

Ontwerpbeschikking Omgevingsvergunning

Documentnummer: < * >

Aanvraag

Wij hebben op 14 oktober 2021 een aanvraag omgevingsvergunning als bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) ontvangen met de omschrijving: "het bouwen van een woonhuis".

Deze aanvraag gaat over de locatie: Zeedijk 16 te Dordrecht.

Wij hebben deze aanvraag geregistreerd onder nummer: Z-21-398408

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).

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:

Een bestaande woning wordt gesloopt en komt deze woning daarachter in plaats.

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 30 november 2021 schriftelijk verzocht om de aanvraag aan te vullen. De termijn voor verzoek om aanvulling liep tot uiterlijk 28 december 2021.

Op 22 juni 2022 hebben wij alle gevraagde aanvullingen ontvangen om de aanvraag verder te behandelen. Echter de beslistermijn is onderbroken tot 28 december 2021, omdat er niet binnen 4 weken vanaf 28 december 2021 is beslist op verzoek om aanvulling. De beslistermijn is daarom met 28 dagen onderbroken.

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.

Geldende bestemmingsplannen

De nieuw te bouwen woning wordt achter de bestaande woning (Zeedijk 16) gebouwd. De nieuw te bouwen woning heeft in het ter plaatse geldende bestemmingsplan "Nieuwe Dordtse Biesbosch" de bestemming "Wonen". De bouwgrenzen (bouwvlak) zijn strak rond de bestaande woning (Zeedijk 16) gelegd. De nieuw te bouwen woning komt daardoor buiten het aangewezen bouwvlak te liggen. Daarnaast geldt voor deze woning de dubbele bestemmingen "Waarde Archeologie 2" en "Leiding – Hoogspanningsverbinding". Daarnaast is ook de functieaanduiding "Cultuurhistorische Waarde" van toepassing. Het bouwplan is strijdig met de voorschriften van deze geldende bestemmingsplan.

Voor de nieuw te bouwen woning is tevens de geldende bestemmingsplan "Partiele herziening regeling parkeren" van toepassing. Het bouwplan is niet strijdig met de voorschriften van deze geldende bestemmingsplan.

Sloop bestaande woning

Een voorwaarde om medewerking te verlenen aan het afwijken van het geldende bestemmingsplan "Nieuwe Dordtse Biesbosch" is om de bestaande woning te slopen na het gereedkomen van de nieuw te bouwen woning. Het huidige bouwvlak mag dan niet opnieuw worden bebouwd, met uitzondering van hetgeen vergunningsvrij bij de nieuw te bouwen woning mag worden gerealiseerd.

Voor het slopen van de bestaande woning is een omgevingsvergunning vereist omdat het pand nog de nadere aanduiding "Cultuurhistorische Waarde" heeft.

Parkeren

Het betreft het slopen van de bestaande woning en het bouwen van een vrijstaande woning. Gezien de nieuw te bouwen woning een vrijstaande pand betreft, dient deze conform de CROW ASVV en het gemeentelijk parkeerbeleid te voldoen aan het parkeerkencijfer tussen 2,0 en 2,8 = gemiddeld 2,4 pp/woning. Op het perceel

zijn 2 parkeerplaatsen op eigen terrein weergegeven, bovendien is er op het perceel ruimte voor meerdere auto's om te parkeren. Dit is voldoet aan de gestelde eisen. Er wordt gebruik gemaakt van de bestaande uitweg.

Cultuurhistorie

Het complex Zeedijk 14-16 is in z'n geheel in het bestemmingsplan voorzien van de functie Cultuurhistorische Waarde omdat het hier een ensemble van oorspronkelijk vier kooikershuizen betreft die horen bij de voormalige eendenkooi (in de Kooikil) aan de overzijde van de Zeedijk. Het complex was destijds een potentieel gemeentelijk monument en is daarom met cultuurhistorische waarden op de bestemmingsplankaart geplaatst.

In het kader van de recente uitbreiding van de gemeentelijke monumentenlijst met objecten in het buitengebied van Dordrecht is het complex in 2014-2015 nader onderzocht en beschreven. In december 2016 besloten het complex niet aan te laten wijzen als gemeentelijk monument, onder andere omdat het er op leek dat de bestaande woningen bouwkundig in slechte conditie zijn. Daarmee vervalt feitelijk de functie cultuurhistorische waarden voor deze beide dubbele woningen. Het naastgelegen pand Zeedijk 14 is al vervangen door nieuwbouw. Vanuit een oogpunt van cultuurhistorie is er geen bezwaar tegen sloop van de bestaande woning Zeedijk 16.

Natuurbescherming

Bij de aanvraag omgevingsvergunning voor sloop dient een ecologisch onderzoek te worden ingediend.

Voordat tot sloop van de bestaande woning kan worden overgegaan dient te worden aangetoond dat de woning niet wordt gebruikt door beschermde diersoorten als broedplaats, overwinterplaats of slaapplek. Wanneer dat wel het geval is dient ontheffing op basis van de Wet Natuurbescherming te worden aangevraagd en verkregen, waarbij het noodzakelijk kan zijn om mitigerende maatregelen te treffen.

Archeologie

De geldende planregel voor Waarde archeologie 2 welke voor het perceel van toepassing is bepaalt dat onderzoek verplicht is bij bodemingrepen dieper dan 100 cm -mv over meer dan 30 m² en alleen als beide waarden overschreden worden. Uit naburig onderzoek - DDT 1118 De Nieuwe Dordtse Biesbosch: archeologisch vooronderzoek, RAAP rapport 3005, 2015 - is gebleken dat behoudenswaardige archeologische waarden in het plangebied echter pas aanwezig zijn vanaf een diepte van 232 cm -NAP ofwel circa 150 cm – maaiveld (met name de boringen 1, 14, 233, 240 t/m 242 laten dit zien).

