

Ontwerpbeschikking omgevingsvergunning

Documentnummer: D-22-2276683

Aanvraag

Wij hebben op 2 juli 2021 een aanvraag omgevingsvergunning als bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) ontvangen van Hoveniersbedrijf Baan Hofman B.V., met omschrijving: "het realiseren van een nieuw bedrijfsgebouw en bedrijfswoning".

Deze aanvraag gaat over de locatie: Wieldrechtse Zeedijk 2A te Dordrecht, kadastraal bekend gemeente Dordrecht, sectie W nr. 200.

Wij hebben deze aanvraag geregistreerd onder nummer: Z-21-393805.

De volgende activiteiten zijn aangevraagd:

- bouwen (art. 2.1, lid 1, onder a, Wabo);
- 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).

Overige activiteiten

Wij hebben besloten om de omgevingsvergunning niet te verlenen voor de volgende activiteiten:

- uitweg maken, hebben en veranderen (art. 2.2, lid 1, onder e, Wabo);
- aanleggen (art. 2.1, lid 1, onder b, Wabo).

Voor deze activiteiten is namelijk een separate aanvraag omgevingsvergunning aangevraagd en verleend.

(ontwerp)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 locatie(s) 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 vergunde plan of project kan als volgt worden omschreven:

De nieuwbouw van een hoveniersbedrijf met een kwekerij en een bedrijfswoning.

Wij hebben voorts besloten om de daarbij benodigde afwijking te verlenen zoals benoemd in de activiteit-gebonden bijlagen.

Wij hebben voorts besloten om aan deze vergunning voorschriften te verbinden. Deze voorschriften zijn opgenomen in de activiteit-gebonden bijlagen.

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 elke beoordeelde activiteit een bijlage gemaakt (bijlage B en volgende). In die bijlagen zijn de activiteit-gebonden overwegingen beschreven en zijn, voor zover van toepassing, de activiteit-gebonden 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.

Advies over de aanvraag

Op grond van artikel 6.2 van het Bor, is de Welstandscommissie aangewezen als adviseur. Wij hebben het advies van deze adviseur ontvangen en in de beschikking verwerkt.

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 10 september 2021 schriftelijk verzocht om de aanvraag aan te vullen.

Op 23 februari 2022 hebben wij voldoende aanvulling ontvangen om de aanvraag verder te behandelen.

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

Wijziging van de aanvraag

Op ons verzoek hebben wij op 23 februari 2022 een wijziging op de aanvraag ontvangen. Deze wijziging heeft betrekking op het verschuiven van het bedrijfsloods binnen het bouwvlak van het bestemmingsplan.

Wij hebben deze wijziging in de aanvraag opgenomen.

(Ontwerp-)beschikking

Op 27 oktober 2022 start ter inzagelegging van deze (ontwerp)beschikking en loopt tot en met 7 december 2022.

In deze periode van 6 weken wordt een eenieder in de gelegenheid gesteld om zienswijzen naar voren te brengen.

(Ontwerp-)verklaring van geen bedenkingen

Op basis van artikel 6.5 van de Wet ruimtelijk ordening en artikel 2.27 van de wet algemene bepalingen omgevingsrecht en gelet op het bepaalde in artikel 26.5, lid 3 van het Besluit omgevingsrecht is een verklaring van geen bedenkingen vereist van de gemeenteraad Dordrecht omdat in dit geval het bouwplan onder het Nieuwe Dordtse Biesbosch valt.

De aanvraag is daarom op 18 oktober 2022 aan de gemeenteraad van Dordrecht voorgelegd.
Op 18 oktober 2022 heeft de gemeenteraad een ontwerpverklaring van geen bedenkingen afgegeven.
De (ontwerp)verklaring van geen bedenkingen wordt tegelijkertijd te inzage gelegd met deze (ontwerp)omgevingsvergunning.

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 activiteit-gebonden bijlage(n) 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.

Verzonden: 21 oktober 2022

Bijlage A

Deze bijlage is onderdeel van de beschikking op de aanvraag die is geregistreerd onder nummer: Z-21-393805

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:

- aanvraag omgevingsvergunning voor het realiseren van nieuwbouw bedrijfsgebouw en bedrijfswoning, locatie Wieldrechtse Zeedijk 2A Dordrecht;
- Bescheidenlijst nieuwbouw woning+loods fam. Rijkers, d.d. 08-04-2022.

Bouwkundige tekeningen:

- tekening 2013-OM-001, situatie bestaand, d.d. 16-02-2021;
- tekening 2013-OM-100a, situatie nieuw, wijziging B, d.d. 21-02-2021;
- tekening 2013-OM-200a, plattegronden, ONE B, wijziging A, d.d. 28-10-2021;
- tekening 2013-OM-210a, overzicht plattegronden, ONE B, wijziging A, d.d. 28-10-2021;
- tekening 2013-OM-211a, overzicht plattegrond begane grond, ONE B, wijziging A, d.d. 28-10-2021;
- tekening 2013-OM-212a, overzicht plattegrond 1e verdieping, ONE B, wijziging A, d.d. 28-10-2021;
- tekening 2013-OM-213a, overzicht plattegrond dak, ONE B, wijziging A, d.d. 28-10-2021;
- tekening 2013-OM-250a, overzicht gevels en doorsneden, ONE B, wijziging A, d.d. 28-10-2021;
- tekening 2013-OM-251a, overzicht plattegrond dak, ONE B, wijziging A, d.d. 28-10-2021;
- tekeningen-set 2013-OM-300a, principe buitendetails, ONE B, wijziging A, d.d. 28-10-2021;
- tekeningen-set 2013-OM-310a, principe buitendetails loods, ONE B, d.d. 16-2-2021.

Ruimtelijke onderbouwing:

- rapport ruimtelijke onderbouwing, DAR bouwadvies, versie 1.3, d.d. 15-11-2021;
- bijlage 1 bij Ro, nr. 20201290.v01, onderzoek bedrijven en milieuzonering, DAR Bouwadvies, d.d. 21-01-2021;
- bijlage 2 bij Ro, nr. 20201291.v01, akoestisch onderzoek industrie, DAR Bouwadvies, d.d. 19-01-2021;
- bijlage 3 bij Ro, nr. 20201292, akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaier, DAR Bouwadvies, d.d. 19-01-2021;
- bijlage 4 bij Ro, nr. 20201529-2, verkennend bodemonderzoek, Milon, d.d. 20-10-2021;
- bijlage 4a bij Ro, nr. AO-401520-25 oktober 2021, aanvullend bodemonderzoek, Buro Antares, d.d. 26-10-2021;
- bijlage 5 bij Ro, nr. 20201294, luchtkwaliteitsonderzoek, DAR Bouwadvies, d.d. 25-01-2021;
- bijlage 6 bij Ro, nr. 20201293.v01, aanmeldnotitie MER-beoordeling, De Roever omgevingsadvies, d.d. 03-11-2020;
- bijlage 7 bij Ro, nr. 20201295, stikstofdepositie onderzoek, De Roever omgevingsadvies, d.d. 16-11-2021;
- bijlage 7a bij Ro, nr. RwiPWmUtKAAi, AERIUS berekening, OPS, De Roever omgevingsadvies, d.d. 16-11-2021;
- bijlage 7b bij Ro, nr. RjP5CQu6rJF4, AERIUS berekening, gebruiksfase, De Roever omgevingsadvies, d.d. 16-11-2021;
- bijlage 8 bij Ro, nr. BE-2020-697-r, QuickScan Wet natuurbescherming, Blom Ecologie BV, d.d. 08-10-2020;
- bijlage 9 bij Ro, nr. 20201529, watertoets, Milon, d.d. 30-10-2020;

