

LET OP; bij dit besluit hoort een huisnummerbesluit

Omgevingsvergunning

Documentnummer:

Aanvraag

Wij hebben op 2 juli 2021 een aanvraag omgevingsvergunning als bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) ontvangen van....., met omschrijving: "het realiseren van een nieuw bedrijfsgebouw en bedrijfswoning".

Deze aanvraag gaat over de locatie:dijk .. (bedrijfswoning) endijk ..(bedrijfsgebouw) te Dordrecht, kadastraal bekend gemeente Dordrecht, sectie W, nummer

Wij hebben deze aanvraag geregistreerd onder nummer: Z-21-393805.

De volgende activiteiten zijn aangevraagd:

- bouwen (art. 2.1, lid 1, onder a, Wabo);
- planologisch afwijken (art. 2.1, lid 1, onder c, Wabo).

Bevoegd gezag

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

Overige activiteiten

Wij hebben besloten om de omgevingsvergunning niet te verlenen voor de volgende activiteiten:

- uitweg maken, hebben en veranderen (art. 2.2, lid 1, onder e, Wabo);
- aanleggen (art. 2.1, lid 1, onder b, Wabo).

Voor deze activiteiten is namelijk een separate aanvraag omgevingsvergunning aangevraagd en verleend.

Beschikking

Wij hebben, gelet op de Algemene wet bestuursrecht (Awb) en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), besloten om aan de aanvrager voor de in de aanvraag aangegeven locatie(s) omgevingsvergunning te verlenen voor de volgende activiteiten:

- bouwen (art. 2.1, lid 1, onder a, Wabo);
- planologisch afwijken (art. 2.1, lid 1, onder c, Wabo).

Het vergunde plan of project kan als volgt worden omschreven:

De nieuwbouw van een hoveniersbedrijf met een kwekerij en een bedrijfswoning.

Wij hebben voorts besloten om de daarbij benodigde afwijking te verlenen zoals benoemd in de activiteit-gebonden bijlagen.

Wij hebben voorts besloten om aan deze vergunning voorschriften te verbinden. Deze voorschriften zijn opgenomen in de activiteit-gebonden bijlagen.

Bijlagen

Wij hebben ons besluit gebaseerd op de bij de aanvraag ingediende stukken. In bijlage A zijn de stukken vermeld die onderdeel uitmaken van deze beschikking.

Naast dit generieke deel van de beschikking hebben wij voor elke beoordeelde activiteit een bijlage gemaakt (bijlage B en volgende). In die bijlagen zijn de activiteit-gebonden overwegingen beschreven en zijn, voor zover van toepassing, de activiteit-gebonden voorschriften, verplichtingen en mededelingen opgesomd.

Al deze bijlagen zijn onderdeel van deze beschikking.

Procedure

Vorbereidingsprocedure

De aanvraag heeft betrekking op een activiteit of geval waarvoor de uitgebreide voorbereidingsprocedure volgens paragraaf 3.3. van de Wabo moet worden gevolgd. De beschikking is daarom voorbereid met toepassing van afdeling 3.4 van de Awb.

Advies over de aanvraag

Op grond van artikel 6.2 van het Bor, is de Welstandscommissie aangewezen als adviseur. Wij hebben het advies van deze adviseur ontvangen en in de beschikking verwerkt.

Volledigheid aanvraag

De Regeling omgevingsrecht (Mor) bepaalt welke stukken er ten minste bij een aanvraag omgevingsvergunning moeten worden ingediend. Bij indiening van de aanvraag waren die stukken in onvoldoende mate aanwezig.

Wij hebben de aanvrager daarom op 10 september 2021 schriftelijk verzocht om de aanvraag aan te vullen.

Op 23 februari 2022 hebben wij voldoende aanvulling ontvangen om de aanvraag verder te behandelen.

Daarnaast ontbreken er nog stukken, die op grond van de Mor weliswaar zijn vereist, maar later ter beoordeling mogen worden ingediend. Deze "uitgestelde indieningsvereisten" hebben wij uitgewerkt in de activiteit-gebonden bijlagen.

Wijziging van de aanvraag

Op ons verzoek hebben wij op 23 februari 2022 een wijziging op de aanvraag ontvangen. Deze wijziging heeft betrekking op het verschuiven van het bedrijfsloods binnen het bouwvlak van het bestemmingsplan.

Wij hebben deze wijziging in de aanvraag opgenomen.

Ontwerpbeschikking

Het ontwerp van deze beschikking heeft van 27 oktober 2022 t/m 7 december 2022 ter inzage gelegen.

Zienswijze

Ingevolge artikel 4:8 Awb stelt een bestuursorgaan een belanghebbende in de gelegenheid zienswijzen naar voren te brengen tegen de beschikking. Van deze gelegenheid is wel gebruik gemaakt. Tegen de beschikking is door DAS Nederlandse Rechtsbijstand Verzekeringmaatschappij N.V. (hierna: DAS Rechtsbijstand), namens twee cliënten, zienswijzen ingediend. Deze zienswijze is schriftelijk ingediend binnen de periode van terinzagelegging. Hieronder vindt u samengevat (en voor zover relevant) de zienswijzen en onze beantwoording.

1) Ontsluiting van het projectperceel (punten 3, 4 en 5)

Ontsluiting van het projectperceel vindt plaats langs het perceel van cliënt 1. De planregels behorende bij het vigerende bestemmingsplan "Nieuwe Dordtse Biesbosch" laten het aanleggen en het gebruik van deze ontsluiting t.b.v. een bedrijfsbestemming niet toe. Daarnaast wordt opgemerkt dat voornoemd

gebrek niet hersteld kan worden omdat er niet voldaan kan worden aan de VNG richtafstanden noch dat er argumenten zijn om af te wijken van deze richtafstanden.

Beantwoording;

Op deze locatie was al eerder een ontsluiting (uitweg) aanwezig. Bij besluit van 31 januari 2022 dat vervangen is door het besluit van 1 maart 2022 heeft het college een omgevingsvergunning (uitwegvergunning) verleend voor het wijzigen van de uitweg naar de.....dijk. Uit artikel 2.18 van de Wabo volgt dat bij de beoordeling van een aanvraag om een uitwegvergunning als bedoeld in artikel 2:12 van de APV getoetst dient worden aan de criteria die in dat artikel worden genoemd. Dat heeft tot gevolg dat de situatie rondom de omgevingsvergunning met betrekking tot het hoveniersbedrijf of de bedrijfswoning juridisch niet relevant is bij de beoordeling van de aanvraag voor de uitweg. De eventuele toekomstige verkeerbewegingen van en naar de inrichting van het hoveniersbedrijf of de bedrijfswoning worden in juridische zin dus beoordeeld in de onderhavige procedure (afwijken van het bestemmingsplan). Volledigheidshalve verwijzen wij naar bijlage C van dit besluit en de beantwoording van de zienswijzen onder punt 7 en verder. Nu er op grond van artikel 2:12 APV geen redenen waren om de uitwegvergunning te weigeren kon het college niet anders dan de uitwegvergunning verlenen. Tot slot merken wij op dat tegen de uitwegvergunning bezwaar was aangetekend en dat het college bij besluit van 12 mei 2022 heeft besloten om de bezwaren ongegrond te verklaren en het besluit van 1 maart 2022 in stand te laten. Tegen deze uitwegvergunning is inmiddels beroep ingesteld.

2) De vergewisplicht ten aanzien van de ruimtelijke onderbouwing is niet adequaat ter hand genomen (punt 7).

DAS Rechtsbijstand stelt dat uit het ontwerp niet blijkt dat de vergewisplicht niet adequaat ter hand is genomen door het bevoegd gezag.

