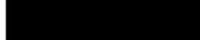


Onderwerp

Beschikking aanvraag
omgevingsvergunning

Van/behandeld door



Datum

9 augustus 2023

Uw kenmerk/schrijven
21 juli 2022

Ons nummer
2022-142-U

Verzenddatum
9 augustus 2023

Geachte 

Op 21 juli 2022 hebben wij uw aanvraag omgevingsvergunning ontvangen voor het wijzigen van de bestemming Bedrijf naar de bestemming Horeca op perceel Lindtsedijk 14N en 14Q te Zwijndrecht. In deze brief besluiten wij op uw aanvraag om een omgevingsvergunning.

Besluit

Gelet op paragraaf 2.3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna te noemen: Wabo) besluiten wij de omgevingsvergunning te verlenen.

Wij verlenen de omgevingsvergunning onder de bepaling dat de gewaarmerkte en genummerde stukken (gegevens en bescheiden) deel uitmaken van de beschikking. Wij verlenen de omgevingsvergunning voor de volgende activiteiten:

1. Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

Onderdeel van het besluit vormen:

1. Integrale motivatie aanvraag omgevingsvergunning
 - a. Gewaarmerkte stukken
 - b. Voorschriften
 - c. Overwegingen
 - d. Mededelingen

Procedure

Wij hebben dit besluit voorbereid volgens de procedure van paragraaf 3.3 van de Wabo. Wij hebben de aanvraag beoordeeld voor de activiteit handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening (artikel 2.1 lid 1 sub c Wabo). Daarnaast hebben wij de aanvraag getoetst aan het Besluit omgevingsrecht en de Ministeriële regeling omgevingsrecht. Uw aanvraag voldoet aan de van toepassing zijnde voorschriften en daarom verlenen wij u de gevraagde omgevingsvergunning.

Het ontwerpbesluit heeft, conform afdeling 3:4 van de Algemeen wet bestuursrecht, gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen vanaf 21 december 2022 tot en met 31 januari 2023. Gedurende de termijn van de terinzagelegging zijn er wel zienswijzen ingediend. De beantwoording van de zienswijze is opgenomen in de integrale motivatie die onderdeel is van dit besluit.

Inwerkingtreding van de beschikking

Gelet op artikel 6.1, lid 2 van de Wabo treedt de vergunning pas in werking met ingang van de dag na afloop van de beroepstermijn (deze termijn bedraagt zes weken) bedoeld in artikel 6:7 van de Algemene wet bestuursrecht. Indien gedurende de beroepstermijn een voorlopige voorziening is ingediend, zal de vergunning op grond van artikel 6.1, lid 3 van de Wabo pas in werking treden nadat op dit verzoek is beslist.

Publicatie

Dit besluit wordt gepubliceerd in 'De Brug' en 'Gemeentebled'.

Legesberekening

Overeenkomstig de legesverordening bent u voor het in behandeling nemen van uw aanvraag voor een omgevingsvergunning met de activiteit bouwen en handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening leges verschuldigd. Voor de behandeling van uw aanvraag zijn de leges vastgesteld op € 9.818,70 Voor de betaling hiervan ontvangt u binnenkort een factuur. U kunt tegen de factuur bezwaar maken.

Leges activiteit ' handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening': <i>buitenplanse afwijking 2.12, 1.a onder 3° zonder bouwactiviteit</i>	: €
Leges beoordeling / advies milieukundig bodemrapport:	: €
Leges beoordeling externe veiligheid:	: €
Leges beoordeling akoestisch onderzoeksrapport	: €
Leges afgegeven verklaring van geen bedenkingen van gemeenteraad	: €
Totaal leges	: €

Datum
9 augustus 2023

Onderwerp
Beschikking aanvraag
omgevingsvergunning

Pagina
3 van 4

Nadere informatie

Voor meer informatie over dit besluit kunt u contact opnemen met [REDACTED]
[REDACTED] van de afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling.
Zij zijn bereikbaar op telefoonnummer 14 078. Wanneer u schriftelijk reageert verzoeken wij u ons nummer 2022-142-U te vermelden.

Met vriendelijke groet,
namens burgemeester en wethouders

[REDACTED]

Beroep tegen omgevingsvergunning

Belanghebbenden kunnen tegen dit besluit beroep instellen. U doet dat door een brief te sturen aan:

Rechtbank Rotterdam
Postbus 50951
3007 BM Rotterdam

Dit moet gebeuren binnen zes weken na de dag van toezending aan de aanvrager.

Uw brief moet tenminste bevatten:

- uw naam en adres;
- een datum;
- een omschrijving van het besluit waartegen u bezwaar maakt;
- de reden(en) van uw bezwaar;
- uw handtekening.

Voorlopige voorziening

Als u beroep instelt, kunt u, indien – gelet op de betrokken belangen – onverwijlde spoed dat vereist, een voorlopige voorziening (=voorlopig oordeel van de rechter) aanvragen. U doet dat door een brief te sturen aan:

De Voorzieningenrechter van de Rechtbank
Postbus 50951
3007 BX Rotterdam

Uw brief moet tenminste bevatten:

- uw naam en adres;
- een datum;
- een omschrijving van het besluit waartegen u een voorlopige voorziening aanvraagt;
- de reden(en) waarom u een voorlopige voorziening nodig heeft;
- uw handtekening.

Griffierecht

Aan een aanvraag om een voorlopige voorziening zijn wel kosten verschuldigd. Voor natuurlijke personen (individueen) is dat € 184,00 en voor rechtspersonen (bijvoorbeeld bedrijven) is dat € 365,00.