- bijlage 10 bij Ro, nr. 4878918100, archeologisch bureauonderzoek, Rubicon erfgoed, d.d. 04-08-2020;
- bijlage 11 bij Ro, nr. 4878918100, verkennend archeologisch booronderzoek, VUHbs archeologie, d.d. 2020;
- bijlage 12 bij Ro, nr. 4887414100, archeologisch verkennend booronderzoek, Rubicon erfgoed, d.d. 16-08-2020.

Activiteitenbesluit:

- melding Activiteitenbesluit, nr. AIM-sessie Agtx1y3pxmu, d.d. 02-06-2022.

Bouwfysica:

- rapport PR17192, Wieldrechtse Zeedijk te Dordrecht, woning, Bouwbesluit toets, TIMA, d.d. 28-06-2021;
- rapport PR17192, Wieldrechtse Zeedijk te Dordrecht, utiliteit, Bouwbesluit toets, TIMA, d.d. 28-06-2021;
- rapport PR17192, Wieldrechtse Zeedijk te Dordrecht, woning, voorlopig energielabel;
- rapport PR17192, Wieldrechtse Zeedijk te Dordrecht, utiliteit, voorlopig energielabel;
- rapport PR17192, Wieldrechtse Zeedijk te Dordrecht, woning, BENG berekening, TIMA, d.d. 28-06-2021;
- rapport PR17192, Wieldrechtse Zeedijk te Dordrecht, utiliteit, BENG berekening, TIMA, d.d. 28-06-2021;
- rapport PR17192, Wieldrechtse Zeedijk te Dordrecht, woning, MPG berekening, TIMA, d.d. 28-06-2021.

Alle overige niet genoemde documenten kunt u als niet goedgekeurd beschouwen.

Bijlage B

Deze bijlage is onderdeel van de beschikking op de aanvraag die is geregistreerd onder nummer: Z-21-393805

In deze bijlage worden de activiteit-gebonden overwegingen met de daarbij behorende voorschriften, verplichtingen en/of mededelingen vermeld voor de activiteit:

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

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 "Nieuwe Dordtse Biesbosch". De aanvraag is in strijd met de voorschriften van het bestemmingsplan. De activiteit 'Planologisch afwijken' maakt daarom onderdeel uit van deze aanvraag. Uit de beoordeling van die activiteit zoals omschreven in bijlage C blijkt dat de strijdigheid met het bestemmingsplan kan worden weggenomen.

Bouwverordening

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

Redelijke eisen van welstand

De aanvraag en de daarbij ingediende stukken hebben wij voor advies voorgelegd aan de Welstandscommissie. De commissie adviseerde op 16 mei 2022 op hoofdlijnen positief over het plan. De nog ontbrekende gegevens/stukken zijn aangeleverd en op 30 mei 2022 beoordeeld. De getoonde bemonstering is akkoord. De commissie kan zich goed vinden in het plan, en adviseert positief.

De commissie geeft als aanbeveling/aandachtspunt mee dat het toegepaste hout in voldoende mate vrij moet worden gehouden van de grindkoffer. Als tweede aanbeveling geeft de commissie mee om nog eens te kijken naar het contrast tussen de zwarte gevel en de witte dakrand. Een minder groot contrast is beter denkbaar. Als derde aanbeveling geeft de commissie mee om bij het maken van de definitieve kleur- en materiaalkeuzes dit ter plaatse te doen aan de hand van een groot kleur- en materiaalmonster.

Wij hebben ingestemd met het advies van de Welstandscommissie.

Conclusie

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

Voorschriften

Onderstaande regels zijn direct verbonden aan deze beschikking.

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

1. De rookmelders bij de woning dienen conform NEN 2555 te worden aangebracht.

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 overeenkomstig de stukken die deel uitmaken van de beschikking.
2. 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. Definitief geotechnisch rapport met een beschouwing van de volgende onderdelen:
 - a. resultaten van het grondonderzoek, bestaande uit voldoende sonderingen;
 - b. advies aangaande het type fundering;
 - c. berekening van de grondmechanische draagkracht van de ondergrond voor een fundering op staal of op palen.
 2. Definitieve gewichtsberekening, waarin opgenomen:
 - a. overzicht van toegepaste belastingen, belastingfactoren en belastingcombinaties;
 - b. belastingen op alle onderdelen van de bouwconstructie;
 - c. belastingen op de fundering.
 3. Stabiliteitsberekening (bij aan- of uitbouwen van het bestaande en het nieuwe bouwdeel), waarin opgenomen:
 - a. hoofdstabiliteit van het bouwwerk, plaatsen en soort;
 - b. stabiliteit van gevels, wanden en kolommen;
 - c. schijfwerking van stalen / houten (dak)platen.
 4. Palenplan (1:100), waarop aangegeven:
 - a. rapportnummer geotechnisch rapport;
 - b. plaatsen van de sondeerpunten;
 - c. gemaatvoerde paallocaties en noordpijl;
 - d. de rekenwaarden van de paalbelastingen;
 - e. paalpuntniveaus en het bouwpeil in m t.o.v. NAP;
 - f. paaltype en afmetingen van funderingspalen;
 - g. paalkopdetail met aansluiting op de fundering (afhakhoogte) (extra detail bij trekpalen);
 - h. paalrenvooi (aantallen, afm. etc.);
 - i. evt. voorboren van de paalposities.
 5. Wapeningsberekeningen en -tekeningen van in het werk gestorte of prefab funderingsbalken, -stroken, -poeren en -palen.
 6. Wapeningsberekeningen en -tekeningen van in het werk gestorte en geprefabriceerde betonconstructies.
 7. Detailberekeningen en -tekeningen van staal en -houtconstructies.
 8. Detailberekeningen en -tekeningen van verbindingen en verankeringen/stekken van beton-, staal- en houtconstructies.
 9. Detailberekeningen en -tekeningen van balkons, bordessen, galerijen, vloerafscheidingen, lateien, geveldraggers en andere bouwkundige constructies.