Beantwoording;

Ingevolge artikel 3:9 van de Awb dient een bestuursorgaan, indien een besluit berust op een onderzoek naar feiten en gedragingen dat door een adviseur is verricht, zich ervan te vergewissen dat dat onderzoek op zorgvuldige wijze heeft plaatsgevonden. Door initiatiefnemer is een ruimtelijke onderbouwing aangeleverd inclusief bijlagen. Deze ruimtelijke onderbouwing (met bijbehorende bijlagen/ onderzoeken) zijn uitgevoerd door deskundige adviesbureaus en deze zijn door ons getoetst. Niet is gebleken dat deze stukken niet zorgvuldig tot stand zijn gekomen of naar inhoud niet inzichtelijk en concludent is.

3) Bedrijven en milieuzonering (punt 8)

Das Rechtsbijstand stelt dat de uitgangspunten welke gehanteerd zijn in het rapport 'onderzoek bedrijven en milieuzonering, d.d. 21-01-2021 m.b.t. onderdelen SBI omschrijving, geur, stof, geluid en gevaar niet correct zijn en/ of onvoldoende gemotiveerd.

Betwist wordt dat de gehanteerde uitgangspunten daar waar het gaat om bronvermogens en rekenpunten correct zijn. Zo wordt uitgegaan van een kortste afstand van de inrit naar een woning 20 meter bedraagt. Dit is niet correct. Onverlet vorenstaande dient niet alleen gekeken te worden naar de bestaande afstand tot de woning van cliënten maar dient gekeken te worden naar de juridisch planologische mogelijkheden van het uitbreiden van de woning van cliënten. Voorts zij nogmaals benadrukt dat in het ruimtelijk spoor niet alleen de afstand tot de woning maar ook de tuin betrokken dient te worden.

Beantwoording;

a. Geluid (zie ook beantwoording onder 4)

In het rapport wordt uitgegaan van de juiste kengetallen voor de personen en vrachtwagens. Deze zijn onder andere afgeleid van 'Geluidemissie van langzaam rijdende vrachtwagens - een update na

10 jaar', gepubliceerd in het blad Geluid 1, maart 2019. Gemiddeld genomen zijn dit de juiste getallen die men hanteert in het rapport. Het rapport gaat ook uit van onderzoek van de (worst case) situatie, van deze situatie zal in de praktijk niet altijd sprake zijn.

Betreffende de ingediende bedenkingen over de verkeersbewegingen van en naar de inrichting (zogenoemde indirecte hinder) kan worden aangegeven dat uit de rapporten blijkt dat de geluidbelasting vanwege deze bewegingen maximaal 48 dB afgerond bedraagt. Hiermee wordt voldaan aan de geldende voorkeursgrenswaarden en dat geluid geen belemmeringen voor het plan vormt.

b. Geur

Bij de beoordeling van de aanvraag dient het college uit te gaan van het plan zoals initiatiefnemer die heeft ingediend. Het plan voorziet niet in geurbronnen. Bij een hoveniersbedrijf zou een opslag van groen (compostering) een mogelijke geurbron zijn. De aanvrager heeft aangegeven dat deze activiteit niet plaats zal vinden en daarom vormt geur geen belemmering voor het plan.

c. Stof

Bij het bepalen van de richtafstand voor stof wordt de Handreiking Bedrijven en milieuzonering gehanteerd. In de richtafstandenlijsttabel is voor de categoriebedrijven die vallen onder Landbouw en dienstverlening een richtafstand genoemd van minimaal 10 meter. Dit houdt in dat er minimaal 10 meter moet zitten tussen de inrichting en het volgende (in dit geval) gevoelige object. Deze richtafstand geldt niet voor fijnstof ten gevolge van verkeersbewegingen.

d. Gevaar

Mogelijke bronnen van gevaar zijn de opslagen van gevaarlijke stoffen. Als gevaarlijke stoffen worden opgeslagen, dan is dat in het bedrijfsgebouw. Het bedrijfsgebouw staat op 57 meter van de dichtstbijzijnde woning. Dat is dus ruim buiten de richtafstand van 10 meter (SBI code 016 Rustige woonwijk / rustig buitengebied). Gevaar vormt geen belemmering voor het plan.

4) Geluid (punt 9)

Onder punt 9 heeft DAS rechtsbijstand meerdere zienswijzen gesteld over geluid. Deze hebben wij per zienswijze samengevat en beantwoord.

- a. In het akoestisch onderzoek Industrielawaaivan 19/1/2021 is een representatieve bedrijfssituatie beschreven. Uit het ontwerp blijkt op geen enkele manier op basis waarvan u concludeert dat deze situatie als representatief kan worden beoordeeld. Voorts kent het ontwerp geen juridische begrenzing van de uitgangspunten. Zo is het wel mogelijk dat het bedrijf in de toekomst groeit.

Beantwoording;

Het akoestisch rapport dat is ingediend bij de aanvraag is door ons beoordeeld en in orde bevonden. Het rapport voldoet aan de Handreiking meten en rekenen Industrielawaai (1999). In het rapport is de representatieve bedrijfsvoering beschreven, er vinden geen incidentiele situaties plaats. De aanvraag ligt ten grondslag aan de omgevingsvergunning. Als in de toekomst blijkt dat het bedrijf niet volgens de aanvraag in werking is kan hier handhavend tegen worden opgetreden.

- b. Het geluidsonderzoek is evident gebrekkig zodat er rechtens geen aanleiding is een contrair akoestisch deskundige in te schakelen in deze fase. Evenwel overwegen cliënten zulks wel. In voorkomend geval zal een memo binnenkort nog nagestuurd worden.

Beantwoording;

Het akoestisch onderzoek is uitgevoerd volgens de Handreiking meten en rekenen industrielawaai (1999). Er zijn geen aanwijzingen waaruit blijkt dat het niet voldoet aan de handreiking. Daarnaast is het plan ook getoetst aan de VNG-publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering'. Zoals wij al onder randnummer 3 (Bedrijven en Milieuzonering) hebben betoogd bedraagt de afstand (de bestemmingsgrens tot de dichtstbijzijnde gevel) c.a. 20 meter. Uit het rapport blijkt dat de richtafstand voor het aspect wordt overschreden maar dat er wel voldaan kan worden aan de maximale geluidswaarden genoemd in stap 2 van de VNG-publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering'. Men voldoet aan de richtwaarden van 45 dB(A) etmaalwaarde, men blijft hier minimaal nog 6 dB(A) onder deze waarde. Er wordt dus aangetoond dat men kan voldoen aan een binnenplanse inpassing. Uit de rekenresultaten blijkt dat ter plaatse van alle beoordelingspunten aan de richtwaarde uit stap 2 van de VNG-publicatie Bedrijven en Milieuzonering wordt voldaan. Gesteld kan worden dat sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van woningen in de omgeving. Daarnaast wordt ruimschoots voldaan aan de grenswaarde uit het Activiteitenbesluit. Het gewenste bedrijf is inpasbaar in de omgeving.

- c. Niet is betrokken dat het in casu een stiltegebied betreft. In de zienswijze wordt een passage uit de omgevingsvisie vermeld. Voorliggend ontwerp maakt hier geen enkel gewag van.

Beantwoording;

In de Omgevingsverordening van de Provincie Zuid-Holland (geldend vanaf 15 maart 2022) zijn regels opgenomen over stiltegebieden. Deze hebben met name met geluid buiten inrichtingen te maken. Provinciale regels kunnen vooral worden gegeven voor activiteiten buiten inrichtingen. Te denken valt aan het gebruik van "toestellen" buiten inrichtingen. De omgevingsverordening biedt geen rechtstreekse regels voor inrichtingen. De Wet milieubeheer gaat boven de omgevingsverordening van de Provincie.

- d. Het rapport mist een stuk geluidsonderzoek ten opzichte van bijvoorbeeld de takken versnipperaar en kettingzagen die vermoedelijk wel worden gebruikt bij een hoveniersbedrijf althans dit gebruik is rechtens niet uitgesloten. Ook staat er duidelijk beschreven dat er schuttingdelen in de loods geproduceerd zullen worden terwijl het geluidsonderzoek daar geen gewag van maakt.

