

Stichting Minidorp in de Stad
t.a.v. de heer F. Schoenmakers
Maasboulevard 138
3011 TX ROTTERDAM

Uw brief van

Verzenddatum 22 juni 2018

Uw kenmerk 451

Reactie op

Zaaknummer 2047584 / Z-18-333133

Onderwerp besluit op aanvraag
omgevingsvergunning
I 2954 te Dordrecht

Ons kenmerk D-18-1832195

Behandeld door de heer J. Sonneveldt

(Gelieve bij correspondentie dit nummer te vermelden)

Geachte heer Schoenmakers,

U ontvangt hierbij de beschikking op uw aanvraag omgevingsvergunning voor Werf van Gips Stadswerven 326, 328, 330, 332, 334, 336, 338, 340, 342, 344, 346, 348 en 350. en Werf van Schouten 40 Dordrecht. Wij hebben deze aanvraag geregistreerd onder nummer 2047584 / Z-18-333133, met omschrijving "het bouwen van een woongebouw (Minidorp 11 appartementen) Werf van Gips Dordrecht".

De omgevingsvergunning is verleend

Wij hebben besloten om de omgevingsvergunning te verlenen. Wij adviseren u om de beschikking en de bijlagen zorgvuldig te lezen. U kunt daarmee misverstanden voorkomen.

Voorschriften

Aan de omgevingsvergunning zijn voorschriften verbonden. Wij adviseren u om die voorschriften strikt na te leven. Zo kunt u voorkomen dat wij moeten handhaven.

Is deze beschikking onduidelijk of heeft u er vragen over?

Neemt u dan eerst telefonisch contact met ons op. Dit kan voorkomen dat u een bezwaarschrift hoeft te schrijven.

Openbare kennisgeving

Wij doen een kennisgeving van deze beschikking in "Dordt Centraal".

Leges

U betaalt kosten voor de behandeling van uw aanvraag. U ontvangt binnenkort een rekening.

Heeft u nog vragen?

Neemt u dan contact op met de heer J. Sonneveldt, emailadres j.sonneveldt@ozhz.nl.

Met vriendelijke groet,

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

ing. G.G. van der Waal
manager Unit Regulering Bouw en Brandveiligheid van de Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid

Deze brief is digitaal vastgesteld en is daarom niet ondertekend.

Bijlage: - beschikking

Kopie: - De Nijl Architecten B.V.
T.a.v. de heer E. van Velzen
Sint-Jobsweg 30 S
3024 EJ Rotterdam

Omgevingsvergunning

Documentnummer: D-18-1831730

Aanvraag

Wij hebben op 20 maart 2018 een aanvraag omgevingsvergunning als bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) ontvangen van Stichting Minidorp in de Stad, met omschrijving: "het bouwen van een woongebouw (Minidorp) Werf van Gips Dordrecht".

Deze aanvraag gaat over de locatie: Werf van Gips Stadswerven 326, 328, 330, 332, 334, 336, 338, 340, 242, 344, 346 en 348 Dordrecht, kadastraal bekend gemeente Dordrecht, sectie I nr. 2954.

Wij hebben deze aanvraag geregistreerd onder nummer: 2047584 / Z-18-333133

De volgende activiteiten zijn aangevraagd:

- Bouwen (art. 2.1, lid 1 onder a Wabo)
- Uitweg maken, hebben of veranderen (art. 2.2, lid 1 onder e 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).

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:

- Planologisch afwijken (art. 2.1, lid 1 onder c Wabo)
- Bouwen (art. 2.1, lid 1 onder a Wabo)
- Uitweg maken, hebben of veranderen (art. 2.2, lid 1 onder e Wabo)

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

Wij hebben voorts besloten om aan deze vergunning voorschriften te verbinden. Deze voorschriften zijn opgenomen in de activiteitgebonden 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 activiteitgebonden overwegingen beschreven en zijn, voor zover van toepassing, de activiteitgebonden voorschriften, verplichtingen en mededelingen opgesomd.

Al deze bijlagen zijn onderdeel van deze beschikking.

