

**Onderwerp**

Beschikking aanvraag  
omgevingsvergunning

**Van/behandeld door**

[REDACTED]

**Datum**

9 augustus 2023

**Uw kenmerk/schrijven**

31 mei 2022

**Ons nummer**

2022-096-U

**Verzenddatum**

9 augustus 2023

Geachte [REDACTED]

Op 31 mei 2022 hebben wij uw aanvraag omgevingsvergunning ontvangen voor het bouwen van kantoorlofts op het perceel Lindtsedijk 12C-1, 12C-2, 12C-3, 12C-4, 12C-5, 12D-1, 12D-2, 12D-3, 12D-4 en 12D-5 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 deel uitmaken van de beschikking. Wij verlenen de omgevingsvergunning voor de volgende activiteit:

1. Bouwen
2. 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 'Bouwen' (artikel 2.1 lid 1 sub a Wabo) en 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 9 februari tot en met 22 maart 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 het 'Gemeentebblad'.

#### 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 **€ 234.981,09**. Voor de betaling hiervan ontvangt u binnenkort een factuur. U kunt tegen de factuur bezwaar maken.

|                                                                                |            |  |
|--------------------------------------------------------------------------------|------------|--|
| Opgegeven (geschatte) bouwkosten (excl. BTW)                                   | : €        |  |
| Leges activiteit 'bouwen':                                                     | : €        |  |
| Leges activiteit ' handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening':        | : €        |  |
| Leges beoordeling/advies milieukundig bodemrapport                             | : €        |  |
| Leges beoordeling externe veiligheid                                           | : €        |  |
| Leges beoordeling akoestisch onderzoeksrapport                                 | : €        |  |
| Leges indien de gemeenteraad een verklaring van geen bedenkingen moet afgeven: | : €        |  |
| <b>Totaal leges</b>                                                            | <b>: €</b> |  |

**Kennisgevingen aanvang en beëindiging werkzaamheden**

De aanvang en beëindiging van de werkzaamheden dient ten minste twee werkdagen van tevoren te worden gemeld via e-mailadres [toezicht@zwijndrecht.nl](mailto:toezicht@zwijndrecht.nl).

**Nader 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 2022-096-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):** 'bouwen' & 'handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'  
**Projectomschrijving:** het bouwen van kantoorlofts  
**Projectlocatie / -adres:** Lindtsedijk ongen. (nabij 12-14) Zwijndrecht  
**Kadastrale locatie:** Zwijndrecht Sectie: D, Nummer: 4051  
**Aanvrager:** [REDACTED]  
**Gemachtigde:** [REDACTED]  
**Ingediend:** 31-05-2022  
  
**Aanvraagnummer:** 2022-096-U  
**OLO nummer:** 7016241  
**Mozaïeknummer:** 2640388

### A) Gewaarmerkte stukken

Onderstaande stukken maken onderdeel uit van de beschikking met het kenmerk 2022-096-U, en zijn als gewaarmerkte stukken toegevoegd:

|      | <u>Omschrijving:</u>                                                 | <u>Ingediend:</u> |
|------|----------------------------------------------------------------------|-------------------|
| 1    | Aanvraagformulier                                                    | 31-05-2022        |
| 2 a  | 230629 - GRO Lindtsedijk WEST - kantoorlofts 3.1                     | 13-07-2023        |
| b    | 221207 PIER14 contourentekening verdeling bedrijfs- en kantoorruimte | 07-12-2022        |
| 3    | 1262_DO_0.1-Situatie                                                 | 22-07-2022        |
| 4    | 1262_DO_0.2-Situatie_en_dwarsdoorsnede_K1                            | 22-07-2022        |
| 5    | 1262_DO_0.3-Situatie_en_dwarsdoorsnede_K2                            | 22-07-2022        |
| 6    | 1262_DO_0.4-Situatie_K1                                              | 22-07-2022        |
| 7    | 1262_DO_0.5-Situatie_K2                                              | 22-07-2022        |
| 8    | 1262_DO_0.6-oppervlakte_dek                                          | 22-07-2022        |
| 9    | 1262_DO_1.1-Plattegronden                                            | 22-07-2022        |
| 10   | 1262_DO_1.2-Plattegronden                                            | 22-07-2022        |
| 11   | 1262_DO_1.3-Plattegronden                                            | 22-07-2022        |
| 12   | 1262_DO_2.1-Doorsneden                                               | 22-07-2022        |
| 13   | 1262_DO_2.2-Doorsneden                                               | 22-07-2022        |
| 14   | 1262_DO_3.1-Gevels                                                   | 22-07-2022        |
| 15   | 1262_DO_3.2-Gevels                                                   | 22-07-2022        |
| 16   | 1262_DO_4.1 t/m 4.13 - Detail_1 t/m 13                               | 22-07-2022        |
| 17   | 1262_DO_5.1 t/m 5.4 - Fragmenten                                     | 22-07-2022        |
| 18   | 1262_DO_5.x-Bestemmingsplan_bedrijventerrein_Groote_Lindt            | 22-07-2022        |
| 19   | 1262_DO_8.2_Materiaalstaat                                           | 22-07-2022        |
| 20   | 1262_DO_8.4_Afwerkstaat                                              | 22-07-2022        |
| 21   | 1262_DO_8.5-oppervlakten_BVO                                         | 22-07-2022        |
| 22   | 1262_DO_8.7-toegankelijkheidssector                                  | 22-07-2022        |
| 23   | 1262_DO_8.8-oppervlakten_GO                                          | 22-07-2022        |
| 24   | Ruimtestaat_- 20220207                                               | 22-07-2022        |
| 25   | 20210644_25948_Bouwbesluitberekeningen                               | 22-07-2022        |
| 26   | 20210644_25860_Brandbeveiligingsconcept                              | 22-07-2022        |
| 27   | 20210644_25834_Notitie_brandveiligheid_parkeervoorziening            | 22-07-2022        |
| 28   | Onderzoek_externer_veiligheid                                        | 07-10-2022        |
| 29   | Voorstel_bereikbaarheid_na_overleg_brandweer                         | 26-08-2022        |
| 30   | 20897_Bouwaanvraagdocument_20220617                                  | 22-07-2022        |
| 31 A | Pier14_Zwijndrecht_deelrapport_A_2.3-min                             | 13-07-2023        |
| B    | 03-Report_Fred_Port_Developer.v0                                     | 13-07-2023        |
| C    | Rapport_Uilenhaven_Simwave_BV                                        | 13-07-2023        |
| 32   | Stikstof berekeningen + bijlagen                                     | 01-06-2023        |
| 33   | Installatietekening_en_dakopstelling                                 | 22-07-2022        |
| 34   | U00-00_E-installatie_Begane_grond                                    | 22-07-2022        |

|    |                                                                                                                                 |            |
|----|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| 35 | U00--01_E-installatie_1e_verdieping                                                                                             | 22-07-2022 |
| 36 | U00--02_E-installatie_2e_verdieping                                                                                             | 22-07-2022 |
| 37 | U00--03_E-installatie_3e_verdieping                                                                                             | 22-07-2022 |
| 38 | U00--04_E-installatie_4e_verdieping                                                                                             | 22-07-2022 |
| 39 | U00--05_E-installatie_5e_verdieping                                                                                             | 22-07-2022 |
| 40 | Vloerverwarmingstekeningen                                                                                                      | 22-07-2022 |
| 41 | GELUIDSBEREKENING_20220531                                                                                                      | 22-07-2022 |
| 42 | Akoestisch onderzoek 3316LEC2.012                                                                                               | 22-07-2022 |
| 43 | Geluidbudget                                                                                                                    |            |
|    | A A_3316LEC2.015                                                                                                                | 22-07-2022 |
|    | B 3316LEC3.017                                                                                                                  | 30-01-2023 |
| 44 | Memo orienterend bodem- en asbestonderzoek Lindtsedijk 14 te<br>Zwijndrecht 12042018                                            | 22-07-2022 |
| 45 | Rapportage asbest- en bodemonderzoek_Lindtsedijk 14 Zwijndrecht<br>07052020                                                     | 22-07-2022 |
| 46 | Notitie bodemsanering Lindtsedijk 14 te Zwijndrecht 08072022                                                                    | 22-07-2022 |
| 47 | Resultaten veldinventarisatie rivierrombout Lindtsedijk 14 te Zwijndrecht<br>2022.4129                                          | 22-07-2022 |
| 48 | Bijlage veldinventarisatie – foto overzicht 21 juli 2022                                                                        | 22-07-2022 |
| 49 | D4051-K1                                                                                                                        | 22-07-2022 |
| 50 | D4051-K2                                                                                                                        | 22-07-2022 |
| 51 | Eindrapportage quick scan soortbescherming Wet natuurbescherming<br>zuidelijke loodsen Lindtsedijk 14 te Zwijndrecht 2022.3849d | 22-07-2022 |
| 52 | 220720_Totale_parkeerbalans                                                                                                     | 22-07-2022 |
| 53 | 220720_Parkeerbalans_-_Dubbel_gebruik_                                                                                          | 22-07-2022 |
| 54 | 220720_Parkeerplaatsen_niet_voor_het_dubbel_gebruik                                                                             | 22-07-2022 |
|    | <i>Onderstaande bijlage toegevoegd door gemeente</i>                                                                            |            |
| 55 | Advies VRZHZ bouw Horeca Pier 14                                                                                                | 01-11-2022 |
| 56 | definitieve verklaring van geen bedenkingen kantoren Pier 14                                                                    |            |