10. Berekening van de brandwerendheid van beton-, staal-, steen-, hout- en glasconstructies.
 11. Berekeningen en tekeningen van de dak- en gevelbeplating.
 12. Berekeningen en tekeningen van de noodoverlaten van het dak.
- b. Stukken ten aanzien van de veiligheid rond de bouwplaats:
1. Het veiligheidsplan zoals bedoeld in artikel 2.2, lid 6 van de Mor.
3. 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:
- a. Stukken ten aanzien van de constructieve veiligheid:
1. heirapport met kalenderstaten;
 2. revisie palenplan waarop de paalmisstanden staan aangegeven;
 3. tekeningen en berekeningen van de constructieve voorzieningen in verband met paalmisstanden.
4. De vergunninghouder is eindverantwoordelijk voor de constructieve veiligheid van het bouwwerk. Het Bouwbesluit 2012 is daarbij maatgevend. Dat betekent dat de uitwerking en detaillering van de constructie altijd 'samenhangend' moeten passen binnen de uitgangspunten en hoofdlijn van de constructie. Wij adviseren u daarom deze (door derden) "later in te dienen" stukken altijd door uw (hoofd)constructeur te laten controleren vóórdat u deze bij ons indient.
5. Deze "later in te dienen stukken" dienen (digitaal) via het Omgevingsloket Online te worden ingediend. Wij verzoeken u om elk document als een zelfstandig PDF-bestand toe te voegen. Hierbij dient de bestandsomschrijving overeen te komen met de documentomschrijving. Voordat tot uitvoering wordt overgegaan, moet de vergunninghouder een schriftelijk verklaring hebben ontvangen waarmee de stukken van desbetreffende handeling zijn goedgekeurd.
6. Tijdens de (ontgravings- c.q. bouw)werkzaamheden zijn de volgende bescheiden of een afschrift daarvan op het terrein aanwezig:
- a. de omgevingsvergunning voor het bouwen,
 - b. het veiligheidsplan als bedoeld in artikel 8.7 Bouwbesluit;
 - c. overige voor het bouwen van belang zijnde vergunningen en documenten met nadere voorwaarden en ontheffingen.
7. 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:
- 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.

8. Met het bouwen mag niet worden begonnen voordat door of namens het bevoegd gezag:
- de rooilijnen of bebouwingsgrenzen op het bouwterrein zijn uitgezet, en
 - het straatpeil is uitgezet.
- Hiertoe dient u drie weken van te voren contact op te nemen met de gemeente:
Cluster Ruimtelijke Kwaliteit, uitgiftepeilen@dordrecht.nl
9. 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:
- Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid
t.a.v. Unit Integraal Toezicht A en B
Postbus 550, 3300 AN Dordrecht.
Natuurlijk vermeldt u daarbij ons registratienummer: Z-21-393805
10. 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:
- Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid
t.a.v. Unit Integraal Toezicht A en B
Postbus 550, 3300 AN Dordrecht.
Natuurlijk vermeldt u daarbij ons registratienummer: Z-21-393805
11. Het bouwwerk waarvoor vergunning is verleend, mag niet in gebruik gegeven of genomen zolang die 'gereedmelding' niet schriftelijk is gedaan.
12. 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. Hieraan 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 e 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' 2006.

Indien aannemelijk is dat niet aan bovenstaand voorschrift kan worden voldaan, dient een trillingenonderzoek worden uitgevoerd en uit het onderzoek benodigde maatregelen te worden getroffen. Deze maatregelen dienen in het veiligheidsplan te zijn opgenomen.

Grondwaterstand

Het bemalen van bouwputten, leidingsleuven en andere tijdelijke ontgravingen ten behoeve van bouwwerkzaamheden leidt niet tot een zodanige wijziging van de grondwaterstand dat gevaar kan ontstaan voor de veiligheid van belendingen.

Indien aannemelijk is dat niet aan bovenstaand voorschrift kan worden voldaan, dient een bemalingsadvies worden uitgevoerd en uit het onderzoek benodigde maatregelen te worden getroffen. Deze maatregelen dienen in het veiligheidsplan te zijn opgenomen.

13. 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.
3. 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 Hollandse Delta:
www.wshd.nl of u neemt contact op met het waterschap:
telefoon (0900) 200 5005 of email 2005005@wshd.nl
4. 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.

5. 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.
6. 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).
7. Wij vragen uw aandacht voor de Wet natuurbescherming. In artikel 3.1 van die wet staat dat het verboden is om van nature in Nederland in het wild levende vogels (van soorten als bedoeld in artikel 1 van de Vogelrichtlijn) opzettelijk nesten, rustplaatsen en eieren van vogels te vernielen te beschadigen en te verstoren, of nesten van vogels weg te nemen.
Dat betekent dat u hiermee bij de (bouw)werkzaamheden tijdens de seizoensgebonden broedperiode rekening dient te houden.
8. Voor aansluiting op het hoofdriool dient u contact op te nemen met de gemeente:
Cluster Ruimtelijke Kwaliteit, team Water en Riolen, telefoon (078) 770 4693.
9. Voor het permanent bereikbaar en/of beschikbaar blijven van de openbare weg, dient u vóór de start van de (ontgravings- c.q. bouw)werkzaamheden, contact op te nemen met de gemeente:
Cluster Wijken, team Bereikbaarheid, telefoon 14 078.
Voor het in gebruik nemen van de openbare ruimte heeft u een APV-vergunning "gebruik openbare ruimte" nodig. U vraagt deze aan via de website van de gemeente Dordrecht.
10. 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.
11. Voor overige 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.

Bijlage C

Deze bijlage is onderdeel van de beschikking op de aanvraag die is geregistreerd onder nummer: Z-21-393805

In deze bijlage worden de activiteit-gebonden overwegingen met de daarbij behorende voorschriften, verplichtingen en/of 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 bestemmingsplanen "Nieuwe Dordtse Biesbosch".

De aanvraag valt binnen de enkelbestemming:

- A. "Recreatie (dag en verblijfsrecreatie)".

De aanvraag is in strijd met artikel 11 lid 1 van het bestemmingsplan, omdat een hoveniersbedrijf niet onder de bestemmingsomschrijving valt. Het betreft hier een zelfstandige hoveniersbedrijf.

De aanvraag valt ook binnen de dubbelbestemming:

- B. "Waarde - Archeologie 2"

De aanvraag is in strijd met artikel 21 lid 1 van het bestemmingsplan, omdat het bouwplan niet ten behoeve van de bedoelde bestemming dient doet. Deze gronden zijn mede bestemd voor het behoud van en de bescherming van de ter plaatse aanwezige archeologische waarden.

De aanvraag en de daarbij ingediende stukken is tevens getoetst aan het ter plaatse geldende (paraplu)bestemmingsplanen "Partiele herziening regeling parkeren".

Naar ons oordeel past de aanvraag binnen de regels van dit bestemmingsplan. In het paraplubestemmingsplan "Parkeren" wordt voorgeschreven dat een omgevingsvergunning voor het bouwen of het gebruik van gronden of bouwwerken slechts wordt verleend indien bij de aanvraag is aangetoond dat voorzien is in voldoende parkeergelegenheid, daar onder begrepen parkeer- of stallingsgelegenheid en laad- en losmogelijkheden, overeenkomstig de geldende beleidsregel.

Op grond van artikel 5 lid 1 van de beleidsregels parkeren bij nieuwbouwprojecten is het plan verkeerskundig niet strijdig bevonden. De parkeerbehoefte bij deze ontwikkeling is gelijk aan 13 parkeerplaatsen. Het plan omvat 19 parkeerplaatsen.