Procedure

Vorbereidingsprocedure

De aanvraag heeft geen 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 volgens paragraaf 3.2. "De reguliere voorbereidingsprocedure" van de Wabo.

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 voldoende mate aanwezig.

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

Verlengen beslistermijn

Wij hebben op 4 mei 2018 de termijn, waarbinnen een beslissing op de aanvraag moet worden genomen, eenmalig met 6 weken verlengd. Wij hebben dit gedaan op grond van artikel 3.9, lid 2 van de Wabo.

Inwerkingtreding beschikking

De beschikking treedt in werking met ingang van de dag nadat deze is bekendgemaakt aan de aanvrager.

Bezwaar maken

Een belanghebbende kan tegen dit besluit op grond van de Algemene wet bestuursrecht een bezwaarschrift indienen binnen zes weken na de datum waarop het besluit is verzonden. Dit kan bij burgemeester en wethouders van Dordrecht, Postbus 8, 3300 AA Dordrecht. Het bezwaarschrift moet zijn voorzien van een handtekening en in elk geval bevatten: naam, adres, telefoonnummer en eventueel e-mailadres van de indiener, de dagtekening, een omschrijving van het besluit waartegen het bezwaar is gericht en de reden van het bezwaar.

Men kan ook digitaal bezwaar indienen bij de gemeente via www.dordrecht.nl. Daarvoor moet men beschikken over een elektronische handtekening (DigiD of eHerkenning). Op de genoemde site staan de precieze voorwaarden vermeld.

Voorlopige voorziening

De beschikking treedt in werking met ingang van de dag na bekendmaking aan de aanvrager. Het indienen van een bezwaarschrift houdt de werking van het besluit niet tegen. Heeft men er veel belang bij dat dit besluit niet in werking treedt, dan kan een belanghebbende, die een bezwaarschrift heeft ingediend, de voorzieningenrechter van de Rechtbank Rotterdam, Bestuursrecht team B (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 <https://loket.rechtspraak.nl/Burgers/Digitaal%20procederen/33>. Daarvoor heeft u 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 activiteitgebonden bijlage(n) hebben wij daarover, voor zover relevant, nadere informatie opgenomen.

Ondertekening

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

ing. G.G. van der Waal
manager Unit Regulering Bouw en Brandveiligheid van de Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid

Deze brief is digitaal vastgesteld en is daarom niet ondertekend.

Besluitdatum: 21 juni 2018

Bijlage A

Deze bijlage is onderdeel van de beschikking op de aanvraag die is geregistreerd onder nummer: 2047584 / Z-18-333133

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 of vervangen, worden hieronder niet vermeld.

Algemeen

- Aanvraagformulier, 20-03-2018;
- Aanvulling op het aanvraagformulier activiteit uitrit aanleggen of veranderen, ingekomen d.d. 20-03-2018;
- DO 0.02 Situatie, d.d. 16-03-2018;
- DO 0.03 Fotoblad, d.d. 16-03-2018;
- 01 bouwplaats inrichting, d.d. 08-03-2018;
- PV/180401 ge Plan van aanpak grondwerkzaamheden, d.d. 18-03-2018
- Checklist veilig onderhoud op en aan gebouwen 2012, ingekomen d.d. 20-04-2018;
- Veiligheids & Gezondheidsplan, d.d. 16-03-2018;
- Verzoek afwijken bestemmingsplan, d.d. 16-03-2018;
- Brief naastliggende woning, d.d. 31-01-2018.

Plattegronden

- DO 1.01 Beganegrond, d.d. 16-03-2018;
- DO 1.02 Verdieping, d.d. 16-03-2018;
- DO 1.03 Verdieping, d.d. 16-03-2018;
- DO 1.04 Verdieping, d.d. 16-03-2018;
- DO 1.05 Verdieping, d.d. 16-03-2018;
- DO 1.06 Verdieping, d.d. 16-03-2018;
- DO 1.07 Verdieping, d.d. 16-03-2018;
- DO 1.08 Dak, d.d. 16-03-2018;
- DO 1.09 Rioleringsplan, d.d. 16-03-2018.