## B) Voorschriften

Aan de beschikking met het kenmerk 2022-096-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 oeverwalw 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 ongevallenregistratie 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:**

De aanvraag voldoet onder voorwaarden voor het deel brandveiligheid. In het bijgevoegde adviesrapport staat omschreven welke voorwaarden, aanpassingen en aanvullingen noodzakelijk zijn. *(bijgevoegd als bijlage 55 bij de vergunning)*

#### **Constructie:**

Constructieve stukken zijn voldoende voor de vergunning. Verdere uitwerking zal in latere fase nog uitgewerkt en aangeleverd worden.

#### **Voorwaarden VVGB:**

Er is een raadsbesluit genomen en getekend. Zie bijlage 56 behorende bij deze vergunning "Verklaring van geen bedenkingen, d.d. 19 mei 2023". In het raadsbesluit zijn voorwaarden/aandachtspunten opgenomen, waaraan voldaan dient te worden.

**Voorwaarde Provincie Zuid Holland:**

Zelfstandige kantoren zijn uitgesloten. Kantoren zijn alleen mogelijk als functiegebonden kantoor bij een haven of bedrijfsgebonden kantoor bij een bedrijf op het terrein. Het bruto vloeroppervlak van bedrijfsgebonden kantoren mag niet meer bedragen dan 50% van het totale bruto vloeroppervlak van het bedrijf.

Functiegebonden kantoren zijn kantoren die nauw verbonden zijn met de haven. Uitgesloten zijn in ieder geval kantoren die niet noodzakelijkerwijs op het haventerrein gevestigd hoeven te zijn en ook kunnen functioneren op een kantoorlocatie.

**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@zwijndrecht.nl](mailto:toezicht@zwijndrecht.nl).

## C) Overwegingen

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

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

### 1. 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.

Mits wordt voldaan aan de voorwaarden zoals genoemd onder 'B) Voorschriften: sub 3 Voorwaarden'.

### 2. Bouwverordening

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

Mits wordt voldaan aan de voorwaarden zoals genoemd onder 'B) Voorschriften: sub 3 Voorwaarden'.

### 3. Planologische toets

#### a. Vigerend bestemmingsplan

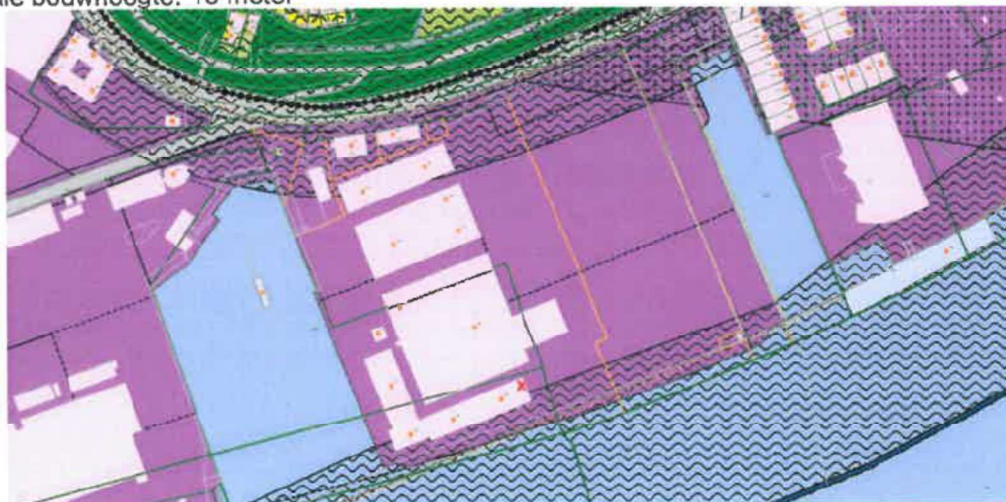
|                 |                                  |
|-----------------|----------------------------------|
| Bestemmingsplan | Schallegas (partiele herziening) |
| Vastgesteld     | 31-03-2015                       |
| Onherroepelijk  | ja                               |

