

Ontwerp Omgevingsvergunning

Documentnummer: 491391

Aanvraag

Wij hebben op 24 augustus 2022 een aanvraag omgevingsvergunning als bedoeld in de Wet Algemene bepalingen omgevingsrecht ontvangen van CM Projectontwikkeling B.V., Admiralsplein 421, 3317 BK te Dordrecht, met omschrijving: het realiseren van een zorgwoningcomplex. Deze aanvraag gaat over de locatie: Overkampweg 115 te Dordrecht, kadastraal bekend gemeente Dordrecht, sectie N nr. 4922.

De volgende activiteit is aangevraagd:

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

De volgende activiteit is aan de aanvraag toegevoegd:

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

Deze activiteit maakt, op grond van artikel 2.10, lid 2 van de Wabo, automatisch onderdeel uit van de aanvraag wanneer 'Bouwen' in strijd is met het bestemmingsplan of de beheersverordening.

Ontwerp weigering beschikking

De beschikking in ontwerp geweigerd, zie hiervoor documentnummer: D-23-2334361, en heeft met ingang van 15 juni 2023 zes weken ter inzage gelegen.

De beschikking is in ontwerp geweigerd omdat het college zich op het standpunt stelde dat de aangevraagde activiteit in samenhang met de overige activiteiten in de nabije omgeving een ontoelaatbare hinder geeft voor de (woon)omgeving. Om die reden is de aanvraag op grond van artikel 2.10, eerste lid, onder c, van de Wabo in ontwerp geweigerd.

Behandeling zienswijze

Tegen dit ontwerp-besluit is op 27 juli 2023 een zienswijze ingediend door de aanvrager van de vergunning. Bij de zienswijze heeft de aanvrager aangepaste gegevens ingediend. Die gegevens hebben tot het oordeel geleid dat de zienswijze gegrond is verklaard en de bestreden beslissing niet in stand is gehouden.

Wijziging in de aanvraag

De aangepaste gegevens behorende bij de zienswijze hebben betrekking op de onderbouwing van het gebruik, aantal parkeervoorzieningen, inrichting van het woongebouw en uiterlijk van het bouwwerk.

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), de Wabo en de beoordeling van de zienswijze besloten om aan de aanvrager voor de in de aanvraag aangegeven locatie omgevingsvergunning alsnog 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)

De 'goede ruimtelijke onderbouwing' maakt integraal onderdeel uit van de vergunningverlening. De beschikking is gebaseerd op en gemotiveerd door deze 'goede ruimtelijke onderbouwing', die op 4 april 2025 is ingediend.

De gemeente acht deze passend en voorziet in afdoende motivering en onderbouwing.

Het project kan als volgt worden omschreven:

Aan de Overkampweg 115 te Dordrecht bevindt zich een voormalige zorginstelling. Dit project voorziet in het op deze locatie slopen van deze bestaande bebouwing (zie hiervoor DSO 20250630 01058 000/Ons kenmerk Z-25-467217) en bouwen van een nieuw woningcomplex – bestaande uit 141 zorgappartementen, in combinatie met commerciële zorgruimten en parkeergarage.

Bijlagen

Wij hebben de beoordeling van de beschikking gebaseerd op de bij de aanvraag en zienswijze ingediende stukken.

In bijlage B en C hebben wij de activiteitgebonden overwegingen beschreven.

Naast dit generieke deel van de beschikking hebben wij voor elke beoordeelde activiteit een bijlage gemaakt.

In bijlage B zijn de activiteitgebonden overwegingen beschreven en zijn, voor zover van toepassing, de activiteitgebonden voorschriften, verplichtingen en mededelingen opgesomd.

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 22 februari 2021 schriftelijk verzocht om de aanvraag aan te vullen.

Op 4 april 2025 hebben wij de laatste stukken ontvangen om de aanvraag verder te behandelen.

Inwerkingtreding beschikking

De beschikking treedt in werking met ingang van de dag na afloop van de termijn voor het indienen van een beroepsschrift. 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 degenen, die zienswijzen naar voren hebben gebracht tegen de ontwerpbeschikking, en belanghebbenden, 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.

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 bijlagen hebben wij daarover meer informatie opgenomen.

Ondertekening

Burgemeester en wethouders van gemeente Dordrecht,
namens dezen,

A. A.J. Heeren

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

Deze brief is digitaal vastgesteld en is daarom niet ondertekend.