Gevels

- DO 2.01 Noordgevel, d.d. 16-03-2018
- DO 2.02 Oostgevel, noordoostgevel, d.d. 16-03-2018;
- DO 2.03 Zuidgevel, d.d. 16-03-2018;
- DO 2.04 Westgevel, d.d. 16-03-2018;
- DO 2.05 Zuidgevel appartementen, d.d. 16-03-2018;
- DO 2.06 Noordgevel, westgevel tuinhuis, d.d. 16-03-2018.

Doorsneden

- DO 3.01 Doorsnede AA (hoofdgebouw dwars t.p.v. ramen en trap garage) , d.d. 16-03-2018;
- DO 3.02 Doorsnede BB (hoofdgebouw dwars t.p.v. balkons en tuinhuis) , d.d. 16-03-2018;
- DO 3.03 Doorsnede CC (hoofdgebouw dwars t.p.v. westgevel) , d.d. 16-03-2018;
- DO 3.04 Doorsnede DD (tuinhuis langs), d.d. 16-03-2018;
- DO 3.05 Doorsnede EE (entreehal met trap) , d.d. 16-03-2018;
- DO 3.06 Doorsnede FF (trappenhuis) , d.d. 16-03-2018;
- DO 3.07 Doorsnede GG (lift), d.d. 16-03-2018.

Details en staten

- DO 4.01 Principe details, d.d. 16-03-2018;
- DO 4.02 Kleur en materiaal staat exterieur, d.d. 16-03-2018.

Bouwfysica

- 17291.10 Daglichttoetreding, d.d. 16-03-2018;
- 17291.11 Luchtverversing en spuiventilatie woningen, d.d.16-03-2018;
- 17291.11 Minidorp Dordrecht Luchtverversing en spuiventilatie, d.d.16-03-2018
- 17291.12 Intern geluid, galm en installatiegeluid,d.d. 16-03-2018;
- 17291.13 Brandveiligheidsconcept, d.d. 10-03-2018;
- 17291.14 Energieprestatie, d.d. 16-03-2018;
- 17291.15 MPG, d.d. 16-03-2018;
- 17291.16 Koudebruggen, d.d. 16-03-2018;
- 17291.17 Equivalente warmteweerstand, d.d. 16-03-2018.

Constructie

- | | | |
|------------|-------------------------------------|--------------------------|
| - Rapport | 2313 Stabiliteitsberekening (v) | Ber-02, d.d. 28-3-2018; |
| - Rapport | 2313 Gewichtsberekening (v) | Ber-01, d.d. 27-3-2018; |
| - Rapport | 2913 cu-01 Constr. uitgangspunten | Kaskon, d.d. 19-3-2018; |
| - Tekening | AA17175-mm1 Funderingsadvies (v) | Geomet, d.d. 8-3-2018; |
| - Tekening | 2913 B1 Palenplan (v) | Kaskon, d.d.13-04-2018; |
| - Tekening | 2913 B2 Matenplan fundering (v) | Kaskon, d.d.19-03-2018; |
| - Tekening | 2913 B3 Matenplan 1e verdieping (v) | Kaskon, d.d. 16-03-2018; |
| - Tekening | 2913 B4 Matenplan 2e verdieping (v) | Kaskon, d.d.16-03-2018; |
| - Tekening | 2913 B5 Matenplan 3e verdieping (v) | Kaskon, d.d.16-03-2018; |
| - Tekening | 2913 B6 Matenplan 4e verdieping (v) | Kaskon, d.d.16-03-2018; |
| - Tekening | 2913 B7 Matenplan 5e verdieping (v) | Kaskon, d.d.16-03-2018; |
| - Tekening | 2913 B8 Matenplan 6e verdieping (v) | Kaskon, d.d. 16-03-2018; |
| - Tekening | 2913 B9 Matenplan dak (v) | Kaskon, d.d.16-03-2018; |
| - Tekening | 2913 B10 Details fundering (v) | Kaskon, d.d.16-03-2018; |
| - Tekening | 2913 B11 Details verdiepingen (v) | Kaskon, d.d.16-03-2018; |
| - Tekening | 2913 W2 Matenplan fundering | Kaskon, d.d.01-05-2018; |
| - Tekening | 2913 W10 Details fundering | Kaskon, d.d.01-05-2018; |
| - Tekening | 2913 W11 Details fundering | Kaskon, d.d.01-05-2018. |