Deze diepte zal bij de geplande sloop en nieuwbouw naar verwachting niet overschreden worden en dus worden er geen archeologische waarden bedreigd of verstoord. Archeologisch onderzoek wordt niet verplicht gesteld.

Externe veiligheid

Het pand Zeedijk 16 ligt op circa 170 meter vanaf de aardgasleiding en is te beschouwen als een beperkt kwetsbaar gebouw (een woonfunctie op een locatie met een dichtheid van ten hoogste twee woningen, per ha) Bij sloop-nieuwbouw wijzigt deze status niet. De 10-6 ,10-7 en 10-8 plaatsgebonden risico contour van de betreffende gasleiding liggen ter hoogte van de Zeedijk op de leiding. Er is derhalve sprake van een verwaarloosbaar risico.

Bij de aanleg van de leiding is op deze locatie geen groepsrisico berekend. Het groepsrisico als gevolg van de nieuwbouw wijzigt ondanks de licht gewijzigde positie ten opzichte van het huidige pand niet. Het pand, net als het oude pand, ligt binnen de 100% letaliteitsgrens van de leiding.

Met de komst van de omgevingswet wijzigt de benadering van het groepsrisico van een op kansen gerichte benadering naar een meer op effecten gerichte benadering. Hiervoor worden Brand-, explosie- en gifvolk aandachtsgebieden geïntroduceerd. Deze gasleiding heeft een brand aandachtsgebied van 585 meter. Het pand ligt hier ruim binnen. Net als nu moet het bevoegd gezag rekening houden met het groepsrisico. Artikel 5.15 van het Besluit kwaliteit leefomgeving geeft hier invulling aan en bepaalt dat er voldoende rekening wordt gehouden met het groepsrisico indien het aantal aanwezige personen of de tijd dat deze personen aanwezig zijn wordt beperkt. De aanwezigheid van 1 woning voldoet hieraan.

Tabel 4 Buisleidinggegevens Gasunie juni 2022

	Donkerpaars	Donkerroze +	Donkerroze	Lichtroze	Grijs
Warmtestraling (kW/m ²) en bloedstellingsduur	>45 (60 seconden)	>35 (60 seconden)	>15 (180 seconden)	> 10 (180 seconden)	> 10 (20 seconden)
Afstand	120 meter	165 meter	315 meter	430 meter	585 meter
Bouwmogelijkheden	Geen bouwkundige maatregelen mogelijk (advies niet bouwen binnen deze zone).	Verdergaande bouwkundige maatregelen dan opgenomen in het Bbl om noodzakelijke beschermingsniveau te halen.		Bouwkundige maatregelen conform Bbl of gelijkwaardig bieden voldoende bescherming.	Geen bouwkundige maatregelen nodig. (Met uitzondering voor zeer kwetsbare gebouwen).

Verder geeft het BKL in artikel 5.14 aan dat een brandaandachtsgebied wordt aangewezen als brandvoorschriftengebied (lid 2). Binnen deze gebieden gelden de in het Besluit bouwwerken leefomgeving geldende eisen op het gebied van brandwerendheid. Het bevoegd gezag kan afzien van de aanwijzing van dit brandvoorschriften gebied (lid 3). Gegeven de ligging van de 10-8 contour voor het plaatsgebonden risico kan de kans op een incident als verwaarloosbaar klein worden beschouwd. Dit in combinatie met het niet voorhanden zijn van adequate en te eisen bouwkundige maatregelen in de zone tussen 165 meter en 315 meter is aanleiding om af te zien van het aanwijzen van een brand voorschriftengebied.

Bodemkwaliteit

Hoewel er voor de vergunningaanvraag geen toets van de bodem is vereist, wordt een bodemonderzoek in geval van voorziene werkzaamheden in de bodem wel aangeraden. De kwaliteit van de bodem kan zodanig zijn dat conform de Wet bodembescherming voorafgaand aan de (bouw)werkzaamheden een bodemsanering noodzakelijk is.

Op de locatie kunnen vanwege historisch gebruik concentraties met lood aanwezig zijn, welke de achtergrondwaarden overschrijden. Dit is niet onderzocht. De aanwezigheid van licht verhoogde gehalten aan lood in de bodem vormt geen bezwaar om de omgevingsvergunning te verlenen. Echter, er is risico op te hoge blootstelling aan lood. Dit kan, vooral voor kinderen tot 6 jaar, leiden tot een nadelig effect op het leervermogen en verlies van IQ-punten. Meer informatie over dit onderwerp is te vinden op de website van de Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid. In de omgevingsvergunning wordt specifiek aangeraden daarover contact op te nemen met de bodemspecialisten van de Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid.

Duurzaamheid

De nieuw te bouw woning wordt gasloos uitgevoerd. De energievoorziening bestaat uit elektriciteit en er is een warmtepomp en zonnepanelen aanwezig voor energieopwekking. Een aansluiting op het warmtenet is vooralsnog niet mogelijk op deze locatie.

Stikstof

In de gebruiksfase neemt de stikstofuitstoot niet toe. Er is momenteel een woning aanwezig die gesloopt wordt nadat de nieuwe woning is gerealiseerd.