Daarnaast voldoet het plan voldoende in de parkeerbehoefte voor de fiets, conform artikel 4 van de beleidsregels parkeren bij nieuwbouwprojecten. Er zijn stallingsmogelijkheden ingetekend, en daarnaast zijn er nog voldoende mogelijkheden om de fietsen elders op het terrein te stallen.

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.

Op 23 februari 2022 is de goede ruimtelijke onderbouwing met bijlagen zoals opgenomen in bijlage B ingediend en deze is positief beoordeeld. Aanvullend hierop is het volgende stedenbouwkundige advies geschreven:

Vanuit stedenbouwkundig oogpunt wordt geadviseerd om medewerking te verlenen aan deze aanvraag. Stedenbouw is akkoord met het aangepaste plan omdat het qua ligging past in het bouwvlak en de hoogte van het bestemmingsplan. De functie wordt tevens passend geacht in het buitengebied.

De Structuurvisie 2040 is vervallen en vervangen door de Omgevingsvisie. De gebiedskenmerken voor het buitengebied zijn vooral gericht op de grotere functies die daar voorkomen (agrarisch, natuur en recreatie). De Omgevingsvisie is niet zodanig gedetailleerd dat deze op perceelsniveau richtlijnen geeft. Het onderhavige perceel ligt min of meer ingeklemd tussen recreatieve functies die in het buitengebied thuishoren, maar de animo om ook dit perceel recreatief te gebruiken is al jarenlang nihil geweest. Een invulling met een hoveniersbedrijf kan dan ook als een passende functie worden gezien, bovendien is de aanvraag om omgevingsvergunning voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing met bijbehorende bijlagen die in bijlage B zijn opgenomen en maken onderdeel uit van deze omgevingsvergunning.

Er is overleg geweest met de buurt, hieruit is gebleken dat er vooral zorgen waren over de locatie van de in-/uitrit met aanleg die separaat van deze omgevingsvergunning zijn aangevraagd en vergund. Hiervoor is echter geen alternatief gevonden. Er zijn bedenkingen vanuit de omgeving over de verkeersbewegingen van en naar de inrichting (zogenoemde indirecte hinder).

De afstand tot de woningen voldoet niet aan de richtlijnen van de VNG. Van deze richtlijnen kan gemotiveerd worden afgeweken middels akoestisch onderzoek wat onderdeel uitmaakt van de ingediende ruimtelijke onderbouwing met de bijbehorende bijlagen.

Uit de ingediende ruimtelijke onderbouwing met bijbehorende bijlagen blijkt dat de geluidbelasting vanwege deze bewegingen maximaal 48 dB afgerond bedraagt. Hiermee wordt voldaan aan de geldende voorkeursgrenswaarden.

Vrachtwagens die komen laden en lossen zijn uitgezonderd van toetsing aan artikel 2.17 van de activiteitenbesluit. Dus voor het LAmox voldoet de inrichting ook. Extra voorzieningen zijn niet nodig.

Hiermee is aangetoond dat met de komst van dit bedrijf er nog steeds sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor de omgeving.

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.

(ontwerp-) Verklaring van geen bedenkingen

Op basis van artikel 6.5 van de Wet ruimtelijk ordening en artikel 2.27 van de wet algemene bepalingen omgevingsrecht en gelet op het bepaalde in artikel 26.5, lid 3 van het Besluit omgevingsrecht is een verklaring van geen bedenkingen vereist van de gemeenteraad Dordrecht omdat in dit geval het bouwplan onder het Nieuwe Dordtse Biesbosch valt.

De aanvraag is daarom op 18 oktober 2022 aan de gemeenteraad van Dordrecht voorgelegd. Op 18 oktober 2022 heeft de gemeenteraad een ontwerpverklaring van geen bedenkingen afgegeven.

De (ontwerp)verklaring van geen bedenkingen wordt tegelijkertijd te inzage gelegd met deze (ontwerp)omgevingsvergunning.

ZIENSWIJZEN

Ingevolge artikel 4:8 Awb stelt een bestuursorgaan 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 maken van bezwaar en daarna het instellen van beroep voor bedoeld), maar heeft als strekking om de zorgvuldige voorbereiding van de beschikking te bevorderen.

Ontvangen zienswijzen:

PM

Beantwoording zienswijzen:

PM

Voorschriften

Onderstaande regels zijn direct verbonden aan deze beschikking.

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

1. Er mogen geen grote afwijkingen met het bestemmingsplan worden gecreëerd dan waarvoor deze omgevingsvergunning is afgegeven.

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. Ter hoogte van boring 17 is een asbestnest verwijderd. Echter blijft de locatie verdacht op het voorkomen van asbest in de bodem en dient conform de NEN 5707 onderzocht te worden. Dit onderzoek, ter verificatie van het asbestnest om na te gaan of alles is verwijderd en of er geen asbest in de grond is achtergebleven, dient conform de NEN5707 te worden onderzocht.

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.

Melding Activiteitenbesluit

Hierbij doe ik, **de heer J. Rikkers**, melding van het starten van mijn bedrijf **Hoveniersbedrijf Baan Hofman B.V.**. Het voor de melding gebruikte e-mailadres is **info@hoveniersbedrijfbaanhofman.nl**.

Activiteiten

Er geldt een aantal specifieke milieuregels uit het Activiteitenbesluit voor de volgende activiteiten:

- Opslaan van gevaarlijke stoffen, CMR-stoffen of bodembedreigende stoffen in verpakking

Daarnaast geldt een aantal algemene milieuregels:

- Algemene milieuregels voor lozen
- Algemene milieuregels voor bodembedreigende activiteiten
- Algemene milieuregels voor energiebesparing

Gegevens melder

Organisatie melder:	Hoveniersbedrijf Baan Hofman B.V.
Naam melder:	de heer J. Rikkers
Adres:	Ambachtstraat 7 3319CA DORDRECHT
Telefoon:	078-6166681
E-mail:	info@hoveniersbedrijfbaanhofman.nl

Gegevens locatie activiteiten

Naam:	Hoveniersbedrijf Baan Hofman B.V.
Adres:	Wieldrechtse Zeedijk 2 a 3329KT DORDRECHT
Toelichting locatie:	
KvK Inschrijving:	Onderneming: Vestiging: Toelichting:
Type inrichting:	type B
Reden melding:	starten activiteiten

Correspondentieadres melding

Correspondentie sturen naar het adres van de melder.

Beschrijving activiteiten

Datum start activiteiten:	01-01-2006
Beschrijving activiteiten:	De werkzaamheden binnen ons bedrijf vinden plaats bij particulieren en bedrijven en niet op de bedrijfslocatie zelf. Dit geldt ook voor de materialen, deze worden bijna allemaal op de projectadressen geleverd en niet op de bedrijfslocatie. Op de bedrijfslocatie worden nagenoeg alleen gereedschappen en klein materiaal geladen waarmee de werkzaamheden elders worden uitgevoerd.