Derden

Ook derden kunnen beroep instellen of een voorlopige voorziening vragen. Indien dit het geval is, ontvangt u hierover bericht.

Motivatie aanvraag omgevingsvergunning

Activiteit(en): 'handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'
Projectomschrijving: het wijzigen van de bestemming Bedrijf naar de bestemming Horeca
Projectlocatie / -adres: Lindtsedijk 14N en 14Q te Zwijndrecht
Kadastrale locatie: **Zwijndrecht Sectie: D, Nummer: 4051**
Aanvrager: [REDACTED]
Gemachtigde: [REDACTED]
Ingediend: 21-07-2022

Aanvraagnummer: **2022-142-U**
OLO nummer: 7144495
Mozaïeknummer: 2643690

A) Gewaarmerkte stukken

Onderstaande stukken maken onderdeel uit van de beschikking met het kenmerk 2022-142-U, en zijn als gewaarmerkte stukken toegevoegd:

	<u>Omschrijving:</u>	<u>Ingediend:</u>
1	Aanvraagformulier	21-07-2022
2	230629 - GRO_Lindtsedijk_WEST_- _horeca_3.1	13-07-2023
3	220722_Situatietekening	21-07-2022
4	1262.1_VO_1.1 - _begane_grond	21-07-2022
5	1262.1_VO_1.2 - _eerste_verdieping	21-07-2022
6	1262.1_VO_1.3 - _tweede_verdieping	21-07-2022
7	1262.1_VO_1.4 - _dak	21-07-2022
8	1262.1_VO_2.1 - _doorsnedes	21-07-2022
9	1262.1_VO_2.2 - _doorsnedes	21-07-2022
10	1262.1_VO_3.1 - _gevels	21-07-2022
11	1262.1_VO_8.3__Oppervlaktestaat	21-07-2022
12	Volume_contour huidige_ en _toekomstige_Horeca-gebouw	21-07-2022
13	Volume_van_toekomstige_Horeca-gebouw	21-07-2022
14	Oppervlakte_Horeca_met_overlap_bestaande_fundering	21-07-2022
15	220720_Stedenbouwkundig_plan	21-07-2022
16	Externe_veiligheid_herontwikkeling_Schokbeton_terrein	13-10-2022
17	a Aanvaringsrisico 33 Pier14 Zwijndrecht deelrapport A 2.3-min	
	b 32_03-Report_Fred_Port_Developer.v0	
	c Rapport_Uilenhaven_Simwave_BV	21-07-2022
18	Stikstofdepositieberekening_gebruiksfasen	13-10-2022
19	Stikstofdepositieberekening_AERIUS	13-10-2022
20	Akoestisch onderzoek_3316LEC2.012	21-07-2022
21	Uitgewerkte geluidbudget_3316LEC2.014	21-07-2022
22	Memo_oriënterend_bodem-_en_asbestonderzoek_12042018	21-07-2022
23	Rapportage_asbest-_en_bodemonderzoek_07052020	21-07-2022
24	Notitie_bodemsanering_08072022	21-07-2022
25	Resultaten_veldinventarisatie_rivierrombout	21-07-2022
26	Bijlage_veldinventarisatie	21-07-2022
27	220720_Totale_parkeerbalans	21-07-2022
28	220720_Parkeerbalans_-_Dubbel_gebruik_	21-07-2022
29	220720_Parkeerplaatsen_niet_voor_het_dubbel_gebruik	21-07-2022
30	Eindrapportage quick scan soortbescherming Wet natuurbescherming zuidelijke loodsen Lindtsedijk 14 te Zw	
	<i>Onderstaande bijlage toegevoegd door gemeente</i>	
31	Advies VRZHZ bouw Horeca Pier 14	24-11-2022
32	definitieve verklaring van geen bedenkingen Horeca Pier 14	

B) Voorschriften

Aan de beschikking met het kenmerk 2022-142-U, zijn de volgende voorschriften verbonden:

1. Het bouwplan moet worden uitgevoerd overeenkomstig de bij dit besluit behorende door of namens burgemeester en wethouders gewaarmerkte bescheiden, de bij of krachtens het Bouwbesluit 2012 gestelde voorschriften en de daarbij behorende ministeriële regelingen, de voorschriften van de Bouwverordening 2012 van de gemeente Zwijndrecht en de ondergenoemde, dan wel in bijlage(n), gestelde voorschriften of nadere voorwaarden;
2. Tijdens de werkzaamheden waarvoor deze vergunning is aangevraagd, zijn de volgende bescheiden of een afschrift daarvan op het terrein aanwezig:
 - de omgevingsvergunning voor het bouwen.
3. **Voorwaarden**
Aanvullende en/of gewijzigde stukken dienen minimaal 3 weken voor aanvang van de betreffende werkzaamheden te worden ingediend. Er mag niet met de werkzaamheden worden begonnen voordat de betreffende stukken door het bevoegd gezag zijn goedgekeurd.

Aan onderstaande voorwaarden dient te worden voldaan alvorens te starten met de activiteit:

Bodem:

- Er dient een saneringsplan (of BUS-melding) opgesteld en ingediend te worden voor het geplande grondverzet in de sterk verontreinigde grond.

