

Ontwerpbesikking Omgevingsvergunning

Documentnummer: < * >

Aanvraag

Wij hebben op 16 januari 2018 een aanvraag omgevingsvergunning als bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) ontvangen van Heijmans Vastgoed BV, met omschrijving: "het bouwen van 41 woningen Valkhorst 5B".

Deze aanvraag gaat over de locatie: Land van Valk (Valkhorst) Dordrecht.

Wij hebben deze aanvraag geregistreerd onder nummer: 2004325 / Z-18-330282.

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).

Beoordeling Integriteit

Voor het plan of project is de Wet bevordering integriteitbeoordeling door het openbaar bestuur (wet Bibob) van toepassing. Ten behoeve van de toetsing van de integriteit van de aanvrager en houder van de omgevingsvergunning is er getoetst aan de wet Bibob. Er is positief op de aanvraag geadviseerd. De beoordeling vormt geen belemmering voor het verlenen van de omgevingsvergunning.

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).

Het vergunde plan of project kan als volgt worden omschreven:

Het oprichten van 41 grondgebonden woningen, gelegen op het terrein welke omsloten wordt door de Jan Ligthartlaan, Kees Boekelaan, Professor Gunninglaan en de Wijnie Jabaaijlaan.

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 volgenden). 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 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.

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 2 maart 2018 schriftelijk verzocht om de aanvraag aan te vullen. Op 14 mei 2018 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 activiteitgebonden bijlagen.

Ontwerpbeschikking

Tussen 14 mei 2018 en 26 juni 2018 heeft een ontwerp van de beschikking ter inzage gelegen en is eenieder in de gelegenheid gesteld om zienswijzen naar voren te brengen. Van deze gelegenheid is geen gebruik gemaakt.

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 team B (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 <https://loket.rechtspraak.nl/Burgers/Digitaal%20procederen/33>. 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. Heeft men er veel belang bij dat dit besluit niet in werking treedt, dan kan een belanghebbende, die een beroepschrift 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: < datum beschikking >

Bijlage A

Deze bijlage is onderdeel van de beschikking op de aanvraag die is geregistreerd onder nummer: 2004325 / Z-18-330282

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.

- Aanvraagformulier, 16 januari 2018;
- Situatietekening, OV_001, 04-10-2017;
- Plattegronden begane grond en 1^e verdieping Blok 1, OV_110, 09-02-2018;
- Plattegronden 2^e en 3^e verdieping Blok 1, OV_111, 04-10-2017;
- Dakoverzicht Blok 1, OV_112, 04-10-2017;
- Gevels en doorsnede AA Blok 1, OV_310, 09-02-2018;
- Plattegronden Begane grond en 1^e verdieping Blok 2, OV_120, 09-02-2018;
- Plattegronden 2^e en 3^e verdieping Blok 2, OV_121, 05-02-2018;
- Kap Blok 2, OV_122, 04-10-2017;
- Gevels en doorsnede AA Blok 2, OV_320, 09-02-2018;
- Plattegronden begane grond en 1^e verdieping Blok 3, OV_130, 04-10-2017;
- Plattegronden 2^e verdieping en dakoverzicht Blok 3, OV_131, 04-10-2018;
- Voor- en achtergevel Blok 3, OV_330, 04-10-2018;
- Linker-, rechterzijgevel en doorsneden Blok 3, OV_331, 05-02-2018;
- Plattegronden begane grond en 1^e verdieping Blok 4, OV_140, 04-10-2018'
- Plattegronden 2^e en 3^e verdieping Blok 4, OV_141, 04-10-2017;
- Dakoverzicht Blok 4, OV_142, 04-10-2017;
- Gevels en doorsnede AA Blok 4, OV_340, 05-02-2018;
- Plattegronden begane grond, 1^e, 2^e en 3^e en kap Blok 5, OV_150, 01-10-2017;
- Gevels en doorsnede AA Blok 5, OV_350, 05-02-2018;
- Plattegronden begane grond, 1^e, 2^e verdieping en kap Blok 6, OV_160, 04-10-2017;
- Gevels en doorsnede AA Blok 6, OV_360, 05-02-2018;
- Plattegronden begane grond, 1^e, 2^e verdieping en kap blok 7, OV_170, 05-02-2018;
- Gevels en doorsnede AA Blok 7, OV_370, 05-02-2018;
- Plattegronden Begane grond en 1^e verdieping Blok 8, OV_180, 09-02-2018;
- Plattegronden 2^e, 3^e verdieping en kap Blok 8, OV_181, 09-02-2018;
- Gevels en doorsnede AA Blok 8, OV_380, 04-10-2017;
- Zijgevels Blok 8, OV_381, 09-02-2018;
- Berging enkel type 1, OV_990, 04-10-2017;
- Berging dubbel type 1, OV_991, 04-10-2017;
- Berging enkel type 2, OV_992, 04-10-2017;
- Berging dubbel type 2, OV_993, 04-10-2018;
- Berging enkel type 3 Blok 3, OV_994, 04-10-2017;
- Berging dubbel type 3, OV_995, 04-10-2017;
- Berging enkel type 4 Blok 8, OV_996, 04-10-2017;
- Optie carport bij standaard berging, OV_997, 04-10-2017;
- Optie garage, OV_998, 04-10-2017;
- Overzichten principedetails, W-400 t/m W-408, 04-10-2017;
- Principedetails serie 16, 21 en 27, 04-10-2017;
- Opties plattegronden begane grond en 1^e verdieping type 1, 2 en 3, OV_950, 04-10-2017;