Water

Waterschap Hollandse Delta heeft richtlijnen opgesteld voor het toenemend verhard oppervlak in een plangebied. Er moet bij de voorgenomen ontwikkeling rekening gehouden worden met een versnelde afvoer door toename van verhard oppervlak. Dit houdt in dat bij een toename aan verhard oppervlak van meer dan 500 m², de versnelde afvoer als gevolg van de toename aan verharding volledig moet worden gecompenseerd, met een oppervlakte van 10% van de toename aan verharding. Dit is conform het afpelmechanisme opgenomen in het beleid van waterschap Hollandse Delta. De oppervlakte van de woning en daarmee de toename van verharding blijft onder de oppervlakte norm van 500 m² waarbij compensatie niet vereist is.

(Ontwerp)beschikking

Op 22 september 2022 start terinzagelegging van deze ontwerpbeschikking en loopt tot en met 3 november 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 13-09-2022 aan de gemeenteraad van Dordrecht voorgelegd. Op 13-09-2022 heeft de gemeenteraad een ontwerpverklaring van geen bedenkingen afgegeven, onder kenmerk 2022-0135982. 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 beroepsschrift. 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 beroepsschrift 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 beroepsschrift 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 beroepsschrift is verstreken. Het indienen van een beroepsschrift houdt de werking van het besluit niet tegen. Bij een spoedeisend belang dat dit besluit niet in werking treedt, kan een belanghebbende, die een beroepsschrift 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.

Besluitdatum: < datum beschikking >

Bijlage A

Deze bijlage is onderdeel van de beschikking op de aanvraag die is geregistreerd onder nummer: **Z-21-398408**

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 bouwen van een woonhuis, locatie Zeedijk 16 Dordrecht;
- tekening 01, bestektekening, SelektHuis, d.d. 12-11-2021;
- tekening DO, detaillering beeldbepalende elementen, SelektHuis, d.d. 15-03-2021;
- Ruimtelijke onderbouwing;
- (ontwerp)verklaring van geen bedenkingen, besluit d.d. 13-09-2022;

Bouwfysica:

- rapport SH20272, Bouwbesluit berekeningen, SelektHuis, d.d. 14-10-2021;
- rapport 179CA18358124811AC27FA1384E79305, BENG, SelektHuis, d.d. 08-10-2020;
- notitie beoordeling installatiegeluid 20186877.RJA21798, Alcedo, d.d. 30-4-2019;

Constructie:

- tekening B01, 1e verdieping, Bruil, d.d. 15-12-2021;
- tekening 02, Constructie, SelektHuis, d.d. 16-06-2022;
- tekening 03, balken- en palenplan, SelektHuis, d.d. 11-11-2021;
- rapport stabiliteitsberekening, SelektHuis, d.d. 03-12-2021;
- rapport statische berekening, SelektHuis, d.d. 10-11-2021;
- rapport statische berekening begane grondvloer, Schreuders bouwtechniek, d.d. 19-11-2021;
- rapport paalspecificaties, E.B.M. Beton Veenendaal, d.d. 15-12-2021;

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-21-398408**

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 bestemmingsplanen "**Nieuwe Dordtse Biesbosch**" en "**Partiele herziening regeling parkeren**". De aanvraag is in strijd met de voorschriften van het bestemmingsplan "**Nieuwe Dordtse Biesbosch**". 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 op **06-12-2021** voor advies voorgelegd aan de Welstandscommissie. De welstandscommissie heeft het volgende geadviseerd:

De kracht van het ontwerp zit in de eenvoud, eenduidigheid en zorgvuldigheid van de hier voorgestelde baksteenarchitectuur. De commissie stelt vast dat de tijdens het vooroverleg gemaakte opmerkingen grotendeels in het plan zijn verwerkt. De bemonstering is tijdens een eerdere bespreking van het plan getoond, en hier is de commissie mee akkoord gegaan.

De commissie adviseert positief.

De commissie geeft als aanbeveling mee om te bekijken of de dakdoorvoeren op het achterdakvlak zouden kunnen worden gesitueerd, gezien het belang van het voordakvlak voor het ontwerp / de uitstraling van deze woning.

Positief met aanbeveling

Wij hebben ingestemd met het advies van de Welstandscommissie.

Wet natuurbescherming

In het kader van de zorgplicht Wet natuurbescherming zijn voorschriften opgenomen.

Conclusie

Naar ons oordeel bestaat er hiermee voldoende grond om, met toepassing van de ons gegeven **afwijking**sbevoegdheid, 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 rookmelders bij de woning dienen conform NEN 2555 te worden aangebracht.
2. De start van de (bouw) werkzaamheden dient plaats te vinden buiten de broedperiode van vogels (globaal van maart t/m juli). Indien dit onverhoopt niet mogelijk is, dan dient ten laatste twee weken voor de werkzaamheden aanvangen het terrein door een deskundige te worden gecontroleerd op mogelijke broedvogels. Een broedsel is altijd beschermd, ook buiten broedperiode.

Indien uit dit onderzoek blijkt dat er zich in het projectgebied nest-indicerende of broedende vogels bevinden, dan mogen de werkzaamheden niet zondermeer uitgevoerd worden. In dat geval dreigt overtreding van de Wet natuurbescherming en loopt u het risico dat het toezichthoudend bevoegd gezag handhavend zal optreden. Dit kan onder meer bestaan uit het stilleggen van de werkzaamheden. Indien uit het deskundig onderzoek blijkt dat er zich nest-indicerende of broedende vogels in het projectgebied bevinden en het wenselijk is dat de werkzaamheden zonder uitstel doorgang vinden, dan dient u dit onderzoek met spoed te mailen naar ecologie@ozhz.nl, zodat wij met u kunnen afstemmen of- en welke passende oplossingen mogelijk zijn en u zo voorkomt dat de Wnb overtreden wordt.

