

Ontwerpbeschikking Omgevingsvergunning

Documentnummer: D-24-2446410

Aanvraag

Wij hebben op 19 december 2023 een aanvraag omgevingsvergunning als bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) ontvangen van E. Slijkhuis Beheer B.V., met omschrijving:

"het bouwen van een bedrijfsgebouw". Deze aanvraag gaat over de locatie: Carneool gelegen tussen huisnummer 122-124, kadastraal bekend sectie V, nummer 1552 en 1554 te Dordrecht.

Wij hebben deze aanvraag geregistreerd onder nummer: Z-23-436928

De volgende activiteit is aangevraagd:

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

Bevoegd gezag

Wij zijn bevoegd om op deze aanvraag te beslissen. Dit volgt uit artikel 2.4 van de Wabo in samenhang met hoofdstuk 3 van het Besluit omgevingsrecht (Bor).

Ontwerpbeschikking

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

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

Het project kan als volgt worden omschreven:

Het project heeft betrekking op het bebouwen van de vrije ruimte tussen de twee bedrijfspanden carneool 122 en 124. De afmetingen van deze uitbreiding bedraagt 10 m breed x 14,32 m diep met een goot/bouwhoogte van 3,60 m. Het pand is alleen vanaf de Carneool toegankelijk.

Wij hebben voorts besloten om de daarbij benodigde afwijking, te verlenen zoals benoemd in de activiteitgebonden bijlage C.

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 activiteitgebonden overwegingen beschreven en zijn, voor zover van toepassing, de activiteitgebonden voorschriften, verplichtingen en mededelingen opgesomd.

Al deze bijlagen zijn onderdeel van deze beschikking.

Procedure

Juridisch kader

Op 1 januari 2024 zijn de Omgevingswet en de Invoering Omgevingswet in werking getreden. Als een aanvraag om een omgevingsvergunning is ingediend vóór het tijdstip van inwerkingtreding van de Omgevingswet blijft op grond van artikel 4.3, aanhef en onder a, van de Invoeringswet Omgevingswet het recht zoals dat gold onmiddellijk vóór dat tijdstip van toepassing tot het besluit op die aanvraag onherroepelijk wordt, met uitzondering van artikel 3.9, derde lid, eerste zin, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: de Wabo). De aanvraag om een omgevingsvergunning is ingediend op 19 december 2023. Dat betekent dat in dit geval de Wabo, zoals die gold vóór 1 januari 2024, van toepassing blijft voor zover de aanvraag ziet op de activiteiten Bouwen, planologisch afwijken (artikel 2.1, lid 1 onder a en c Wabo) en het maken, hebben of veranderen van een uitweg (artikel 2.2, lid 1 onder e Wabo).

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.

Samenhangende activiteiten

De volgende activiteit is aan de aanvraag toegevoegd:

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

Deze activiteit maakt, op grond van artikel 2.10, lid 2 van de Wabo, automatisch onderdeel uit van de aanvraag wanneer 'Bouwen' in strijd is met het bestemmingsplan of de beheersverordening.

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 26 januari 2024 schriftelijk verzocht om de aanvraag aan te vullen. Op 27 juni 2024 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 activiteitgebonden bijlagen.

Beoordeling vergunningplicht op grond van Natuurbeschermingswet (Stikstofdepositie)

Op basis van de gegevens uit het onderzoek kan worden geconcludeerd dat het beoogde project geen effect heeft (stikstofdepositie 0,00 mol/ha/jaar) op de stikstofdepositie ter plaatse van de stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden.

Terinzagelegging ontwerp-beschikking en gelegenheid indienen zienswijzen

Op 1 augustus 2024 start de terinzagelegging van deze ontwerpbeschikking en loopt tot en met 11 september 2024. In deze periode van 6 weken wordt een eenieder in de gelegenheid gesteld om zienswijzen naar voren te brengen en kan eenieder aangeven of men het al dan niet eens is met ons voornemen de vergunning te verlenen.

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

Het is 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.

