

Ontwerpbeschikking omgevingsvergunning

Documentnummer: 528795

Aanvraag en inleiding

Op 2 juli 2021 is een aanvraag omgevingsvergunning ingediend en bij besluit van 23 mei 2023 hebben wij een omgevingsvergunning verleend voor het vestigen van een hoveniersbedrijf met kwekerij, bedrijfsgebouw en bedrijfswoning op het perceel met het toekomstige adres Wieldrechtse Zeedijk 2A en 2B (perceel W200), ons zaaknummer Z-21-393805.

Tegen de verleende omgevingsvergunning voor het Hoveniersbedrijf is beroep aangetekend. In zijn uitspraak van 21 juli 2023 (ROT 23/4136) heeft de voorzieningenrechter van de rechtbank Rotterdam de omgevingsvergunning voor het perceel W200 geschorst. Samengevat is de voorzieningenrechter van mening dat uit de situatietekening (welke onderdeel is van het besluit) onvoldoende blijkt wat er is vergund en dient het akoestisch rapport dat deel uit maakt van de ruimtelijke onderbouwing te worden aangepast/ verduidelijkt. In zijn uitspraak van 14 november 2024 (ROT 23/4135) heeft de rechtbank Rotterdam de hiervoor genoemde omgevingsvergunning voor het perceel W200 vervolgens vernietigd wegens strijd met het motiverings- en zorgvuldigheidsbeginsel.

In verband met de schorsing van de hiervoor genoemde omgevingsvergunning zijn wij in overleg getreden met de vergunninghouder. Vergunninghouder heeft zijn aanvraag aangevuld/ verduidelijkt met o.a. een aangepaste ruimtelijke onderbouwing, een akoestisch rapport, een duidelijke situatietekening en nadere tekeningen van de paardenstal, ons zaaknummer 9003Z-24-441257. Voor een nadere beschrijving verwijzen wij u naar de overwegingen hieronder.

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:

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

Het vergunde plan kan als volgt worden omschreven:

Het plan bestaat uit het vestigen van een hoveniersbedrijf met kwekerij, bedrijfsgebouw en bedrijfswoning op het perceel met het toekomstige adres Wieldrechtse Zeedijk 2A en 2B (perceel kadastraal bekend sectie W, nummer 200) en kan nader worden gespecificeerd in;

Bedrijfsgebouw

Het bedrijfsgebouw bestaat uit één langwerpig hoofdvolume met daarin een deel bedrijfsloods, een kantoor en een ruimte voor opslag. Het bedrijfsgebouw heeft een lengte van ca. 34 meter, een breedte van ca. 11,4 meter, een goothoogte van ca. 3 meter en een bouwhoogte van ca. 7,57 meter;.

Bedrijfswoning met bijbehorende bouwwerken

De bedrijfswoning heeft een oppervlakte van 166,4 m², een goot- en bouwhoogte van respectievelijk 2,5 meter en 7 meter en een inhoud van 790 m³. Vóór de voorgevellijn van de bedrijfswoning worden een aantal bijbehorende bouwwerken gerealiseerd. Het gaat hier om een paardenstal (48 m²) met een omheinde paddock (88 m²) en een poetsplaats (48 m²) en een omheinde langeercirkel met een diameter van 15 meter.

Daarnaast worden er twee omheinde paardenweiden gerealiseerd. Deze worden uitgevoerd met ronde houten palen met een hoogte van 1,20 meter, waaraan 2 schrikdraden worden bevestigd op circa 0,65 en 1,10 meter vanaf de grond. Deze bouwwerken en bouwwerken geen gebouwen zijnde, worden gebruikt voor het hobbymatig houden van maximaal vier paarden.

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

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

Bijlagen

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

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

Al deze bijlagen zijn onderdeel van deze beschikking.

Procedure

Juridisch kader

Op 1 januari 2024 zijn de Omgevingswet en de Invoeringswet Omgevingswet in werking getreden. Als een aanvraag om een omgevingsvergunning is ingediend vóór het tijdstip van inwerkingtreding van de Omgevingswet blijft op grond van artikel 4.3, aanhef en onder a, van de Invoeringswet Omgevingswet het recht zoals dat gold onmiddellijk vóór dat tijdstip van toepassing tot het besluit op die aanvraag onherroepelijk wordt, met uitzondering van artikel 3.9, derde lid, eerste zin, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: de Wabo). De (oorspronkelijke) aanvraag om een omgevingsvergunning is ingediend op 2 juli 2021. Dat betekent dat in dit geval de Wabo, zoals die gold vóór 1 januari 2024, van toepassing blijft.

Vorbereidingsprocedure

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

Advies over de aanvraag

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

Ontwerpbeschikking

Op 3 november 2025 start ter inzagelegging van deze (ontwerp)beschikking en loopt tot en met 15 december 2025. In deze periode van 6 weken wordt een eenieder in de gelegenheid gesteld om zienswijzen naar voren te brengen.

(Ontwerp-)verklaring van geen bedenkingen

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

De aanvraag is daarom op 16 juni 2025 aan de gemeenteraad van Dordrecht voorgelegd. Op 14 oktober 2025 heeft de gemeenteraad een ontwerpverklaring van geen bedenkingen afgegeven. De (ontwerp)verklaring van geen bedenkingen wordt tegelijkertijd te inzage gelegd met deze (ontwerp)omgevingsvergunning.