(v) = voorlopig

Bijlage B

Deze bijlage is onderdeel van de beschikking op de aanvraag die is geregistreerd onder nummer: 2047584 / Z-18-333133

In deze bijlage worden de activiteitgebonden overwegingen met de daarbij behorende, 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. De aanvraag is in strijd met het bestemmingsplan. De activiteit 'Planologisch afwijken' maakt daarom onderdeel uit van deze aanvraag.

Uit de beoordeling van die activiteit blijkt dat de strijdigheid met het bestemmingsplan kan worden weggenomen.

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 op 16 april 2018 voor advies voorgelegd aan de welstandscommissie. De welstandscommissie is van oordeel dat het uiterlijk of de plaatsing van het bouwwerk waarop de aanvraag betrekking heeft, zowel op zichzelf beschouwd als in verband met de omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan, niet in strijd is met redelijke eisen van welstand.

Wij hebben ingestemd met het advies van de welstandscommissie.

CONCLUSIE

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

Verplichtingen

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

1. Het project moet worden uitgevoerd overeenkomstig de stukken die deel uitmaken van de beschikking.
2. Op grond van artikel 2.84 lid 1 van het Bouwbesluit dient de brandwerende scheiding van de trappenhuisen met de woningen een WBDBO van 60 minuten te bezitten.

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:
 - 1. definitieve constructieve stukken.
 - b. Stukken ten aanzien van de brandveiligheid, waaruit blijkt dat:
 - 1. certificaten toe te passen brandwerende constructies
 - c. Stukken ten aanzien van de veiligheid rond de bouwplaats:
 - 1. Definitief bouwveiligheidsplan zoals bedoeld in artikel 2.2, lid 6 van de Mor.

In afwijking van het bovenstaande dienen de hieronder opgesomde stukken uiterlijk binnen een termijn van één week voor aanvang van de stortwerkzaamheden van de fundering worden overgelegd:

- e. Stukken ten aanzien van de constructieve veiligheid:
 - 1. heirapport met kalenderstaten;
 - 2. revisie palenplan waarop de paalmisstanden staan aangegeven;
 - 3. tekeningen en berekeningen van de constructieve voorzieningen in verband met paalmisstanden.

Deze "later in te dienen stukken" dienen (digitaal) via het Omgevingsloket Online te worden ingediend. Voordat tot uitvoering wordt overgegaan, moet de vergunninghouder een schriftelijk verklaring hebben ontvangen waarmee de stukken van desbetreffende handeling zijn goedgekeurd.

3. Tijdens de (ontgravings- c.q. bouw)werkzaamheden 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.
4. Uiterlijk twee werkdagen voordat met de (ontgravings- c.q. bouw)werkzaamheden wordt begonnen, dient dit schriftelijk te worden gemeld. Deze melding doet u per e-mail aan: bouw-sloop@ozhz.nl of per post aan:
- Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid
t.a.v. Unit Integraal Toezicht A en B
Postbus 550, 3300 AN Dordrecht.

Natuurlijk vermeldt u daarbij ons registratienummer: 2047584 / Z-18-333133

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:

- ophanging van balkonconstructies;
- ophanging van luifelconstructies;
- 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 vóórdat die controle niet meer op een veilige wijze kan plaatsvinden en/of deze onderdelen aan het oog zullen zijn onttrokken.

5. Met het bouwen mag niet worden begonnen voordat door of namens het bevoegd gezag:
 - a. de rooilijnen of bebouwingsgrenzen op het bouwterrein zijn uitgezet, en
 - b. het straatpeil is uitgezet.