Nu nog geen rechtsbescherming mogelijk

Tegen deze ontwerpbeschikking kan nog geen beroepsschrift worden ingediend. Nu kan alleen nog maar een zienswijze worden gegeven hoe u aankijkt tegen ons voornemen de vergunning te verlenen. Beroep instellen kan pas tegen de uiteindelijke beschikking, die wordt genomen na het hebben doorlopen van de voorbereidingsprocedure. In die definitieve beschikking staat hoe beroep kan worden ingesteld.

Inwerkingtreding van de uiteindelijke beschikking

Na de voorbereidende procedure zal er dus een definitief besluit worden genomen. Dat besluit (de beschikking) treedt in werking met ingang van de dag na afloop van de termijn voor het indienen van een beroepsschrift

Ondertekening

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

drs. ing. A.P.M. Croughs
manager Unit Omgevingsbeheer van de Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid

Deze ontwerpbeschikking is digitaal vastgesteld en is daarom niet ondertekend.

Datum verzonden: 25 juli 2024

Bijlage A

Deze bijlage is onderdeel van de beschikking op de aanvraag die is geregistreerd onder nummer: Z-23-436928

Gegevens en bescheiden

Onderstaande stukken maken onderdeel uit van deze beschikking. Omdat deze stukken bij u bekend en aanwezig zijn, worden deze niet gewaarmerkt en niet met de beschikking meegezonden.

De stukken die bij de behandeling van de aanvraag zijn vervallen, zijn vervangen of niet ter zake doen, worden hieronder niet vermeld.

Algemeen

- Aanvraagformulier Olo nr. 8282685 d.d. 19-12-2024;
- Brief aan buurtbewoners;
- Kostenonderbouwing Carneool d.d. 19-4-2024;
- Omschrijving gebruik ingekomen d.d. 03-05-2024;
- Beknopte ruimtelijke onderbouwing Carneool d.d. 25-4-2024;
- Notitie B3316/122_15 Stikstofdepositie Carneool 122-124 Versluis Advies d.d. 09-02-2024;
- Projectberekening 240209 RV AERIUS Realisatiefase S5mcbmMdwhnY d.d. 9-2-2024;
- Projectberekening 240209 RV AERIUS Gebruiksfase RRVgSv9YzkjQ d.d. 9-2-2024;
- Rapport 2400495 Verkennend Bodemonderzoek Dordrecht Silt d.d. 27-03-2024.

Bouwkundig

- Situatie kadastraal d.d. 23-05-2024;
- Bouwkundige tekeningen revisie C wijz. d.d. 16-07-2024.

Constructie

- Rapport 5004-0126-000 Funderingsadvies Fugro d.d. 02-06-2004;
- Berekening constructie 24784 Carneool 122-124 Dordrecht Van Ooi d.d. 02-05-2024;
- Paalspecificatie set 240673 Brui prefab Akkoord Van Ooi 29-05-2024;
- Tekening 24784-1 Palenplan fundering incl. wapening dakconstructie Van Ooi d.d. 29-05-2024.

Bijlage B

Deze bijlage is onderdeel van de beschikking op de aanvraag geregistreerd onder nummer: Z-23-436928

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

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

Het bebouwen van de vrije ruimte tussen de twee bedrijfspanden carneool 122 en 124. De afmetingen van deze uitbreiding bedraagt 10 m x 14,32 m met een goot/bouwhoogte van 3,60 m.

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 "Dordtse Kil". De aanvraag is in strijd met dit bestemmingsplan. De activiteit 'Planologisch afwijken' maakt daarom onderdeel uit van deze aanvraag. Uit de beoordeling van die activiteit blijkt dat de strijdigheid met het bestemmingsplan kan worden weggenomen. De overwegingen waaruit blijkt dat kan worden afgeweken van het bestemmingsplan staan vermeld in de bijlage C.

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. Wel zijn er beperkingen aan hergebruik van eventueel vrijkomende grond en nadere informatie hierover hebben wij bij punt 6 van de onderstaande mededelingen vermeld.