Terinzagelegging ontwerp-beschikking en gelegenheid indienen zienswijzen

Op 3 november 2025 start de terinzagelegging van deze ontwerpbeschikking en loopt tot en met 15 december 2025. In deze periode van 6 weken wordt een eenieder in de gelegenheid gesteld om zienswijzen naar voren te brengen en kan eenieder aangeven of men het al dan niet eens is met ons voornemen de vergunning te weigeren.

Ingevolge artikel 4:8 Awb stelt een bestuursorgaan namelijk 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 instellen van beroep voor bedoeld), maar heeft als strekking om de zorgvuldige voorbereiding van de beschikking te bevorderen.

Nu nog geen rechtsbescherming mogelijk

Tegen deze ontwerpbeschikking kan nog geen beroepsschrift worden ingediend. Nu kan alleen nog maar een zienswijze worden gegeven hoe u wordt gekeken naar ons voornemen de vergunning te verlenen. Beroep instellen kan pas tegen de uiteindelijke beschikking, die wordt genomen na het hebben doorlopen van de voorbereidingsprocedure. In die definitieve beschikking staat hoe beroep kan worden ingesteld.

Inwerkingtreding van de uiteindelijke beschikking

Na de voorbereidende procedure zal er dus een definitief besluit worden genomen. Dat besluit (de beschikking) treedt in werking met ingang van de dag na afloop van de termijn voor het indienen van een beroepsschrift.

Wijziging en intrekking omgevingsvergunning

Op grond van paragraaf 2.6 en 5.4 van de Wabo bestaat de bevoegdheid om deze beschikking geheel of gedeeltelijk in te trekken of de aan deze beschikking verbonden voorschriften te wijzigen.

In de activiteit-gebonden bijlage(n) hebben wij daarover, voor zover relevant, nadere informatie opgenomen.

Ondertekening

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

A.A.J. Heeren

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

Deze ontwerpbeschikking is digitaal vastgesteld en is daarom niet ondertekend.

Datum verzonden: 29 oktober 2025

Bijlage A

Deze bijlage is onderdeel van de beschikking op de aanvraag die is geregistreerd onder nummer: 9003Z-24-441257

Gegevens en bescheiden

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

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

Algemeen:

- aanvraagformulier/ aanvraaggegevens voor het verbreden en verhogen van de in- en uitrit, ingediend op 22 november 2021;
- verzoek aanvrager aanvullen activiteit 'aanleggen (artikel 2.1, lid 1 onder b Wabo)' op de aanvraag, d.d. 26 januari 2024;
- materialisatie woning en loods, d.d. 23 mei 2022;
- (ontwerp) verklaring van geen bedenkingen gemeenteraad Dordrecht, d.d. 14 oktober 2025.

Bouwkundige tekeningen:

- tekening 2013-UO-001, situatie bestaand, d.d. 19 maart 2022;
- tekening 2013-UO-100f, situatie nieuw, d.d. 24 juli 2024;
- tekening 2013-OM-200a, plattegronden, ONE B, wijziging A, d.d. 28 oktober 2021;
- tekening 2013-OM-210b, overzicht plattegronden, ONE B, wijziging B, d.d. 21 mei 2022;
- tekening 2013-OM-211b, overzicht plattegrond begane grond, ONE B, wijziging A, d.d. 21 mei 2022;
- tekening 2013-OM-212b, overzicht plattegrond 1e verdieping, ONE B, wijziging A, d.d. 21 mei 2022;
- tekening 2013-OM-250a, overzicht gevels en doorsneden woning, d.d. 28 oktober 2021;
- tekening 2013-OM-260b, overzicht gevels en doorsneden loods, ONE B, wijziging B, d.d. 21 mei 2022;
- tekeningen-set 2013-OM-300a, principe buitendetails, ONE B, wijziging A, d.d. 28 oktober 2021;
- tekeningen-set 2013-OM-310b, principe buitendetails loods, ONE B, d.d. 21 mei 2021;
- tekeningnummer 2023-UO-270, langeercirkel, d.d. 20 juni 2024;
- tekeningnummer 2013-UO-280b, stallen- paddock, d.d. 29 juni 2024;
- tekeningen-set 2013-UO-310, principe buitendetails paardenstal, d.d. 29 juni 2024;
- tekeningnummer UO-310, principe buitendetails paardenstal, d.d. 29 juni 2024.

Ruimtelijke onderbouwing:

- Rapport ruimtelijke onderbouwing, DAR bouwadvies, versie 1.11, d.d. 20 maart 2025;
 - bijlage 1, onderzoek bedrijven en milieuzonering, d.d. 26 april 2024;
 - bijlage 2, akoestisch onderzoek industrielawaai, d.d. 21 februari 2024;
 - bijlage 3, akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï, d.d. 8 mei 2024;
 - bijlage 4, verkennend bodemonderzoek, d.d. 20 oktober 2021;
 - bijlage 4, aanvullend bodemonderzoek, d.d. 26 oktober 2021;
 - bijlage 4, verkennend asbestonderzoek, d.d. 27 juli 2022;
 - bijlage 5, luchtkwaliteitsonderzoek, d.d. 19 april 2024;
 - bijlage 6, notitie M.E.R.- beoordeling, d.d. 13 mei 2024;
 - bijlage 7, stikstofdepositieonderzoek, d.d. 3 oktober 2024;
 - bijlage 7a, AERIUS projectberekening, d.d. 3 oktober 2024;
 - bijlage 8, Quicksan Flora en Fauna, d.d. 8 oktober 2020;
 - bijlage 8a, oplegnotitie Quicksan Flora en Fauna, d.d. 3 mei 2024;
 - bijlage 9, watertoets, d.d. 20 oktober 2020;

- bijlage 9a, voorstel waterberging, d.d. 6 april 2021;
- bijlage 10, archeologisch bureauonderzoek, d.d. 4 augustus 2020;
- bijlage 11, archeologisch booronderzoek, d.d. 11 september 2020;
- bijlage 12, beoordeling archeologie bevoegd gezag, d.d. 11 maart 2024.