- Opties 2^e verdieping type 1,2 en 3, OV_951, 04-10-2017;
- Gevelopties type 1,2 en 3, OV_952, 04-10-2017;
- Opties plattegronden type 4 en 5, OV_953, 04-10-2017;
- Gevelopties type 4 en 5, OV_954, 04-10-2017;
- Opties plattegrond type 8 Blok 3, OV_995, 04-10-2017;
- Opties plattegronden type 7 Blok 3, OV_956, 04-10-2017;
- Opties plattegrond type 7a Blok 3, OV_956a, 04-10-2017;
- Opties plattegrond type 6 Blok 3, OV_657;
- Opties plattegrond type 14, OV_958, 04-10-2017;
- Gevelopties type 8 Blok 3, OV_959, 04-10-2017;
- Gevelopties type 7 en 7a Blok 3, OV_960, 04-10-2017;
- Gevelopties type 6 Blok 3, OV_961, 04-10-2017;
- Gevelopties type 14 Blok 3, OV_962, 04-10-2017;
- Opties plattegrond type 9 en 10, OV_963, 04-10-2017;
- Gevelopties type 9 en 10, OV_964, 04-10-2017;
- Opties plattegrond type 12 en 13, OV_965, 04-10-2017;
- Gevelopties type 12 en 13, OV_066, 04-10-2017;
- Bouwbesluittoets XB/KW/RAP11131, 29-09-2017;
- Rioleringstekening Blok 1, OV_11-1, 04-10-2017;
- Rioleringstekening Blok 2, OV_12-1, 04-10-2017;
- Rioleringstekening Blok 3, OV_13-1, 04-10-2017;
- Rioleringstekening Blok 4, OV_14-1, 04-10-2017;
- Rioleringstekening Blok 5, OV_15-1, 04-10-2017;
- Rioleringstekening Blok 6, OV_16-1, 04-10-2017;
- Rioleringstekening Blok 7, OV_17-1, 04-10-2017;
- Fundering-riolering Blok 8, OV_18-1, 04-10-2017;
- Tekening overzicht parkeerbehoefte Leerpark/NLvV, 09-02-2017;
- Berekening parkeerbehoefte Leerpark stand februari 2017, 09-02-2017;
- Kleur- en materiaallijst, 10-10-2017;
- Verkaveling project, S01, 16-06-2017;
- Straatbeeld, VK_300, 09-02-2018;
- Tekening bouwplaatsinrichting, BP-1, 01-02-2018;
- Checklist veilig onderhoud, 16-01-2018;
- Statische berekening, GDV-20174181-SB, 28-09-2017;
- Principe constructie woningtype 1, BA-1.01, 03-10-2017;
- Principe constructie woningtype 1E2, BA-1E2.01,03-10-2017;
- Principe constructie woningtype 1E, BA-1E.01, 03-10-2017;
- Principe constructie woningtype 1U, BA1U.01, 03-10-2017;
- Principe constructie woningtype 2, BA-2.01, 03-10-2017;
- Principe constructie woningtype 2E, BA-2E.01, 03-10-2017;
- Principe constructie woningtype 2E2, BA-2E.02, 03-10-2017;
- Principe constructie woningtype 3, BA-3.01, 03-10-2017;
- Principe constructie woningtype 3E, BA-3E.01, 03-10-2017;
- Principe constructie woningtype 4, BA-4, 03-10-2017;
- Principe constructie woningtype 4E2, BA-4E.02, 03-10-2017;
- Principe constructie woningtype 5, BA-5.01, 03-10-2017;
- Principe constructie woningtype 5E, BA-5E.01, 03-10-2017;
- Principe constructie woningtype 5E2, BA-5E.02, 03-10-2017;
- Principe constructie woningtype 6, BA-6.01, 03-10-2017;
- Principe constructie woningtype 7B, BA-7B.01, 03-10-2017;

