

Onderwerp	Van/behandeld door	Datum
Beschikking aanvraag omgevingsvergunning (uitgebreid)	Daan van Strien	11 februari 2025
Uw kenmerk/schrijven	Ons nummer	Verzenddatum
8 december 2023	Z2023-00000468-B	11 februari 2025

Geachte

Op 8 december 2023 hebben wij uw aanvraag omgevingsvergunning ontvangen voor het bouwen van 1 vrijstaande woning en 6 appartementen op het perceel Molenwei 2 en 2A t/m 2F te Heerjansdam.

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 beoordeelde 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. Beoordeelde 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 18 juli tot en met 28 augustus 2024. Gedurende de termijn van de terinzagelegging zijn er zienswijzen ingediend. De beantwoording van de zienswijzen is verwerkt in de Zienswijzennota Molenweg 60 Heerjansdam' en maakt als genummerd document (26) deel uit van de vergunning.

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 in het 'Gemeentebblad'.

Legesberekening

Overeenkomstig de legesverordening bent u voor het in behandeling nemen van uw aanvraag omgevingsvergunning leges verschuldigd. Voor de behandeling van uw aanvraag zijn de leges vastgesteld op € . Voor de betaling hiervan ontvangt u binnenkort een factuur. U kunt tegen de factuur bezwaar maken.

Opgegeven (geschatte) bouwkosten (excl. BTW)	: €
Leges 'bouwactiviteit':	: €
Leges activiteit ' handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening': (€ 7.503,00) (2.12, 1, a, 3° met bouwactiviteit)	: €
Beoordeling/advies milieukundig bodemrapport	: €
Beoordeling/advies archeologisch bodemrapport	: €
Beoordeling externe veiligheid	: €
Beoordeling akoestisch onderzoeksrapport	: €
Verklaring van geen bedenkingen gemeenteraad	: €
Procedure hogere grenswaarde	: €
Totaal leges	: €

Tarieventabel Leges Gemeente Zwijndrecht 2023

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.

Datum

11 februari 2025

Onderwerp

Beschikkingsbrief
(uitgebreid)

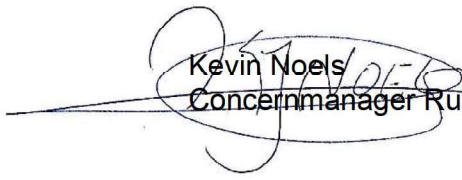
Pagina

3 van 4

Nader informatie

Voor meer informatie over deze brief kunt u contact met ons opnemen. Wij zijn bereikbaar onder telefoonnummer 14 078. Vragen kunt u mailen naar vergunningen@zwijndrecht.nl. Wanneer u schriftelijk reageert, verzoeken wij u ons nummer Z2023-00000468 te vermelden.

Met vriendelijke groet,
namens burgemeester en wethouders



Kevin Noels

Concernmanager Ruimtelijke Ontwikkeling

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 (individueel) is dat € 194,00 en voor rechtspersonen (bijvoorbeeld bedrijven) is dat € 385,00.

Derden

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

Integrale motivatie aanvraag omgevingsvergunning

Activiteit(en): 'bouwen' & 'handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'
Projectomschrijving: het bouwen van 1 vrijstaande woning en 6 appartementen
Projectlocatie / -adres: Molenwei 2, 2A t.m. 2F te Heerjansdam
Kadastrale locatie: Heerjansdam Sectie: A Nummer: 4287 en 4288

Ingediend: 08-12-2023

Aanvraagnummer: Z2023-00000468
OLO nummer: 8252885

A) Beoordeelde en genummerde documenten

Onderstaande beoordeelde en genummerde documenten maken deel uit van de beschikking, ons nummer 2023-00000468:

	<u>Omschrijving:</u>	<u>Ingediend:</u>
1	Aanvraagdocument publiceerbaar	08-12-2023
2	Ruimtelijke onderbouwing Molenweg 60 Heerjansdam versie 3.0	28-01-2024
3	18-17 DO-00 Situatie wijz. G 04-11-2024	04-11-2024
4	18-17 DO-01 Gevels appartementen wijz. F 24-04-2024	25-04-2024
5	18-17 DO-02 Bestek tek appartementen wijz. F 24-04-2024	25-04-2024
6	18-17 DO-03 Details appartementen wijz. E 24-04-2024	25-04-2024
7	18-17 DO-04 Aanvraagtekening woning wijz. C 30-04-2024	01-05-2024
8	18-17 DO-05 Details woning 7-12-2023	08-12-2023
9	Gewijzigd funderingsadvies	14-02-2024
10	Constructieberekening appartementen	18-12-2023
11	Constructieberekening vrijstaande woning	18-12-2023
12	Balkroosterberekening fundering woning	14-02-2024
13	Wijz. Constructietekening appartementen	14-02-2024
14	Wijz. Constructietekening woning	14-02-2024
15	Gewijzigde Bouwbesluittoets appartementen	13-06-2024
16	Gewijzigde Bouwbesluittoets woning	18-12-2023
17	Gewijzigde BENG-berekening appartementen	13-06-2024
18	Gewijzigde BENG-berekening woning	18-12-2023
19	Akoestisch onderzoek	08-12-2023
20	Ecologische quickscan	08-12-2023
21	Verkennd bodemonderzoek	08-12-2023
22	Archeologisch onderzoek	08-12-2023
23	Stikstofdepositie onderzoek	08-12-2023
24	Aanvullend vleermuisonderzoek	08-12-2023
25	Landschappelijke inpassing	29-10-2024
26	Zienswijzennota Molenweg 60 Heerjansdam	28-10-2024
27	Verklaring van geen bedenkingen d.d. 03-12-2024	03-12-2024

B) Voorschriften

Aan het besluit, ons nummer 2023-00000468, zijn de volgende voorschriften verbonden:

1. Het bouwplan moet worden uitgevoerd overeenkomstig de bij dit besluit behorende door of namens burgemeester en wethouders beoordeelde en genummerde documenten, 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:

Landschappelijke inpassing:

- Vergunninghouder is verplicht om het landschappelijk inpassingsplan van 29 oktober 2024 (bijlage 25 bij de omgevingsvergunning) uit te voeren, in stand te houden en te beheren. De uitvoering van het landschappelijk inpassingsplan dient te starten binnen één jaar na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning en binnen twee jaar na onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning volledig ten uitvoer zijn gebracht.

Bodem:

- De lichte verontreiniging in de boven- en ondergrond is geen belemmering voor de ontwikkeling van het terrein. Als er grond bij de ontwikkeling van het perceel vrijkomt, dan kan deze zonder belemmering op het terrein hergebruikt worden. Bij de afvoer van grond en toepassing elders in de regio zou gebruik gemaakt kunnen worden van de bodemkwaliteitskaart van Omgevingsdienst ZHZ.

Ecologie:

- De start van de (bouw) werkzaamheden dient plaats te vinden buiten de broedperiode van vogels (globaal van maart t/m juli). Indien dit onverhoopt niet mogelijk is, dan dient ten laatste twee weken voor de werkzaamheden aanvangen het terrein door een deskundige te worden gecontroleerd op mogelijke broedvogels. Een broedsel is altijd beschermd ook buiten broedperiode.

Toelichting

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

- De (bouw) werkzaamheden dienen zoveel mogelijk overdag te worden uitgevoerd (buiten schemerperiodes). Als het onvermijdelijk is werkzaamheden in de schemer of nachtperiode uit te voeren, dient gebruik te worden gemaakt van vleermuisvriendelijke verlichting (op bouwplaats gerichte geconvergeerde lichtbundels, niet zijwaarts gericht, gebruik van de juiste kleur verlichting, bijv. amberkleurig).
- 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.

Geluid:

- Voor het bouwplan dient een aanvullend onderzoek geluidwering gevels te worden uitgevoerd om de karakteristieke geluidwering van de gevel(s) te bepalen (zoals beschreven in de conclusie van het akoestisch onderzoek: Voor woningen waarvoor een hogere waarde wordt aangevraagd (met een gecumuleerde geluidbelasting van meer dan 53 dB, excl. aftrek art. 110g Wgh) dient voor de bouwaanvraag een aanvullend onderzoek geluidwering gevels uitgevoerd te worden om de karakteristieke geluidwering van de gevel te bepalen.

De benodigde karakteristieke geluidwering bedraagt voor de appartementen conform het Bouwbesluit 2012 ten hoogste 24 dB.

Veiligheidsregio Zuid-Holland Zuid:

- De VRZHZ adviseert de woningen te voorzien van uitschakelbare mechanische ventilatie conform artikel 4.124 lid 4 van het Besluit bouwwerken leefomgeving: Een mechanisch ventilatiesysteem heeft een voorziening waarmee het systeem handmatig kan worden uitgeschakeld bij een externe calamiteit die kan leiden tot een voor de gezondheid nadelige kwaliteit van de binnenlucht.