Activiteitenbesluit:

- melding Activiteitenbesluit, nr. AIM-sessie Agtx1y3pxmu, d.d. 2 juni 2022.

Bouwfysica:

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

Constructie:

Onderstaande documenten beoordeelden wij niet inhoudelijk

Deze documenten zijn voor kennisgeving aangenomen en verder niet constructief beoordeeld.

- Memo Z-21-393805 opmerkingen constructie loods 20230919 antwoorden Adviesburo Bons d.d. 18 oktober 2023;

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 constructie (palenplan etc.) woning Contech d.d. 28 september 2020 (*);
- (*) Het gebouw is niet volledig omsloten door sonderingen, zoals in de norm Eurocode 7 is beschreven. Het grondonderzoek t.b.v. de definitieve lengte van de funderingspalen voor de woning dienen door voldoende

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

- Rapport G20210107-rap-01 Resultaten Grondonderzoek sonderingen ADCIM d.d. 13 april 2021;
- Rapport constructieadvies (woning) Contech d.d. 28 september 2021;
- Statische berekening Constructie Loods (aanp. nav extra sonderingen) d.d. 13 maart 2024;
- Tekening Constructietekening 01 stallen en paddock, d.d. 17 juli 2024;
- Tekening 01-D Palenplan + wap. loods, d.d. 06 juni 2023;
- Tekening 02-D Constructie Fundering vloer Adviesburo Bons d.d. 13 maart 2024;
- Tekening 03-D Constructie beg. gr. vloer Adviesburo Bons d.d. 13 maart 2024;
- Tekening B01-C Constructie verdiepingsvloer loods Adviesburo Bons d.d. 14 december 2023;
- Tekening B02-C Constructie Dak Adviesburo Bons d.d. 14 december 2023;
- Tekening B03-C Constructie Assen 01 tm 03 Adviesburo Bons d.d. 14 december 2023;
- Tekening B04-C Constructie assen 04 tm 06 loods, d.d. 14 december 2023;
- Tekening B05-C Constructie assen A tm G loods, d.d. 14 december 2023;
- Tekening B06-C constructie assen H tm K loods, d.d. 14 december 2023;

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

Bijlage B

Deze bijlage is onderdeel van de beschikking op de aanvraag die is geregistreerd onder nummer: 9003Z-24-441257

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

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

Overwegingen

BOUWBESLUIT

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

BESTEMMINGPLANNEN

De aanvraag en de daarbij ingediende stukken hebben wij getoetst aan het ter plaatse geldende bestemmingsplannen "Partiële herziening regeling parkeren in bestemmingsplannen Dordrecht" en "Nieuwe Dordtse Biesbosch". De aanvraag is in strijd met de voorschriften van dit laatste bestemmingsplan. De activiteit 'Planologisch afwijken' maakt daarom onderdeel uit van deze aanvraag.

Uit de beoordeling van die activiteit zoals omschreven in bijlage D blijkt dat de strijdigheid met het bestemmingsplan kan worden weggenomen..

BOUWVERORDENING

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

REDELIJKE EISEN VAN WELSTAND

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

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

Op 20 mei 2025 is de aanvraag voor de volledigheid voorgelegd aan de Welstandscommissie (per 1 januari 2024 adviescommissie Omgevingskwaliteit) en het advies luidt;

De commissie heeft kennisgenomen van de gewijzigde R.O. motivering n.a.v. het beroep tegen de verleende vergunning. Het op 30 mei 2022 door de commissie beoordeelde plan voor het realiseren van een nieuw bedrijfsgebouw met bedrijfswoning, en de situering daarvan op het perceel, is niet gewijzigd. De commissie verwijst daarom naar het eerder (op 30 mei 2022) door de commissie uitgebrachte advies ten aanzien van het plan. Met betrekking tot de erfbeplanting en de (inheemse) ecologische inpassing vraagt de commissie om een en ander af te stemmen met de stadsecoloog.

Wij hebben ingestemd met het advies van de Welstandscommissie en de aanbeveling van de commissie meegenomen onder de mededelingen van deze beschikking.

CONCLUSIE

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

Voorschriften

Onderstaande regels zijn direct verbonden aan deze beschikking.