Beantwoording;

Binnen in het bedrijfsgebouw vinden enkel lichte (handmatige) werkzaamheden plaats met betrekking tot het in elkaar zetten van schuttingen en het maken van schotten ten behoeve van beschoeiingen. Daarnaast zal sprake zijn van opslag en verplaatsen van materialen met een heftruck (LPG, 1995). De werkzaamheden in pandig zorgen niet voor relevante geluiduitstraling naar buiten het gebouw. Een versnipperaar en of kettingzagen worden niet benoemd en dat deze zullen worden gebruikt. Ook hier geldt dat als in de toekomst blijkt dat het bedrijf niet volgens de aanvraag in werking is hier handhavend tegen kan worden opgetreden.

5) Onduidelijkheid waarom een bedrijfsfunctie in een gebied met bestemming recreatie passend wordt geacht (punt 10)

Das Rechtbijstand stelt dat het voor haar cliënten onduidelijk is waarom de bebouwingmogelijkheden t.b.v. een bedrijfsfunctie en het toevoegen van een bedrijfsfunctie midden in een gebied met de bestemming recreatie passend wordt geacht.

Beantwoording;

De beoogde invulling is niet te vergelijken met een regulier bedrijfsterrein waar zich ambachtelijke of industriële bedrijvigheid of opslag heeft gevestigd. Een hoveniersbedrijf kan voornamelijk bestaan uit voertuigen waarmee elders werkzaamheden worden verricht. In het onderhavige geval is vestiging van dit bedrijf aan de rand van het buitengebied acceptabel geacht omdat het de intentie is om ter plaatse ook bomen, heester, etc. te kweken hetgeen op zich een agrarische functie is, die aansluit bij het karakter van het buitengebied. Een hoveniersbedrijf met kwekerijgedeelte behoort tot de groenere bedrijfsvormen, die vaker aan de rand van het buitengebied voorkomen. Ook elders in de gemeente komen dergelijke bedrijven aan de rand van het buitengebied voor.

6) Het plan is in strijd met de Omgevingsvisie (punt 11).

Das Rechtsbijstand is van mening dat het plan in strijd is met de gemeentelijke Omgevingsvisie. De projectlocatie behoort tot het zogenaamde Poldergebied en betwist wordt dat de ontwikkeling bijdraagt aan de kwaliteitspijlers van dit gebied.

Beantwoording;

De beschrijving van het poldergebied in de Omgevingsvisie heeft betrekking op een veel groter gebied dan het onderhavige plangebied. Het plangebied ligt ingeklemd tussen twee maneges met een aanzienlijk hoeveelheid bebouwing. Van een open poldergebied is ter plaatse van het plangebied al decennia lang geen sprake meer en landschapskwaliteiten en cultuurhistorische waarden zijn dan ook binnen het plangebied niet meer aanwezig. De omgevingsvisie richt zich in de aangehaalde beschrijving op een veel groter gebied, waar deze kwaliteiten nog wel aanwezig zijn en kan niet rechtstreeks geprojecteerd worden op een tussen bebouwing ingeklemd individueel perceel. Ruimtebeleving, afwisselend landschap, weidsheid, waterranden, historie, erfgoed en beleving ontbreken binnen het plangebied en zouden pas een rol kunnen spelen, wanneer de aangrenzende bebouwing niet aanwezig zou zijn, hetgeen niet aan de orde is.

7) Verkeerskundige ontsluiting op dedijk (punt 12)

Das Rechtsbijstand stelt (met een verwijzing in haarzienswijze naar een passage uit het vigerende bestemmingsplan m.b.t. het aspect 'landbouwweg') dat de beoogde ontwikkeling zich niet verhoudt tot de erkenning dat de verkeersveiligheid en leefbaarheid ter plaatse reeds onder druk staat.

Beantwoording;

Autoluw maken wil niet zeggen dat er geen ontsluitingen van percelen mogelijk zijn. Met autoluw maken wordt bedoeld dat doorgaand verkeer wordt ontmoedigd; niet dat percelen langs de dijk onbereikbaar zouden moeten worden. Wanneer de bestemming volgens het nu geldende bestemmingsplan zou worden gerealiseerd zou het plangebied ook ontsloten moeten worden.

8) Participatie (punt 13)

Betwist wordt dat er sprake is geweest van een serieus participatietraject.

Beantwoording;

De wijze waarop participatie wordt toegepast is wettelijk gezien vormvrij en derhalve kan door ons niet worden beoordeeld/ getoetst of het gevoerde participatietraject wel of niet serieus is geweest.

10) Hinder inschijnende koplampen client 2 (punt 14)

Verder merkt Das Rechtsbijstand op dat voor client 2 daarenboven het aspect van inschijnende koplampen ook meespeelt. Daar wordt in de ontwerp-beschikking op geen enkele wijze aandacht aan besteed.

Beantwoording;

De woning van client 2 ligt schuin tegenover de reeds vergunde inrit/uitrit. Onderkend wordt dat enige lichtuitstraling als gevolg hiervan niet valt uit te sluiten. Er zal echter door het project geen onaanvaardbare situatie ontstaan. Het om kortdurende momenten gaat waarin verkeer het parkeerterrein verlaat en niet zodanig is dat er in zoverre geen sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

11) Ontbreken van een 'schone grondverklaring' (punt 15)

DAS Rechtsbijstand merkt op dat haar cliënten een schone grondverklaring missen daar waar het gaat om het projectperceel en de aanleg van de in/uitrit.

Beantwoording;

Door initiatiefnemer zijn t.b.v. het project m.b.t. het aspect bodem de volgende onderzoeken uitgevoerd;

- a. verkennend bodemonderzoekdijk te Dordrecht, kenmerk 20201529-2, versie 1, d.d. 2 december 2020;
- b. verkennend bodemonderzoekdijk te Dordrecht, kenmerk 20201529-2, versie 1, d.d. 20 oktober 2021;
- c. aanvullend bodemonderzoekdijk Dordrecht, kenmerk AO/401520/25, oktober 2021, d.d. 26 oktober 2021;
- d. verkennend asbest in bodemonderzoekdijk te Dordrecht, kenmerk BB/402187/27-jul-2022\Versie 1, d.d. 27 juli 2022.

Deze onderzoeken zijn getoetst en hierover is het volgende advies uitgebracht;

'Deze bodemonderzoeken tezamen zijn naar behoren en conform de NEN-5740 richtlijnen uitgevoerd. Op grond van de resultaten vormt de kwaliteit van de bodem geen bezwaar de omgevingsvergunning te verlenen'. Bij dit advies zijn enkele mededelingen meegegeven m.b.t. hergebruik grond, puinfunderingslagen, lood in de bodem en PFAS in de bodem, deze mededelingen zijn opgenomen in bijlage B van deze beschikking'.

12) Incorrect uitgevoerd stikstofdepositieonderzoek i.r.t. uitspraak d.d. 2 november 2022 Raad van State (punt 16)

Het stikstofdepositie onderzoek is volgens DAS Rechtsbijstand incorrect. In het rapport is alleen uitgegaan van de gebruiksfase terwijl gezien de Porthos uitspraak ook de aanlegfase had moeten worden betrokken. Daarnaast is het niet duidelijk van welke referentiesituatie men is uitgegaan.

Beantwoording;

Gezien de uitspraak van de Raad van State is door ons aan initiatiefnemer verzocht het uitgevoerde stikstofdepositieonderzoek aan te vullen. Door initiatiefnemer is een herzien stikstofdepositieonderzoek, referentie 20230109.v04. d.d. 16 februari 2023, met bijlagen, aangeleverd. Dit onderzoek is getoetst en hierover is het volgende geadviseerd;

In het kader van de Wet natuurbescherming is de stikstofuitstoot door de beoogde ontwikkeling door middel van het rapport 'herzien stikstofdepositieonderzoek, referentie 20230109.v04. d.d.