Datum verzonden: 23 september 2025

Besluitdatum: XX XX XX

Bijlage A

Deze bijlage is onderdeel van de beschikking op de aanvraag
die is geregistreerd onder nummer: Z-20-384309

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

BOUWKUNDIG TEKENWERK*

- Tekening BA-000 Impressies wijz. d.d. 02-04-2025
- Tekening BA-001 Situatie wijz. d.d. 02-04-2025
- Tekening BA-100 Plattegrond begane grond, wijz. d.d. 02-04-2025
- Tekening BA-101 Plattegrond Verdieping 1, wijz. d.d. 02-04-2025
- Tekening BA-102 Plattegrond Verdieping 2, wijz. d.d. 02-04-2025
- Tekening BA-103 Plattegrond Verdieping 3, wijz. d.d. 02-04-2025
- Tekening BA-104 Plattegrond Verdieping 4, wijz. d.d. 02-04-2025
- Tekening BA-105 Plattegrond Dak, wijz. d.d. 02-04-2025
- Tekening BA-200 Gevelaanzicht voor (ZO) – rechter (NO), wijz. d.d. 02-04-2025
- Tekening BA-201 Gevelaanzicht achter (NW) – links (ZW), wijz. d.d. 02-04-2025
- Tekening BA-300 Doorsnede AA, BB, wijz. d.d. 02-04-2025
- Tekening BA-301 Doorsnede CC, langsdoorsnede P, dwarsdoorsnede, wijz. d.d. 02-04-2025
- Tekening BA-10 Details, wijz. d.d. 02-04-2025
- Tekening BA-20 Traptekening, wijz. d.d. 02-04-2025

*op het tekenwerk de adviespunten van de Welstandcommissie (zie Verplichtingen en Voorschriften in bijlage B) verwerken.

CONSTRUCTIEVE VEILIGHEID

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 21131 DO-C0510 rev.3 Principe details Jecon d.d. 19-03-2025
- Tekening 21131 DO-C0404 rev.2 Principeddoorsnede 04 Jecon d.d. 19-03-2025
- Tekening 21131 DO-C0403 rev.2 Principeddoorsnede 03 Jecon d.d. 19-03-2025
- Tekening 21131 DO-C0402 rev.2 Principeddoorsnede 02 Jecon d.d. 19-03-2025
- Tekening 21131 DO-C0401 rev.2 Principeddoorsnede 01 Jecon d.d. 19-03-2025
- Tekening 21131 DO-C0214 rev.3 Overzicht 4e verdieping Jecon d.d. 19-03-2025
- Tekening 21131 DO-C0213 rev.3 Overzicht 3e verdieping Jecon d.d. 19-03-2025
- Tekening 21131 DO-C0212 rev.3 Overzicht 2e verdieping Jecon d.d. 19-03-2025
- Tekening 21131 DO-C0211 rev.3 Overzicht 1e verdieping Jecon d.d. 19-03-2025
- Tekening 21131 DO-C0210 rev.3 Overzicht fundering/begane grond Jecon d.d. 19-03-2025
- Tekening 21131 DO-C0201 rev.3 Palenplan Jecon d.d. 03-04-2025

- Tekening 21131 DO-C0405 rev.2 Principeddoorsnede 05 Jecon d.d. 19-03-2025
- Tekening 21131 DO-C0215 rev. 3 Overzicht Dak Jecon d.d. 19-03-2025
- Rapport G20210073 funderingsadvies ADCIM Geotechniek b.v. d.d. 22-4-2021
- Rapport 21131 BE01 rev.2 Gewicht en Stabiliteit berekening Jecon d.d. 01-04-2025

BRANDVEILIGHEID

- Toets Brandveiligheid zelfstandig wonen 2023-088-1 d.d. 17-03-2025*
- Toets Brandveiligheid wonen met zorg 2023-088-2 d.d. 17-03-2025*
- Brandpreventieplan 2023-088-1, zelfstandige woningen + parkeergarage d.d. 17-03-2025*
- Brandpreventieplan 2023-088-2, wonen met zorg + bergingen d.d. 17-03-2025*
- Programma van Eisen RWA, doc. nr. P085587-PvE-RWA(v03), d.d. 02-07-2025
- Programma van Eisen BMI-OAI, doc. nr. P085587-PvE-BMI(v03), d.d. 02-07-2025