Hiertoe dient u drie weken van te voren contact op te nemen met de gemeente: afdeling GEO informatie Drechtsteden, telefoon (078) 770 2300.

6. Uiterlijk op de eerste werkdag na de dag van beëindiging van de bouwwerkzaamheden, dient dit schriftelijk te worden gemeld. Deze melding doet u per e-mail aan: bouw-sloop@ozhz.nl of per post aan:

Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid
t.a.v. Unit Integraal Toezicht A en B
Postbus 550, 3300 AN Dordrecht.

Natuurlijk vermeldt u daarbij ons registratienummer: 2047584 / Z-18-333133

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

7. Hinder (als bedoeld in hoofdstuk 8 van het Bouwbesluit) zoals het veroorzaken en/of het verspreiden van stank, stof, vocht, irriterend materiaal, geluid en trilling dient te worden voorkomen. Hieraan kunnen tijdens de uitvoering nadere eisen worden gesteld.

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

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.

8. "Grond uit de leeflaag 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 of de bodembeheernota regio Zuid-Holland Zuid.

Daarnaast geldt het volgende:

Naast de beschikbare bodemonderzoeken met betrekking tot de bouwlocatie is ons bekend dat er in de ruime omgeving van de bouwlocatie perfluorooctaanzuur (PFOA) in lichte gehalten voorkomt in de grond.

PFOA werd door de Dupont/Chemours fabriek in Dordrecht tot 2012 gebruikt en is vermoedelijk via atmosferische depositie in de bodem in de omgeving terecht gekomen.

Alle gemeten concentraties liggen ruim onder de humane risicogrenzen. 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.

Echter, de aanwezigheid van PFOA in de grond geeft mogelijk wel belemmeringen bij hergebruik van eventueel vrijkomende grond. De belemmeringen en mogelijkheden voor hergebruik van grond waarin PFOA voorkomt zijn aangegeven in de "Handreiking toepassing van PFOA houdende grond Drechtsteden e.o." (<https://www.ozhz.nl/nieuws/bericht/detail/handreiking-voor-grond-waar-in-mogelijk-pfoa-voorkomt/>).

Indien u met betrekking tot het voorgaande nog vragen heeft, kunt u contact opnemen met mevrouw A. van der Ven T [078] 770 32 67. Bij afwezigheid kan contact opgenomen worden met de heer R.M. Onrust T [078] 770 32 74.

9. 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 bezwaartermijn (6 weken) voordat u van deze omgevingsvergunning gebruik maakt. Bezwaar kan namelijk leiden tot intrekking van deze beschikking. U kunt navragen of er binnen deze termijn bezwaren zijn ingediend. Daartoe neemt u contact op met de gemeente, telefoon (078) 770 2058.
2. Deze vergunning wordt verleend behoudens rechten van derden. U dient dus rekening te houden met eigendomsrechten, wettelijke regelingen of afspraken in de privaatrechtelijke sfeer. Ook komt het veroorzaken van onrechtmatige hinder met een rechtsgeldige vergunning voor uw risico. Wij adviseren u om uw plan of project te bespreken met belanghebbenden zoals bureaus, eigenaren enz. Ook de gemeente kan onder belanghebbende worden begrepen. U heeft als houder van de vergunning zelf de plicht om na te gaan wie in dit geval belanghebbenden zijn. Deze vergunning sluit bijvoorbeeld niet in en loopt in geen enkel opzicht vooruit op de (omgevings-) vergunning en/of melding die u mogelijk nodig heeft voor:
 - het hebben van voorwerpen onder, op of boven gemeentegrond.U kunt daartoe contact opnemen met de gemeente, telefoon 14 078.
3. De vergunning voor deze activiteit kan geheel of gedeeltelijk worden ingetrokken. Dit kan onder meer indien:
 - de vergunning of ontheffing ten gevolge van een onjuiste of onvolledige opgave is verleend;
 - gedurende 26 weken geen handelingen zijn verricht met gebruikmaking van de vergunning;
 - niet overeenkomstig de vergunning of ontheffing is of wordt gehandeld;
 - blijkt dat de uitkomst van de Bibob-toets daartoe aanleiding geeft (dus bij een negatief oordeel);