16 februari, met bijlagen ' zowel voor de aanleg- als gebruiksfase inzichtelijk gemaakt. Uit de uitgevoerde berekeningen, voor de aanleg- als gebruiksfase, blijkt dat er geen rekenresultaten hoger zijn dan 0,00 mol stikstof/ha/j op de stikstofgevoelige habitattypen in de omliggende Natura 2000-gebieden. Er zijn daardoor geen nadelige milieueffecten te verwachten op de omliggende Natura 2000-gebieden. Het project is daarom niet vergunningplichtig op grond van de Wet natuurbescherming. In de berekeningen is uitgegaan van een referentiesituatie zonder stikstofemissies omdat er geen sprake is van een bestaande activiteit.

- 13) Verzoek tot toezenden afschrift ontwerp verklaring van geen bedenkingen (punt 17)**
DAS rechtsbijstand merkt op dat de ontwerp verklaring van geen bedenkingen ontbreekt bij de ter inzage gelegde stukken en verzoek alsnog om een afschrift hiervan.

Beantwoording;

De ontwerp verklaring van geen bedenkingen is digitaal raadpleegbaar en tevens op 15 december 2022 toegezonden, inclusief een link naar de gemeentelijke website.

Conclusie beantwoording zienswijze;

De ingediende zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassingen aan het plan. Wel wordt getracht in de beantwoording hiervan enige verduidelijking te geven op de gestelde onderdelen.

Verklaring van geen bedenkingen

Op basis van artikel 6.5 van de Wet ruimtelijk ordening en artikel 2.27 van de wet algemene bepalingen omgevingsrecht en gelet op het bepaalde in artikel 26.5, lid 3 van het Besluit omgevingsrecht is een verklaring van geen bedenkingen vereist van de gemeenteraad Dordrecht omdat in dit geval het bouwplan onder het Nieuwe Dordtse Biesbosch valt.

De aanvraag is daarom op 18 oktober 2022 aan de gemeenteraad van Dordrecht voorgelegd.

Op 18 oktober 2022 heeft de gemeenteraad een ontwerpverklaring van geen bedenkingen afgegeven.

Gezien de ingediende zienswijze is de aanvraag opnieuw aan de gemeenteraad van Dordrecht voorgelegd.

Op XXXXXX heeft de gemeenteraad een verklaring van geen bedenkingen afgegeven.

Inwerkingtreding beschikking

De beschikking treedt in werking met ingang van de dag na afloop van de termijn voor het indienen van een beroepschrift. De beroepstermijn bedraagt zes weken en vangt aan op de dag nadat de beschikking overeenkomstig artikel 3:44, eerste lid, onderdeel a van de Awb ter inzage is gelegd.

Beroep instellen

De aanvrager en belanghebbenden, die zienswijzen naar voren hebben gebracht tegen de ontwerpbeschikking of aan wie redelijkerwijs niet kan worden verweten dit niet te hebben gedaan, kunnen tegen deze beschikking op grond van de Algemene wet bestuursrecht een beroepschrift indienen binnen zes weken na de dag waarop deze ter inzage is gelegd. Dit kan bij Rechtbank Rotterdam, Bestuursrecht (Postbus 50951, 3007 BM Rotterdam).

Het beroepschrift moet zijn voorzien van een handtekening en in elk geval bevatten: de naam en het adres van de indiener, de dagtekening, een omschrijving van het besluit waartegen het beroep is gericht en de gronden van het beroep. Voor de behandeling van het beroep wordt door de rechtbank een bedrag aan griffierecht geheven.

Men kan digitaal beroep instellen bij genoemde rechtbank via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. Daarvoor is een elektronische handtekening (DigiD of eHerkenning) nodig. Op de genoemde website staan de precieze voorwaarden vermeld.

Voorlopige voorziening

De beschikking treedt in werking nadat de termijn voor het indienen van een beroepschrift is verstreken. Het indienen van een beroepschrift houdt de werking van het besluit niet tegen. Bij een spoedeisend belang dat dit besluit niet in werking treedt, kan een belanghebbende, die een beroepschrift heeft ingediend, de Voorzieningenrechter van de Rechtbank Rotterdam, Bestuursrecht (Postbus 50951, 3007 BM Rotterdam) verzoeken om een voorlopige voorziening (tijdelijke beslissing) te treffen. Voor de behandeling van het verzoek wordt een bedrag aan griffierecht geheven.

Men kan digitaal een verzoek om voorlopige voorziening instellen bij genoemde rechtbank via de website <https://www.rechtspraak.nl/Uw-Situatie/Naar-de-rechter/Rechtszaak-starten>. Daarvoor is een elektronische handtekening (DigiD of eHerkenning) nodig. Op de genoemde website staan de precieze voorwaarden vermeld.

Wijziging en intrekking omgevingsvergunning

Op grond van paragraaf 2.6 en 5.4 van de Wabo bestaat de bevoegdheid om deze beschikking geheel of gedeeltelijk in te trekken of de aan deze beschikking verbonden voorschriften te wijzigen. In de activiteit-gebonden bijlage(n) hebben wij daarover, voor zover relevant, nadere informatie opgenomen.

Ondertekening

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

manager Unit Regulering Bouw en Brandveiligheid van de Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid

Deze brief is digitaal vastgesteld en is daarom niet ondertekend.

Verzonden:

Bijlage A

Deze bijlage is onderdeel van de beschikking op de aanvraag die is geregistreerd onder nummer: Z-21-393805

Gegevens en bescheiden

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

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

Algemeen:

- aanvraagformulier/ aanvraaggegevens omgevingsvergunning voor het realiseren van nieuwbouw bedrijfsgebouw en bedrijfswoning, locatiedijk Dordrecht, d.d. 02-07-2021;
- Bescheidenlijst nieuwbouw woning+loods fam., d.d. 13-04-2022.

Bouwkundige tekeningen:

- tekening 2013-OM-001, situatie bestaand, d.d. 14-06-2021;
- tekening 2013-OM-100a, situatie nieuw, wijziging B, d.d. 21-02-2022;
- tekening 2013-OM-200a, plattegronden, ONE B, wijziging A, d.d. 28-10-2021;
- tekening 2013-OM-210b, overzicht plattegronden, ONE B, wijziging B, d.d. 21-05-2022;
- tekening 2013-OM-211b, overzicht plattegrond begane grond, ONE B, wijziging A, d.d. 21-05-2022;
- tekening 2013-OM-212b, overzicht plattegrond 1e verdieping, ONE B, wijziging A, d.d. 21-05-2022;
- tekening 2013-OM-250a, overzicht gevels en doorsneden woning, d.d. 28-10-2021;
- tekening 2013-OM-260b, overzicht gevels en doorsneden loods, ONE B, wijziging B, d.d. 21-05-2022;
- tekeningen-set 2013-OM-300a, principe buitendetails, ONE B, wijziging A, d.d. 28-10-2021;
- tekeningen-set 2013-OM-310b, principe buitendetails loods, ONE B, d.d. 21-05-2021.

