst in dit gebied. Hiermee is rekening gehouden.

Verkeer en vervoer

Het park heeft een positieve effecten voor met name langzaam verkeer (fiets en wandelroutes) door het semi-openbaar maken van het sportpark. Hiermee worden bestaande routes meer toegankelijk.

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.

Voorschriften

Onderstaande regels zijn direct verbonden aan deze beschikking.

U kan zich daartegen verzetten middels bezwaar of beroep tegen deze beschikking.

1. De (bouw) werkzaamheden dienen zoveel mogelijk overdag te worden uitgevoerd (buiten schemerperiodes).
2. Als (in afwijking van voorschrift 1) het onvermijdelijk is werkzaamheden in de schemer of nachtperiode uit te voeren, dient gebruik te worden gemaakt van vleermuisvriendelijke verlichting (op bouwplaats gerichte geconvergeerde lichtbundels, niet zijwaarts gericht, gebruik van de juiste kleur verlichting, bijv. amberkleurig).
3. De start van de (bouw) werkzaamheden dient zo mogelijk plaats te vinden buiten de broedperiode van vogels (half maart t/m half augustus). Indien dit niet mogelijk is dient minimaal een week voor de werkzaamheden het terrein te worden gecheckt op mogelijke broedvogels door een deskundige, de bevinding dient direct te worden gemaild naar ecologie@ozhz.nl.
4. De (bouw) werkzaamheden leiden niet tot het kappen van bomen. Indien toch de noodzaak bestaat bomen te kappen, kan er mogelijk verstoring of vernieling van nestplaatsen optreden. In dat geval dienen minimaal een week voor de kap de bomen te worden gecheckt op mogelijke broedvogels door een deskundige. De bevinding dient direct te worden gemaild naar ecologie@ozhz.nl.

Verplichting

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 overeenkomstig de stukken die deel uitmaken van de beschikking.

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.
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.
4. Voor inlichtingen en mededelingen omtrent de uitvoering van de werkzaamheden kan contact worden opgenomen met de Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid, telefoon (078) 770 8585.
U vraagt dan naar de Unit Integraal Toezicht.