Ecologie:

- 1. De start van de (sloop) 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.
- 2. De sloop- en bouwwerkzaamheden dienen zoveel mogelijk overdag te worden uitgevoerd (buiten schemerperiodes).
- 3. Als (in afwijking van voorschrift 2) 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. In de gebruiksfase dient de verlichting van aanlegsteiger en horeca vleermuisvriendelijk te worden uitgevoerd, zie onder voorschrift 3.
- 5. Bij het toepassen van grond (in kader aanbrengen voorbelasting) in de periode 1 maart tot 1 september moet worden voorkomen dat steile wanden ontstaan of dat deze af worden gedekt. Dit om vestiging van oeverzwaluw in het plangebied te voorkomen.
- 6. 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.

Rijkswaterstaat:

- A. Er zullen geen nautische belemmeringen binnen de vrijwaringszone van 50 meter, zoals bedoeld in artikel 2.1.3. van het Barro, optreden:
1. Het bouwplan komt fysiek niet in het bevaarbare deel van de rivier te staan, de vrije doorvaart wordt niet belemmerd.
 2. De zichtlijnen aan boord van de schepen op de rivier worden niet belemmerd. De rivier heeft ter plaatse een flauwe bocht, de projectlocatie staat in een binnenbocht, maar steekt niet uit ten opzichte van de buurpercelen. De zichtlijnen vanuit de haven zijn in de huidige situatie al ernstig belemmerd. In de Uilenhaven treedt een niet-significante verslechtering op. In de Schokhaven treedt een verbetering op doordat een deel van de bebouwing op de hoek wordt verwijderd. Het plan is in de huidige situatie acceptabel vanwege de ruime afstand (45 meter) tussen de havenkop en de genormaliseerde vaargeul en de verplichte scheepvaartbegeleiding die in het

gebied geldt. In de toekomst wordt de ondiepte mogelijk verwijderd en wordt de afstand gerelateerd aan het principe van een bermstrook van 20 meter uit de oever.

3. Het contact tussen scheepvaart en bedienings- of begeleidingsobjecten wordt niet belemmerd. Er blijft voldoende vrije ruimte voor de vaarwegbeheerder over om aanwijzingen voor de scheepvaart op de oever te kunnen plaatsen.
4. De toegankelijkheid van de vaarweg voor hulpdiensten is ruim voldoende. Er wordt een weg met een breedte van 5 meter op de oever aangelegd voor bestemmingsverkeer, hulpdiensten en onderhoud.
5. Het uitvoeren van beheer en onderhoud door RWS kan op dezelfde wijze worden voortgezet. Er verandert weinig aan de situatie.
- B. De risico's op aanvaring van de projectlocatie zijn beoordeeld in het kader van Externe veiligheid. De maximale situatie waarmee gerekend moet worden treedt op bij een waterstand van NAP +1,80 (Grenspeil). Uit simulaties blijkt dat de bebouwing bij een aanvaring door een geladen duwstiel niet fysiek zal worden geraakt. Bij een leeg duwstiel zal het parkeerdek worden beschadigd en is enige lichte schade aan de bebouwing niet volledig uit te sluiten.
- C. Overeenkomstig de Ontwerprichtlijnen Vaarwegen (RVW) moet voor de scheepsboeg van een duwbak rekening worden gehouden met een overkraging van 5 meter vanaf de +2,80 NAP-lijn. Aan deze eis wordt ruim voldaan.
- D. Overeenkomstig tabel 32 van de Ontwerprichtlijnen Vaarwegen (RVW) moet een vrije ruimte van 10 meter in acht worden genomen als zone voor het onderhoud van de oever. In het plan is de afstand tussen het parkeerdek en de waterlijn tenminste 13 meter. Dit is voldoende.
- E. De horecafunctie komt in een bestaand gebouw en er vindt geen rivierwaartse uitbreiding van de bebouwing plaats. Ook niet met terrassen of buitenfuncties. Het gedeeltelijk verwijderen van de buitenmuren van het bestaande gebouw heeft een positief effect op de zichtlijnen vanuit de Schokhaven. De horecafunctie is daarmee op deze plaats acceptabel.
- F. De Oude Maas is formeel een zeehaventoegang. Ter plaatse van de projectlocatie vindt geen grote zeevaart plaats. Grote zeeschepen buigen vóór de projectlocatie af naar de zeehaven Moerdijk via de Dordtsche Kil of kiezen de Krabbegeul die toegang geeft tot het zeehavengebied Dordrecht. Het plangebied wordt nog wel gepasseerd door kleinere zeeschepen zoals coasters, offshore suppliers, zeegaand baggermateriaal en zeegaande transporten naar verder gelegen bestemmingen. Qua afmetingen en diepgang komen deze overeen met binnenvaartschepen en worden daarom niet apart beoordeeld. Risico's voor aanvaringen met zeevaart is duidelijk minder dan elders op de Oude Maas ten westen van de Krabbegeul/ Dordtsche Kil.
- G. Uit de ongevalregistratie in de SOS-database blijkt dat de rivier ter plaatse druk bevaren is en dat ongevallen ter plaatse van de projectlocatie regelmatig voorkomen (gemiddeld 7x per jaar). Slechts 6% betrof een aanvaring met een object en 9% was significant. Indien gewenst kan nog een nadere analyse worden uitgevoerd op scheepsongevallen in het kader van externe veiligheid.

Veiligheidsregio Zuid-Holland Zuid:

- In het bijgevoegde adviesrapport staat omschreven welke voorwaarden, aanpassingen en aanvullingen noodzakelijk zijn. *(bijgevoegd als bijlage 31 bij de vergunning)*

Voorwaarden VVGB:

Er is een raadsbesluit genomen en getekend. Zie bijlage 32 behorende bij deze vergunning "Verklaring van geen bedenkingen, d.d. 24 maart 2023". In het raadsbesluit zijn voorwaarden/aandachtspunten opgenomen, waaraan voldaan dient te worden.