- de aan de vergunning of ontheffing verbonden voorschriften of beperkingen niet zijn of worden nageleefd;
 - de voor de houder van de vergunning of ontheffing als zodanig geldende algemene regels niet zijn of worden nageleefd.
4. Een bouwwerk moet, met inbegrip van de daarmee verband houdende (bouw)werkzaamheden, voldoen aan alle voorschriften van de bouwverordening en het Bouwbesluit. Bij de beoordeling van een aanvraag omgevingsvergunning is al aan veel van die voorschriften beoordeeld. Toch blijven er nog voorschriften over die pas tijdens of na het bouwen kunnen worden beoordeeld. Dit betekent dat het uw verantwoordelijkheid is om er tijdens het bouwen voor te zorgen dat er niet in strijd wordt gebouwd met de voorschriften van de bouwverordening en het Bouwbesluit. Hierbij geldt overigens dat er niet in afwijking van de verleende omgevingsvergunning mag worden gebouwd.
 5. Het is verstandig om uw bouwplan in een vroeg stadium te bespreken met kabel-, leiding- en grondbeheerders. U kunt hierover bijvoorbeeld contact opnemen met het Kadaster, KLIC(WION).
 6. Voor aansluiting op het hoofdriool dient u contact op te nemen met de gemeente:
Sector Stadswerken Openbare Ruimte, de heer T. van Es, telefoon (078) 770 4693.
 7. 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:
Stadsbeheer, afdeling bereikbaarheid, telefoon (078) 770 4641 of (078) 770 4642.
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.
 8. 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.
 9. Voor overige inlichtingen en mededelingen omtrent de uitvoering van de werkzaamheden kan contact worden opgenomen met de Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid, telefoonnummer (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: 2047584 / Z-18-333133

In deze bijlage worden de activiteitgebonden overwegingen met de daarbij behorende en 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 bestemmingsplan "Stadswerven". De aanvraag valt binnen de bestemming Woongebied met de nadere aanduiding woongebied - 2. De aanvraag is in strijd met artikel 17.2.2. lid b van het bestemmingsplan, omdat de maximaal toelaatbare bouwhoogte van 20 m wordt overschreden.

De gevraagde bouwhoogte bedraagt 21,935 m.

BEVOEGDHEID AFWIJKEN

Met gebruikmaking van artikel 2.12 eerste lid, onder a, sub 1^e van de Wabo kan 'binnenplans' worden afgeweken van het bestemmingsplan voor zover het bestemmingsplan in die bevoegdheid voorziet.

Afwijken van het bestemmingsplan is voor deze aanvraag mogelijk met toepassing van artikel 17.4 van dit bestemmingsplan voor het toevoegen van een extra bouwlaag.

Daarnaast is het plan in strijd met artikel 23.6.1 waarin wordt bedoeld dat er sprake moet zijn van voldoende parkeergelegenheid op het eigen terrein. Hiervoor geldt in beginsel een norm van 1.3 PP per woning. Het plan voorziet in 1 PP per woning.

MOTIVERING AFWIJKEN BOUWHOOGTE

Aan bovengenoemde afwijkingsbevoegdheid zijn vanuit het bestemmingsplan geen nadere eisen gesteld.

Desondanks dient er sprake te zijn van een goede ruimtelijke ordening.

Stadswerven moet een nieuwe plek worden in de stad die attractief en onderscheidend is als kwalitatieve aanvulling op de binnenstad. Naast de woonfunctie moeten andere functies een plek in het gebied kunnen krijgen zodat een levendig, stedelijk woonmilieu ontstaat, met activiteiten op het water, cultuur, bedrijvigheid, werken en ontspanning. Wonen aan het water, veel mensen dromen ervan, is een belangrijke kwaliteit van het gebied. Gelegen aan de rivier de Beneden Merwede wil de gemeente met markante bebouwing een bijdrage leveren aan het kenmerkende stadssilhouet van Dordrecht. Een silhouet dat zich kenmerkt door hogere accenten binnen een relatief lage bouwhoogte. Het stedenbouwkundig plan gaat dan ook uit van de realisatie van enkele torens in plaats van wandvorming over grotere lengte. In het stedenbouwkundig plan is ruimte gegeven voor een diversiteit aan woningen o.a. drijvend, grondgebonden en appartementen. Op de locatie heeft men een fantastisch uitzicht over het Hollandse rivierenlandschap waar het beeld op ieder uur van de dag verandert.