3. De (bouw) werkzaamheden dienen zoveel mogelijk overdag te worden uitgevoerd (buiten schemerperiodes). Als 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).
4. Wanneer ondanks zorgvuldig handelen, onderzoek en advies schade lijkt te ontstaan voor beschermde flora en fauna, dient direct contact opgenomen te worden met een ter zake deskundige.

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:
 - definitieve geotechnische gegevens, sonderingen en funderingsadvies;
 - bouwveiligheidsplan;
 - monitoringsplan;
 - definitieve gewichts- en stabiliteitsberekening;
 - paalspecificaties en –berekening;
 - definitieve tekening palenplan op uitvoeringsniveau;
 - constructie overzichtstekeningen en details van de fundering, alle bouwlagen en het dak;
 - wapeningstekening en berekening van de in het werk gestorte betonconstructies;

- wapeningstekening en berekening van de geprefabriceerde betonelementen;
 - stekkenplan en berekening van de stekken resp. verankeringen van de prefab elementen;
 - tekening en berekening van de staalconstructies en details;
 - berekeningen en – tekeningen van de gevelconstructie;
 - berekeningen en – tekeningen van de noodoverlaten van het dak;
 - specificaties en berekening van overige constructiedelen:
 - a. isokorf of gelijkwaardige verbindingen;
 - b. metselwerkondersteuning en verankeringen;
 - c. balusters en verankeringen;
 - detailtekeningen en berekening van niet genoemde (onder-)delen.
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:
- heirapportage met kalenderstaten;
 - kwaliteitsverklaring van de in de grondgevormde palen door een gespecialiseerd bureau op basis van akoestische doormetingen van 5 – 100% (invulling constructeur) van de palen na het koppensnellen;
 - revisie palenplan waarop de paalmisstanden staan aangegeven;
 - tekeningen en berekeningen van de constructieve voorzieningen in verband met paalmisstanden
 - ankerplan en –berekening van de ankers die in de fundering opgenomen moet worden.
4. LET OP: 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.
- 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.
5. 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;
 - c. overige voor het bouwen van belang zijnde vergunningen en documenten met nadere voorwaarden en ontheffingen.
6. 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-21-398408**
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:

- ophanging van balkonconstructies;
- ophanging van luifelconstructies;
- staalconstructies;
- noodoverlaten;
- alle andere onderdelen van het (ver)bouwwerk die uit het oogpunt van constructieve- en/of brandveiligheid redelijkerwijs controle behoeven én deze (uit het oogpunt van Arbo) niet zonder speciale voorzieningen veilig zijn te inspecteren en/of aan het oog zullen worden onttrokken.

Onder tijdig wordt verstaan: zo spoedig mogelijk na het gereedkomen daarvan, maar ten minste 4 werkdagen vóórdat die controle niet meer op een veilige wijze kan plaatsvinden en/of deze onderdelen aan het oog zullen zijn onttrokken.

8. Met het bouwen mag niet worden begonnen voordat door of namens het bevoegd gezag:

- a. de rooilijnen of bebouwingsgrenzen op het bouwterrein zijn uitgezet, en
- b. het straatpeil is uitgezet.

Hiertoe dient u drie weken van te voren contact op te nemen met de gemeente:

Cluster Ruimtelijke Kwaliteit, uitgiftepeilen@dordrecht.nl

9. 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-21-398408**

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

10. 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 bemaalen 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.

11. 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. Indien van toepassing: Let op dat u bestaande funderingspalen inclusief eventuele betonplangers niet uit de grond verwijdt. Het toepassen van (stalen) verlengstuk voor de heilmachine is niet toegestaan.
2. Deze vergunning wordt verleend behoudens rechten van derden. U dient dus rekening te houden met eigendomsrechten, wettelijke regelingen of afspraken in de privaatrechtelijke sfeer. Ook komt het veroorzaken van onrechtmatige hinder met een rechtsgeldige vergunning voor uw risico. Wij adviseren u om uw plan of project te bespreken met belanghebbenden zoals bureaus, eigenaren enz. Ook de gemeente kan onder belanghebbende worden begrepen. U heeft als houder van de vergunning zelf de plicht om na te gaan wie in dit geval belanghebbenden zijn.

Deze vergunning sluit bijvoorbeeld niet in en loopt in geen enkel opzicht vooruit op de (omgevings-) vergunning en/of melding die u mogelijk nodig heeft voor:

- het slopen van (gedeelten van) bouwwerken;

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. Hoewel er voor uw vergunningaanvraag geen toets van de bodem is vereist, wordt een bodemonderzoek in geval van voorziene werkzaamheden in de bodem wel aangeraden. De kwaliteit van de bodem kan zodanig zijn dat conform de Wet bodembescherming voorafgaand aan de (bouw)werkzaamheden een bodemsanering noodzakelijk is.

Bij hergebruik van grond dienen de eisen in acht te worden genomen, zoals gesteld binnen het Besluit bodemkwaliteit, de bodembeheernota regio Zuid-Holland Zuid en het lokale beleid met betrekking tot de toepassing van PFOA houdende grond regio Zuid-Holland Zuid (zie website van de Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid).

Wij raden u aan hierover contact op te nemen met de bodemspecialisten van de Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid, telefoon (078) 770 8585. U vraagt dan naar de Unit JAO-Ondergrond. en/of (indien binnen PFOA-contour)

In de regio Zuid-Holland Zuid is de bodem verdacht op aanwezigheid van PFOA. Op de website van de Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid is actuele informatie te vinden over hoe om te gaan met PFOA houdende grond in de regio Zuid-Holland Zuid. Dit betreft informatie over eventuele bezwaren van deze stof in de bodem voor het beoogde gebruik van een locatie. Daarnaast worden de beperkingen en mogelijkheden voor hergebruik van grond waarin PFOA voorkomt aangegeven.