4. Algemene procedure en uitvoeringsvoorschriften

Bij en tijdens de uitvoering van de bouwwerkzaamheden moeten de algemene procedure en uitvoeringsvoorschriften, als bedoeld in § 1.6 (Procedure bouwwerkzaamheden) en de Afdelingen 8.1 (Het voorkomen van onveilige situaties en het beperken van hinder tijdens het uitvoeren van bouw- en sloopwerkzaamheden) en 8.2 (Afvalscheiding), van het Bouwbesluit 2012 in acht worden genomen. De voornoemde dan wel in bijlage(n) gestelde voorschriften of nadere voorwaarden zijn onverminderd van toepassing

5. Kennisgevingen aanvang en beëindiging werkzaamheden

Gelet op het bepaalde in artikel 1.24 Bouwbesluit (het uitzetten van de bebouwingsgrenzen), dient het bevoegde gezag ten minste vijf werkdagen voor de feitelijke aanvang van bouwwerkzaamheden (waarvoor een vergunning voor het bouwen is verleend) door de houder van die vergunning via een melding in kennis te worden gesteld, nadat vergunninghouder de rooilijnen en bebouwingsgrenzen op het terrein heeft uitgezet of heeft laten zetten en nadat hij het peil bovenzijde begane grondvloer ten opzichte van NAP heeft uitgezet of heeft laten uitzetten;

Gelet op het bepaalde in artikel 1.25 Bouwbesluit (kennisgevingen aanvang en beëindiging werkzaamheden) dient het bouwtoezicht (eveneens) in kennis te worden gesteld van:
(Ten minste twee (werk)dagen voor de aanvang van elk van de hierna te noemen onderdelen van het bouwproces, tenzij anders aangegeven)

- de aanvang van de werkzaamheden (sloop- en ontgravingswerkzaamheden inbegrepen);
- de aanvang van het inbrengen van funderingspalen, incl. het slaan van proefpalen.
- De aanvang van het storten van beton of het plaatsen van constructieve elementen, zoals bijvoorbeeld vloerdelen;
- de beëindiging van de (bouw)werkzaamheden, ten minste twee werkdagen voor de beoogde beëindiging van de werkzaamheden;
- het in gebruik nemen of geven (oplevering aan gebruiker) van het bouwwerk, ten minste twee weken voor ingebruikname

kennisgeving / melden kan via email: toezicht@zwilndrecht.nl.

C) Overwegingen

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

- Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening (art. 2.1, lid 1 onder c WABO)

1. Bouwbesluit

Niet van toepassing. Behoort bij onderdeel activiteit "bouwen".

2. Bouwverordening

Niet van toepassing. Behoort bij onderdeel activiteit "bouwen".

3. Planologische toets

a. Vigerend bestemmingsplan

Bestemmingsplan	Schaliegas (partiele herziening)
Vastgesteld	31-03-2015
Onherroepelijk	ja

Bestemmingsplan	1e herziening Groote Lindt, geluidverkaveling
Vastgesteld	22-01-2019
Onherroepelijk	ja

Bestemmingsplan	bedrijventerrein Groote Lindt
Vastgesteld	04-02-2014
Onherroepelijk	ja

Het plan wordt, gezien de aanvraag, verder getoetst aan het bestemmingsplan 'bedrijventerrein Groote Lindt'.

Bestemming(en):	artikel 3 bedrijf
Dubbelbestemming:	artikel 12 waterstaat
Functieaanduiding:	bedrijf tot en met categorie 4.1
Gebiedsaanduiding:	artikel 3.4 other: gezoneerd industrieterrein
Maximale bouwhoogte:	15 meter



De aanvraag en de daarbij ingediende stukken hebben wij getoetst aan het geldende bestemmingsplan.

Naar ons oordeel is deze aanvraag in strijd met de regels behorende bij deze bestemming, omdat;

- In artikel 3.1 de voor bedrijf aangewezen gronden zijn bestemd voor bedrijven van diverse categorieën en daarbij uitzonderingen waarbij een specifieke aanduiding voor gewaarmerkt is. Functie horeca is hierin dien opgenomen.
- In artikel 12.1 is bepaald dat de voor 'Waterstaat' aangewezen gronden - behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) - mede bestemd voor waterstaatkundige voorzieningen en voorzieningen ten behoeve van de scheepvaart zijn
- In artikel 12.2 lid b is bepaald dat ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag - met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels - uitsluitend gebouwd worden, indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering.

b. Mogelijkheid tot afwijken

Omdat het plan in strijd is met het bestemmingsplan hebben wij bij het nemen van het besluit overwogen dat:

- wij op grond van artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 3° van de WABO de mogelijkheid hebben af te kunnen wijken van het bestemmingsplan.
- wij op grond van artikel 3.10 lid a van de Wabo de mogelijkheid hebben af te kunnen wijken van het bestemmingsplan, mits voorzien van een 'goede ruimtelijke onderbouwing'
- in artikel 12.3 van het bestemmingsplan is bepaald dat het bevoegd gezag bij een omgevingsvergunning kan afwijken van lid 12.2 onder b, indien de bij de betrokken bestemming behorende bouwregels in acht worden genomen, het waterstaatsbelang door de bouwactiviteiten niet onevenredig wordt geschaad en vooraf advies is ingewonnen bij de waterbeheerder.

c. Goede ruimtelijke ordening

Er is aanleiding om de afwijking te verlenen, omdat:

- Er een goede ruimtelijke onderbouwing is opgesteld, zie bijlage 2.
Deze nota bevat de ruimtelijke onderbouwing bij de aanvraag omgevingsvergunning, waarin wordt aangetoond dat de gevraagde ontwikkeling vanuit een goede ruimtelijke ordening inpasbaar is.
In deze nota wordt aangegeven wat de invloed is van het onderhavige plan op haar omgeving. Daarnaast wordt ook ingegaan op de relevante milieuaspecten, de uitvoerbaarheid en de juridisch- planologische consequenties. Op deze wijze wordt voldaan aan het bepaalde in het Besluit ruimtelijke ordening en wordt de haalbaarheid van onderhavige planontwikkeling aangetoond. De gemeente gaat mee in deze ruimtelijke onderbouwing mede ondersteunt door de adviezen van OZH.
- Op grond van artikel 2.27 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) een verklaring van geen bedenkingen is opgesteld en verleend (op 24 maart 2023) door de raad, inzake de omgevingsvergunning voor het wijzigen van de bestemming Bedrijf naar de bestemming Horeca (Pier 14),

4. Welstand

Niet van toepassing. Behoort bij onderdeel activiteit "bouwen". Ook bevindt locatie zich in een welstandvrije gebied.

5. Overige aspecten / beleidsterreinen

Bodem:

De omgevingsvergunning kan worden verleend, echter kan nog niet in werking kan treden. Dit vanwege de aanwezigheid van een geval van ernstige bodemverontreiniging. Conform de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), artikel 6.2.c kan in dat geval een omgevingsvergunning pas in werking treden nadat door het bevoegd gezag is bepaald dat sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging en is ingestemd met het saneringsplan of een melding in het kader van het Besluit uniforme saneringen (BUS).

Op basis van de beschikbare bodemonderzoeken kan een beschikking ernst en spoed aangevraagd worden voor de locatie. Vervolgens dient een saneringsplan (of BUS-melding) opgesteld en ingediend te worden voor het geplande grondverzet in de sterk verontreinigde grond.

Ecologie:

Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid is akkoord, wel worden onderstaande voorschriften opgenomen in de omgevingsvergunning

Dit wordt geadviseerd omdat het plangebied als een foerageergebied voor vleermuizen dient en dat mogelijk vogels zich er vestigen. Ook zal de bouw van de aanlegsteiger en gebruik van de waterbus plaatsvinden in de migratieroute van onder andere de meervleermuis. Daarom adviseren we de volgende voorschriften op te nemen in de omgevingsvergunning:

1. De start van de (sloop) 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.
2. De sloop- en bouwwerkzaamheden dienen zoveel mogelijk overdag te worden uitgevoerd (buiten schemerperiodes).
3. Als (in afwijking van voorschrift 2) 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. In de gebruiksfase dient de verlichting van aanlegsteiger en horeca vleermuisvriendelijk te worden uitgevoerd, zie onder voorschrift 3.
5. Bij het toepassen van grond (in kader aanbrengen voorbelasting) in de periode 1 maart tot 1 september moet worden voorkomen dat steile wanden ontstaan of dat deze af worden gedekt. Dit om vestiging van oeverwalruw in het plangebied te voorkomen.
6. 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.

Externe veiligheid:

Rapport is akkoord bevonden, aanbeveling is om de veiligheidsregio (VRZHZ) nog advies te vragen over de aspecten bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid voor de gemeentelijke routing over de Lindtsedijk.

Geluid:

Akoestisch onderzoek is akkoord bevonden. Geluidsbudget per bebouwing is onderdeel van de AIM melding.

Veiligheidsregio Zuid-Holland Zuid:

In het bijgevoegde adviesrapport staat omschreven welke voorwaarden, aanpassingen en aanvullingen noodzakelijk zijn. *(bijgevoegd als bijlage 31 bij de vergunning)*

Rijkswaterstaat:

Het advies aan de gemeente is

1. In te stemmen met het plan.
2. Deze rapportage, inclusief bijlagen, toe te voegen aan de ruimtelijke onderbouwing van het plan.
3. De conclusie en de aanbevelingen te betrekken bij het toetsen aan de bouwkundige en constructieve (veiligheid)eisen en externe veiligheid.

Zie de gestelde voorwaarden genoemd onder 'B) Voorschriften: sub 3 Voorwaarden'.

6. Conclusie

Gelet op bovenstaande overwegingen wordt door het team Ruimtelijke Ordening **positief** geadviseerd op de aanvraag. Er is geen grond om de omgevingsvergunning te weigeren voor de activiteit:

- Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening (art. 2.1, lid 1 onder c WABO)

D) Mededelingen

1. Aanwijzingen

Eventuele aanwijzingen van het bouwtoezicht, wegbeheerders, alsmede van de politie en van de brandweer dienen strikt te worden opgevolgd;

2. Kabels en leidingen

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, KLI(WION).

3. Communicatie met omwonenden

Door uw bouw- en/of sloopactiviteiten kunnen omwonenden direct of indirect enige hinder ondervinden. Aanbevolen wordt om tijdig uw omgeving hierover (schriftelijk) te informeren en daarin een contactpersoon te vermelden als er vragen zijn. Een kopie van deze brief ontvangen wij graag via toezicht@zwijndrecht.nl en beheer@zwijndrecht.nl;

4. Vooropname naburige panden/woningen

Als bij de uitvoering van uw bouw- en/of sloopwerkzaamheden (ernstige) trillingen worden veroorzaakt (bijvoorbeeld door heilwerk en/of zware machines) en/of er een diepe bouwput moet worden gegraven en drooggemaakt via bemaling, kan hierdoor schade en/of verzakking ontstaan (of worden verergerd) bij naburige panden/woningen. Wij adviseren u (dan wel uw aannemer) om vooraf met een onafhankelijk bureau een bouwkundige opname (schouw) van de nabije panden en woningen uit te voeren en controlemaatregelen overeen te komen om later eventuele ontstane schade vrij objectief te kunnen vaststellen.