REDELIJKE EISEN VAN WELSTAND

De aanvraag en de daarbij ingediende stukken hebben wij op 5 februari 2024 voor advies voorgelegd aan de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit en het advies luidde; '*Het bouwwerk is passend in deze omgeving, en sluit aan bij de bestaande architectuur*'. *Het plan is akkoord. Als aandachtspunt wordt meegegeven om rekening te houden met het ondergrondse leidingwerk.* Deze commissie is van oordeel dat het uiterlijk of de plaatsing van het bouwwerk waarop de aanvraag betrekking heeft, zowel op zichzelf beschouwd als in verband met de omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan, niet in strijd is met redelijke eisen van welstand. 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.

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:
Stukken ten aanzien van de constructieve veiligheid:
 1. Constructie overzichtstekeningen en details van de fundering en het dak;
 2. Wapeningstekening van de in het werk gestorte betonconstructies;
 3. Stekkenplan en berekening van de stekken resp. verankeringen van de prefab elementen;

Uiterlijk één week vóór aanvang van de stortwerkzaamheden van de fundering dienen de volgende gegevens te worden ingediend:

1. Ankerplan en –berekening van de ankers die in de fundering opgenomen moet worden;
2. revisie palenplan waarop de paalmisstanden staan aangegeven;
3. Tekeningen en berekeningen van de constructieve voorzieningen in verband met paalmisstanden.

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.

3. Tijdens de (ontgravings- c.q. bouw)werkzaamheden is een afschrift van de omgevingsvergunning op het terrein aanwezig:
4. 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-21-390747

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:

- 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.

5. 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

6. 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-21-390747

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

7. 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.

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. Deze vergunning sluit bijvoorbeeld niet in en loopt in geen enkel opzicht vooruit op de (omgevings-)vergunning en/of melding die u mogelijk nodig heeft voor:
 - het slopen van (gedeelten van) bouwwerken;
 - het wijzigen van de functie (functiewijziging);
 - reclamevoorzieningen;
 - winkelluitstallingen;
 - een horecabedrijf;
 - een inrichting als bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;
 - het hebben van voorwerpen onder, op of boven gemeentegrond.U kunt daartoe contact opnemen met de gemeente, telefoon 14 078.
3. De vergunning voor deze activiteit kan geheel of gedeeltelijk worden ingetrokken. Dit kan onder meer indien:
 - de vergunning of ontheffing ten gevolge van een onjuiste of onvolledige opgave is verleend;
 - gedurende 26 weken geen handelingen zijn verricht met gebruikmaking van de vergunning;
 - niet overeenkomstig de vergunning of ontheffing is of wordt gehandeld;
 - de aan de vergunning of ontheffing verbonden voorschriften of beperkingen niet zijn of worden nageleefd;
 - de voor de houder van de vergunning of ontheffing als zodanig geldende algemene regels niet zijn of worden nageleefd.
4. Een bouwwerk moet, met inbegrip van de daarmee verband houdende (bouw)werkzaamheden, voldoen aan alle voorschriften van de bouwverordening en het Bouwbesluit. Bij de beoordeling van een aanvraag omgevingsvergunning is al aan veel van die voorschriften beoordeeld. Toch blijven er nog voorschriften over die pas tijdens of na het bouwen kunnen worden beoordeeld. Dit betekent dat het uw verantwoordelijkheid is om er tijdens het bouwen voor te zorgen dat er niet in strijd wordt gebouwd met de voorschriften van de bouwverordening en het Bouwbesluit. Hierbij geldt overigens dat er niet in afwijking van de verleende omgevingsvergunning mag worden gebouwd.
5. Het is verstandig om uw bouwplan in een vroeg stadium te bespreken met kabel-, leiding- en grondbeheerders. U kunt hierover bijvoorbeeld contact opnemen met het Kadaster, KLIC(WION).

6. Grond die tijdens de bouwwerkzaamheden vrijkomt kan op de locatie worden hergebruikt. Bij hergebruik van deze grond elders dienen de eisen in acht te worden genomen, zoals gesteld in het Besluit bodemkwaliteit en het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal).
Ten aanzien van PFAS-houdende grond gelden ook de eisen gesteld in de "Herziene handreiking toepassing van PFOA houdende grond regio Zuid-Holland Zuid". Het landelijke beleid ten aanzien van PFAS is weergegeven in het "Handelingskader PFAS-houdende grond en baggerspecie" van december 2023.
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. 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.
10. 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 geregistreerd onder nummer: Z-23-436928

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

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

Deze activiteit gaat over het bebouwen van de vrije ruimte tussen de twee bedrijfspanden carneool 122 en 124. De afmetingen van deze uitbreiding bedraagt 10 m x 14,32 m met een goot/bouwhoogte van 3,60 m. Het beoogde gebruik omvat de opslag van goederen met een webshop.