- Principe constructie woningtype 7E, BA-7^E.01, 03-10-2017;
- Principe constructie woningtype 8, BA-8.01, 03-10-2017;
- Principe constructie woningtype 9, BA-9.01, 03-10-2017;
- Principe constructie woningtype 12, BA-12.01, 03-10-2017;
- Principe constructie woningtype 13, BA-13.01, 03-10-2017;
- Principe constructie woningtype 14B, BA-14B.01, 03-10-2017;
- Principe constructie woningtype 14D, BA-14D.01, 03-10-2017;
- Principe constructie optie doorloop garage 2-kapper, BA-OP.01, 03-10-2017;
- Principe constructie optie koppeling woonkamer & garage woningtype 8 en 9, BA-OP.02, 03-10-2017;
- Principe constructie uitbouwoptie, BA-OP.03, 03-10-2017;
- Palenplan blok 1, BA-001, 03-10-2017;
- Palenplan blok 2, BA-002, 03-10-2017;
- Palenplan blok 3, BA-003, 03-10-2017;
- Palenplan blok 4, BA-004, 03-10-2017;
- Palenplan blok 5, BA-005, 03-10-2017;
- Palenplan blok 6, BA-006, 03-10-2017;
- Palenplan blok 7, BA-007, 03-10-2017;
- Palenplan blok 8, BA-008, 03-10-2017;
- Funderingsoverzicht blok 1, BA-101, 03-10-2017;
- Funderingsoverzicht blok 2, BA-102, 03-10-2017;
- Funderingsoverzicht blok 3, BA-103, 03-10-2017;
- Funderingsoverzicht blok 4, BA-104, 03-10-2017;
- Funderingsoverzicht blok 5, BA-105, 03-10-2017;
- Funderingsoverzicht blok 6, BA-106, 03-10-2017;
- Funderingsoverzicht blok 7, BA-107, 03-10-2017;
- Funderingsoverzicht blok 8, BA-108, 03-10-2017;
- Indicatief funderingsadvies, 61171719-FA-I, 05-09-2017;
- Akoestisch Bouwtechnisch rapport, 617.135.40, 22-12-2017;
- Ruimtelijke onderbouwing Valkhorst fase 2, 080808.20180347, 09-04-2018;
- Verkennend bodemonderzoek Kees Boekelaan, 17164V1, 06-12-2017;
- Verkennend bodemonderzoek Gunningplein, 17121V1, 22-11-2017;

Bijlage B

Deze bijlage is onderdeel van de beschikking op de aanvraag die is geregistreerd onder nummer: 2004325 / Z-18-330282

In deze bijlage worden de activiteitgebonden 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. 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. Gelet op de inhoud van dit bestemmingsplan en gelet op artikel 133 juncto artikel 9, tweede lid van de Woningwet, hebben de stedenbouwkundige voorschriften van de Bouwverordening aanvullende werking op het bestemmingsplan.