Het ingediende ontwerp van het Minidorp, akkoord bevonden door Q-team en Welstandcommissie, is voor wat betreft de bouwhoogte in strijd met het geldende bestemmingsplan voor Stadswerven. Het bestemmingsplan staat een bouwhoogte toe van maximaal 20 meter, het bouwplan heeft een grotere bouwhoogte. In het bestemmingsplan Stadswerven zit echter de mogelijkheid om van de maximale hoogte af te wijken. Deze afwijking is o.a. opgenomen om in te kunnen spelen op het vergroten van de efficiëntie van concrete

bouwplannen. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt bestaan er geen bezwaren om gebruik te maken van deze afwijkingsmogelijkheid.

Het stedenbouwkundig plan voor "vlek B" bestaat uit een bouwblokverkaveling met voornamelijk grondgebonden stadswoningen. Gekozen is om een groot deel van dit gebied in te vullen met particulier opdrachtgeverschap waardoor een grote variatie in type woningen en architectuur is ontstaan. Deze variatie is o.a. mogelijk gemaakt door op de hoeken van het gebied grotere appartementengebouwen te situeren als stevige "boekensteunen" en daarmee zorgen voor de samenhang en rust in het gebied. Het ontwerp voor het Minidorp bestaat uit een helder, eenduidig vormgegeven blok. Met de bouwmassa is gezocht naar een goede aansluiting naar de omliggende woningen, lage bouwhoogte richting binnengebied, hoog aan de zijde van de rivier. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is het gewenst dat de maximale bouwhoogte wordt opgezocht, het gebouw mag zich niet aftekenen als wand, maar juist als hoogteaccent/torengedouw. Daarnaast reageert het gebouw met de hoogte op zijn ligging op een markante hoek. Vanaf het Wervenspark loopt een zichtlijn parallel met de kade en eindigt in dit bouwplan.

Het plan van het Minidorp is gelegen aan de noordrand van vlek B van de Stadswerven aan de rivier de Merwede. Binnen deze noordrand is zowel in het stedenbouwkundig plan als in het bestemmingsplan ruimte gegeven voor hogere bebouwing.

Door de ligging heeft bebouwing op deze locatie nauwelijks nadelige gevolgen t.a.v. bezonningsaspecten. De schaduw van de gebouwen zullen namelijk het overgrote deel van de dag vallen op de kade en de rivier. De overschrijding van de bouwhoogte is dermate gering dat dit geen/nauwelijks effect zal hebben op de bezonning van de gebouwde (en toekomstig te bouwen) woningen.

De opzet van het gebouw is dusdanig dat de woningen maximaal georiënteerd zijn op het uitzicht over de Merwede. De woonkamers liggen aan de zijde van het water, de relatief gesloten slaapkamers en het gesloten trappenhuis liggen aan de zuidzijde. De buitenruimte ligt, besloten in de gevel, aan de zuidzijde op ruimte afstand van omliggende woningen. De overschrijding in de hoogte betreft alleen het penthouse. Deze is gelegen op de noord-oosthoek van het gebouw, waarmee het gebouw in hoogte extra geaccentueerd wordt. De buitenruimte van het penthouse ligt aan de zijde van de Merwede. Vanwege de ligging en oriëntatie van het penthouse is er geen/nauwelijks sprake van een aantasting van de privacy (geen inblik in andere tuinen/woningen) van de omliggende (en toekomstig te bouwen) woningen.