Voor de gegevens die in deze documentenlijst voorzien zijn van een asterisk (), zie daarvoor aanvullend het brandveiligheidsadvies van VRZHZ d.d. 05-06-2025 met kenmerk VRZHZ-20285-00001949

BOUWFYSICA

- Bouwfysica, ventilatieberekening, daglichtberekening, spui-ventilatieberekening Stijl architectuur d.d. 02-04-2025
- EPC Berekeningen Overkampweg – Dordrecht – Yulius locatie d.d. 25-02-2025 en aanverwante rekensheets

RAPPORTAGES

- Ruimtelijke onderbouwing zorgappartementen Overkampweg 115, april 2025
- Presentatie Tuinontwerp, Studio Max Koen, ingediend d.d. 04-04-2025
- Biodiversiteit in de Tuin, Studio Max Koen, ingediend d.d. 04-04-2025
- Toets Bouwbesluit BA-02 Stijl architectuur d.d. 02-04-2025
- Akoestisch onderzoek Zorgappartementen Yulius locatie Overkampweg 115 in Dordrecht' van 10-06-2024
- Archeologisch bureauonderzoek & Inventariserend veldonderzoek 22460710/42501 met goedkeuring d.d. 26-10-2010
- Verkennend bodemonderzoek A3652, gecontroleerd d.d. 06-03-2018

Bijlage B

Deze bijlage is onderdeel van de beschikking op de aanvraag die is geregistreerd onder nummer: Z-20-384309

In deze bijlage worden de activiteitgebonden 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 welke benodigd zijn voor de beoordeling van de bouw aanvraag met als voorwaarde een nadere indiening/uitwerking van de stukken, zie hiervoor 'Voorschriften' en 'Verplichtingen'.

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 van de strijdigheid met het bestemmingsplan niet kan worden afgeweken. De overwegingen die tot deze conclusie hebben geleid kunt u terugvinden in bijlage C.

BOUWVERORDENING

De aanvraag en de daarbij ingediende stukken hebben wij getoetst aan de geldende Bouwverordening. Gelet op artikel 2.4 van de Mor en het bouwverbod op grond van artikel 2.4.1 van de Bouwverordening is middels het ingediende bodemonderzoek in voldoende mate aannemelijk gemaakt dat de aanvraag voldoet aan de van toepassing zijnde voorschriften. We hebben daarbij het volgende overwogen:

Bij de beoordeling van het toegezonden rapport blijkt dat het onderzoek niet conform de NEN-5740 is uitgevoerd. Echter, op basis van de boorprofielen en analyseresultaten achten wij in dit specifieke geval de kans dat op de locatie sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging zeer klein. Derhalve hoeft geen aanvullend onderzoek te worden uitgevoerd om het totaal aan onderzoek op het gewenste niveau te brengen. Op grond van de resultaten vormt de kwaliteit van de bodem geen bezwaar.

REDELIJKE EISEN VAN WELSTAND

De aanvraag en de daarbij later ingediende stukken hebben wij op 11 juni 2025 voor advies voorgelegd aan de Welstandscommissie. De commissie is op hoofdlijnen positief over het plan, en vraagt om het plan op punten aan te passen / aan te vullen. De commissie heeft het plan voorzien van een positief advies waaraan een aantal voorwaarden worden gesteld. Voor de volledigheid hieronder het verslag van commissie en het advies:

De architect licht het plan toe, onder andere wat betreft de detaillering (zoals de nu toegepaste neggemaat), het kleur- en materiaalgebruik (in hoofdzaak een okerkleurige wasserstrich steen, vooruitstekende delen in een donkere strengperssteen), en hoe de aansluiting op het naastgelegen bestaande gebouw is vormgegeven en gematerialiseerd. Uitgezocht is welke steen hier destijds is toegepast, en hoe er op een goede manier een aansluiting kan worden gemaakt. Het bestaande metselwerk van het buurpand is op locatie bekeken wat betreft hoogte, detaillering en uitvoering van het metselwerk. In het plan wordt daarop aangesloten door het metselwerk van de direct aangrenzende gevel identiek uit te voeren, en door dezelfde steen toe te passen. Een en ander heeft geleid tot een aantal aanpassingen van het ontwerp rondom de entree, en tot aanpassingen van de wijze waarop de donkere plint aansluit op de parkeergarage. De entree is nu beschouwd en ontworpen als een 'voeg' tussen de gebouwdelen, met een groot balkon als luifel. De haalbaarheid van de op het dakterras voorgestelde boom is nog niet onderzocht. Er zal inheemse beplanting worden toegepast.