Ruimtelijke onderbouwing:

- rapport ruimtelijke onderbouwing, versie 1.3, d.d. 15-11-2021;
- bijlage 1 bij Ro, nr. 20201290.v01, onderzoek bedrijven en milieuzonering, d.d. 21-01-2021;
- bijlage 2 bij Ro, nr. 20201291.v01, akoestisch onderzoek industrie, d.d. 19-01-2021;
- bijlage 3 bij Ro, nr. 20201292, akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaai, d.d. 19-01-2021;
- bijlage 4 bij Ro, verkennend bodemonderzoekdijk te Dordrecht, kenmerk 20201529-2, versie 1, d.d. 02-12-2020;
 - o bijlage 4a bij Ro, verkennend bodemonderzoekdijk te Dordrecht, kenmerk 20201529-2, versie 1, d.d. 20-10-2021;
 - o bijlage 4b bij Ro, aanvullend bodemonderzoekdijk Dordrecht, kenmerk AO/401520/25, oktober 2021, d.d. 26-10-2021;
 - o bijlage 4c bij Ro, verkennend asbest in bodemonderzoekdijk te Dordrecht, kenmerk BB/402187/27-jul-2022\Versie 1, d.d. 27-07-2022.
- bijlage 5 bij Ro, nr. 20201294, luchtkwaliteitsonderzoek, d.d. 25-01-2021;
- bijlage 6 bij Ro, nr. 20201293.v01, aanmeldnotitie MER-beoordeling, d.d. 03-11-2020;
- bijlage 7 bij Ro, nr. 20230109.v03, stikstofdepositie onderzoek, d.d. 9 januari 2023;
 - o bijlage 7a/ bijlage I bij Ro, methodiek kengetallen aanlegfase woningbouw, d.d. 16-02-2023;
 - o bijlage 7b/ bijlage II bij Ro, AERIUS-berekening aanleg, d.d. 16-02-2023;
 - o bijlage 7c/ bijlage III bij Ro, AERIUS-berekening gebruik, d.d. 16-02-2023;
 - o bijlage 7d/ bijlage IV bij Ro, AERIUS-berekening OPS, d.d. 16-02-2023;

- bijlage 8 bij Ro, nr. BE-2020-697-r, QuickScan Wet natuurbescherming, d.d. 08-10-2020;
- bijlage 9 bij Ro, nr. 20201529, watertoets, d.d. 30-10-2020;
 - o bijlage 9a bij Ro, tekening bestaande situatie waterberging, d.d. 06-04-2021;
- bijlage 10 bij Ro, nr. 4878918100, archeologisch bureauonderzoek, d.d. 04-08-2020;
- bijlage 11 bij Ro, nr. 4878918100, verkennend archeologisch booronderzoek, d.d. 11-09-2020;
- bijlage 12 bij Ro, toetsing archeologisch verkennend booronderzoek door bevoegd gezag, d.d. 08-09-2020;

Activiteitenbesluit:

- melding Activiteitenbesluit, nr. AIM-sessie Agtx1y3pxmu, d.d. 02-06-2022.

Bouwfysica:

- rapport PR17192,dijk te Dordrecht, woning, Bouwbesluit toets, TIMA, d.d. 28-06-2021;
- rapport PR17192,dijk te Dordrecht, utiliteit, Bouwbesluit toets, TIMA, d.d. 28-06-2021;
- rapport PR17192,dijk te Dordrecht, woning, voorlopig energielabel, d.d. 28-06-2021;
- rapport PR17192,dijk te Dordrecht, utiliteit, voorlopig energielabel, d.d. 28-06-2021;
- rapport PR17192,dijk te Dordrecht, woning, BENG berekening, TIMA, d.d. 28-06-2021;
- rapport PR17192,dijk te Dordrecht, utiliteit, BENG berekening, TIMA, d.d. 28-06-2021;
- rapport PR17192,dijk te Dordrecht, woning, MPG berekening, TIMA, d.d. 28-06-2021;

Constructie:

Onderstaande documenten beoordeelden wij op constructieve uitgangspunten. Deze documenten keurden wij goed ten behoeve van de bouwaanvraag. Vóór uitvoering moeten deze constructieve uitgangspunten nog uitgewerkt worden tot definitieve uitvoeringsdocumenten;

- tekening (woning) constructietekening d.d. 28-09-2021;

Onderstaande documenten beoordeelden wij als uitvoeringsdocumenten. Wij vonden geen aanleiding tot op- of aanmerkingen. Wij controleerden deze documenten op basis van ons vastgestelde toetsingsbeleid.

- Rapport G20210107-rap-01, resultaten Grondonderzoek sonderingen, d.d. 13-04-2021;
- Rapport constructieadvies (woning), d.d. 28-09-2021.

Alle overige niet genoemde documenten kunt u als niet goedgekeurd beschouwen.

Bijlage B

Deze bijlage is onderdeel van de beschikking op de aanvraag die is geregistreerd onder nummer: Z-21-393805

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

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

Overwegingen

Bouwbesluit

De aanvraag en de daarbij ingediende stukken hebben wij getoetst aan het Bouwbesluit 2012. Naar ons oordeel is in voldoende mate aannemelijk gemaakt dat de aanvraag voldoet aan de van toepassing zijnde voorschriften.

Bestemmingsplan

De aanvraag en de daarbij ingediende stukken hebben wij getoetst aan het ter plaatse geldende bestemmingsplan "Nieuwe Dordtse Biesbosch". De aanvraag is in strijd met de voorschriften van het bestemmingsplan. De activiteit 'Planologisch afwijken' maakt daarom onderdeel uit van deze aanvraag. Uit de beoordeling van die activiteit zoals omschreven in bijlage C blijkt dat de strijdigheid met het bestemmingsplan kan worden weggenomen.

Bouwverordening

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

Redelijke eisen van welstand

De aanvraag en de daarbij ingediende stukken hebben wij voor advies voorgelegd aan de Welstandscommissie. De commissie adviseerde op 16 mei 2022 op hoofdlijnen positief over het plan. De nog ontbrekende gegevens/stukken zijn aangeleverd en op 30 mei 2022 beoordeeld. De getoonde bemonstering is akkoord. De commissie kan zich goed vinden in het plan, en adviseert positief.

De commissie geeft als aanbeveling/aandachtspunt mee dat het toegepaste hout in voldoende mate vrij moet worden gehouden van de grindkoffer. Als tweede aanbeveling geeft de commissie mee om nog eens te kijken naar het contrast tussen de zwarte gevel en de witte dakrand. Een minder groot contrast is beter denkbaar. Als derde aanbeveling geeft de commissie mee om bij het maken van de definitieve kleur- en materiaalkeuzes dit ter plaatse te doen aan de hand van een groot kleur- en materiaalmonster.

Wij hebben ingestemd met het advies van de Welstandscommissie.

Conclusie

Er bestaat, gelet op het voorgaande, geen grond om omgevingsvergunning voor deze activiteit te weigeren.

Voorschriften

Onderstaande regels zijn direct verbonden aan deze beschikking.

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

1. De rookmelders bij de woning dienen conform NEN 2555 te worden aangebracht.

Verplichtingen

Onderstaande regels staan in de wetten en regels waarop deze beschikking is gebaseerd. Deze hebben rechtstreekse werking. In verband met deze beschikking is daartegen geen bezwaar of beroep mogelijk.

1. Het project moet worden uitgevoerd overeenkomstig de stukken die deel uitmaken van de beschikking.
2. De hieronder opgesomde stukken dienen, op grond van artikel 2.7 van de Mor, uiterlijk binnen een termijn van drie weken voor de start van de uitvoering van desbetreffende handeling worden overgelegd:

- a) Stukken ten aanzien van de constructieve veiligheid (voor de woning A) en loods met kantoor B)):

Woning (CC1)

- Paalspecificaties en –berekening;
- Palen(werk)plan;
- Wapeningstekening en berekening van de geprefabriceerde betonelementen;
- Stekkenplan en berekening van de stekken resp. verankeringen van de prefab elementen;
- Tekening en berekening van de staalconstructies en details;
- Tekening en berekening van de houten constructies;
- Detailtekeningen en berekening van niet genoemde (onder-)delen;

Kantoor met loods (CC2)

- Definitieve gewichtsberekening;
- Definitieve stabiliteitsberekening;
- Paalspecificaties en –berekening;
- Palen(werk)plan;
- Constructie overzichtstekeningen met details van de fundering, alle bouwlagen en het dak;
- Wapeningstekening en -berekening van de in het werk gestorte betonconstructies;
- Wapeningstekening en -berekening van de geprefabriceerde betonelementen;
- Stekkenplan en -berekening van de stekken resp. verankeringen van de prefab elementen;
- Tekening en berekening van de staalconstructies en details;
- Tekening en berekening van de houten constructies;
- Berekeningen en – tekeningen van de gevelconstructie;
- Detailtekeningen en berekening van niet genoemde (onder-)delen;

Levert u uiterlijk 1 week voor aanvang van de stortwerkzaamheden van de fundering de volgende gegevens in:

- Heirapportage met kalenderstaten;
- Revisie palenplan "as-built " waarop de significante paalmisstanden staan aangegeven/ingetekend;
- Tekeningen en berekeningen van de constructieve voorzieningen in verband met paalmisstanden;
- Ankerplan en –berekening van de ankers die in de fundering opgenomen moet worden;

Deze "later in te dienen stukken" dienen (digitaal) via het Omgevingsloket Online te worden ingediend. Wij verzoeken u om elk document als een zelfstandig PDF-bestand toe te voegen. Hierbij dient de bestandsomschrijving overeen te komen met de documentomschrijving.