Wij raden u aan hierover contact op te nemen met de bodemspecialisten van de Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid, telefoon (078) 770 8585. U vraagt dan naar de Unit JAO-Ondergrond.

Op de locatie kunnen vanwege historisch gebruik concentraties met lood worden aangetroffen, welke de achtergrondwaarden overschrijden. Dit is niet onderzocht. De aanwezigheid van licht verhoogde gehalten aan lood in de bodem vormt geen bezwaar om de omgevingsvergunning te verlenen. Echter, er is risico op te hoge blootstelling aan lood. Dit kan, vooral voor kinderen tot 6 jaar, leiden tot een nadelig effect op het leervermogen en verlies van IQ-punten. Meer informatie over dit onderwerp is te vinden op de website van de Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid. Wij raden u aan hierover contact op te nemen met de bodemspecialisten van de Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid, telefoon (078) 770 8585. U vraagt dan naar de Unit JAO-Ondergrond.

8. 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.

9. 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.
10. 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.
11. 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.
12. 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-21-398408**

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

Toets bestemmingsplan: Nieuwe Dordtse Biesbosch

De aanvraag en de daarbij ingediende stukken hebben wij getoetst aan het ter plaatse geldende bestemmingsplanen "**Nieuwe Dordtse Biesbosch**". De aanvraag valt onder de enkele bestemming "**Wonen**" en de dubbele bestemmingen "**Waarde Archeologie 2**" en "**Leiding Hoogspanningsverbinding**". Daarnaast is ook de functieaanduiding "Cultuurhistorische Waarde" van toepassing. De aanvraag is strijdig met de volgende voorschriften uit het bestemmingsplan.

- De aanvraag is in strijd met artikel 17.2 lid 2 onder a van het bestemmingsplan, omdat de woning buiten het bouwvlak is gelegen.
- De aanvraag is ook in strijd met artikel 19.2 van het bestemmingsplan, omdat een deel van de woning is gelegen in zone hoogspanningstracé.

Toets bestemmingsplan: Partiele herziening regeling parkeren

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 het bestemmingsplan "Partiele herziening regeling parkeren". In dit paraplubestemmingsplan 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, 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 woning is gelijk aan 1,9 parkeerplaatsen. Het plan omvat 2 parkeerplaatsen op eigen terrein en daarmee wordt voldaan aan de parkeernorm.

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

Motivering afwijken

Met gebruikmaking van artikel 2.12 eerste lid, onder a, sub 3° van de Wabo kan worden afgeweken van het bestemmingsplan indien er vanuit stedenbouwkundige randvoorwaarden blijkt dat er geen bezwaren zijn tegen deze ontwikkeling:

Voorwaarden:

- de bouwmogelijkheid die het bestemmingsplan middels het bouwvlak biedt wordt verschoven, maar niet noemenswaardig vergroot;
- blijft binnen de bestemming wonen en wordt niet verder de polder in gebouwd dan de naastgelegen woning (nr. 14);
- de ruimte aan de voorzijde van de woning wordt als tuin ingericht en gebruikt. Eventuele aan-/bijgebouwen voldoen aan de vergunningsvrije mogelijkheden op basis van het verschoven bouwvlak;
- de bestaande woning wordt na realisatie van de nieuwbouw gesloopt;
- het bestaande bouwvlak wordt in een volgende herziening van het bestemmingsplan of omgevingsplan wegbestemd.

Toelichting:

De betreffende aanvraag betreft een perceel welke is gelegen aan de Zeedijk. De bestaande woning wordt gesloopt, een nieuwe woning wordt hierachter gerealiseerd. Het plan voldoet niet aan het bestemmingsplan omdat deze buiten het bouwvlak valt. Het plan blijft wel binnen de bestemming wonen.

Bij het verschuiven in noordelijke richting van het bouwvlak komt de nieuwe woning meer in lijn te liggen met de naastgelegen woning (nummer 14), zolang de woning niet verder de polder in wordt gebouwd wordt dit stedenbouwkundig als acceptabel gezien. De gevolgen van de verplaatsing voor de woning op nummer 14 zijn wat betreft bezonning en uitzicht minimaal en aanvaardbaar. Bij de naastgelegen woning heeft in de periode 2018/2019 eenzelfde traject van sloop en nieuwbouw plaats gevonden met eenzelfde verplaatsing naar het noorden. De ruimte voor de woning dient als tuin te worden ingericht. Tot slot blijft het grondoppervlak vergelijkbaar met het bestaande bouwvlak (bestaand is ca. 87 m², nieuw is ca. 90 m²) en blijft de totale opzet van het perceel ruim met doorzichten naar het achtergelegen gebied, dit wordt daarom ook stedenbouwkundig als acceptabel gezien.

De gemeente Dordrecht volgt het rijksbeleid om nieuwe woningen (en scholen en opvang voor kinderen tot 12 jaar) buiten de 0,4 microTslazone van hoogspanningslijnen te houden. Die zone ligt ter plaatse van deze woning tussen de 90 en 110 meter vanuit het midden van de hoogspanningslijn. De bestaande woning ligt op circa 74 meter en de beoogde woning op circa 80 meter. Omdat het hier gaat om vervangende nieuwbouw waarbij de afstand tot de hoogspanningslijn toeneemt is er geen bezwaar voor het oprichten van deze woning.

Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is hiermee geadviseerd om medewerking te verlenen aan deze aanvraag.

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 **13-09-2022** aan de gemeenteraad van Dordrecht voorgelegd. Op **13-09-2022** heeft de gemeenteraad een ontwerpverklaring van geen bedenkingen afgegeven, onder kenmerk **2022-0135982**. De (ontwerp)verklaring van geen bedenkingen wordt tegelijkertijd te inzage gelegd met deze (ontwerp)omgevingsvergunning).

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. De ruimte voor de woning dient als tuin te worden ingericht.
2. Na het gereedkomen van de nieuw te bouwen woning dient de bestaande woning te worden gesloopt en het huidige bouwvlak niet opnieuw wordt bebouwd, met uitzondering van hetgeen vergunningsvrij bij de nieuw te bouwen woning mag worden gerealiseerd.
3. Voordat tot sloop van de bestaande woning kan worden overgegaan dient te worden aangetoond dat die woning niet wordt gebruikt door beschermde diersoorten als broedplaats, overwinterplaats of slaapplek. Wanneer dat wel het geval is dient ontheffing op basis van de Wet Natuurbescherming te worden aangevraagd en verkregen, waarbij het noodzakelijk kan zijn om mitigerende maatregelen te treffen.
4. Het bestaande bouwvlak wordt in een volgende herziening van het bestemmingsplan of omgevingsplan wegbestemd.

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 bureaus, eigenaren enz. Ook de gemeente kan onder belanghebbende worden begrepen. U heeft als houder van de vergunning zelf de plicht om na te gaan wie in dit geval belanghebbenden zijn.
3. De vergunning voor deze activiteit kan geheel of gedeeltelijk worden ingetrokken. Dit kan onder meer indien:
 - de vergunning of ontheffing ten gevolge van een onjuiste of onvolledige opgave is verleend;

- gedurende drie jaar geen handelingen zijn verricht met gebruikmaking van de vergunning;
- niet overeenkomstig de vergunning of ontheffing is of wordt gehandeld;
- de aan de vergunning of ontheffing verbonden voorschriften of beperkingen niet zijn of worden nageleefd;
- de voor de houder van de vergunning of ontheffing als zodanig geldende algemene regels niet zijn of worden nageleefd.

Ingediende aanvraag/melding omgevingsvergunning

Formuliertersie
2020.01

Aanvraaggegevens

Algemeen

Aanvraagnummer	5640509
Aanvraagnaam	SH20272, [REDACTED] Dordrecht
Uw referentiecode	SH/DBr/SH20272

Ingediend op	14-10-2021
Soort procedure	Reguliere procedure

Projectomschrijving	Nieuw te bouwen woonhuis
Opmerking	-
Gefaseerd	Nee
Blokkerende onderdelen weglaten	Nee
Persoonsgegevens openbaar maken	Nee
Kosten openbaar maken	Nee
Bijlagen die later komen	.
Bijlagen n.v.t. of al bekend	.

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

Bijlagen

Kosten



Aanvrager

1 Persoonsgegevens aanvrager/melder

Geslacht ☒ Man
☐ Vrouw
☐ Niet bekend

Voorletters K.

Voorvoegsels -

Achternaam [REDACTED]

2 Verblijfsadres

Postcode [REDACTED]

Huisnummer [REDACTED]

Huisletter -

Huisnummertoevoeging -

Straatnaam [REDACTED]

Woonplaats Dordrecht

3 Correspondentieadres

Adres [REDACTED]
[REDACTED]

4 Contactgegevens

Telefoonnummer [REDACTED]

E-mailadres [REDACTED]



Gemachtigde bedrijf

1 Bedrijf

KvK-nummer	06049620
Vestigingsnummer	000018679110
(Statutaire) naam	Selekthuis Bouw B.V.
Handelsnaam	Selekthuis ontwikkeling

2 Contactpersoon

Geslacht	☒ Man ☐ Vrouw
Voorletters	G.
Voorvoegsels	-
Achternaam	Pieffers
Functie	Coördinator Tekenkamer

3 Vestigingsadres bedrijf

Postcode	7461JL
Huisnummer	51
Huisletter	-
Huisnummertoevoeging	-
Straatnaam	Kalanderstraat
Woonplaats	Rijssen

4 Correspondentieadres

Postbus	180
Postcode	7460AD
Plaats	Rijssen

5 Contactgegevens

Telefoonnummer	0548-537521
Faxnummer	-
E-mailadres	gpieffers@selekthuis.nl

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 Adres

Postcode	3329LC
Huisnummer	16
Huisletter	-
Huisnummertoevoeging	-
Straatnaam	Zeedijk
Plaatsnaam	Dordrecht
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

Van een woonhuis

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?

230

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? 584

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? 0
- Wat is de bebouwde oppervlakte van het terrein in m2 na uitvoering van de bouwwerkzaamheden? 91

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
- Waar gaat u het bouwwerk voor gebruiken? ☒ Wonen
☐ Overige gebruiksfuncties
- Wat wordt de gebruiksoppervlakte van de woning in m2 na uitvoering van de bouwwerkzaamheden? 149
- Wat wordt de vloeroppervlakte van het verblijfsgebied van de woning in m2 na uitvoering van de bouwwerkzaamheden? 80

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
werkzaamheden bewoner van het
bouwwerk?