Advies commissie

De commissie heeft bij de beoordeling van het plan op 25 november 2024 aangegeven dat het plan verbeterd was ten opzichte van de eerdere behandeling in de commissie, zowel wat betreft het gebouwon ontwerp als het groenplan. De commissie gaf ten aanzien van de verdere uitwerking van het plan nog een aantal opmerkingen mee.

De commissie is positief over het nu ter beoordeling voorgelegde gewijzigde plan. Gelet op de mate van repetitie in het plan had de commissie aandacht gevraagd voor voldoende kwaliteit en voldoende verfijning in de verdere uitwerking en detaillering. De nu voorgelegde detaillering is overtuigend en is akkoord. De commissie is daarnaast blij met de aansluiting op het buurcomplex, waarbij het metselwerk dezelfde uitvoering krijgt en er dezelfde steen wordt toegepast.

Ten aanzien van het lichtplan wordt als aanbeveling meegegeven om de verlichting niet op de bomen te richten; dit is gelet op de fauna niet wenselijk. Wat betreft de haalbaarheid van de voorgestelde boom op het dakterras is het goed om dit te beschouwen in relatie tot de constructie en het grondpakket, en het is belangrijk dat die wordt gevoed als onderdeel van het onderhoudssysteem en ook bewatering krijgt.

De commissie begrijpt de zoektocht naar het ter plaatse van de entree maken van een accent, maar dit is in de nu voorgelegde vorm nog niet akkoord.

Concluderend adviseert de commissie positief, met de aanpassing / verdere uitwerking van de entree als voorwaarde:

- maak het ontwerp van de entree en de daarboven gelegen balkons simpeler, zodat de entree meer wordt benadrukt. Alleen hier steken balkons uit, en op dit punt is het plan niet overtuigend.
- het onderste balkon met een volglazen balustrade: dit is zowel vanuit architectonische opzicht, als gezien de op deze plek (boven de entree) te verwachten en begrijpelijke wensen wat betreft het borgen van privacy, niet goed denkbaar. Voorkomen moet worden dat dit later alsnog provisorisch moet worden opgelost. Beter denkbaar is bijvoorbeeld een uitvoering als drie gemetselde balkons in een gele steen (suggestie), die terugliggen.
- meer aandacht geven aan de afwerking van het plafond van de entree, en voor de verlichting en de mogelijke (gebouwnaam)signing ter plaatse van de entree.

Een hierop aangepast plan, als invulling van deze voorwaarde, kan ambtelijk worden beoordeeld.

Wij hebben ingestemd met het advies van de Welstandscommissie en hebben een deel van het advies opgenomen in de voorschriften.

CONCLUSIE

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

Voorschriften

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 ontwerp van de entree en de daarboven gelegen balkons moeten simpeler worden ontworpen. De entree moet daarmee meer worden benadrukt. Alleen hier steken balkons uit, en op dit punt is het plan niet overtuigend en hierop dient het bouwplan te worden aangepast, zie verder 'Verplichtingen'.

2. Wat betreft het onderste balkon met een volglazen balustrade: dit is zowel vanuit architectonische opzicht, als gezien de op deze plek (boven de entree) te verwachten en begrijpelijke wensen wat betreft het borgen van privacy, niet goed denkbaar. Voorkomen moet worden dat dit later alsnog provisorisch moet worden opgelost. Beter denkbaar is bijvoorbeeld een uitvoering als drie gemetselde balkons in een gele steen (suggestie), die terugliggen. het bouwplan te worden aangepast, zie verder 'Verplichtingen'