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

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

Verplichtingen

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

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

- a) Stukken ten aanzien van de constructieve veiligheid (voor de woning A) en loods met kantoor B):
Woning (CC1)

- 1) Definitief geotechnisch funderingsadvies met voldoende sonderingen;
- 2) Definitief palen(werk)plan op basis van voldoende sonderingen;
- 3) Paalspecificaties en –berekening;
- 4) Wapeningstekeningen en berekeningen van de geprefabriceerde betonelementen;
- 5) Stekkenplan en berekening van de stekken resp. verankeringen van elementen;
- 6) Tekeningen en berekeningen van de staalconstructies met details;
- 7) Tekening en berekening van de houten constructies (o.a. spant en kap);
- 8) Detailtekeningen en berekening van niet genoemde (onder-)delen;

Kantoor met loods (CC2)

- 1) Definitieve stabiliteitsberekening;
- 2) Paalspecificaties en –berekening;
- 3) Wapeningstekening en -berekening van de geprefabriceerde betonelementen;
- 4) Stekkenplan en -berekening van de stekken resp. verankeringen van de prefab elementen;
- 5) Tekeningen en detailberekeningen van de staalconstructies met details;
- 6) Tekeningen en berekeningen van de houten constructies;
- 7) Berekeningen en –tekeningen van de gevelconstructie;
- 8) Detailtekeningen en berekening van niet genoemde (onder-)delen;

Stukken ten aanzien van de Omgevingsveiligheid van bouw- en sloopwerkzaamheden:

Hoofdstuk 7 van Besluit bouwwerk leefomgeving (Bbl)

Toelichting:

Uit het oogpunt van het voorkomen van onveilige situaties en het beperken van hinder tijdens het bouwen: een (bouw) veiligheidsplan als bedoeld in hoofdstuk 7 uit het Bbl. Onderdelen van een (bouw)veiligheidsplan zijn bijvoorbeeld: omgevingsveiligheid, een monitoringsplan, bemalingsplan ter voorkoming van schade aan belendingen.

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

- 1) Heirapportages met kalenderstaten voor woning en hal;
- 2) Revisie palenplan "as-built " waarop de significante paalmisstanden staan aangegeven/ingetekend;
- 3) Tekeningen en berekeningen van de constructieve voorzieningen in verband met paalmisstanden;
- 4) Ankerplan en –berekening van de ankers die in de fundering opgenomen moet worden.

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

Voordat tot uitvoering wordt overgegaan, moet de vergunninghouder een schriftelijk verklaring hebben ontvangen waarmee de stukken van desbetreffende handeling zijn goedgekeurd.

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

6. Met het bouwen mag niet worden begonnen voordat door of namens het bevoegd gezag:
- de rooilijnen of bebouwingsgrenzen op het bouwterrein zijn uitgezet, en
 - het straatpeil is uitgezet.
- Hiertoe dient u drie weken van te voren contact op te nemen met de gemeente:
Cluster Ruimtelijke Kwaliteit, uitgiftepeilen@dordrecht.nl
7. Uiterlijk twee werkdagen voordat met de (ontgravings- c.q. bouw)werkzaamheden wordt begonnen, dient dit schriftelijk te worden gemeld. Deze melding doet u per e-mail aan: bouw-sloop@ozhz.nl of per post aan:
- Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid
t.a.v. Unit Integraal Toezicht A en B
Postbus 550, 3300 AN Dordrecht.
Natuurlijk vermeldt u daarbij ons registratienummer: 9003Z-24-441257
8. Uiterlijk op de eerste werkdag na de dag van beëindiging van de bouwwerkzaamheden, dient dit schriftelijk te worden gemeld. Deze melding doet u per e-mail aan: bouw-sloop@ozhz.nl of per post aan:
- Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid
t.a.v. Unit Integraal Toezicht A en B
Postbus 550, 3300 AN Dordrecht.
Natuurlijk vermeldt u daarbij ons registratienummer: 9003Z-24-441257
9. Het bouwwerk waarvoor vergunning is verleend, mag niet in gebruik gegeven of genomen zolang die 'gereedmelding' niet schriftelijk is gedaan.
10. Hinder (als bedoeld in hoofdstuk 8 van het Bouwbesluit) zoals het veroorzaken en/of het verspreiden van stank, stof, vocht, irriterend materiaal, geluid en trilling dient te worden voorkomen. Hieraan kunnen tijdens de uitvoering nadere eisen worden gesteld.

Geluidhinder

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

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

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

Trillingshinder

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

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

Grondwaterstand

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

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

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

Mededelingen

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

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

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

5. Een bouwwerk moet, met inbegrip van de daarmee verband houdende (bouw)werkzaamheden, voldoen aan alle voorschriften van de bouwverordening en het Bouwbesluit. Bij de beoordeling van een aanvraag omgevingsvergunning is al aan veel van die voorschriften beoordeeld. Toch blijven er nog voorschriften over die pas tijdens of na het bouwen kunnen worden beoordeeld. Dit betekent dat het uw verantwoordelijkheid is om er tijdens het bouwen voor te zorgen dat er niet in strijd wordt gebouwd met de voorschriften van de bouwverordening en het Bouwbesluit. Hierbij geldt overigens dat er niet in afwijking van de verleende omgevingsvergunning mag worden gebouwd.
6. Het is verstandig om uw bouwplan in een vroeg stadium te bespreken met kabel-, leiding- en grondbeheerders. U kunt hierover bijvoorbeeld contact opnemen met het Kadaster, KLIC(WION).
7. Welstandscommissie
In het advies van de welstandscommissie d.d. 20 mei 2025 wordt geadviseerd om met betrekking tot de erfbeplanting en de (inheemse) ecologische inpassing afstemming te zoeken met de stadsecoloog.
8. BODEM
Hergebruik grond
Grond die tijdens de bouwwerkzaamheden vrijkomt kan op de locatie worden hergebruikt. Bij hergebruik van deze grond elders dienen de eisen in acht te worden genomen, zoals gesteld binnen het Besluit bodemkwaliteit, de bodembeheernota regio Zuid-Holland Zuid en de "Herziene handreiking toepassing van PFOA houdende grond regio Zuid-Holland Zuid". Het landelijke beleid ten aanzien van PFAS is weergegeven in het "Tijdelijk handelingskader PFAS-houdende grond en baggerspecie" van 2 juli 2020.