MOTIVERING AFWIJKEN PARKEERVOORZIENING

Op grond van artikel 23.6.3 kan hiervan worden afgeweken indien:

- a. het voldoen aan die bepalingen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit; of
- b. voor zover op een andere wijze in de nodige parkeer- of stallingsruimte, dan wel laad- of losruimte wordt voorzien.

Het plan Minidorp is geen standaard appartementencomplex. Het is een bijzonder initiatief voor en door jongere ouderen gericht op gemeenschappelijk wonen. Het gebouw heeft een speciale opzet met een groot aantal gemeenschappelijke ruimtes. Het idee is dat de bewoners samen zorgen voor elkaar en het gebouw. Bij dit concept past ook het delen van elkaars voertuigen op die momenten dat een huishouden een extra voertuig nodig heeft. Gelet op de bijzondere aard van dit bouwinitiatief is bewust gekozen voor het hanteren van een parkeernorm van 1 parkeerplaats per appartement.

CONCLUSIE

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

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 bezwaartermijn (6 weken) voordat u van deze omgevingsvergunning gebruik maakt. Bezwaar kan namelijk leiden tot intrekking van deze beschikking. U kunt navragen of er binnen deze termijn bezwaren zijn ingediend. Daartoe neemt u contact op met de gemeente, telefoon (078) 770 2058.
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.

Bijlage D

Deze bijlage is onderdeel van de beschikking op de aanvraag die is geregistreerd onder nummer: 2047584 / Z-18-333133

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

Uitweg maken, hebben of veranderen (art. 2.2, lid 1 onder e Wabo)

Deze activiteit gaat over de realisatie van ene uitweg ter plaatse van de parkeergarage behorende bij het te realiseren appartementencomplex.

Overwegingen

OMGEVINGSVERGUNNING VEREIST

Voor zover ingevolge een bepaling in een provinciale of gemeentelijke verordening een vergunning of ontheffing voor deze activiteit is vereist, geldt een zodanige bepaling als een verbod om een project voor zover dat geheel of gedeeltelijk uit die activiteiten bestaat, uit te voeren zonder omgevingsvergunning (art. 2.2, lid 1 Wabo).

In artikel 2:12 van de Algemene plaatselijke verordening Dordrecht (APV) is bepaald dat het verboden is zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning een uitweg te maken naar de weg of veranderingen te brengen in een bestaande uitweg naar de weg.

TOETSINGSKADER

In deze verordening is geregeld dat de vergunning voor deze activiteit kan worden geweigerd in het belang van:

- a. de bruikbaarheid van de weg;
- b. het veilig en doelmatig gebruik van de weg;
- c. de bescherming van het uiterlijk aanzien van de omgeving;
- d. de bescherming van groenvoorzieningen in de gemeente.

BEOORDELING

De aanvraag en de daarbij ingediende stukken hebben wij getoetst aan de APV. De sector Stadsbeheer en de afdeling Ruimtelijke ordening hebben ons aangegeven dat deze belangen niet op onredelijk negatieve wijze worden beïnvloed.

Wij zijn daarmee van oordeel dat de aanvraag niet in strijd is met de APV.

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 uitweg moet als zodanig goed herkenbaar zijn, bijvoorbeeld m.b.t. voorrang verlenen vanuit uitweg.

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.

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 bezwaartermijn (6 weken) voordat u van deze omgevingsvergunning gebruik maakt. Bezwaar kan namelijk leiden tot intrekking van deze beschikking. U kunt navragen of er binnen deze termijn bezwaren zijn ingediend. Daartoe neemt u contact op met de gemeente, telefoon (078) 770 2058.
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.
 - een verandering van de omstandigheden of inzichten opgetreden is na het verlenen van de vergunning en intrekking noodzakelijk is vanwege het belang of de belangen ter bescherming waarvan de vergunning is vereist.
4. Voor inlichtingen en mededelingen omtrent de uitvoering van de werkzaamheden kan contact worden opgenomen met de gemeente Dordrecht, telefoonnummer 14 078. U vraagt dan naar de afdeling Stadsbeheer, onderdeel "Gebied Oost" locatie Kerkeplaat.