REDELIJKE EISEN VAN WELSTAND

De aanvraag en de daarbij ingediende stukken hebben wij op 5 februari 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. 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.

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:
 1. Definitief geotechnisch rapport met een beschouwing van de volgende onderdelen:
 - a. resultaten van het grondonderzoek, bestaande uit voldoende sonderingen (tevens sonderingen nog uit te voeren onder het nog te slopen pand;
 - b. advies aangaande het type fundering;

- c. berekening van de grondmechanische draagkracht van de ondergrond voor een fundering op staal of op palen.
- 2. Definitieve gewichtsberekening, waarin opgenomen:
 - a. overzicht van toegepaste belastingen, belastingfactoren en belastingcombinaties;
 - b. belastingen op alle onderdelen van de bouwconstructie;
 - c. belastingen op de fundering.
- 3. Stabiliteitsberekening (bij aan- of uitbouwen van het bestaande en het nieuwe bouwdeel), waarin opgenomen:
 - a. hoofdstabiliteit van het bouwwerk, plaatsen en soort;
 - b. stabiliteit van gevels, wanden en kolommen;
 - c. schijfwerking van stalen / houten (dak)platen.
- 4. Palenplan (1:100), waarop aangegeven:
 - a. rapportnummer geotechnisch rapport;
 - b. plaatsen van de sondeerpunten;
 - c. gemaatvoerde paallocaties en noordpijl;
 - d. de rekenwaarden van de paalbelastingen;
 - e. paalpuntniveaus en het bouwpeil in m t.o.v. NAP;
 - f. paaltype en afmetingen van funderingspalen;
 - g. paalkopdetail met aansluiting op de fundering (afhakhoogte) (extra detail bij trekpalen);
 - h. paalrenvooi (aantallen, afm. etc.);
 - i. evt. voorboren van de paalposities.
- 5. Wapeningsberekeningen en -tekeningen van in het werk gestorte of prefab funderingsbalken, -stroken, -poeren en -palen.
- 6. Wapeningsberekeningen en -tekeningen van in het werk gestorte en geprefabriceerde betonconstructies.
- 7. Detailberekeningen en -tekeningen van staal en -houtconstructies.
- 8. Detailberekeningen en -tekeningen van verbindingen en verankeringen/stekken van beton-, staal- en houtconstructies.
- 9. Detailberekeningen en -tekeningen van balkons, bordessen, galerijen, vloerafscheidingen, lateien, geveldragers en andere bouwkundige constructies.
- 10. Berekening van de brandwerendheid van beton-, staal-, steen-, hout- en glasconstructies.
- 11. Berekeningen en tekeningen van de dak- en gevelbeplating.
- 12. Berekeningen en tekeningen van de noodoverlaten van het dak.
- b. Stukken ten aanzien van de veiligheid rond de bouwplaats:
 - 1. Het 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:

- c. 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: 2004325 / Z-18-330282

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 vóórdát 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 tevoren 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: 2004325 / Z-18-330282

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. 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.
9. Na de sloop van het aanwezig pand (voormalige school) dient nog tenminste 3 weken voor aanvang van de start van de bouwwerkzaamheden een bodemonderzoek van de grond waar dit gebouw heeft gestaan, ter goedkeuring overleg te worden. Dit bodemonderzoek dient opgesteld te worden conform de vigerende normen.

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 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.
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;
 - 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 onderhavige locatie is bekend dat er in de ruime omgeving van deze (bouw)locatie 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. De aanwezigheid van PFOA in de grond geeft mogelijk 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/>)
7. 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.
8. 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.
9. 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.
10. 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: 2004325 / Z-18-330282

In deze bijlage worden de activiteitgebonden overwegingen met de daarbij behorende 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 "2e herziening Leerpark".

De aanvraag valt binnen de enkelbestemming:

A. "Woongebied".

De aanvraag is in strijd met artikel 14.2.2 van het bestemmingsplan, omdat het maximum toegestane aantal niet-gestapelde woningen (70) in het gehele bestemmingsgebied wordt overschreden. In totaal worden er in dit bestemmingsgebied nu 88 woningen gerealiseerd.