Puinfunderingslagen

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

Lood in de bodem

Op de bouwlocatie zijn licht verhoogde concentraties met lood aangetroffen. Dergelijke concentraties komen op heel veel plekken in Nederland voor. Ze zijn een gevolg van allerlei activiteiten door de eeuwen heen. Deze concentraties zijn niet hoog genoeg om een belemmering te vormen om de omgevingsvergunning te verlenen. Echter, ook dit soort lage concentraties kunnen in bijzondere gevallen een gezondheidsrisico vormen. Dit treedt met name op als jonge kinderen vaak grond in hun mond stoppen. Om dit te voorkomen zijn gebruiksadvisen opgesteld. Kijk voor meer informatie hierover op <https://www.ozhz.nl/dossiers/lood-in-de-bodem/>

PFAS in de bodem

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

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

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

9. Wij vragen uw aandacht voor de Wet natuurbescherming. In artikel 3.1 van die wet staat dat het verboden is om van nature in Nederland in het wild levende vogels (van soorten als bedoeld in artikel 1 van de Vogelrichtlijn) opzettelijk nesten, rustplaatsen en eieren van vogels te vernielen te beschadigen en te verstoren, of nesten van vogels weg te nemen.
Dat betekent dat u hiermee bij de (bouw)werkzaamheden tijdens de seizoensgebonden broedperiode rekening dient te houden.
10. Voor aansluiting op het hoofdriool dient u contact op te nemen met de gemeente:
Cluster Ruimtelijke Kwaliteit, team Water en Riolen, telefoon (078) 770 4693.
11. Voor het permanent bereikbaar en/of beschikbaar blijven van de openbare weg, dient u vóór de start van de (ontgravings- c.q. bouw)werkzaamheden, contact op te nemen met de gemeente:
Cluster Wijken, team Bereikbaarheid, telefoon 14 078.
Voor het in gebruik nemen van de openbare ruimte heeft u een APV-vergunning "gebruik openbare ruimte" nodig. U vraagt deze aan via de website van de gemeente Dordrecht.
12. 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.
13. Voor overige inlichtingen en mededelingen omtrent de uitvoering van de werkzaamheden kan contact worden opgenomen met de Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid, telefoon (078) 770 8585.
U vraagt dan naar de Unit Integraal Toezicht.

Bijlage C

Deze bijlage is onderdeel van de beschikking op de aanvraag die is geregistreerd onder nummer: 9003Z-24-441257

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

Aanleggen (art. 2.1, lid 1 onder b Wabo)

Overwegingen

BESTEMMINGSPLANNEN

De aanvraag en de daarbij ingediende stukken hebben wij getoetst aan het ter plaatse geldende bestemmingsplannen "Partiële herziening regeling parkeren in bestemmingplannen Dordrecht" en "Nieuwe Dordtse Biesbosch". De aanvraag valt in dit laatste bestemmingsplan binnen de enkelbestemming "Recreatie-1", de dubbelbestemmingen "Waarde- Archeologie- 1", "Waarde- Archeologie- 2" en "Waterstaat-Waterkering". Bij de toetsing is het volgende geconstateerd.

Uitvoeren van werken binnen de dubbelbestemmingen "Waarde- Archeologie- 1" en "Waarde- Archeologie- 2"

Vergunningplicht

Voor de gedeelten met deze dubbelbestemming geldt, op grond van artikel 20.4.1 en artikel 21.4.1, een vergunningsplicht voor het uitvoeren van een werk of werkzaamheden (aanleggen).

Voorwaarden omgevingsvergunning

In de bestemmingsplanregels is in de artikelen 20.4.3 en 21.4.3 voorgeschreven dat; 'Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 20.4.1 en 21.4.1 wordt alleen verleend indien door die werken of werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen de cultuur-historische waarden van deze gronden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van die waarden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind'.

Aanvullend is in artikel 20.4.4. en artikel 21.4.4. voorgeschreven; 'Alvorens omtrent het verlenen van een omgevingsvergunning te beslissen, winnen Burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij de archeologisch deskundige'.

Advies archeologie

Bij de aanvraag zijn de volgende documenten aangeleverd;

- archeologisch bureauonderzoek, d.d. 4 augustus 2020;
- verkennend archeologisch booronderzoek, d.d. 11 september 2020;
- toetsing archeologisch verkennend booronderzoek door bevoegd gezag, d.d. 8 september 2020;
- (- t.b.v. perceel W66 (aanvullend) advies door bevoegd gezag, d.d. 11 maart 2024);
- rapport ruimtelijke onderbouwing, DAR bouwadvies, versie 1.11, d.d. 20 maart 2025.

Gezien de gestelde regels in het bestemmingsplan is door ons aan de gemeentelijke stadsarcheoloog advies uit te brengen over de voorgenomen werkzaamheden en de ingediende rapportages en is het volgende geadviseerd;

'21A147 ADVIES ARCHEOLOGIE WIELDRECHTSE ZEEDIJK 2A: VRIJSTELLING

Het gehele verplicht gestelde archeologische onderzoeksproces is doorlopen. Het bureauonderzoek en het booronderzoek zijn uitgevoerd en gerapporteerd en namens de gemeente Dordrecht getoetst:

Dit heeft geresulteerd in een vrijgave van het plangebied voor de voorgenomen ontwikkeling; vervolgonderzoek is niet nodig.