- Met betrekking tot de bereikbaarheid en de bluswatervoorzieningen binnen het plangebied moet er voldaan worden aan de Handreiking bluswatervoorziening en bereikbaarheid 2019 (Brandweer Nederland, 2020).

Aandachtspunten voor opstelplaats aan open water:

Voor een opstelplaats aan open water gelden de volgende drie concrete aandachtspunten:

1. De minimale waterdiepte van de sloot of watergang is 1 meter;
2. Houd de sloten en vijver bij de opstelplaats en toegangsbrug voldoende vrij van begroeiing;
3. De verticale afstand tussen de pomp en de waterspiegel mag hierbij maximaal 3,5 meter zijn.

Voor alle eisen aan een opstelplaats of vulpunt aan open water, verwijzen wij naar paragraaf 4.4.3 en subparagraaf 5, 'Open water' uit Bijlage 1.1 voor aanleg en onderhoud van bluswatervoorzieningen uit de Handreiking bluswatervoorziening en bereikbaarheid 2019 (Brandweer Nederland, 2020).

Constructie:

- Constructieprincipe is akkoord voor de bouwaanvraag. Funderingsadvies en palenplan op basis van nog te maken sondering op de bouwlocatie moeten nog ingediend worden, evenals o.a. prefab vloeren en kapconstructie.

Archeologie:

- Conform artikel 5.10 en 5.11 van de Erfgoedwet dient de uitvoerder van grondwerk archeologische vondsten te melden bij het bevoegd gezag.

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. Afstemming werkzaamheden

Indien in de omgeving van het bouwproject werkzaamheden in de openbare ruimte plaatsvinden dienen de bouwwerkzaamheden in goede afstemming hierop plaats te vinden.

6. 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.

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

Bestemmingsplan	Buitengebied
Vastgesteld	18-11-2014
Onherroepelijk	ja

Het plan wordt, gezien de aanvraag, verder getoetst aan het bestemmingsplan Buitengebied

Bestemming(en):	artikel 24 Wonen - 1
Dubbelbestemming:	artikel 33 Waarde - Archeologie - 2
Functieaanduiding:	specifieke vorm van detailhandel - toonzaal
Gebiedsaanduiding:	geluidszone - industrie kijfhoek en vrijwaringszone - molenbiotoop

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:

- De locatie heeft de bestemming 'Wonen - 1' zonder maatvoeringsaanduiding 'maximum aantal wooneenheden'. Daarmee is er op de locatie maximaal één woning toegestaan.

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, indien de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.
- op grond van artikel 3.10 lid 1, onder a van de Wabo is op de voorbereiding van de beschikking op deze aanvraag de uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing.

c. Goede ruimtelijke ordening

Er is aanleiding om de afwijking te verlenen, omdat:

- Er een goede ruimtelijke onderbouwing is opgesteld, zie bijlage ruimtelijke onderbouwing.

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 ondersteund 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 3 december 2024) door de raad, inzake de omgevingsvergunning voor het bouwen van het bouwen van 1 vrijstaande woning en 6 appartementen (met inachtneming van het gestelde in de ruimtelijke onderbouwing).

4. Welstand:

Welstand:

Welstand heeft het plan op 1-5-2024 beoordeeld, het plan voldoet aan de welstandeisen.

5. Overige aspecten / beleidsterreinen

Bodem:

In de Ruimtelijke onderbouwing 'Molenweg 60 Heerjansdam' wordt in paragraaf 5.9 aandacht besteed aan het aspect bodem. Voor de geplande wijzigingen is een bodemonderzoek uitgevoerd. De bodemonderzoeken zijn naar behoren en conform de NEN-5740/NEN-5707 richtlijnen uitgevoerd. Op grond van de resultaten vormt de kwaliteit van de bodem geen bezwaar voor de geplande bestemmingsplanwijziging.

Het bodemonderzoek moet bij aanvraag van een omgevingsvergunning nogmaals worden getoetst. Dit is een ander toetsingskader. Op basis van het onderzoek en de in het archief bekende onderzoeken mag worden geconcludeerd dat de kwaliteit van de bodem geen belemmering vormt voor de omgevingsvergunning voor de nieuwbouw.