5. De omgevingsvergunning kan geheel of gedeeltelijk worden ingetrokken:

- Indien blijkt, dat de vergunning ten gevolge van een onjuiste of onvolledige opgave is verleend of dat gegevens of bescheiden als bedoeld in de voorschriften van deze omgevingsvergunning, niet tijdig zijn overgelegd;
- Indien blijkt dat de vergunninghouder niet heeft voldaan aan de overige voorschriften van deze omgevingsvergunning;
- Indien niet binnen 26 weken na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen, een begin met de werkzaamheden is gemaakt;
- Indien de werkzaamheden langer dan een aaneengesloten periode van 26 weken stil hebben gelegen;
- Op verzoek van de vergunninghouder.

6. De omgevingsvergunning kan op verzoek van degene op wiens naam de vergunning is gesteld of van zijn rechtverkrijgenden, op naam van een ander dan degene op wiens naam de vergunning is gesteld, worden overgeschreven.

7. Perfluorooctaanzuur (PFOA) en Perfluoroktaansulfonaat (PFOS).

In de regio Zuid-Holland Zuid is de bodem verdacht op aanwezigheid van perfluorooctaanzuur (PFOA) en Perfluoroktaansulfonaat (PFOS). PFOA en PFOS maken onderdeel uit van de stoffenfamilie *poly- en perfluoralkylstoffen* (PFAS). De locatie is echter gelegen in zone 1, waar alle gemeten concentraties ruim onder de humane risicogrenzen liggen. Dit is de reden dat wij van oordeel zijn dat de aanwezigheid van PFOA in de bodem geen bezwaar vormt om de omgevingsvergunning te verlenen. De aanwezigheid van PFOA in de grond geeft mogelijk wel beperkingen bij hergebruik van eventueel vrijkomende grond.

Hergebruik grond

Grond die tijdens de bouwwerkzaamheden vrijkomt kan op de locatie worden hergebruikt. Bij hergebruik van deze grond elders dienen de eisen in acht te worden genomen, zoals gesteld binnen het Besluit bodemkwaliteit, de bodembeheernota regio Zuid-Holland Zuid en de "Herziene handreiking toepassing van PFOA houdende grond regio Zuid-Holland Zuid". Het landelijke beleid ten aanzien van PFAS is weergegeven in het "Tijdelijk handelingskader PFAS-houdende grond en baggerspecie" van 2 juli 2020.

8. Riolaansluiting op gemeentelijke riolering

Aanvragen

Voor het aansluiten van een nieuwe pand/woning of gerenoveerd pand/woning op de gemeentelijke riolering moet u een aanvraag doen bij de gemeente. Dit geldt ook als u het riool wilt vervangen. Een aansluiting op de gemeentelijke riolering mag u namelijk niet zelf maken. Het aanvraagformulier hiervoor kunt u vinden op de website van de gemeente.

(<https://www.zwijndrecht.nl/inwoners/Alle Onderwerpen/Bouwen verbouwen en wonen/Riolering>). Deze aanvraag dient uiterlijk 6 weken voor de gewenste aansluitdatum te zijn ingediend bij de gemeente.

Aansluitelisen

Uw riolering moet aan verschillende eisen voldoen, voordat de gemeente uw riolering aansluit op de gemeentelijke riolering. Deze aansluitelisen staan ook op bovenstaande website.

Aansluitkosten

De kosten voor aanleg of wijziging van de riolering, zowel op eigen terrein als in openbaar terrein, zijn volledig voor rekening van de eigenaar. Voordat de gemeente overgaat tot het aansluiten van de particuliere afvoerleiding op de gemeentelijke riolering, moet de door de gemeente opgestelde nota zijn betaald.

9. In gebruik nemen openbare (gemeente)grond / route bouwverkeer / schade aan openbaar terrein en riolering

Indien en voor zover het voor de (veilige) uitvoering van de bouw- of sloopwerkzaamheden noodzakelijk is om (tijdelijk) terreinafscheidingen (bouwhekken o.d.) dan wel andere zaken (zoals materialen, zand/grond, werktuigen, hijskranen, loodsen, containers e.d.) op openbare grond te plaatsen en/of wegen tijdelijk geheel of gedeeltelijk af te sluiten, dient daarvoor vooraf (minimaal 4 weken) een verzoek om toestemming te worden ingediend (let op samenhang met voornoemd artikel 8.7 Bouwbesluit 2012 [Veiligheidsplan]). Neem hiervoor contact op met de afdeling Realisatie, teams Leefbaarheid en Techniek (beheer openbare ruimte) via het algemene nummer van de gemeente 14 078 en/of beheer@zwijndrecht.nl.

Voor het in gebruik nemen van openbare (gemeente)grond zijn precario rechten verschuldigd!

Alle maatregelen welke redelijkerwijs door de wegbeheerder verlangd kunnen worden om schade te voorkomen aan openbare grond / gemeentelijke eigendommen / de openbare riolering, welke het gevolg zou kunnen zijn van de werkzaamheden, dienen onverwijld te worden getroffen.