In de aangeleverde ruimtelijke onderbouwing is bovenstaande in de paragraaf 4.12 Archeologie en cultuurhistorie duidelijk en correct verwoord en het onderzoeksrapport en de toetsing zijn als bijlage 10, 11 en 12 opgenomen.

Eerdere vrijgave voor geplande ontwikkeling blijft geldig.

De tekst in de Ruimtelijke onderbouwing d.d. 20-3-2025, Hoofdstuk 4.12 Archeologie en cultuurhistorie is akkoord'.

CONCLUSIE

Er bestaat, gelet op het voorgaande, geen grond om omgevingsvergunning voor deze activiteit te weigeren. Naar ons oordeel wordt, met dit verkregen advies, voldaan aan de gestelde voorwaarden voor het verlenen van een omgevingsvergunning binnen deze dubbelbestemming, e.e.a. zoals opgenomen in de artikelen 20.4.3 en 21.4.3 waarin is aangegeven; 'Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 20.4.1 en lid 21.4.1 wordt alleen verleend indien door die werken of werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen de cultuur-historische waarden van deze gronden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van die waarden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind'.

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 volgens stukken die deel uitmaken van de beschikking.
2. Bij de werkzaamheden dienen de in de rapportages met betrekking tot de archeologie aangegeven aanbevelingen te worden opgevolgd.
3. Bij uitvoering van de werkzaamheden dient u, met betrekking tot de boven- en ondergrondse leidingen, de door de leidingbeheerders aangegeven spelregels en adviezen in acht te nemen.

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 vernietiging van deze beschikking.
2. Deze vergunning wordt verleend behoudens rechten van derden. U dient dus rekening te houden met eigendomsrechten, wettelijke regelingen of afspraken in de privaatrechtelijke sfeer. Ook komt het veroorzaken van onrechtmatige hinder met een rechtsgeldige vergunning voor uw risico. Wij adviseren u om uw plan of project te bespreken met belanghebbenden zoals burens, eigenaren enz. Ook de gemeente kan onder belanghebbende worden begrepen. U heeft als houder van de vergunning zelf de plicht om na te gaan wie in dit geval belanghebbenden zijn.

3. Deze vergunning sluit niet in en loopt in geen enkel opzicht vooruit op de vergunning (keur) of melding die u mogelijk nodig heeft voor werkzaamheden in de buurt van een dijk, water of een weg in beheer van het Waterschap.
- Voor informatie hierover gaat u naar de website van Waterschap Hollandse Delta: www.wshd.nl of u neemt contact op met het waterschap: telefoon (0900) 200 5005 of email 2005005@wshd.nl
4. De vergunning voor deze activiteit kan geheel of gedeeltelijk worden ingetrokken. Dit kan onder meer indien:
- de vergunning of ontheffing ten gevolge van een onjuiste of onvolledige opgave is verleend;
 - niet overeenkomstig de vergunning is of wordt gehandeld;
 - de aan de vergunning verbonden voorschriften of beperkingen niet zijn of worden nageleefd;
 - de voor de houder van de vergunning als zodanig geldende algemene regels niet zijn of worden nageleefd.
5. Wij vragen uw aandacht voor de Wet natuurbescherming. In artikel 3.1 van die wet staat dat het verboden is om van nature in Nederland in het wild levende vogels (van soorten als bedoeld in artikel 1 van de Vogelrichtlijn) opzettelijk nesten, rustplaatsen en eieren van vogels te vernielen te beschadigen en te verstoren, of nesten van vogels weg te nemen.
- Dat betekent dat u hiermee bij de (aanleg)werkzaamheden tijdens de seizoensgebonden broedperiode rekening dient te houden.
- 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, telefoon 14 078.
- U vraagt dan naar Cluster Wijken, team Wijkonderhoud.

Bijlage D

Deze bijlage is onderdeel van de beschikking op de aanvraag die is geregistreerd onder nummer: 9003Z-24-441257

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

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

Overwegingen

BESTEMMINGSPLANNEN

De aanvraag en de daarbij ingediende stukken hebben wij getoetst aan het ter plaatse geldende bestemmingsplannen "Partiële herziening regeling parkeren in bestemmingplannen Dordrecht" en "Nieuwe Dordtse Biesbosch". De aanvraag is in strijd met dit laatste bestemmingsplan. De aanvraag valt in dit bestemmingsplan binnen de enkelbestemming "Recreatie-1", de dubbelbestemmingen "Waarde- Archeologie- 1", "Waarde- Archeologie- 2" en "Waterstaat-Waterkering". Bij de toetsing zijn de volgende strijdigheden geconstateerd;

STRIJDIGHEDEN

Strijdigheid 1 (strijdig gebruik binnen van de enkelbestemming)

De aanvraag is in strijd met bestemmingsomschrijving behorende bij deze enkelbestemmingen "Recreatie-1", artikel 11.1 van het bestemmingsplan. Het realiseren van een hoveniersbedrijf met bedrijfsgebouw en bedrijfswoning, incl. bijbehorende bouwwerken is op deze gronden niet toegestaan.

Strijdigheid 2 (bouwen in dubbelbestemming "Waarde-Archeologie-2")

Op grond van de bestemmingsplanregels, artikel 21.2.1 is bouwen binnen deze dubbelbestemming niet toegestaan omdat deze gronden mede bestemd zijn voor het behoud van en de bescherming van de ter plaatse aanwezige archeologische waarden.