Overwegingen

BESTEMMINGSPLAN

De aanvraag en de daarbij ingediende stukken hebben wij getoetst aan het ter plaatse geldende bestemmingsplan "Dordtse Kil ". In dit bestemmingsplan is het bouwplan gesitueerd binnen de bestemmingen "Bedrijf" en de dubbelbestemming "Waarde- Archeologie - 2". Tevens is van toepassing de gebiedsaanduiding "Milieuzone – bedrijf t/m categorie 3.1". Er is een aantal strijdigheden met dit bestemmingsplan geconstateerd, welke hieronder per bestemming en/of gebiedsaanduiding kort worden beschreven.

Strijdigheden bestemmingsplan

- 1) Voor de realisatie van gebouwen is dit uitsluitend toestaan ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak', artikel 4.2.2. lid a 3.2.2. van de regels. Op het plangebied is geen bouwvlak aanwezig.
- 2) De bestemmingsomschrijving zoals genoemd in artikel 4.1 voorziet niet in de vestiging van een webshop.
- 3) Bouwen en het uitvoeren van werkzaamheden is binnen de dubbelbestemming 'Waarde- Archeologie - 2' niet toegestaan op grond artikel 20.2.2 van de regels. Afwijken kan mits de archeologische waarden niet worden geschaad. Hiervoor is apart advies ingewonnen.
- 4) Het plan voorziet onvoldoende in de parkeerbehoefte voor auto's als bedoeld in artikel 24.6.1 van de regels in samenhang met artikel 3 van de Beleidsregels parkeren bij nieuwbouwprojecten Dordrecht (d.d. 9 februari 2022. Op grond van artikel 3 van de Beleidsregels parkeren bij nieuwbouwprojecten Dordrecht, de datum 9 februari 2022 is het plan verkeerskundig niet akkoord. Het plan voorziet namelijk onvoldoende in de parkeerbehoefte voor auto's conform Parkeerbeleidsregels. Het tekort is echter wel gering (< 3 parkeerplaatsen) waardoor een eventuele afwijking door het college mogelijk is.

Afwijkingsmogelijkheid

- gezien de strijdigheid van het plan met het bestemmingsplan moet de aanvraag omgevingsvergunning, op grond van artikel 2.10, tweede lid van de Wabo, worden aangemerkt als een verzoek tot buitenplans afwijken van het vigerende bestemmingsplan;
- medewerking aan het bouwplan is alleen mogelijk door middel van een uitgebreide procedure, artikel 2.12, eerste lid, sub a, onder 3 van de Wabo;
- voor wat betreft archeologie is medewerking mogelijk middels een binnenplanse afwijkingsmogelijkheid, artikel 20.3;
- voor wat betreft de parkeerbehoefte is medewerking mogelijk middels een binnenplanse afwijkingsmogelijkheid op grond van artikel 24.6.3 van de regels in samenhang met artikel 7 lid 1 sub d van de Beleidsregels parkeren bij nieuwbouwprojecten Dordrecht.