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. 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 het uiterlijk van het bouwwerk:
 1. Kleur- en materiaalbemonstering.
 2. Geveltekeningen en detaillering met uitwerking van de entree/balkons zoals de Welstanscommissie heeft geadviseerd in haar advies van 11 juni 2025. Zie hiervoor ook 'Voorschriften' in deze vergunning.
 - b. Stukken ten aanzien van de constructieve veiligheid:
 1. Funderingsadvies incl. sonderingen;
 2. Zettingsberekening;
 3. Gewichtsberekening;
 4. Stabiliteitsberekening;
 5. Brandcompartimentering (stabiliteit gebouwdelen onder brandomstandigheden), weerstand tegen brand;
 6. Paalspecificaties en –berekening;
 7. Palenplan;
 8. Overzichtstekening van de fundering op staal met voorstel voor grondverbetering;
 9. Constructie overzichtstekeningen en details van de fundering, alle bouwlagen en het dak;
 10. Wapeningstekening en berekening van de in het werk gestorte betonconstructies;
 11. Wapeningstekening en berekening van de geprefabriceerde betonelementen;
 12. Stekkenplan en berekening van de stekken resp. verankeringen van de prefab elementen;
 13. Tekening en berekening van de staalconstructies en details;
 14. Tekening en berekening van de houten constructies;
 15. Berekening van de brandwerendheid van beton / staal -constructies
 16. Berekeningen en – tekeningen van de gevelconstructie;
 17. Berekeningen en – tekeningen van de noodoverlaten van het dak;
 18. Specificaties en berekening van overige constructiedelen:
 - a. Isokorf of gelijkwaardige verbindingen;
 - b. Metselwerkondersteuning en verankeringen;
 - c. Balusters en verankeringen;
 19. Detailtekeningen en berekening van niet genoemde (onder-)delen;
 20. Indien van toepassing: verlijmd (gevel) elementen (zoals bijv. constructief verlijmd glas, steenstrips) dienen verwerkt te worden met het plan van aanpak volgens protocol:
<https://www.vereniging-bwt.nl/centraal-overleg-bouwconstructies/documenten/>

- c. Stukken ten aanzien van de brandveiligheid:
 - 1. Het exacte ontwerp van het (gezamenlijke) voedingspunt en de afnamepunten droge blusleidingen.
 - 2. Op de tekeningen van het brandveiligheidsconcept zijn de afnamepunten op de 2e, 3e en 4e verdieping in ruimte 'EBVR' bij as O-P/ 24-25 van tekening 'gevallen'. Deze dienen overeenstemming met de tekeningsset 020-752 BA-100 t/m BA-105 te worden opgenomen op de tekeningen.
- d. Stukken ten aanzien van de omgevingsveiligheid (zie paragraaf 5.3.3 van de omgevingsregeling):
 - 1. Bouwveiligheidsplan
 - 2. Monitoringsplan;

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 te 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 stukken dienen digitaal te worden ingediend. Het Omgevingsloket Online (OLO) is per 1 juli 2024 gestopt. U heeft nu geen toegang meer tot uw vergunningaanvragen van voor 1 januari 2024.

De aanvullingen op uw aanvraag na 1 juli 2024 kunt u doen in het nieuwe Digitale Stelsel Omgevingswet (DSO). Op de site van de omgevingswet kunt u OLO-aanvraag aanvullen;

<https://omgevingswet.overheid.nl/aanvragen>. De handleiding hiervoor treft u hier:

<https://www.ozhz.nl/nieuws/aanvullen-wabo-aanvraag-of-besluit/>

- 2. Droge Blusleidingen: In het plan worden, wegens het niet kunnen voldoen aan de eis voor meerdere brandweeringen, droge blusleidingen toegepast volgens de NEN 1594. Het exacte ontwerp en uitvoering van het (gezamenlijke) voedingspunt en de afnamepunten dient in afstemming met de Brandweer Zuid-Holland Zuid plaats te vinden. Het afnamepunt ter hoogte van as O-P/ 02'-3 kan wel verplaatst worden naar 'in het trappenhuis'. Dit afnamepunt is bedoeld voor de woningen grenzend aan as 02'-3 én vanuit de aangrenzende 'gangen' kan 2 kant op gevlucht worden. Waardoor rookverspreiding 'minder' hinder oplevert bij vluchten.
Gezien de stuwrichting van de hete rookgassen in de parkeergarage en de grote inzetdiepte. Is een afnamepunt van de droge blusleiding ook vereist bij de toegang naar de parkeergarage in de 'niet besloten ruimte' bij as 24-25. Dit is de enige mogelijkheid voor brandweer om de parkeergarage op die verdieping te betreden.
- 3. Toetreding Brandweer: Veiligheidsregio - Brandweer Zuid-Holland Zuid stopt met het gebruik van de 'brandweersleutelkluizen' met ingang van 1 juli 2025. Toetreding in geval van brand zal op een automatische wijze moeten plaatsvinden. Op het moment van deze vergunningsaanvraag is de transitie nog bezig. De wijze van toetreding moet in overleg met de Veiligheidsregio - Brandweer Zuid-Holland Zuid worden bepaald/ afgestemd.
- 6. Uiterlijk twee dagen voordat met de werkzaamheden wordt aangevangen moet dit worden gemeld bij de afdeling Toezicht en Handhaving, bureau Bouwen, Brandveiligheid en Integraal Toezicht van de Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid, telefoonnummer (078) 770 85 85.