Bijlage met beschrijving toevoegen:	Nee
-------------------------------------	-----

Extra informatie bij de melding

U heeft geen extra informatie bij de melding gevoegd.

Bijlagen geüpload

De volgende bestanden zijn toegevoegd aan de melding:

Indeling locatie activiteiten	20220105_UO-200_LA1.PDF
Situatieschets	20220221_OM-100b_A1.pdf
plattegrondtekeningen begane grond bedrijfsloods	202200319_UO-211_LA1.PDF
plattegrondtekeningen eerste verdieping bedrijfsloods	202200319_UO-211_LA1.PDF
Bedrijfsloods en woning op kadasterkaart	20220221_OM-100b_A1.pdf
Plattegrond woning begane grond en eerste verdieping	20220105_UO-200_LA1.PDF

Gegevens bevoegd gezag

Gemeente Dordrecht
p/a Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid
Postbus 550
3300 AN Dordrecht

Referentie melding

Deze melding is bij ons bekend als **AIM-sessie Agtx1y3pxmu**. Wilt u alstublieft, als u schriftelijk of mondeling contact zoekt, dit als referentie vermelden?

Datum en tijdstip melding

Deze melding is gemaakt op 02-06-2022 om 11:55 uur.

Ingediende aanvraag/melding omgevingsvergunning

Formulierversie
2020.01

Aanvraaggegevens

Algemeen

Aanvraagnummer	6206097
Aanvraagnaam	Nieuwbouw bedrijfsgebouw en bedrijfswoning
Uw referentiecode	2013
Ingediend op	02-07-2021
Soort procedure	Onbekend
Projectomschrijving	De eigenaar van Hoveniersbedrijf Baan Hofman, dat reeds is gevestigd in Dordrecht, is voornemens het perceel aan de Wieldrechtse Zeedijk 2A te Dordrecht in gebruik te nemen als nieuwe bedrijfslocatie. Ten behoeve hiervan wordt het perceel bebouwd met een bedrijfsgebouw en een bedrijfswoning.
Opmerking	-
Gefaseerd	Nee
Blokkerende onderdelen weglaten	Nee
Persoonsgegevens openbaar maken	Nee
Kosten openbaar maken	Nee
Bijlagen die later komen	Brandveiligheid
Bijlagen n.v.t. of al bekend	Overige
Bevoegd gezag	
Naam:	Gemeente Dordrecht
Bezoekadres:	Spuiboulevard 300 3311 GR Dordrecht
Postadres:	Postbus 8 3300 AA Dordrecht
Telefoonnummer:	14078
E-mailadres:	gemeentebestuur@dordrecht.nl
Website:	www.dordrecht.nl
Contactpersoon:	Klantcontactcentrum gemeente Dordrecht

Overzicht bijgevoegde modulebladen

Aanvraaggegevens

Aanvragergegevens

Locatie van de werkzaamheden

Werkzaamheden en onderdelen

Woning bouwen

- Bouwen

Overig bouwwerk bouwen

- Bouwen

Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

- Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

Bijlagen

Kosten



Aanvrager bedrijf

1 Bedrijf

KvK-nummer	24332035
Vestigingsnummer	000019149700
(Statutaire) naam	Hoveniersbedrijf Baan Hofman B.V.
Handelsnaam	Hoveniersbedrijf Baan Hofman B.V.

2 Contactpersoon

Geslacht	☒ Man ☐ Vrouw
Voorletters	J
Voorvoegsels	-
Achternaam	Rikkers
Functie	directeur

3 Vestigingsadres bedrijf

Postcode	3319CA
Huisnummer	7
Huisletter	-
Huisnummertoevoeging	-
Straatnaam	Ambachtstraat
Woonplaats	Dordrecht

4 Correspondentieadres

Adres	Ambachtstraat 7 3319CA Dordrecht
-------	-------------------------------------

5 Contactgegevens

Telefoonnummer	06-24774075
Faxnummer	-
E-mailadres	jan@hoveniersbedrijfbaanhofman.nl



Gemachtigde bedrijf

1 Bedrijf

KvK-nummer	50478729
Vestigingsnummer	000020919875
(Statutaire) naam	One B Bouwkundig ontwerpburo
Handelsnaam	-

2 Contactpersoon

Geslacht	☒ Man ☐ Vrouw
Voorletters	J.D.
Voorvoegsels	-
Achternaam	Boom
Functie	directeur

3 Vestigingsadres bedrijf

Postcode	2953XD
Huisnummer	59
Huisletter	-
Huisnummertoevoeging	-
Straatnaam	Fop Smitstraat
Woonplaats	Alblasserdam

4 Correspondentieadres

Adres	Fop Smitstraat 59 2953XD Alblasserdam
-------	--

5 Contactgegevens

Telefoonnummer	0657574239
Faxnummer	-
E-mailadres	OntwerpburoOneB@outlook.com

6 Akkoordverklaring

Akkoordverklaring

- ☒ Hierbij verklaar ik dat ik de aanvraag/melding naar waarheid heb ingevuld, dat ik correspondentie over mijn aanvraag/melding wil ontvangen op het door mij opgegeven e-mailadres of op het door mij opgegeven adres van de berichtenbox en dat ik weet dat er kosten verbonden kunnen zijn aan het indienen van een aanvraag.



Locatie

1 Kadastraal perceelnummer

Burgerlijke gemeente Dordrecht

Kadastrale gemeente Dordrecht

Kadastrale sectie W

Kadastraal perceelnummer 200

Bouwplannaam -

Bouwnummer -

Gelden de werkzaamheden in deze
aanvraag/melding voor meerdere
adressen of percelen? ☐ Ja
☒ Nee

2 Eigendomssituatie

Eigendomssituatie van het perceel ☒ U bent eigenaar van het perceel
☐ U bent erfpachter van het perceel
☐ U bent huurder van het perceel
☐ Anders



Bouwen

Woning bouwen

1 Woonboten en drijvende objecten

Betreft de woning een woonboot of ander drijvend object met een woonfunctie?

- ☐ Ja
☒ Nee

2 Woning

Gaat het om de bouw van één of meer woningen?

- ☒ Ja
☐ Nee

Voor welke functie wordt de woning gebouwd?

- ☒ Eigen bewoning
☐ Zorgwoning
☐ Anders

Is er sprake van particulier opdrachtgeverschap?

- ☒ Ja
☐ Nee

3 De bouwwerkzaamheden

Wat is er op het bouwwerk van toepassing?

- ☐ Het wordt geheel vervangen
☐ Het wordt gedeeltelijk vervangen
☒ Het wordt nieuw geplaatst

Eventuele toelichting

-

Hebt u voor deze bouwwerkzaamheden al eerder een vergunning aangevraagd?

- ☐ Ja
☒ Nee

4 Plaats van het bouwwerk

Waar gaat u bouwen?

Terrein

5 Bruto vloeroppervlakte bouwwerk

Verandert de bruto vloeroppervlakte van het bouwwerk door de bouwwerkzaamheden?