Motivering afwijken bestemmingsplan

- Voor het plan is overeenkomstig het bepaalde in artikel 2.12, eerste lid, sub a, onder 3° van de Wabo een ruimtelijke onderbouwing opgesteld;
- in de ruimtelijke onderbouwing zijn de relevante (ruimtelijke) overwegingen opgenomen om medewerking aan de aanvraag omgevingsvergunning te verlenen;
- uit de ruimtelijke onderbouwing blijkt dat het project niet in strijd is met de goede ruimtelijke ordening;
- Voor het onderdeel archeologie maakt het plangebied maakt deel uit van het bedrijventerrein Dordtse Kil III. Hier is al in 1998 een archeologisch onderzoek uitgevoerd (onderzoek DDT 9806, RAAP-rapport 349, 1998). Boring 24 is precies ter hoogte van het huidige Carneool 122-124 gezet. Uit deze boring blijkt dat het in 1421 verdrongen laatmiddeleeuwse (en oudere) landschap met behoudenswaardige archeologische waarden hier dieper heeft gelegen dan 3,8 m -mv. Dat is aanzienlijk dieper dan de op voorhand verwachte 70 cm -mv. In de ondergrond is noch de verwachte loop noch de verwachte hoger gelegen oever van de Romeinse Maas aanwezig en daarom vervalt de hoge archeologische verwachting. Verder blijkt uit de boring dat dat verdrongen landschap hier door het zoetwatergetij/rivierwater al vrijwel volledig weg geërodeerd is. Daardoor is de archeologische verwachting laag geworden. Op basis van bovengenoemd onderzoek/rapport wordt het plangebied Carneool 122-124 dus vrijgegeven. Bij de bouw/voor de fundering worden geen archeologische waarden verstoord. De paalzetting zal in oppervlak de maximaal toegestane 5 % van het daadwerkelijk te bebouwen terreindeel niet overschrijden.
- voor het plan is o.a. stedenbouwkundig advies gevraagd en dit advies luidde:
'Op stedenbouwkundig vlak geen bezwaar tegen deze ontwikkeling. De locatie wordt nu gebruikt als opslag en/of parkeerplaats met een rommelige uitstraling. Met eenzelfde materialisering, kleurgebruik en vormgeving zoals op de panden waarop wordt aangesloten, geeft het een verbetering op het straatbeeld. Omdat de kap niet wordt doorgezet, wordt de geleiding van de bouwstrook ook deels behouden'. Ten aanzien van de vermindering van lichtinval en schaduwwerking naar omliggende tuinen grenst de te realiseren uitbreiding aan de parkeerplaats perceel sectie V nr. 1533 waardoor deze belangen niet onevenredig worden geschaad. Daarnaast ligt het te realiseren gebouw met een bouwhoogte van 3,60 m ingeklemd tussen de hoger opgaande bebouwing carneool 122-124;
- verder zijn er geen ruimtelijke belangen aanwezig welke dermate zwaarwegend zijn dat de aanvraag omgevingsvergunning, inclusief buitenplanse afwijking geweigerd zou moeten worden;
- de ruimtelijke onderbouwing maakt deel uit van dit besluit;

- er wordt op grond van artikel 7 lid 1 sub f van de Beleidsregels positief advies gegeven aan het college om (gedeeltelijk) ontheffing te verlenen. Wanneer de parkeerbehoefte het aantal beschikbare parkeerplaatsen overstijgt kan namelijk gebruik worden gemaakt van parkeerplaatsen in de directe omgeving. Dit betreft de bestaande parkeervoorzieningen ten dienste van het gehele bedrijfsverzamelcomplex ontsloten vanaf de Carneool.

CONCLUSIE

Naar ons oordeel bestaat er hiermee voldoende grond om, met toepassing van de ons gegeven afwijkingsbevoegdheid, medewerking te verlenen aan deze activiteit van de aanvraag omgevingsvergunning.

Voorschriften

Onderstaande regels zijn direct verbonden aan deze beschikking.

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

- 1 Voor de vestiging van de webshop is het beleid dat webshops ook echt zuiver als webshops moeten functioneren en dus bijvoorbeeld niet als een verkapte vorm van detailhandel. Dit houdt concreet in dat het pand alleen mag worden gebruikt als magazijn/opslagplaats voor goederen, maar dat er geen verkoop, afhaal van goederen en/of klantbezoeken plaats mogen plaatsvinden. De activiteiten ter plaatse van het pand mag niet de ruimtelijke uitstraling van detailhandel krijgen, dus de indruk wekken dat het pand een detailhandelszaak is en/of dat er detailhandelsactiviteiten in het pand plaatsvinden (er mag ook niet worden voorzien in parkeerplaatsen voor bezoekers).

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.