Voordat tot uitvoering wordt overgegaan, moet de vergunninghouder een schriftelijk verklaring hebben

ontvangen waarmee de stukken van desbetreffende handeling zijn goedgekeurd.

2. De vergunninghouder is eindverantwoordelijk voor de constructieve veiligheid van het bouwwerk. Het Bouwbesluit 2012 is daarbij maatgevend. Dat betekent dat de uitwerking en detaillering van de constructie altijd 'samenhangend' moeten passen binnen de uitgangspunten en hoofdlijn van de constructie. Wij adviseren u daarom deze (door derden) "later in te dienen" stukken altijd door uw (hoofd)constructeur te laten controleren vóórdát u deze bij ons indient.
3. Deze "later in te dienen stukken" dienen (digitaal) via het Omgevingsloket Online te worden ingediend. Wij verzoeken u om elk document als een zelfstandig PDF-bestand toe te voegen. Hierbij dient de bestandsomschrijving overeen te komen met de documentomschrijving. Voordat tot uitvoering wordt overgegaan, moet de vergunninghouder een schriftelijk verklaring hebben ontvangen waarmee de stukken van desbetreffende handeling zijn goedgekeurd.
4. Tijdens de (ontgravings- c.q. bouw)werkzaamheden zijn de volgende bescheiden of een afschrift daarvan op het terrein aanwezig:
 - a. de omgevingsvergunning voor het bouwen,
 - b. het veiligheidsplan als bedoeld in artikel 8.7 Bouwbesluit;
 - c. overige voor het bouwen van belang zijnde vergunningen en documenten met nadere voorwaarden en ontheffingen.
5. Wij vragen ook om ons de volgende werkzaamheden vier dagen voor aanvang op gelijke wijze te melden:
 - a. het inbrengen van de funderingspalen, het slaan van proefpalen daaronder begrepen;
 - b. het storten van beton;Opdat tijdig controle kan worden uitgeoefend, vragen wij ook om ons de volgende onderdelen van het (ver)bouwwerk op gelijke wijze te melden:
 - staalconstructies;
 - noodoverlaten;
 - alle andere onderdelen van het (ver)bouwwerk die uit het oogpunt van constructieve- en/of brandveiligheid redelijkerwijs controle behoeven én deze (uit het oogpunt van Arbo) niet zonder speciale voorzieningen veilig zijn te inspecteren en/of aan het oog zullen worden onttrokken.Onder tijdig wordt verstaan: zo spoedig mogelijk na het gereedkomen daarvan, maar ten minste 4 werkdagen vóórdát die controle niet meer op een veilige wijze kan plaatsvinden en/of deze onderdelen aan het oog zullen zijn onttrokken.

6. Met het bouwen mag niet worden begonnen voordat door of namens het bevoegd gezag:
- de rooilijnen of bebouwingsgrenzen op het bouwterrein zijn uitgezet, en
 - het straatpeil is uitgezet.
- Hiertoe dient u drie weken van te voren contact op te nemen met de gemeente:
Cluster Ruimtelijke Kwaliteit, uitgiftepeilen@dordrecht.nl
7. Uiterlijk twee werkdagen voordat met de (ontgravings- c.q. bouw)werkzaamheden wordt begonnen, dient dit schriftelijk te worden gemeld. Deze melding doet u per e-mail aan: bouw-sloop@ozhz.nl of per post aan:
- Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid
t.a.v. Unit Integraal Toezicht A en B
Postbus 550, 3300 AN Dordrecht.
Natuurlijk vermeldt u daarbij ons registratienummer: Z-21-393805
8. Uiterlijk op de eerste werkdag na de dag van beëindiging van de bouwwerkzaamheden, dient dit schriftelijk te worden gemeld. Deze melding doet u per e-mail aan: bouw-sloop@ozhz.nl of per post aan:
- Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid
t.a.v. Unit Integraal Toezicht A en B
Postbus 550, 3300 AN Dordrecht.
Natuurlijk vermeldt u daarbij ons registratienummer: Z-21-393805
9. Het bouwwerk waarvoor vergunning is verleend, mag niet in gebruik gegeven of genomen zolang die 'gereedmelding' niet schriftelijk is gedaan.
10. Hinder (als bedoeld in hoofdstuk 8 van het Bouwbesluit) zoals het veroorzaken en/of het verspreiden van stank, stof, vocht, irriterend materiaal, geluid en trilling dient te worden voorkomen. Hieraan kunnen tijdens de uitvoering nadere eisen worden gesteld.

Geluidhinder

Bedrijfsmatige bouw- en sloopwerkzaamheden worden op werkdagen en op zaterdag tussen 7:00 uur en 19:00 uur uitgevoerd. Bij het uitvoeren van deze werkzaamheden worden de onderstaande dagwaarden en de daarbij behorende maximale blootstellingsduur niet overschreden.

Dagwaarde:	≤ 60 dB(A)	> 60 dB(A)	> 65 dB(A)	> 70 dB(A)	> 75 dB(A)	> 80 dB(A)
Maximale blootstellingsduur:	Onbeperkt	50 dagen	30 dagen	15 dagen	5 dagen	0 dagen

Bij overschrijding van deze dagwaarden en/of de maximale blootstellingsduur of indien de werkzaamheden vóór 7:00 uur en/of ná 19:00 uur plaatsvinden, dient u een ontheffing bij de gemeente aan te vragen. Deze "ontheffing geluidhinder" vraagt u aan via de website van de gemeente.

Trillingshinder

Trillingen veroorzaakt door het uitvoeren van bouw- en sloopwerkzaamheden bedragen in geluidsgevoelige ruimten als bedoeld in artikel 1 van de Wet geluidhinder en in verblijfsruimten als bedoeld in artikel 1.1, onderdeel e van het Besluit geluidhinder niet meer dan de trillingsterkte, genoemd in tabel 4 van de Meet- en beoordelingsrichtlijn deel B 'Hinder voor personen in gebouwen' 2006.

Indien aannemelijk is dat niet aan bovenstaand voorschrift kan worden voldaan, dient een trillingenonderzoek worden uitgevoerd en uit het onderzoek benodigde maatregelen te worden getroffen. Deze maatregelen dienen in het veiligheidsplan te zijn opgenomen.

Grondwaterstand

Het bemalen van bouwputten, leidingsleuven en andere tijdelijke ontgravingen ten behoeve van bouwwerkzaamheden leidt niet tot een zodanige wijziging van de grondwaterstand dat gevaar kan ontstaan voor de veiligheid van belendingen.

Indien aannemelijk is dat niet aan bovenstaand voorschrift kan worden voldaan, dient een bemalingsadvies worden uitgevoerd en uit het onderzoek benodigde maatregelen te worden getroffen. Deze maatregelen dienen in het veiligheidsplan te zijn opgenomen.