BEVOEDHEID AFWIJKEN

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

MOTIVERING AFWIJKEN

- voor het plan een goede ruimtelijke onderbouwing met bijlagen opgesteld;
- in de ruimtelijke onderbouwing zijn de relevante (ruimtelijke) overwegingen opgenomen om medewerking aan de aanvraag omgevingsvergunning te verlenen;
- deze ruimtelijke onderbouwing (met bijbehorende onderzoeken) zijn door ons getoetst/ is verzocht advies uit te brengen, zie onderstaande ruimtelijke aspecten;
- uit de ruimtelijke onderbouwing en verkregen adviezen blijkt dat het project niet in strijd is met een goede ruimtelijke onderbouwing;
- voor het bouwplan zijn, zoals aangegeven, meerdere adviezen gevraagd en deze luiden samengevat;

Omgevingsvisie

Uitgangspunt voor het buitengebied is functies natuur, recreatie en agrarisch. Dit initiatief past niet binnen 1 van deze functies die voorzien zijn in het buitengebied. Ook is wonen niet toegestaan en zijn alleen onder voorwaarden bedrijfswoningen bij agrariërs toegestaan. Dit initiatief draagt niet bij aan de recreatieve functie van het gebied of de natuur- en agrarische functie. De ondergeschikte kwekerij is een agrarische functie, maar de hoofdbedrijfsvoering – het hoveniersbedrijf – is geen agrarische functie want het richt zich niet op de teelt van gewassen of het houden van dieren, maar op dienstverlening in de vorm van aanleg van tuinen en dergelijke.

De prioritaire omgevingsvisiedoelen voor het poldergebied zijn behoud biodiversiteit en gezonde stad. Uitgangspunt van biodiversiteit en gezonde stad is het behoud en beschermen van natuurwaarden en de groene landschappelijke kwaliteit. (Nieuwe) functies mogen de natuur niet aantasten. En vanuit biodiversiteit is een impuls op gebied van groen en blauw nodig (toepassing handboek NIBO wordt aanbevolen). Voor een plan in strijd met het omgevingsplan kan alsnog medewerking worden verleend (ja, mits benadering) indien het initiatief geen afbreuk doet aan de omgevingskwaliteit zoals beschreven in de omgevingsvisie.

Door de initiatiefnemer is de ruimtelijke onderbouwing aangepast en is het volgende aangetoond:

- Bijdrage aan het prioritaire doel gezonde stad; vanuit de onderzochte milieuaspecten volgt dat aanwezige natuurwaarden zijn beschermd of de ontwikkeling deze niet in de weg staat.
- Bijdrage aan het prioritaire doel biodiversiteit; er wordt ruimte geboden aan 3 soortgroepen en 3 biotopen gecreëerd. Wel wordt geadviseerd om in het inrichtingsplan de maatregelen ten aanzien van biodiversiteit op te nemen, specifiek:
 - o Aantallen verblijven en plaats (welke kant bebouwing en welke hoogte) concreet maken
 - o Aantallen bomen aan de randen
 - o Hoe verhouden greppels zich tot open doorgang
 - o Gebruik snoeimateriaal
- Bijdrage aan het doel energieneutraliteit en doel klimaatadaptief. Er wordt ingezet op duurzaam water- en bodembeheer en er wordt ingezet op het zo energieneutraal mogelijk maken van de woning en bedrijfspand.
- Aantrekkelijke stad en vestigingsklimaat; initiatief voorziet in een voorziening voor de stad en in arbeidsplaatsen.

Ten aanzien van de prioritaire doelen zal dit plan waarschijnlijk niet leiden tot een aantasting van de omgevingskwaliteit. Het advies i.r.t. de maatregelen voor het inrichtingsplan zijn als mededeling opgenomen in dit besluit. Adviesrecht van de raad is van toepassing voor een definitief besluit hierover.

Stedenbouw

Ondanks het niet in lijn zijn met de omgevingsvisie wordt de ruimtelijke kwaliteit rondom de locatie niet significant aangetast. Het perceel ligt omkaderd met diverse activiteiten waar deze toevoeging passend is. Daarbij zorgt de landschappelijke inpassing voor een acceptabele relatie van de invulling van het perceel tot de dijk.

Milieuzonering

De milieubelasting van een hoveniersbedrijf is niet hoger dan de milieubelasting van bijvoorbeeld een manege of een agrarisch loonbedrijf. Bij bovenstaande functies gelden richtafstanden tot 50 meter voor de aspecten geluid, geur en 10 meter voor de aspecten stof en gevaar. Het beoogde hoveniersbedrijf is voor wat betreft milieubelasting vergelijkbaar met de in het bestemmingsplan reeds toegestane functies met dien verstande dat de richtafstand voor geur en geluid 30 meter bedraagt.

Stof

Mogelijke bronnen van stof zijn het op- en overslaan van stuifgevoelig materiaal. De dichtstbijzijnde plaats in de buurt van woningen waar die bronnen zich kunnen voordoen is de inrit. Die activiteit vindt niet plaats. Stof vormt geen belemmering voor het plan.

Gevaar

Mogelijke bronnen van gevaar zijn de opslagen van gevaarlijke stoffen. Als gevaarlijke stoffen worden opgeslagen, dan is dat in het bedrijfsgebouw. Het bedrijfsgebouw staat op 57 meter van de dichtstbijzijnde woning. Dat is ruim buiten de richtafstand van 10 meter. Gevaar vormt geen belemmering voor het plan.