7. Uiterlijk twee dagen voor de aanvang van het inbrengen van de funderingspalen, het slaan van proefpalen daaronder begrepen, moet dit worden gemeld bij de afdeling Toezicht en Handhaving , bureau Bouwen, Brandveiligheid en Integraal Toezicht van de Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid, telefoonnummer (078) 770 85 85.
8. Uiterlijk één dag voor het storten van beton moet dit worden gemeld bij de afdeling Toezicht en Handhaving, bureau Bouwen, Brandveiligheid en Integraal Toezicht van de Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid, telefoonnummer (078) 770 85 85.
9. Zodra de werkzaamheden gereed zijn, dient dat te worden gemeld bij de afdeling Toezicht en Handhaving, bureau Bouwen, Brandveiligheid en Integraal Toezicht van de Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid, telefoonnummer (078) 770 85 85.

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 voordat u van deze omgevingsvergunning gebruik maakt. Beroep kan namelijk leiden tot intrekking van deze beschikking. U kunt navragen of er binnen deze beroepstermijn beroepschriften 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.
4. Voor 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.
5. De voor het bouwwerk benodigde adressering wordt middels een afzonderlijk besluit vastgesteld.

Bijlage C

Deze bijlage is onderdeel van de beschikking op de aanvraag die is geregistreerd onder nummer: Z-20-384309

In deze bijlage worden de activiteitgebonden overwegingen 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 "Overkampweg".

A. De aanvraag valt binnen de enkelbestemmingen:

1. "Bijzondere doeleinden (a) met erf".

De aanvraag is in strijd met artikel 4.1 omdat gebruik van de aangevraagde zorgwoningcomplex niet ten dienste staat van het ziekenhuis, wat volgens dit artikel een verplichting is.

De aanvraag is ook in strijd met artikel 4.5 omdat in het bijbehorende erf alleen bouwwerken, geen gebouw zijnde, zijn toegestaan terwijl het gebouw hier deels in wordt geplaatst

2. "Groen"

De aanvraag is in strijd met artikel 8.1 en 8.2 omdat een zorgwoningcomplex niet past binnen de hier bestemde gronden. De gronden binnen Groen zijn alleen bestemd voor plantsoenen, groenstroken, bermbeplantingen, andere groenvoorzieningen, waterpartijen en voet- of fietspaden. Voorts zijn binnen deze bestemming geen gebouwen toegestaan.

BEVOEGDHEID AFWIJKEN

De strijdigheden met het bestemmingsplan zijn dusdanig dat geen toepassing gegeven kan worden aan de binnenplanse en/of kleine buitenplanse (kruimel) afwijkingsmogelijkheden (artikel 2.12 eerste lid, onder a, sub 1° en 2° van de Wabo), Met gebruikmaking van artikel 2.12 eerste lid, onder a, sub 3° van de Wabo kan wel worden afgeweken van het bestemmingsplan indien de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

Middels een goede ruimtelijke onderbouwing moet aangetoond worden dat deze nieuwe functie en effecten passen binnen de omgeving. Aan de aanvraag is op 4 april 2025 de laatste versie van de ruimtelijke onderbouwing toegevoegd, genaamd "Gemeente Dordrecht, Ruimtelijke onderbouwing, Overkampweg 115 Dordrecht, April 2025". Deze ruimtelijke onderbouwing voldoet aan het vereiste van een goede ruimtelijke onderbouwing. De 'goede ruimtelijke onderbouwing' maakt integraal onderdeel uit van de vergunningverlening en de beschikking is derhalve gebaseerd op en gemotiveerd door deze 'goede ruimtelijke onderbouwing', die op 4 april 2025 is ingediend.