11. Bij uitvoering van de (ontgravings- c.q. bouw)werkzaamheden dient u voorts rekening te houden met de plichten die voortvloeien uit hoofdstuk 1, paragraaf 1.6 en hoofdstuk 8 van het Bouwbesluit 2012.

Mededelingen

Onderstaande informatie is belangrijk in verband met deze beschikking of het gebruik daarvan. U dient daarmee rekening te houden.

In verband met deze beschikking is daartegen geen bezwaar of beroep mogelijk.

1. Wij adviseren u om rekening te houden met de beroepstermijn (6 weken) voordat u van deze omgevingsvergunning gebruik maakt. Beroep kan namelijk leiden tot vernietiging van deze beschikking.
2. Deze vergunning wordt verleend behoudens rechten van derden. U dient dus rekening te houden met eigendomsrechten, wettelijke regelingen of afspraken in de privaatrechtelijke sfeer. Ook komt het veroorzaken van onrechtmatige hinder met een rechtsgeldige vergunning voor uw risico. Wij adviseren u om uw plan of project te bespreken met belanghebbenden zoals burens, eigenaren enz. Ook de gemeente kan onder belanghebbende worden begrepen. U heeft als houder van de vergunning zelf de plicht om na te gaan wie in dit geval belanghebbenden zijn.
3. Deze vergunning sluit niet in en loopt in geen enkel opzicht vooruit op de vergunning (keur) of melding die u mogelijk nodig heeft voor werkzaamheden in de buurt van een dijk, water of een weg in beheer van het Waterschap. Voor informatie hierover gaat u naar de website van Waterschap Hollandse Delta: www.wshd.nl of u neemt contact op met het waterschap: telefoon (0900) 200 5005 of email 2005005@wshd.nl
4. De vergunning voor deze activiteit kan geheel of gedeeltelijk worden ingetrokken. Dit kan onder meer indien:
 - de vergunning of ontheffing ten gevolge van een onjuiste of onvolledige opgave is verleend;
 - gedurende 26 weken geen handelingen zijn verricht met gebruikmaking van de vergunning;
 - niet overeenkomstig de vergunning of ontheffing is of wordt gehandeld;
 - de aan de vergunning of ontheffing verbonden voorschriften of beperkingen niet zijn of worden nageleefd;
 - de voor de houder van de vergunning of ontheffing als zodanig geldende algemene regels niet zijn of worden nageleefd.

5. Een bouwwerk moet, met inbegrip van de daarmee verband houdende (bouw)werkzaamheden, voldoen aan alle voorschriften van de bouwverordening en het Bouwbesluit. Bij de beoordeling van een aanvraag omgevingsvergunning is al aan veel van die voorschriften beoordeeld. Toch blijven er nog voorschriften over die pas tijdens of na het bouwen kunnen worden beoordeeld. Dit betekent dat het uw verantwoordelijkheid is om er tijdens het bouwen voor te zorgen dat er niet in strijd wordt gebouwd met de voorschriften van de bouwverordening en het Bouwbesluit. Hierbij geldt overigens dat er niet in afwijking van de verleende omgevingsvergunning mag worden gebouwd.
6. Het is verstandig om uw bouwplan in een vroeg stadium te bespreken met kabel-, leiding- en grondbeheerders. U kunt hierover bijvoorbeeld contact opnemen met het Kadaster, KLIC(WION).

7. BODEM

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.

Puinfunderingslagen

Op de locatie is plaatselijk een puinlaag aangetroffen. Dit materiaal betreft geen bodem en de kwaliteit ervan kan daarom formeel niet getoetst worden aan de Wet bodembescherming (Wbb). Daar waar de aanwezige verhardingslagen hun functie verliezen dienen deze te worden verwijderd en afgevoerd. Bij hergebruik van het afgevoerde puin/verhardingsmateriaal dienen de eisen in acht te worden genomen, zoals gesteld binnen het Besluit bodemkwaliteit. Bij de verwijderingswerkzaamheden mag geen vermenging van het verhardingsmateriaal plaatsvinden met de onder- of omliggende bodem.

Lood in de bodem

Op de bouwlocatie zijn licht verhoogde concentraties met lood aangetroffen. Dergelijke concentraties komen op heel veel plekken in Nederland voor. Ze zijn een gevolg van allerlei activiteiten door de eeuwen heen. Deze concentraties zijn niet hoog genoeg om een belemmering te vormen om de omgevingsvergunning te verlenen.

Echter, ook dit soort lage concentraties kunnen in bijzondere gevallen een gezondheidsrisico vormen. Dit treedt met name op als jonge kinderen vaak grond in hun mond stoppen. Om dit te voorkomen zijn gebruiksadvisen opgesteld. Kijk voor meer informatie hierover op <https://www.ozhz.nl/dossiers/lood-in-de-bodem/>

PFAS in de bodem

De locatie is niet onderzocht op PFAS. Wel is bekend dat er in de omgeving van de locatie PFAS wordt gemeten in verhoogde concentraties. De concentratie PFAS is niet hoog genoeg om een belemmering te vormen om de omgevingsvergunning te verlenen.

Wij raden het eten van groente en fruit uit eigen tuin op de locatie af. PFAS kan namelijk vanuit de bodem in geteelde groenten en fruit terecht komen. Voor meer advies kunt u terecht op onze website:

<https://www.ozhz.nl/dossiers/pfasinmijntuin/>

8. Wij vragen uw aandacht voor de Wet natuurbescherming. In artikel 3.1 van die wet staat dat het verboden is om van nature in Nederland in het wild levende vogels (van soorten als bedoeld in artikel 1 van de Vogelrichtlijn) opzettelijk nesten, rustplaatsen en eieren van vogels te vernielen te beschadigen en te verstoren, of nesten van vogels weg te nemen.

Dat betekent dat u hiermee bij de (bouw)werkzaamheden tijdens de seizoensgebonden broedperiode rekening dient te houden.

9. Voor aansluiting op het hoofdriool dient u contact op te nemen met de gemeente:
Cluster Ruimtelijke Kwaliteit, team Water en Riolen, telefoon (078) 770 4693.
10. Voor het permanent bereikbaar en/of beschikbaar blijven van de openbare weg, dient u vóór de start van de (ontgravings- c.q. bouw)werkzaamheden, contact op te nemen met de gemeente:
Cluster Wijken, team Bereikbaarheid, telefoon 14 078.
Voor het in gebruik nemen van de openbare ruimte heeft u een APV-vergunning "gebruik openbare ruimte" nodig. U vraagt deze aan via de website van de gemeente Dordrecht.
11. De voor het bouwwerk benodigde adressering wordt middels een afzonderlijk besluit vastgesteld.
LET OP: Deze adressering treedt pas officieel in werking nadat u het (ver)bouwwerk bij ons 'gereed heeft gemeld'. Zie hiervoor onder: Verplichtingen.
12. Voor overige inlichtingen en mededelingen omtrent de uitvoering van de werkzaamheden kan contact worden opgenomen met de Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid, telefoon (078) 770 8585.
U vraagt dan naar de Unit Integraal Toezicht.

Bijlage C

Deze bijlage is onderdeel van de beschikking op de aanvraag die is geregistreerd onder nummer: Z-21-393805

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

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

Overwegingen

Bestemmingsplan

De aanvraag en de daarbij ingediende stukken hebben wij getoetst aan het ter plaatse geldende bestemmingsplanen "Nieuwe Dordtse Biesbosch".

De aanvraag valt binnen de enkelbestemming:

- A. "Recreatie (dag en verblijfsrecreatie)".

De aanvraag is in strijd met artikel 11 lid 1 van het bestemmingsplan, omdat een hoveniersbedrijf niet onder de bestemmingsomschrijving valt. Het betreft hier een zelfstandige hoveniersbedrijf.