- ☒ Ja
☐ Nee

Wat is de bruto vloeroppervlakte van het bouwwerk in m2 voor uitvoering van de bouwwerkzaamheden?

0

Wat is de bruto vloeroppervlakte van het bouwwerk in m2 na uitvoering van de bouwwerkzaamheden?

245

6 Bruto inhoud bouwwerk

- Verandert de bruto inhoud van het bouwwerk door de bouwwerkzaamheden? ☒ Ja
☐ Nee
- Wat is de bruto inhoud van het bouwwerk in m3 voor uitvoering van de bouwwerkzaamheden? 0
- Wat is de bruto inhoud van het bouwwerk in m3 na uitvoering van de bouwwerkzaamheden? 800

7 Oppervlakte bebouwd terrein

- Verandert de bebouwde oppervlakte van het terrein na uitvoering van de bouwwerkzaamheden? ☒ Ja
☐ Nee
- Wat is de bebouwde oppervlakte van het terrein in m2 voor uitvoering van de bouwwerkzaamheden? 48
- Wat is de bebouwde oppervlakte van het terrein in m2 na uitvoering van de bouwwerkzaamheden? 147

8 Seizoensgebonden en tijdelijke bouwwerken

- Gaat het om een seizoensgebonden bouwwerk? ☐ Ja
☒ Nee
- Gaat het om een tijdelijk bouwwerk? ☐ Ja
☒ Nee

9 Gebruik

- Waar gebruikt u het bouwwerk en/of terrein momenteel voor? ☐ Wonen
☒ Overige gebruiksfuncties
- Geef aan waar u het bouwwerk en/of terrein momenteel voor gebruikt. Het perceel Wieldrechtse Zeedijk 2a ligt in het buitengebied van Dordrecht en is momenteel braakliggend. Op het perceel is voormalige agrarische bedrijfsbebouwing.
- Waar gaat u het bouwwerk voor gebruiken? ☒ Wonen
☐ Overige gebruiksfuncties
- Wat wordt de gebruiksoppervlakte van de woning in m2 na uitvoering van de bouwwerkzaamheden? 214
- Wat wordt de vloeroppervlakte van het verblijfsgebied van de woning in m2 na uitvoering van de bouwwerkzaamheden? 118

10 Huurwoningen

- Wat is het aantal huurwoningen waarvoor een vergunning wordt aangevraagd? 0
- Wat is het aantal huurwooneenheden waarvoor een vergunning wordt aangevraagd? 0

11 Koopwoningen

Wat is het aantal koopwoningen
waarvoor een vergunning wordt
aangevraagd? 1

Wat is het aantal
koopwooneenheden waarvoor een
vergunning wordt aangevraagd? 0

12 Algemeen

Bent u na voltooiing van de ☒ Ja
werkzaamheden bewoner van het ☐ Nee
bouwwerk?

13 Uiterlijk bouwwerk/welstand

Beschrijf van de onderstaande onderdelen de materialen en kleuren die u voor het bouwwerk gebruikt. U mag het veld leeg laten als u materialen en kleuren in de bijlagen vermeldt

Onderdelen	Materiaal	Kleur
Gevels	Houten delen	Zwart
- Plint gebouw	-	-
- Gevelbekleding	Houten delen	zwart
- Borstweringen	-	-
- Voegwerk	-	-
Kozijnen	Aluminium	Zwart geanodiseerd
- Ramen	Aluminium	Zwart geanodiseerd
- Deuren	Aluminium	Zwart geanodiseer
- Luiken	-	-
Dakgoten en boeidelen	Gepatineerd Zink	RAL9006
Dakbedekking	Gepatineerd Zink	RAL9006

Vul hier overige onderdelen en Boeidelen = wit (RAL9010)
bijbehorende materialen en kleuren Spanten - Eiken hout blank gelakt
in.

14 Mondeling toelichten

Ik wil mijn bouwplan ☒ Ja
mondeling toelichten voor ☐ Nee
de welstandscommissie/
stadsbouwmeester.



Bouwen

Overig bouwwerk bouwen

1 De bouwwerkzaamheden

Wat is er op het bouwwerk van toepassing?

- ☐ Het wordt geheel vervangen
☐ Het wordt gedeeltelijk vervangen
☒ Het wordt nieuw geplaatst

Eventuele toelichting

-

Hebt u voor deze bouwwerkzaamheden al eerder een vergunning aangevraagd?

- ☐ Ja
☒ Nee

2 Plaats van het bouwwerk

Waar gaat u bouwen?

Terrein

3 Bruto vloeroppervlakte bouwwerk

Verandert de bruto vloeroppervlakte van het bouwwerk door de bouwwerkzaamheden?

- ☒ Ja
☐ Nee

Wat is de bruto vloeroppervlakte van het bouwwerk in m2 voor uitvoering van de bouwwerkzaamheden?

0

Wat is de bruto vloeroppervlakte van het bouwwerk in m2 na uitvoering van de bouwwerkzaamheden?

533

4 Bruto inhoud bouwwerk

Verandert de bruto inhoud van het bouwwerk door de bouwwerkzaamheden?

- ☒ Ja
☐ Nee

Wat is de bruto inhoud van het bouwwerk in m3 voor uitvoering van de bouwwerkzaamheden?

0

Wat is de bruto inhoud van het bouwwerk in m3 na uitvoering van de bouwwerkzaamheden?

2150

5 Oppervlakte bebouwd terrein

Verandert de bebouwde oppervlakte van het terrein na uitvoering van de bouwwerkzaamheden?

- ☒ Ja
☐ Nee

Wat is de bebouwde oppervlakte van het terrein in m2 voor uitvoering van de bouwwerkzaamheden? 48

Wat is de bebouwde oppervlakte van het terrein in m2 na uitvoering van de bouwwerkzaamheden? 412

6 Seizoensgebonden en tijdelijke bouwwerken

Gaat het om een
seizoensgebonden bouwwerk? ☐ Ja
☒ Nee

Gaat het om een tijdelijk
bouwwerk? ☐ Ja
☒ Nee

7 Gebruik

Waar gebruikt u het bouwwerk en/
of terrein momenteel voor? ☐ Wonen
☒ Overige gebruiksfuncties

Geef aan waar u het bouwwerk en/
of terrein momenteel voor gebruikt. Het perceel Wieldrechtse Zeedijk 2a ligt in het buitengebied van Dordrecht en is momenteel braakliggend. Op het perceel is voormalige agrarische bedrijfsbebouwing.

Waar gaat u het bouwwerk voor
gebruiken? ☐ Wonen
☒ Overige gebruiksfuncties

Geef aan waar u het bouwwerk
voor gaat gebruiken. Met de voorliggende aanvraag omgevingsvergunning wordt ingezet op het bouwen van een bedrijfsgebouw aan de westzijde van het perceel en een bedrijfswoning met garage aan de oostzijde van het perceel.

8 Gebruiksfuncties

In onderstaande tabel staan in de eerste kolom mogelijke gebruiksfuncties die in een bouwwerk kunnen voorkomen. Vul voor alle gebruiksfuncties die voor u van toepassing zijn het aantal personen, de totale gebruiksoppervlakte en de totale vloeroppervlakte van het verblijfsgebied in m2 in hele getallen in.