De lichte verontreiniging in de boven- en ondergrond is geen belemmering voor de ontwikkeling van het terrein. Als er grond bij de ontwikkeling van het perceel vrijkomt, dan kan deze zonder belemmering op het terrein hergebruikt worden. Bij de afvoer van grond en toepassing elders in de regio zou gebruik gemaakt kunnen worden van de bodemkwaliteitskaart van Omgevingsdienst ZHZ.

Ecologie:

Het plan ondervindt wat betreft ecologie geen belemmeringen. Het aanvullende vleermuizenonderzoek is correct uitgevoerd en geeft aan dat er geen verblijfplaatsen van vleermuizen zijn geconstateerd of worden verwacht. Nader onderzoek is niet noodzakelijk. In het kader van zorgplicht moet worden voldaan aan de voorschriften opgenomen onder 'B) Voorschriften: sub 3 Voorwaarden'.

Als voldaan wordt aan de voorschriften, dan zijn er geen significant nadelige gevolgen voor de natuur te verwachten. Een ontheffing aanvragen bij ODH is dan niet nodig.

Stikstofdepositie:

Het plan ondervindt wat betreft stikstofdepositie geen belemmeringen.

Het plan past binnen het beoordelingskader woningbouw. Alhoewel de sloop formeel geen onderdeel is van de beoordelingskader kan op voorhand worden uitgesloten dat het plan stikstofdepositie groter dan 0,00 mol/ha/jaar zal veroorzaken op stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden.

Het stikstofonderzoek is daarom niet inhoudelijk beoordeeld. Verder kan op basis van het beoordelingskader worden geconcludeerd dat de voorgestelde ontwikkeling niet zal leiden tot stikstofdepositie groter dan 0,00 mol/ha/jaar op stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden, voor zowel de aanleg- als de gebruiksfase.

Geluid:

Het akoestisch onderzoek is grotendeels volledig en correct uitgevoerd. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is tevens gekeken naar de praktijksituatie. In geval van een sportcomplex is

'geluid' de bepalende factor. Het dichtstbijzijnde sportveld is gelegen op ruime afstand (circa 145 meter van het plangebied). Het tussenliggende gebied bestaat uit een parkeerterrein en veel groen. Het is niet aannemelijk dat het sportcomplex in de toekomst zal uitbreiden richting het plangebied, omdat dit ten koste gaat van het parkeerterrein. Op het sportcomplex is verder geen ruimte om te voorzien in parkeren. Hieruit kan geconcludeerd worden dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor de woningen en dat het sportcomplex niet (verder) wordt belemmerd als gevolg van dit plan. Het plan ondervindt wat betreft geluid geen belemmeringen. Voor het plan dient een hogere grenswaarde voor wegverkeerslawaaï (Molenweg) te worden vastgesteld. Voor het bouwplan dient een aanvullend onderzoek geluidwering gevels te worden uitgevoerd om de karakteristieke geluidwering van de gevel(s) te bepalen (zoals beschreven in de conclusie van het akoestisch onderzoek).

Veiligheidsregio Zuid-Holland Zuid:

Het aspect externe veiligheid staat de uitvoering van het plan niet in de weg, mits wordt voldaan aan de voorschriften opgenomen onder 'B) Voorschriften: sub 3 Voorwaarden'.

Constructie:

Constructieprincipe is akkoord voor de bouwaanvraag. Funderingsadvies en palenplan op basis van nog te maken sondering op de bouwlocatie moeten nog ingediend worden, evenals o.a. prefab vloeren en kapconstructie.

Archeologie:

Het plangebied is vrijgegeven voor toekomstige ontwikkeling. Er hoeft geen archeologisch vervolgonderzoek plaats te vinden. De vergunning kan wat betreft het onderdeel archeologie verstrekt worden, rekening houdend met het volgende:

- Conform artikel 5.10 en 5.11 van de Erfgoedwet dient de uitvoerder van grondwerk archeologische vondsten te melden bij het bevoegd gezag.

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 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 heikwerk 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://zwijndrecht.nl/Alle Onderwerpen/Bouwen_en_verbouwen/Riolering) Deze aanvraag dient uiterlijk 6 weken voor de gewenste aansluitdatum te zijn ingediend bij de gemeente.

Aansluiteisen

Uw riolering moet aan verschillende eisen voldoen, voordat de gemeente uw riolering aansluit op de gemeentelijke riolering. Deze aansluiteisen 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 onvervuld 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 afdeling verkeer, via e-mail: verkeer@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 afdeling Verkeer van de gemeente Zwijndrecht, via e-mail:

verkeer@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).