De aanvraag is ook in strijd met artikel 14.2.2, onderdeel b omdat de maximaal toegestane hoogte van 12 meter van de woningen in de blokken 1,2,4,5 en 8 wordt overschreden. De opgegeven bouwhoogte van deze woningen bedraagt 12,68 meter.

Tevens wordt de maximaal toegestane bouwhoogte van 3 meter van de garages en uitbouwen van de blokken 5 t/m 8, overschreden (artikel 14.2.3, onderdeel a). De opgegeven bouwhoogte bedraagt hier ongeveer 3,40 meter.

De aanvraag valt ook deels binnen de enkelbestemming:

B. "Verkeer".

De aanvraag is in strijd met artikel 9.2.1 van het bestemmingsplan, omdat er in deze bestemming geen woningen gerealiseerd mogen worden. Het betreft hier de woningen (hoofdgebouw) van de blokken 7 en 8 welke in de bestemming Verkeer zijn gesitueerd.

Op de aanvraag valt ook onder de dubbelbestemming:

C. "Archeologie-3".

Naar ons oordeel past de aanvraag hiermee binnen deze bestemming.

BEVOEGDHEID AFWIJKEN

Met gebruikmaking van artikel 2.12 eerste lid, onder a, sub 3^o van de Wabo kan worden afgeweken van het bestemmingsplan voor zover het bestemmingsplan in die bevoegdheid voorziet.

Hiervoor heeft de aanvrager een ruimtelijke onderbouwing overlegd.

Op grond van artikel 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht, juncto artikel 6.5, lid 3 van het Besluit omgevingsrecht heeft de Raad van de gemeente Dordrecht op 17 februari 2015 besloten dat er geen verklaring van geen bedenkingen is vereist.

ZIENSWIJZEN

Ingevolge artikel 4:8 Awb stelt een bestuursorgaan een derde-belanghebbende in de gelegenheid zijn zienswijze naar voren te brengen tegen de beschikking.

Indien er een afwijking van het bestemmingsplan nodig is om tot verlenen van de vergunning over te kunnen gaan is het voorstelbaar, dat de belangen van een of meer burens voor de beslissing relevant worden en zij in dat geval gehoord moeten worden (Memorie van Toelichting, parlementaire geschiedenis Awb 1, p. 254).

Artikel 4:8 Awb ziet niet toe op de rechtsbescherming van de belanghebbenden (daar is immers de mogelijkheid tot het maken van bezwaar en daarna het instellen van beroep voor bedoeld), maar heeft als strekking om de zorgvuldige voorbereiding van de beschikking te bevorderen.

Bij deze aanvraag kan medewerking worden verleend door gebruik te maken van een afwijkingsbevoegdheid, maar tijdens de behandeling zijn er zienswijzen ingediend. De onderstaande beantwoording van deze zienswijzen maakt onderdeel uit van de belangenafweging om tot ons besluit te komen.

Zienswijzen 1

Op < * > zijn door een derde belanghebbende een zienswijzen ingediend. Ook heeft er op < * > een gesprek plaatsgevonden met de indieners van de zienswijzen waarin deze zienswijzen mondeling zijn toegelicht.

Op < * > zijn deze zienswijzen nog < per e-mail > aangevuld.

De ingediende zienswijzen voorzien (op hoofdlijnen) in het volgende:

< * >

Beantwoording zienswijzen 1

Naar aanleiding van de hierboven genoemde zienswijzen merken wij het volgende puntsgewijs op:

< * >

MOTIVERING AFWIJKEN

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

De afdeling Stadsontwikkeling heeft aangegeven dat met de ruimtelijke onderbouwing voldoende aannemelijk is gemaakt dat het plan zo beter aansluit op de naastgelegen wijk en door de aanwezigheid van de voortuinen een toevoeging van het groene karakter voor de wijk accentueert.

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 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;
- 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.

4. Voor 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 D

Deze bijlage is onderdeel van de beschikking op de aanvraag die is geregistreerd onder nummer: 2004325 / Z-18-330282

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

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

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 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;
 - 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.