|                 |                                               |
|-----------------|-----------------------------------------------|
| 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 lid 3.2.1 sub c van het bestemmingsplan is bepaald dat de bouwhoogte van gebouwen ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)' ten hoogste de aangegeven bouwhoogte bedraagt; (15 meter)
- In lid 3.4 sub j van het bestemmingsplan zijn de specifieke gebruiksregels bepaald, waar in is opgenomen dat zelfstandige kantoren niet zijn toegestaan.
- In lid 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 lid 12.2 sub b van het bestemmingsplan is bepaald dat ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) - met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels - uitsluitend gebouwd mag 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 A & 2 B.  
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 OZHZ.
- Op grond van artikel 2.27 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) een verklaring van geen bedenkingen is opgesteld en verleend (op 19-05-2023) door de raad, inzake de omgevingsvergunning voor het bouwen van 2 kantoorlofts Pier 14. (met inachtneming van het gestelde in de ruimtelijke onderbouwing met bijbehorende bijlage d.d. 13-07-2023).

#### **4. Welstand & Stedenbouw:**

##### ***Welstand:***

Locatie bevindt zich in een welstandvrije gebied.

##### ***Stedenbouw:***

###### **Zones**

Het gebied als geheel is in drie ruimtelijke entiteiten opgedeeld via de centrale lijn; 'lange lijnen' (scheepswerf, bedrijfsgebouwen), 'het groene grid' en 'kade'. De scheepswerf is ingepast in de zone 'lange lijnen' en benut de noord zuid oriëntatie. Vanuit de ontstane stedenbouwkundige contour, met functionele en kwalitatief ruimtelijke maten rondom, ontstaat de ca 14.000 m2 bvo aan bedrijfshal.

###### **Hoogte**

De hoogte van het gebouw met is gesteld op de van oudsher aanwezige 15 meter, met een vertrapping richting de Oude Maas van travee 5 en 6 naar maximaal 25 meter, om hierna richting het water weer af te stapelen naar 15 meter. De positie van de verhoging aan de waterzijde is bewust aan de zuidzijde geprojecteerd, ver van de Lindtsedijk af, maar met genoeg accent om het bouwwerk naar de ruimtelijke context betekenis te geven en maat te geven aan de aanliggende Uilenkade.

###### **Kantoorfunctie is complementair**

De functie van de kantoren versterkt de overkoepelende functie van Maritieme Hub: een ambitieuze richting op kennis, ambacht, kunde en duurzaamheid gerelateerd aan de locatie en het water. De kantoren ondersteunen in functie de ambacht en productie van de werf, om een uitgebalanceerd palet te bieden aan gebruikers en bezoekers.

###### **Maat kantoren**

De korrel van de kantoren aan de 'kade' is bewust bescheiden gehouden: Dit is vanuit de stedenbouwkundige opzet gekozen om de ruimtelijke kwaliteit te borgen in onder andere natuurlijk daglicht, zichtlijnen langs en dwars, mogelijkheid tot realisatie van functioneel groen rondom in de vorm van een dek. Pragmatische plattegronden borgen de functionaliteit en duurzaamheid in gebruik, nu en in de toekomst.

#### **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 oeverwalwaaier 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.

### **Rijkswaterstaat:**

Het advies aan de gemeente is

1. In te stemmen met het plan.
2. De 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'.*

### **Veiligheidsregio Zuid-Holland Zuid:**

De aanvraag voldoet onder voorwaarden voor het deel brandveiligheid.

In het bijgevoegde adviesrapport (zie bijlage 55) staat omschreven welke voorwaarden, aanpassingen en aanvullingen noodzakelijk zijn. Indien u besluit de vergunning te verlenen adviseren wij u deze voorwaarden en de genoemde restrycties en/of aanbevelingen op te nemen in de omgevingsvergunning.