MOTIVERING

Het aangepaste bouwplan voor 141 zorgwoningen neemt de strijdigheden met het bestemmingsplan niet weg, wel is het gebruik nader verduidelijkt en zijn de parkeervoorzieningen aangepast en uitgebreid. Er heeft hierna diverse malen afstemmingsoverleg plaatsgevonden tussen aanvrager, gemachtigde en gemeente Dordrecht.

Het college heeft een discretionaire bevoegdheid om beargumenteerd gebruik te maken voornoemde mogelijkheid om af te wijken van het bestemmingsplan. In onderhavige situatie is het college van mening dat het plan is voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing en het (zodoende) niet in strijd is met goede ruimtelijke ordening

De gemeentelijke adviesinstanties zijn akkoord waarbij de voorwaarde wordt gesteld dat voor het Albert Schweitzerziekenhuis (ASz) een maatwerkbesluit t.a.v. geluid moet worden genomen. Zonder dit maatwerkbesluit zou het ASz belemmerd worden in haar bedrijfsvoering. Die procedure is inmiddels opgestart en loopt separaat aan onderhavige procedure.

Het concept zorgwonen past in de omgeving, gezien het gebied Gezondheidspark (samen met de Stadsas) in de omgevingsvisie is bestemd als hoogstedelijk wonen in combinatie met zorg, sport en onderwijs.

- Vanuit stedenbouw en verkeer zijn positieve adviezen verkregen.
- Er is door middel van een studie naar plantensoorten en verhoging van de biodiversiteit gemotiveerd op welke wijze dit plan voor een woonzorgcomplex kan bijdragen aan de omgevingsvisiedoelen voor klimaatadaptatie en biodiversiteit. Vanuit stedenbouw is hier ook akkoord op gegeven. In het vervolg zal hier vanuit de commissie ruimtelijke kwaliteit een advies op volgen.

Stedenbouwkundig

In 2018 zijn afspraken gemaakt tussen gemeente en Yulius over de herontwikkeling van het vastgoed aan de Overkampweg. Het gaat om de panden met de adressen Overkampweg 115 en Overkampweg 135. De gemeente heeft de stedenbouwkundige randvoorwaarden bepaald. De ambitie is om de huidige perifere omgeving van verschillende gebouwen zonder stedenbouwkundige relatie te transformeren naar een stedelijke openbare ruimte waar de verschillende gebouwen met hun voordeur aan liggen. Om dit mogelijk te maken zijn grondtransacties en herinrichting van het openbaar gebied noodzakelijk.

Het perceel Overkampweg 115 is door Yulius verkocht aan projectontwikkelaar 4D-ontwikkeling. 4D-ontwikkeling is al langere tijd in overleg met de gemeente over de architectonische uitwerking van het bouwplan. De voorliggende tekeningen voldoen op hoofdlijnen aan de door de gemeente opgestelde stedenbouwkundige randvoorwaarden.

Het oude gebouw van Yulius staat al jarenlang leeg. Deze leegstand zorgt voor sociale veiligheidsproblemen in de omgeving. Het voorliggend bouwplan zal resulteren in een nieuw woon(zorg)gebouw dat zich qua bouwvolume en beeldkwaliteit goed voegt in de omgeving. De afstand van de nieuwbouw ten opzichte van de omringende bestaande gebouwen is vanuit stedenbouwkundig oogpunt passend. De opzet van het nieuwe woongebouw is zodanig dat er een goede sociale controle op de openbare ruimte ontstaat. Door de directe aansluiting en uitlijning op het bestaande gebouw met de 3 woontorens zullen er geen onveilige schuilplekken ontstaan.

Verkeerskundig

De berekening, welke verricht is door gemeente Dordrecht, komt uit op een behoefte van afgerond 76 parkeerplaatsen voor auto. Afgerond bedraagt de parkeerbehoefte van bewoners en gebruikers 76 parkeerplaatsen. In het gebouw zijn 87 parkeerplaatsen beschikbaar. Daarmee kan in de parkeerbehoefte van het complex worden voorzien. In de aanvraag en zienswijze wordt niet specifiek ingegaan op het benodigde aantal fietsparkeerplaatsen. Het plan voorziet wel in 72 inpandige bergingen, dit is naar het oordeel van de gemeente afdoende.

Het uitgebreide verkeersadvies d.d. 11 april 2025 treft u in bijlage

CONCLUSIE

Naar ons oordeel bestaat er hiermee voldoende grond om omgevingsvergunning voor deze activiteit te verlenen.