Gebruiksfunctie	Aantal personen	Gebruiksoppervlakte (m2)	Verblijfsoppervlakte (m2)
Bijeenkomst	9	79	59
Cel	-	-	-
Gezondheidszorg	-	-	-
Industrie	-	-	-
Kantoor	4	35	27
Logies	-	-	-
Onderwijs	-	-	-
Sport	-	-	-
Winkel	-	-	-
Overige gebruiksfuncties	-	-	-

9 Uiterlijk bouwwerk/welstand

Beschrijf van de onderstaande onderdelen de materialen en kleuren die u voor het bouwwerk gebruikt. U mag het veld leeg laten als u materialen en kleuren in de bijlagen vermeldt

Onderdelen	Materiaal	Kleur
Gevels	Geïsoleerd paneel	Zwart
- Plint gebouw	-	-
- Gevelbekleding	Geïsoleerd paneel	Wwart
- Borstweringen	-	-
- Voegwerk	-	-
Kozijnen	Aluminium	Zwart geanodiseerd
- Ramen	Aluminium	Zwart geanodiseerd
- Deuren	Aluminium	Zwart geanodiseer
- Luiken	-	-
Dakgoten en boeidelen	Gepatineerd Zink	Zink
Dakbedekking	Geïsoleerd paneel	Grijs Ral 9006

Vul hier overige onderdelen en bijbehorende materialen en kleuren in.

Op de voorgevel wordt een stalen plankprofiel (verticaal) aangebracht in de kleur zwart. Het spant wordt uitgevoerd in eiken en de goot wordt uitgevoerd in wit zetwerk (RAL9010).

10 Mondeling toelichten

Ik wil mijn bouwplan mondeling toelichten voor de welstandscommissie/stadsbouwmeester.

☒ Ja
☐ Nee

Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

1 Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

Met welke regels voor ruimtelijke ordening zijn de voorgenomen werkzaamheden in strijd?

- ☒ Bestemmingsplan
- ☐ Beheersverordening
- ☐ Exploitatieplan
- ☐ Regels op grond van de provinciale verordening
- ☐ Regels op grond van een AMvB
- ☐ Regels van het voorbereidingsbesluit

Beschrijf hoe en in welke mate de voorgenomen werkzaamheden in strijd zijn met de regels voor ruimtelijke ordening.

Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Nieuwe Dordtse Biesbosch'. De gemeenteraad stelde dit plan gewijzigd vast op 23 september 2014. De betreffende locatie heeft in dit bestemmingsplan de bestemming 'Recreatie-1' en de dubbelbestemming 'Archeologie-2'. Over de gronden ligt een wijzigingsbevoegdheid waarmee het college van burgemeester en wethouders bevoegd is het bestemmingsplan te wijzigen om een bedrijfswoning ten behoeve van een volwaardig recreatief bedrijf te realiseren. In dit geval kan de wijzigingsbevoegdheid overigens niet worden toegepast

Beschrijf het huidige gebruik van de gronden of het bouwwerk.

Het perceel Wieldrechtse Zeedijk 2a ligt in het buitengebied van Dordrecht en is momenteel braakliggend. Op het perceel is voormalige agrarische bedrijfsbebouwing.

Beschrijf het beoogde gebruik van de gronden of het bouwwerk.

Met de voorliggende aanvraag omgevingsvergunning wordt ingezet op het bouwen van een bedrijfsgebouw aan de westzijde van het perceel en een bedrijfswoning met garage aan de oostzijde van het perceel.

Beschrijf de gevolgen van het beoogde gebruik voor de ruimtelijke ordening.

Wanneer het perceel conform de bestemmingswijziging bebouwd zou worden, zou dit passen binnen de bestemmingsplanvoorschriften, uiteraard wel met toepassing van de wijzigingsbevoegdheid. In hoofdstuk 4 van de Ruimtelijke Onderbouwing wordt onderbouwd dat een ander gebruik geen negatieve gevolgen voor een goede ruimtelijke ordening heeft.

Is het beoogde gebruik tijdelijk van aard?

- ☐ Ja
- ☒ Nee

Hebt u een rapport nodig waarin de archeologische waarde van het terrein dat zal worden verstoord in voldoende mate is vastgelegd?

- ☒ Ja
- ☐ Nee

Wordt er afgeweken van het exploitatieplan?

- ☐ Ja
- ☒ Nee

Bijlagen

Formele bijlagen

Naam bijlage	Bestandsnaam	Type	Datum ingediend	Status document
20210612_OM-200_LA1-PDF	20210612_OM-20-0_LA1-.PDF	Bestemmingsplan, beheersverordening en bouwverordening complexere bouwwerken Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouwen complexere bouwwerken Welstand	02-07-2021	In behandeling
20210612_OM-25-0_A1_PDF	20210612_OM-25-0_A1.PDF	Bestemmingsplan, beheersverordening en bouwverordening complexere bouwwerken Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouwen complexere bouwwerken Welstand	02-07-2021	In behandeling
20210612_OM-30-0_A3_PDF	20210612_OM-30-0_A3.PDF	Bestemmingsplan, beheersverordening en bouwverordening complexere bouwwerken Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouwen complexere bouwwerken Welstand	02-07-2021	In behandeling
e_Zeedijk_te_Dordrecht_-_woning_-_BB_pdf	PR17192 - Wieldrechtse Zeedijk te Dordrecht - woning - BB.pdf	Energiezuinigheid en milieu Gezondheid	02-07-2021	In behandeling
Zeedijk_te_Dordrecht_-_woning_-_BENG_pdf	PR17192 - Wieldrechtse Zeedijk te Dordrecht - woning - BENG.pdf	Energiezuinigheid en milieu Gezondheid	02-07-2021	In behandeling
_Zeedijk_te_Dordrecht_-_woning_-_MPG_pdf	PR17192 - Wieldrechtse Zeedijk te Dordrecht - woning - MPG.pdf	Energiezuinigheid en milieu Gezondheid	02-07-2021	In behandeling
ht_-_woning_-_Voorlopig_energielabel_pdf	PR17192 - Wieldrechtse Zeedijk te Dordrecht - woning - Voorlopig energielabel.pdf	Energiezuinigheid en milieu Gezondheid	02-07-2021	In behandeling
20210612_OM-00-1_A1_PDF	20210612_OM-00-1_A1.PDF	Bestemmingsplan, beheersverordening en bouwverordening complexere bouwwerken Plattegronden, doorsneden en	02-07-2021	In behandeling