*Mits wordt voldaan aan de voorwaarden zoals genoemd onder 'B) Voorschriften: sub 3 Voorwaarden'. Volledige overzicht met de voorwaarden van VRZHZ is bijgevoegd als bijlage behorende bij de ontwerpbeschikking. Zie bijlage 16.*

### **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:

- Bouwen (art. 2.1, lid 1 onder a WABO)
- 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, KLIC(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](mailto:toezicht@zwijndrecht.nl) en [beheer@zwijndrecht.nl](mailto: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:**
  - a. 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;
  - b. Indien blijkt dat de vergunninghouder niet heeft voldaan aan de overige voorschriften van deze omgevingsvergunning;
  - c. Indien niet binnen 26 weken na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen, een begin met de werkzaamheden is gemaakt;
  - d. Indien de werkzaamheden langer dan een aaneengesloten periode van 26 weken stil hebben gelegen;
  - e. 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. **Rioolaansluiting 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](mailto: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 bouwverkeerroute 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](mailto: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](mailto: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](mailto: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

Behoort bij besluit  
Namens burgemeester en wethouders genomen

d.d.

9 AUG 2023

nr. 2022-096-U

hoofd afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling

Formuliertersie  
2020.01

## Aanvraaggegevens



### Algemeen

|                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|---------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Aanvraagnummer                  | 7016241                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Aanvraagnaam                    | Aanvraag omgevingsvergunning kantoorl ofts                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Uw referentiecode               | -                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Ingediend op                    | 31-05-2022                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Soort procedure                 | Reguliere procedure                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Projectomschrijving             | PIER14 vormt een architectonische impuls voor de<br>thuishaven van de binnenvaart. Architectenbureau ZJA<br>voorziet de kantoorlofts binnen dit nautische bedrijventerrein<br>van een hoogwaardig ontwerp dat duurzaamheid en<br>technisch raffinement samenbrengt met een vormgeving<br>die de waterrijke omgeving eer aandoet. Zowel toekomstige<br>gebruikers als bezoekers zullen PIER14 ervaren als een<br>moderne werkomgeving, die allereerst beleving biedt in de<br>vorm van een verhoogd houten dek, waarop de kantoorlofts<br>komen. |
| Opmerking                       | -                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Gefaseerd                       | Nee                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Blokkerende onderdelen weglaten | Nee                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Kosten openbaar maken           | Nee                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Bijlagen die later komen        | Alle inhoudelijke bijlagen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Bijlagen n.v.t. of al bekend    | Geen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |

### 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

Bijbehorend bouwwerk bouwen

- Bouwen

Overig bouwwerk bouwen

- Bouwen

Bijlagen



# Locatie

## 1 Kadastraal perceelnummer

Burgerlijke gemeente Zwijndrecht

Kadastrale gemeente Zwijndrecht

Kadastrale sectie D

Kadastraal perceelnummer 4051

Bouwplannaam Kantoor loft

Bouwnummer D4051-K1

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

Specificatie locatie  
Het project gaat voor nu over drie verschillende kadastrale aanduidingen C3774, D4050 en D4051. Er zal uiteindelijk een kadastrale splitsing gedaan worden.



# Bouwen

## Bijbehorend bouwwerk bouwen

### 1 Woning

Gaat het om de bouw van één of meer woningen?

☐ Ja  
☒ Nee

### 2 De bouwwerkzaamheden

Wat is er op het bouwwerk van toepassing?

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

Eventuele toelichting

-

Hebt u voor deze bouwwerkzaamheden al eerder een vergunning aangevraagd?

☐ Ja  
☒ Nee

### 3 Plaats van het bouwwerk

Waar gaat u bouwen?

Terrein

### 4 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?

4440

### 5 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?

16124

## 6 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? 118

## 7 Seizoensgebonden en tijdelijke bouwwerken

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

## 8 Gebruik

- Waar gebruikt u het bouwwerk en/of terrein momenteel voor? ☐ Wonen  
☒ Overige gebruiksfuncties
- Geef aan waar u het bouwwerk en/of terrein momenteel voor gebruikt. Niet in gebruik
- Waar gaat u het bouwwerk voor gebruiken? ☐ Wonen  
☒ Overige gebruiksfuncties
- Geef aan waar u het bouwwerk voor gaat gebruiken. Kantoor

## 9 Gebruiksfuncties

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

| Gebruiksfunctie          | Aantal personen | Gebruiksoppervlakte (m2) | Verblijfsoppervlakte (m2) |
|--------------------------|-----------------|--------------------------|---------------------------|
| Bijeenkomst              | -               | -                        | -                         |
| Cel                      | -               | -                        | -                         |
| Gezondheidszorg          | -               | -                        | -                         |
| Industrie                | -               | -                        | -                         |
| Kantoor                  | 300             | -                        | 4020                      |
| Logies                   | -               | -                        | -                         |
| Onderwijs                | -               | -                        | -                         |
| Sport                    | -               | -                        | -                         |
| Winkel                   | -               | -                        | -                         |
| Overige gebruiksfuncties | -               | -                        | -                         |

## 10 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                | -         | -     |
| - 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

#### 11 Mondeling toelichten

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

- ☒ Ja  
☐ Nee



# Bouwen

## Overig bouwwerk bouwen

### 1 De bouwwerkzaamheden

Wat is er op het bouwwerk van toepassing?