De aanvraag valt ook binnen de dubbelbestemming:

- B. "Waarde - Archeologie 2"

De aanvraag is in strijd met artikel 21 lid 1 van het bestemmingsplan, omdat het bouwplan niet ten behoeve van de bedoelde bestemming dient doet. Deze gronden zijn mede bestemd voor het behoud van en de bescherming van de ter plaatse aanwezige archeologische waarden.

De aanvraag en de daarbij ingediende stukken is tevens getoetst aan het ter plaatse geldende (paraplu)bestemmingsplanen "Partiele herziening regeling parkeren".

Naar ons oordeel past de aanvraag binnen de regels van dit bestemmingsplan. In het paraplubestemmingsplan "Parkeren" wordt voorgeschreven dat een omgevingsvergunning voor het bouwen of het gebruik van gronden of bouwwerken slechts wordt verleend indien bij de aanvraag is aangetoond dat voorzien is in voldoende parkeergelegenheid, daar onder begrepen parkeer- of stallingsgelegenheid en laad- en losmogelijkheden, overeenkomstig de geldende beleidsregel.

Op grond van artikel 5 lid 1 van de beleidsregels parkeren bij nieuwbouwprojecten is het plan verkeerskundig niet strijdig bevonden. De parkeerbehoefte bij deze ontwikkeling is gelijk aan 13 parkeerplaatsen. Het plan omvat 19 parkeerplaatsen.

Daarnaast voldoet het plan voldoende in de parkeerbehoefte voor de fiets, conform artikel 4 van de beleidsregels parkeren bij nieuwbouwprojecten. Er zijn stallingsmogelijkheden ingetekend, en daarnaast zijn er nog voldoende mogelijkheden om de fietsen elders op het terrein te stallen.

Motivering afwijken

Met gebruikmaking van artikel 2.12 eerste lid, onder a, sub 3° van de Wabo kan worden afgeweken van het bestemmingsplan indien de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

Op 23 februari 2022 is de goede ruimtelijke onderbouwing met bijlagen zoals opgenomen in bijlage B ingediend en deze is positief beoordeeld. Aanvullend hierop is het volgende stedenbouwkundige advies geschreven:

Vanuit stedenbouwkundig oogpunt wordt geadviseerd om medewerking te verlenen aan deze aanvraag. Stedenbouw is akkoord met het aangepaste plan omdat het qua ligging past in het bouwvlak en de hoogte van het bestemmingsplan. De functie wordt tevens passend geacht in het buitengebied.

De Structuurvisie 2040 is vervallen en vervangen door de Omgevingsvisie. De gebiedskenmerken voor het buitengebied zijn vooral gericht op de grotere functies die daar voorkomen (agrarisch, natuur en recreatie). De Omgevingsvisie is niet zodanig gedetailleerd dat deze op perceelsniveau richtlijnen geeft. Het onderhavige perceel ligt min of meer ingeklemd tussen recreatieve functies die in het buitengebied thuishoren, maar de animo om ook dit perceel recreatief te gebruiken is al jarenlang nihil geweest. Een invulling met een hoveniersbedrijf kan dan ook als een passende functie worden gezien, bovendien is de aanvraag om omgevingsvergunning voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing met bijbehorende bijlagen die in bijlage B zijn opgenomen en maken onderdeel uit van deze omgevingsvergunning.

Er is overleg geweest met de buurt, hieruit is gebleken dat er vooral zorgen waren over de locatie van de in-/uitrit met aanleg die separaat van deze omgevingsvergunning zijn aangevraagd en vergund. Hiervoor is echter geen alternatief gevonden. Er zijn bedenkingen vanuit de omgeving over de verkeersbewegingen van en naar de inrichting (zogenoemde indirecte hinder).

De afstand tot de woningen voldoet voor wat betreft het aspect geluid niet aan de richtlijnen van de VNG. Van deze richtlijnen kan gemotiveerd worden afgeweken middels akoestisch onderzoek wat onderdeel uitmaakt van de ingediende ruimtelijke onderbouwing met de bijbehorende bijlagen. Uit de ingediende ruimtelijke onderbouwing met bijbehorende bijlagen blijkt dat de geluidbelasting vanwege deze bewegingen maximaal 48 dB afgerond bedraagt. Hiermee wordt voldaan aan de geldende voorkeursgrenswaarden zoals genoemd in de VNG-brochure "Bedrijven en milieuzonering". Vrachtwagens die komen laden en lossen zijn uitgezonderd van toetsing aan artikel 2.17 van de activiteitenbesluit. Dus voor het LAmax voldoet de inrichting ook. Extra voorzieningen zijn niet nodig. Hiermee is aangetoond dat met de komst van dit bedrijf er nog steeds sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor de omgeving.

Naar ons oordeel bestaat er hiermee voldoende grond om, met toepassing van de ons gegeven afwijkingsbevoegdheid, medewerking te verlenen aan deze activiteit van de aanvraag omgevingsvergunning. Volledigheidshalve verwijzen wij u voor een nadere onderbouwing hoe wij tot deze conclusie zijn gekomen (voor wat betreft het aspect geluid en de overige relevante aspecten) naar de beantwoording van de zienswijzen..

(ontwerp-) Verklaring van geen bedenkingen

Op basis van artikel 6.5 van de Wet ruimtelijk ordening en artikel 2.27 van de wet algemene bepalingen omgevingsrecht en gelet op het bepaalde in artikel 26.5, lid 3 van het Besluit omgevingsrecht is een verklaring van geen bedenkingen vereist van de gemeenteraad Dordrecht omdat in dit geval het bouwplan onder het Nieuwe Dordtse Biesbosch valt.

De aanvraag is daarom op 18 oktober 2022 aan de gemeenteraad van Dordrecht voorgelegd. Op 18 oktober 2022 heeft de gemeenteraad een ontwerpverklaring van geen bedenkingen afgegeven. De (ontwerp)verklaring van geen bedenkingen wordt tegelijkertijd te inzage gelegd met deze (ontwerp)omgevingsvergunning.

Gezien de ingediende zienswijze is het bouwplan, incl. de in dit besluit opgenomen beantwoording van de zienswijze, opnieuw aan de gemeenteraad van Dordrecht. Op XXXXXXX de gemeenteraad een verklaring van geen bedenkingen afgegeven.

Mededelingen

Onderstaande informatie is belangrijk in verband met deze beschikking of het gebruik daarvan. U dient daarmee rekening te houden.

In verband met deze beschikking is daartegen geen bezwaar of beroep mogelijk.

1. Wij adviseren u om rekening te houden met de beroepstermijn (6 weken) voordat u van deze omgevingsvergunning gebruik maakt. Beroep kan namelijk leiden tot vernietiging van deze beschikking.
2. Deze vergunning wordt verleend behoudens rechten van derden. U dient dus rekening te houden met eigendomsrechten, wettelijke regelingen of afspraken in de privaatrechtelijke sfeer. Ook komt het veroorzaken van onrechtmatige hinder met een rechtsgeldige vergunning voor uw risico. Wij adviseren u om uw plan of project te bespreken met belanghebbenden zoals burens, eigenaren enz.
Ook de gemeente kan onder belanghebbende worden begrepen. U heeft als houder van de vergunning zelf de plicht om na te gaan wie in dit geval belanghebbenden zijn.
3. De vergunning voor deze activiteit kan geheel of gedeeltelijk worden ingetrokken. Dit kan onder meer indien:
 - de vergunning of ontheffing ten gevolge van een onjuiste of onvolledige opgave is verleend;
 - gedurende drie jaar geen handelingen zijn verricht met gebruikmaking van de vergunning;
 - niet overeenkomstig de vergunning of ontheffing is of wordt gehandeld;
 - de aan de vergunning of ontheffing verbonden voorschriften of beperkingen niet zijn of worden nageleefd;
 - de voor de houder van de vergunning of ontheffing als zodanig geldende algemene regels niet zijn of worden nageleefd.