10. Route bouwverkeer

Als voor de uitvoering van de bouw- en/of sloopwerkzaamheden groot en/of zwaar bouwverkeer noodzakelijk is (bijvoorbeeld heistellingen, paalwagens, betonmixers), moet vooraf de bouwverkeeroute worden afgestemd met de toezichthouder de heer H. Scheurwater (tel. 06-18301254) en de accountmanager Verkeer de heer Joël Roza, Postbus 15, 3330 AA Zwijndrecht (e-mail: jj.roza@zwijndrecht.nl)

11. Voor- en naschouw openbare ruimte

Bij de uitvoering van uw bouw- en/of sloopwerkzaamheden (vooral bij gebruik van groot en zwaar materieel) kan schade ontstaan aan de openbare ruimte (bestratingen, groenvoorzieningen etc.). Voor de aanvang van de werkzaamheden en na voltooiing daarvan moet een voor- dan wel naschouw van de openbare ruimte worden uitgevoerd. Hiervoor kunt u contact opnemen met de heer A. van Meer (tel. 078-7703654 / e-mail: beheer@zwijndrecht.nl).

12. Wegafsluitingen

Straten, wegen, uitritten, fiets- en voetpaden mogen niet zonder toestemming van de accountmanager Verkeer worden afgesloten. U moet deze straten, wegen, uitritten, voet- en fietspaden openstellen voor verkeer, zodanig dat een verantwoorde doorgang en verkeersafwikkeling is gewaarborgd. De calamiteitendiensten en bewoners moeten alle wegen en straten ongehinderd kunnen bereiken.

Als de bereikbaarheid gedeeltelijk gewaarborgd kan worden met een halve wegafsluiting (incl. fietspaden), dan moet het proces 'Halve wegafsluitingen' in werking worden gesteld. Als de bereikbaarheid niet gewaarborgd kan worden, dan moet het proces 'Volledige wegafsluitingen' in werking worden gesteld.

Proces halve wegafsluitingen

Uiterlijk zeven dagen voordat de werkzaamheden aanvang nemen moet een gedeeltelijke wegafsluiting (incl. fietspaden) worden aangevraagd bij onderstaande contactpersoon. De aanvraag moet bevatten: een tekening conform het handboek weg afzetting CROW96B, een eventuele omleiding en een planning. De aanvraag wordt beoordeeld op basis van de volledigheid van de tekening en andere omleidingen/wegafsluitingen in de omgeving.

Proces volledige wegafsluitingen

Als de bereikbaarheid niet gewaarborgd kan worden dan moet het proces van volledige wegafsluiting van de gemeente Zwijndrecht in werking worden gesteld: Uiterlijk achttien dagen voordat de werkzaamheden een aanvang nemen moet een volledige wegafsluiting (incl. fietspaden) worden aangevraagd bij onderstaande contactpersoon. De aanvraag moet bevatten: een tekening conform het Handboek Wegafzetting CROW96B, een eventuele omleiding en een planning.

De aanvraag wordt beoordeeld op basis van de volledigheid van de tekening en andere omleidingen/wegafsluitingen in de omgeving.

Hiervoor moet u contact opnemen met de accountmanager Verkeer van de gemeente Zwijndrecht, de heer Joël Roza, Postbus 15, 3330 AA Zwijndrecht (e-mail: jj.roza@zwijndrecht.nl).

13. Openbare riolering

Bij het opslaan van zand en/of grond in de openbare ruimte dienen maatregelen te worden getroffen ter voorkoming van verzanding/vervuiling van de openbare riolering/straatkolken (bijvoorbeeld storten op en afdekken met grondzeil en regelmatig tijdens en direct na gebruik aanvegen).

Deze omgevingsvergunning is alleen verleend voor de genoemde activiteiten en is behoudens rechten van derden en andere eveneens vereiste activiteiten en/of vergunningen!

(zoals o.a.: rechten van eigendom, overpad of andere vergunningen van de gemeente of een ander bevoegd gezag).

Publiceerbare aanvraag/melding omgevingsvergunning

1

Behoort bij besluit
Namens burgemeester en wethouders genomen

d.d. 9 AUG 2022

nr. 2022-142-V

hoofd afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling

Formuliertersie
2020.01

Aanvraaggegevens

Algemeen

Aanvraagnummer	7144495
Aanvraagnaam	Horeca gebouw PIER14
Uw referentiecode	-
Ingediend op	21-07-2022
Soort procedure	Onbekend
Projectomschrijving	Horeca gebouw PIER14
Opmerking	-
Gefaseerd	Nee
Blokkerende onderdelen weglaten	Nee
Kosten openbaar maken	Nee
Bijlagen die later komen	-
Bijlagen n.v.t. of al bekend	-

Bevoegd gezag

Naam:	Gemeente Zwijndrecht
Bezoekadres:	Raadhuisplein 3, 3331 BT Zwijndrecht
Postadres:	Postbus 15, 3330 AA Zwijndrecht
Telefoonnummer:	14-078
Faxnummer:	078 - 620 65 52
E-mailadres:	vergunningen@zwijndrecht.nl
Website:	www.zwijndrecht.nl
Contactpersoon:	Afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling

Overzicht bijgevoegde modulebladen

Aanvraaggegevens

Locatie van de werkzaamheden

Werkzaamheden en onderdelen

Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

- Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

Bijlagen



Locatie

1 Kadastraal perceelnummer

Burgerlijke gemeente Zwijndrecht

Kadastrale gemeente Zwijndrecht

Kadastrale sectie D

Kadastraal perceelnummer 4051

Bouwplannaam Horeca

Bouwnummer -

Gelden de werkzaamheden in deze
aanvraag/melding voor meerdere
adressen of percelen?