☒ Ja

☐ Nee

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	zie materiaalstaat	Blad 01
- Plint gebouw	-	-
- Gevelbekleding	-	-
- Borstweringen	-	-
- Voegwerk	-	-
Kozijnen	-	-
- Ramen	-	-
- Deuren	-	-
- Luiken	-	-
Dakgoten en boeidelen	-	-
Dakbedekking	-	-

Vul hier overige onderdelen en
bijbehorende materialen en kleuren
in.

zie materiaalstaat

14 Mondeling toelichten

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

☐ Ja

☒ Nee

Bijlagen

Formele bijlagen

Naam bijlage	Bestandsnaam	Type	Datum ingediend	Status document
SH20272_Groeneveld_-Dordrecht_DO_pdf	SH20272 Groeneveld Dordrecht DO.pdf	Bestemmingsplan, beheersverordening en bouwverordening complexere bouwwerken Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouwen complexere bouwwerken Welstand	14-10-2021	In behandeling
SH20272_Groeneveld_-Dordrecht_D_v2_pdf	SH20272 Groeneveld Dordrecht D_v2.pdf	Bestemmingsplan, beheersverordening en bouwverordening complexere bouwwerken Welstand	14-10-2021	In behandeling
etairering_beeldebepalende_elementen	SH20272 Groeneveld Dordrecht_detailering beeldebepalende elementen.pdf	Bestemmingsplan, beheersverordening en bouwverordening complexere bouwwerken Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouwen complexere bouwwerken Welstand	14-10-2021	In behandeling
SH20272_Groeneveld_-Dordrecht_DO_v3_pdf	SH20272 Groeneveld Dordrecht DO_v3.pdf	Bestemmingsplan, beheersverordening en bouwverordening complexere bouwwerken Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouwen complexere bouwwerken Welstand	14-10-2021	In behandeling
SH20272_20211014_Groeneveld_1OMG_pdf	SH20272_202110-14_Groeneveld_1-OMG.pdf	Bestemmingsplan, beheersverordening en bouwverordening complexere bouwwerken Overige gegevens veiligheid Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouwen complexere bouwwerken Welstand Gezondheid	14-10-2021	In behandeling
SH20272_20211014_Groeneveld_2OMG_pdf	SH20272_202110-14_Groeneveld_2-OMG.pdf	Bestemmingsplan, beheersverordening en bouwverordening complexere bouwwerken Overige gegevens veiligheid Plattegronden, doorsneden en	14-10-2021	In behandeling

Naam bijlage	Bestandsnaam	Type	Datum ingediend	Status document
		detailtekeningen bouwen complexere bouwwerken Welstand Gezondheid		
SH20272_Bouwbesluit- _berekeningen_pdf	SH20272_Bouwbe- sluit_berekenin- gen.pdf	Overige gegevens veiligheid Energiezuinigheid en milieu Gezondheid	14-10-2021	In behandeling



Kosten

Bouwen

Woning bouwen

Wat zijn de geschatte kosten in
euro's (exclusief BTW)? 207235

Projectkosten

Wat zijn de geschatte kosten
voor het totale project in euro's
(exclusief BTW)? 207235

De GEMEENTERAAD DORDRECHT van de gemeente DORDRECHT ;

gezien het voorstel van het college van Burgemeester en Wethouders van 23 augustus 2022 inzake Afgeven Verklaring van Bedenkingen in het kader van een uitgebreide Wabo-procedure voor Zeedijk 16;

gelet op artikel 160, lid 1 onder b van de Gemeentewet;
gelet op Art. 6,5 Besluit omgevingsrecht/artikel 2.27 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;

b e s l u i t :

een Verklaring van geen bedenkingen af te geven op basis van artikel 6.5Wro/2.27 Wabo voor het plan dat voorziet in het bouwen van een woning achter het bestaande bouwvlak binnen het bestemmingsplan Nieuwe Dordtse Biesbosch en de sloop van de bestaande woning.

Aldus besloten in de vergadering van dinsdag 13 september 2022.

Datum**Zaaknummer** 2021-**Betreft** Afgeven Verklaring van Bedenkingen in het kader van een uitgebreide Wabo-procedure voor Zeedijk 16

Vergadering van 23 augustus 2022
Portefeuillehouder: Marc Merx
Begrotingsprogramma Bouwend en Bereikbaar Dordrecht
Kernteam/Opgave: Ruimtelijke Kwaliteit - Juridisch Planologisch Advies
Auteur: [REDACTED]
E-mail: [REDACTED]
Verantwoordelijke: [REDACTED]
Openbaar: Ja

Voorgesteld besluit*de raad voor te stellen*

Een Verklaring van geen bedenkingen af te geven op basis van artikel 6.5Wro/2.27 Wabo voor het plan dat voorziet in het bouwen van een woning achter het bestaande bouwvlak binnen het bestemmingsplan Nieuwe Dordtse Biesbosch en de sloop van de bestaande woning.

Raadsvoorstel**Hoe zijn de bevoegdheden rond dit onderwerp verdeeld?**

Het college bereidt een besluit voor, de raad beslist over een verklaring van geen bedenkingen in onder meer het gebied Nieuwe Dordtse Biesbosch

Wat is het doel?

Het doel is om de nieuwbouw van de bestaande woning Zeedijk 16 mogelijk te maken en zodanig te situeren dat deze in lijn ligt met de woning Zeedijk 14. Voordeel daarbij is dat de nieuwe woning iets verder buiten de zone van de hoogspanningsleiding zal liggen.

Wat zijn per beslispunt de argumenten en wat is hierop de toelichting?