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

Eventuele toelichting

-

Hebt u voor deze bouwwerkzaamheden al eerder een vergunning aangevraagd?

- ☐ Ja  
☒ Nee

### 2 Plaats van het bouwwerk

Waar gaat u bouwen?

Hoofdgebouw

### 3 Bruto vloeroppervlakte bouwwerk

Verandert de bruto vloeroppervlakte van het bouwwerk door de bouwwerkzaamheden?

- ☒ Ja  
☐ Nee

Wat is de bruto vloeroppervlakte van het bouwwerk in m<sup>2</sup> voor uitvoering van de bouwwerkzaamheden?

0

Wat is de bruto vloeroppervlakte van het bouwwerk in m<sup>2</sup> na uitvoering van de bouwwerkzaamheden?

2794

### 4 Bruto inhoud bouwwerk

Verandert de bruto inhoud van het bouwwerk door de bouwwerkzaamheden?

- ☒ Ja  
☐ Nee

Wat is de bruto inhoud van het bouwwerk in m<sup>3</sup> voor uitvoering van de bouwwerkzaamheden?

0

Wat is de bruto inhoud van het bouwwerk in m<sup>3</sup> na uitvoering van de bouwwerkzaamheden?

0

### 5 Oppervlakte bebouwd terrein

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

- ☒ Ja  
☐ Nee

Wat is de bebouwde oppervlakte van het terrein in m2 voor uitvoering van de bouwwerkzaamheden? 0

Wat is de bebouwde oppervlakte van het terrein in m2 na uitvoering van de bouwwerkzaamheden? 2794

#### 6 Seizoensgebonden en tijdelijke bouwwerken

Gaat het om een seizoengebonden bouwwerk? ☐ Ja ☒ Nee

Gaat het om een tijdelijk bouwwerk? ☐ Ja ☒ Nee

#### 7 Gebruik

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

Geef aan waar u het bouwwerk en/of terrein momenteel voor gebruikt. Wordt op dit moment niet gebruikt

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

Geef aan waar u het bouwwerk voor gaat gebruiken. Stallingsplaatsen en fietsparkeerplaatsen

#### 8 Gebruiksfuncties

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

| Gebruiksfunctie          | Aantal personen | Gebruiksoppervlakte (m2) | Verblijfsoppervlakte (m2) |
|--------------------------|-----------------|--------------------------|---------------------------|
| Bijeenkomst              | -               | -                        | -                         |
| Cel                      | -               | -                        | -                         |
| Gezondheidszorg          | -               | -                        | -                         |
| Industrie                | -               | -                        | -                         |
| Kantoor                  | -               | -                        | -                         |
| Logies                   | -               | -                        | -                         |
| Onderwijs                | -               | -                        | -                         |
| Sport                    | -               | -                        | -                         |
| Winkel                   | -               | -                        | -                         |
| Overige gebruiksfuncties | -               | 2794                     | -                         |

#### 9 Uiterlijk bouwwerk/welstand

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

| Onderdelen                                                            | Materiaal | Kleur |
|-----------------------------------------------------------------------|-----------|-------|
| Gevels                                                                | -         | -     |
| - Plint gebouw                                                        | -         | -     |
| - Gevelbekleding                                                      | -         | -     |
| - Borstweringen                                                       | -         | -     |
| - Voegwerk                                                            | -         | -     |
| Kozijnen                                                              | -         | -     |
| - Ramen                                                               | -         | -     |
| - Deuren                                                              | -         | -     |
| - Luiken                                                              | -         | -     |
| Dakgoten en boeidelen                                                 | -         | -     |
| Dakbedekking                                                          | -         | -     |
| Vul hier overige onderdelen en bijbehorende materialen en kleuren in. |           |       |

#### 10 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 |
|--------------|--------------|--------|-----------------|-----------------|
| D4051-K1_jpg | D4051-K1.jpg | Anders | 31-05-2022      | In behandeling  |
| D4051-K2_jpg | D4051-K2.jpg | Anders | 31-05-2022      | In behandeling  |