☒ Ja

☐ Nee

Specificatie locatie Zie bijlage "220721 situatietekening"



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.

Zie bijlage

Beschrijf het huidige gebruik van de gronden of het bouwwerk.

Zie bijlage

Beschrijf het beoogde gebruik van de gronden of het bouwwerk.

Zie bijlage

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

Zie bijlage

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
1262_1_VO_1_1_-_begane_grond_pdf	1262.1 VO 1.1 - begane grond.pdf	Gegevens Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening	21-07-2022	In behandeling
1262_1_VO_1_2_-_eerste_verdieping_pdf	1262.1 VO 1.2 - eerste verdieping.pdf	Gegevens Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening	21-07-2022	In behandeling
1262_1_VO_1_3_-_tweede_verdieping_pdf	1262.1 VO 1.3 - tweede verdieping.pdf	Gegevens Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening	21-07-2022	In behandeling
1262_1_VO_1_4_-_dak_pdf	1262.1 VO 1.4 - dak.pdf	Gegevens Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening	21-07-2022	In behandeling
1262_1_VO_2_1_-_doorsnedes_pdf	1262.1 VO 2.1 - doorsnedes.pdf	Gegevens Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening	21-07-2022	In behandeling
1262_1_VO_2_2_-_doorsnedes_pdf	1262.1 VO 2.2 - doorsnedes.pdf	Gegevens Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening	21-07-2022	In behandeling
1262_1_VO_3_1_-_gevels_pdf	1262.1 VO 3.1 - gevels.pdf	Gegevens Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening	21-07-2022	In behandeling
1262_1_VO_8_3_Oppervlaktestaat_pdf	1262.1 VO 8.3 Oppervlaktestaat.pdf	Gegevens Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening	21-07-2022	In behandeling
Horeca_Lindsedijk_14_te_Zwijndrecht_pdf	2022.092 PIER14 - Horeca Lindsedijk 14 te Zwijndrecht.pdf	Gegevens Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening	21-07-2022	In behandeling
3316LEC2_012_pdf	3316LEC2.012.pdf	Gegevens Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening	21-07-2022	In behandeling
3316LEC2_014_pdf	3316LEC2.014.pdf	Gegevens Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening	21-07-2022	In behandeling
0720_Parkeerbalans_-_Dubbel_gebruik_pdf	220720 Parkeerbalans - Dubbel gebruik .pdf	Gegevens Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening	21-07-2022	In behandeling
laatsen_niet_voor_het_dubbel_gebruik_pdf	220720 Parkeerplaatsen niet voor het dubbel gebruik.pdf	Gegevens Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening	21-07-2022	In behandeling
220720_Stedenbouwkundig_plan_pdf	220720 Stedenbouwkundig plan.pdf	Gegevens Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening	21-07-2022	In behandeling
220720_Totale_parkeerbalans_pdf	220720 Totale parkeerbalans.pdf	Gegevens Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening	21-07-2022	In behandeling

Naam bijlage	Bestandsnaam	Type	Datum Ingediend	Status document
intellijke_onderbouw-ing_horeca_PIER14_pdf	220721 - Ruimtelijke onderbouwing horeca PIER14.pdf	Gegevens Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening	21-07-2022	In behandeling
220721_situatietekening.jpg	220721 situatietekening.jpg	Gegevens Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening	21-07-2022	In behandeling
reca_met_overlap_bestaande_fundering_pdf	Oppervlakte Horeca met overlap bestaande fundering.pdf	Gegevens Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening	21-07-2022	In behandeling
Aanvaarrisico_PIER1-4_Zwijndrecht_1_2_pdf	Aanvaarrisico PIER14 Zwijndrecht 1.2.pdf	Gegevens Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening	21-07-2022	In behandeling
11105926_BeogdesituatieRqufwSAe4YIC_pdf	AERIUS_bijlage-20220711105926-BeogdesituatieRqufwSAe4YIC.pdf	Gegevens Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening	21-07-2022	In behandeling
tsedijk_14_te_Zwijndrecht_2022_3849d_pdf	Eindrapportage quick scan soortbescherming Vwet natuurbescherming zuidelijke loodsen Lindtsedijk 14 te Zwijndrecht 2022.3849d.pdf	Gegevens Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening	21-07-2022	In behandeling
d_bodem-en_asbestonderzoek_12042018_pdf	Memo oriënterend bodem- en asbestonderzoek 12042018.pdf	Gegevens Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening	21-07-2022	In behandeling
Notitie_bodemsanering_08072022_pdf	Notitie bodemsanering 08072022.pdf	Gegevens Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening	21-07-2022	In behandeling
Onderzoek_externe_veiligheid_pdf	Onderzoek externe veiligheid.pdf	Gegevens Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening	21-07-2022	In behandeling
ontour_van_toekomstige_Horeca-gebouw_pdf	Volume van huidige bebouwing in contour van toekomstige Horeca-gebouw.pdf	Gegevens Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening	21-07-2022	In behandeling
Volume_van_toekomstige_Horeca-gebouw_pdf	Volume van toekomstige Horeca-gebouw.pdf	Gegevens Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening	21-07-2022	In behandeling
e_asbest-en_bodemonderzoek_07052020_pdf	Rapportage asbest-en bodemonderzoek 07052020.pdf	Gegevens Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening	21-07-2022	In behandeling