De raad heeft op 8 april 2005 besloten dat voor van het toepassen van een uitgebreide Wabo-procedure als bedoeld in artikel 2.12, lid 2a onder 3 voor plannen binnen het gebied Nieuwe Dordtse Biesbosch een afzonderlijke verklaring van geen bedenkingen vereist is. Die verklaring kan uitsluitend geweigerd worden in het belang van een goede ruimtelijke ordening.

Het plan voorziet in de sloop van de bestaande woning en nieuwbouw van een woning direct achter het in het bestemmingsplan aangegeven bouwvlak dat de bestaande woning strak omsluit.

Het plan is in strijd met het bestemmingsplan Nieuwe Dordtse Biesbosch en meer in het bijzonder met artikel 17.2.2 van de planregels, waarin is bepaald dat hoofdgebouwen uitsluitend binnen het bouwvlak mogen worden gerealiseerd. Verder is het plan in strijd met artikel 26.5.1 en volgende waarin is bepaald dat een pand dat een aanduiding cultuurhistorische waarde heeft slechts gesloopt mag worden na advies van de vakgroep Erfgoed.

Erfgoed heeft aangegeven dat het pand een zekere cultuurhistorische waarde heeft, maar niet voor plaatsing op de monumentenlijst in aanmerking komt. Er wordt dan ook geen negatief advies over de voorgenomen sloop gegeven.

Stedenbouwkundig gezien is het plan aanvaardbaar, onder de voorwaarde dat het bouwvlak wordt verschoven, maar niet vergoot. Door de nieuwe situering komt de voorgevelrooilijn in lijn met het naastgelegen pand Zeedijk 14 te liggen en wordt het pand iets minder ver in de zone van de hoogspanningsleiding gesitueerd. Het pand ligt nu en in de toekomst niet binnen het deel van deze zone waar van rijkswege wonen wordt tegengegaan.

De huidige en geplande locatie van de woning ligt aan de rand van het geplande dagrecreatieterrein, maar heeft daar geen gevolgen voor.

Het plan is niet in strijd met de Omgevingsvisie, die zich meer richt op grotere functies als natuurbescherming en-ontwikkeling en recreatie en is niet zodanig gedetailleerd dat deze voor ontwikkelingen op perceelniveau richtlijnen bevat.

De medewerking aan de uitgebreide Wabo-procedure vindt plaats onder de voorwaarde dat het huidige bouwvlak na realisering van de nieuwe woning niet meer wordt bebouwd en bij de eerstvolgende bestemmingsplanherziening of in het omgevingsplan het bestaande bouwvlak zal worden geschrapt;

Het planschaderisico wordt op de initiatiefnemer afgewenteld.

Wat zijn kanttekeningen en/of risico's bij dit voorstel?

De kans op zienswijzen, bezwaar of beroep zijn zeer gering; er is overleg geweest met de bewoners van het naastgelegen pand Zeedijk 14. Andere woningen staan op grotere afstand.

In theorie bestaat de kans dat de initiatiefnemer na de bouw van de nieuwe woning deze alsnog aan de voorzijde uitbreidt omdat het bouwvlak nog niet via een bestemmingsplanherziening is geschrapt. Door nu al in de vergunning als voorwaarde op te nemen dat aan de voorzijde van de woning -binnen het bestaande bouwvlak- niet meer mag worden gebouwd en aan te kondigen dat dit in een bestemmingsplanherziening of in het omgevingsplan zal worden opgenomen wordt de kans op zienswijzen, bezwaar en beroep tegen zo'n herziening en de kans op planschade sterk beperkt. In artikel 2.10 Wro is bepaald dat wanneer een procedure als bedoeld in artikel 2.12, lid 1 onder a 3 is gevolgd tegen dat onderdeel geen zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan kunnen worden ingediend.

Welk (participatie)proces is doorlopen om tot dit voorstel te komen?

Gelet op de participatieverordening is in dit geval, waarbij er sprake is van een formele inspraakmogelijkheid, geen participatie vereist.

Wat zijn de belangrijkste gerelateerde besluiten?

Raadsbesluit van 8 april 2015 inzake het afgeven van een verklaring van geen bedenkingen

Hoe wordt dit betaald?

De initiatiefnemer betaalt legeskosten voor de Wabo-procedure. Het planschaderisico wordt op de initiatiefnemer afgewenteld. De algemene herziening van het bestemmingsplan in een omgevingsplan komen voor rekening van de gemeente.

Wat is het vervolg op het raadsbesluit?

De ontwerp omgevingsvergunning wordt zes weken ter inzage gelegd, een ieder kan hiertegen een zienswijze indienen. Indien tijdens de ter inzage periode geen zienswijze worden ingediend is het college bevoegd tot verdere afwikkeling van het plan (Raadsbesluit Herijking planologische procedures, d.d. 8 april 2015). Indien er wel zienswijzen worden ingediend wordt de verklaring van geen bedenking opnieuw ter besluitvorming voorgelegd aan de raad.



Het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente DORDRECHT;

gezien het voorstel inzake Afgeven Verklaring van Bedenkingen in het kader van een uitgebreide Wabo-procedure voor Zeedijk 16;

gelet op artikel 160, lid 1 onder b van de Gemeentewet;

gelet op Art. 6,5 Besluit omgevingsrecht/artikel 2.27 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;

b e s l u i t :

de raad voor te stellen

Een Verklaring van geen bedenkingen af te geven op basis van artikel 6.5Wro/2.27 Wabo voor het plan dat voorziet in het bouwen van een woning achter het bestaande bouwvlak binnen het bestemmingsplan Nieuwe Dordtse Biesbosch en de sloop van de bestaande woning.

Aldus besloten in de vergadering van dinsdag 23 augustus 2022.

Het college van Burgemeester en Wethouders