Naam bijlage	Bestandsnaam	Type	Datum ingediend	Status document
		detailtekeningen bouwen complexere bouwwerken		
20210612_OM-10-0_A1_PDF	20210612_OM-10-0_A1.PDF	Bestemmingsplan, beheersverordening en bouwverordening complexere bouwwerken Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouwen complexere bouwwerken	02-07-2021	In behandeling
20210612_OM-21-0_A1_PDF	20210612_OM-21-0_A1.PDF	Bestemmingsplan, beheersverordening en bouwverordening complexere bouwwerken Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouwen complexere bouwwerken Welstand	02-07-2021	In behandeling
20210612_OM-211_LA1_PDF	20210612_OM-21-1_LA1-.PDF	Bestemmingsplan, beheersverordening en bouwverordening complexere bouwwerken Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouwen complexere bouwwerken Welstand	02-07-2021	In behandeling
20210612_OM-212_LA1_PDF	20210612_OM-21-2_LA1-.PDF	Bestemmingsplan, beheersverordening en bouwverordening complexere bouwwerken Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouwen complexere bouwwerken Welstand	02-07-2021	In behandeling
20210612_OM-213_LA1_PDF	20210612_OM-21-3_LA1-.PDF	Bestemmingsplan, beheersverordening en bouwverordening complexere bouwwerken Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouwen complexere bouwwerken Welstand	02-07-2021	In behandeling
20210612_OM-251_LA1_PDF	20210612_OM-25-1_LA1-.PDF	Bestemmingsplan, beheersverordening en bouwverordening complexere bouwwerken Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouwen complexere bouwwerken Welstand	02-07-2021	In behandeling
20211602_OM-30-0_A3_pdf	20211602_OM-30-0_A3.pdf	Bestemmingsplan, beheersverordening en bouwverordening complexere bouwwerken Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouwen complexere bouwwerken Welstand	02-07-2021	In behandeling
eedijk_te_Dordrecht_-_utiliteit_-_BB_pdf	PR17192 - Wieldrechtse Zeedijk te Dordrecht - utiliteit - BB.pdf	Energiezuinigheid en milieu Gezondheid	02-07-2021	In behandeling
dijk_te_Dordrecht_-_utiliteit_-_BENG_pdf	PR17192 - Wieldrechtse Zeedijk	Energiezuinigheid en milieu Gezondheid	02-07-2021	In behandeling

Naam bijlage	Bestandsnaam	Type	Datum ingediend	Status document
	te Dordrecht - utiliteit - BENG.pdf			
_ - utiliteit - Voorlopg - energielabel .pdf	PR17192 - Wieldrechtse Zeedijk te Dordrecht - utiliteit - Voorlopg energielabel.pdf	Energiezuinigheid en milieu Gezondheid	02-07-2021	In behandeling
nderingen_ADCIM_G20-210107-Rapport_01 .pdf	sonderingen ADCIM G20210107-Rapport 01.pdf	Constructieve veiligheid complexere bouwwerken	02-07-2021	In behandeling
Ruimtelijke_onderbouwing_V1_2 .pdf	Ruimtelijke onderbouwing_V-1.2.pdf	Bestemmingsplan, beheersverordening en bouwverordening complexere bouwwerken	02-07-2021	In behandeling
Bijlage_1_Onderzoek-BMZ_20210121 .pdf	Bijlage_1_Onderzoek_BMZ_20210-121.pdf	Bestemmingsplan, beheersverordening en bouwverordening complexere bouwwerken	02-07-2021	In behandeling
Bijlage_2_Onderzoek-IL_20210119 .pdf	Bijlage_2_Onderzoek_IL_202101-19.pdf	Bestemmingsplan, beheersverordening en bouwverordening complexere bouwwerken	02-07-2021	In behandeling
Bijlage_3_Onderzoek-WVL_20210119 .pdf	Bijlage_3_Onderzoek_WVL_20210-119.pdf	Bestemmingsplan, beheersverordening en bouwverordening complexere bouwwerken	02-07-2021	In behandeling
4_Verkennend_bodemonderzoek_20201202 .pdf	Bijlage_4_Verkennend_bodemonderzoek_20201202-.pdf	Bestemmingsplan, beheersverordening en bouwverordening complexere bouwwerken	02-07-2021	In behandeling
_5_Luchtkwaliteitsonderzoek_20210125 .pdf	Bijlage_5_Luchtkwaliteitsonderzoek_2021-0125.pdf	Bestemmingsplan, beheersverordening en bouwverordening complexere bouwwerken	02-07-2021	In behandeling
Bijlage_6_Notitie_M-ER_20201103 .pdf	Bijlage_6_Notitie_M-ER_20201103.pdf	Bestemmingsplan, beheersverordening en bouwverordening complexere bouwwerken	02-07-2021	In behandeling
_Stikstofdepositieonderzoek_20210125 .pdf	Bijlage_7_Stikstofdepositieonderzoek_20210125.pdf	Bestemmingsplan, beheersverordening en bouwverordening complexere bouwwerken	02-07-2021	In behandeling
ijlage_7a_Aanlegfase_AERIUS_202101-25 .pdf	Bijlage_7a_Aanlegfase_AERIUS_20210-125.pdf	Bestemmingsplan, beheersverordening en bouwverordening complexere bouwwerken	02-07-2021	In behandeling
lage_7b_Gebruiksfase_AERIUS_202101-25 .pdf	Bijlage_7b_Gebruiksfase_AERIUS_2021-0125-.pdf	Bestemmingsplan, beheersverordening en bouwverordening complexere bouwwerken	02-07-2021	In behandeling
Bijlage_8_Quickscan-Wnb_20201008 .pdf	Bijlage_8_Quickscan-Wnb_20201008.pdf	Bestemmingsplan, beheersverordening en bouwverordening complexere bouwwerken	02-07-2021	In behandeling
Bijlage_9_Watertoets_20201010 .pdf	Bijlage_9_Watertoets_20201010-.pdf	Bestemmingsplan, beheersverordening en bouwverordening complexere bouwwerken	02-07-2021	In behandeling
Bijlage_9a_Waterberging_20210406 .pdf	Bijlage_9a_Waterberging_20210406.pdf	Bestemmingsplan, beheersverordening en bouwverordening complexere bouwwerken	02-07-2021	In behandeling
cheologisch_bureauonderzoek_20200804 .pdf	Bijlage_10_Archeologisch_bureauonderzoek_2020-0804-.pdf	Bestemmingsplan, beheersverordening en bouwverordening complexere bouwwerken	02-07-2021	In behandeling

Naam bijlage	Bestandsnaam	Type	Datum ingediend	Status document
ch_verkennend_booronderzoek_20200911_pdf	Bijlage_11_Arch_verkennend_booronderzoek_20200911-.pdf	Bestemmingsplan, beheersverordening en bouwverordening complexere bouwwerken	02-07-2021	In behandeling
tsing_archeologie_gemeente_Dordrecht_pdf	Bijlage_12_toetsing_archeologie gemeente_Dordrecht.pdf	Bestemmingsplan, beheersverordening en bouwverordening complexere bouwwerken	02-07-2021	In behandeling



Kosten

Bouwen

Woning bouwen

Wat zijn de geschatte kosten in
euro's (exclusief BTW)? 250000

Bouwen

Overig bouwwerk bouwen

Wat zijn de geschatte kosten in
euro's (exclusief BTW)? 350000

Projectkosten

Wat zijn de geschatte kosten
voor het totale project in euro's
(exclusief BTW)? 700000