Geur

Bij een hoveniersbedrijf zou een opslag van groen (compostering) een mogelijke geurbron zijn. In de aanvraag is uitdrukkelijk aangegeven dat deze activiteit niet plaats zal vinden. Gelet daarop vormt geur geen belemmering voor het plan.

Geluid (industrielawaai)

De afstand tot de woningen voldoet voor wat betreft het aspect geluid niet aan de richtlijnen van de VNG. Van deze richtlijnen kan gemotiveerd worden afgeweken middels akoestisch onderzoek wat onderdeel uitmaakt van de ingediende ruimtelijke onderbouwing met de bijbehorende bijlagen.

Langtijdgemiddeld beoordelingsniveau en indirecte hinder

Uit de rekenresultaten blijkt dat ter plaatse van alle woningen, inclusief tuinen, in de omgeving voldaan wordt aan de richt- en grenswaarden in het kader van het langtijdgemiddeld- beoordelingsniveau en de indirecte hinder. Ter plaatse van woningen in de omgeving, inclusief tuinen, is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Maximale geluidsniveaus

Uit de rekenresultaten blijkt dat in de dagperiode ter plaatse van de woningen aan de Wieldrechtse Zeedijk 2 (gevels en tuin) en Wieldrechtse Zeedijk 3 & 5 (enkel gevels) niet wordt voldaan aan de richt- en/of grenswaarde van respectievelijk 65 en 70 dB(A) vanwege maximale geluidsniveaus. De overschrijdingen worden veroorzaakt door het optrekken of de remontluchting van een vrachtwagen. Maatregelen zoals het inzetten van stille vrachtwagens, het verplaatsen van de inrit en het realiseren van afschermdende voorzieningen worden niet als doelmatig aangemerkt.

In het akoestische rapport is aangegeven dat er in de representatieve bedrijfssituatie uit wordt gegaan van één vrachtwagen op een maatgevende dag met een mogelijkheid tot maximaal drie vrachtwagens in een maatgevende week. Wij zijn van mening dat het toestaan van hogere geluidsniveaus voor de maximale geluidsnorm vanwege het optrekken en de remontluchting van de vrachtwagen, onder het stellen van een voorschrift waarbij het aantal verkeersbewegingen van deze vrachtwagens wordt vastgelegd, middels stap 4 van de VNG-publicatie Bedrijven en Milieuzonering niet zal leiden tot een onevenredige verslechtering van het woon – en leefklimaat in de nabije omgeving. De overschrijding van de geluidsniveaus hebben alleen betrekking op piekgeluiden die worden veroorzaakt door een beperkt aantal verkeersbewegingen gedurende de dagperiode. Daarnaast merken we op dat de hoogste overschrijding plaatsvindt in de tuin behorende bij de woning aan de Wieldrechtse Zeedijk 2. Anders dan een woning betreft dit geen gevoelige ruimte. Gelet op zal de te verwachten hinder beperkt blijven.

Wel hebben we geacht om het aantal verkeersbewegingen van deze vrachtwagens vast te leggen in een voorschrift. Met dit voorschrift wordt maximaal gedurende de dagperiode éénmaal één vrachtwagen gedurende de dagperiode (van 9.00 tot 18.00 uur) toegestaan en niet meer dan drie vrachtwagens totaal per week (gedurende de dagperiode).

Geluid (wegverkeerslawaai)

Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat een hogere waarde niet nodig is omdat de berekende geluidsniveaus komend van de Wieldrechtse Zeedijk en de Schenkeldijk onder de voorkeursgrenswaarde van 48 dB liggen.

MER - Beoordeling

Als onderdeel van de aanvraag is tevens een aanmeldnotitie MER-beoordeling aangeleverd. De notitie is door de Omgevingsdienst beoordeeld. Zowel uit de aanvraag om omgevingsvergunning als uit de aanmeldnotitie blijkt dat de vestiging van een hoveniersbedrijf op deze locatie geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zoals omschreven in artikel 17.7 van de Wet milieubeheer heeft. Op 29 oktober 2025 hebben wij aangegeven dat wij voornemens zijn om te besluiten dat geen milieueffectrapport (MER) hoeft te worden opgesteld.

Ecologie

Uit de door de initiatiefnemer ingediende rapporten (Quickscan Wet natuurbescherming Wieldrechtse Zeedijk ong. te Dordrecht, Blom Advies 8 okt 2020 (kenmerk BE/2020/697/r), Resp. Oplegnotitie Quickscan Flora- en fauna – Activiteit. Wieldrechtse Zeedijk 2A Dordrecht, De Roever Omgevingsadvies, 3 mei 2024) blijkt dat geen beschermde soorten zijn vastgesteld. Overtredingen van verbodsbepalingen uit de wet zijn hierin in voldoende mate uit te sluiten, of te voorkomen door het treffen van zogeheten zorgplichtmaatregelen. De initiatiefnemer dient zich te allen tijde te houden aan de zorgplicht (nu Omgevingswet artikel 1.6) en de specifieke zorgplicht (nu Besluit activiteiten leefomgeving, artikel 11.27). De maatregelen die getroffen kunnen worden om overtreding van de zorgplicht te voorkomen zijn opgenomen als verplichting in dit besluit.

Archeologie

Bij de aanvraag zijn de volgende documenten aangeleverd;

- archeologisch bureauonderzoek, d.d. 4 augustus 2020;
- verkennend archeologisch booronderzoek, d.d. 11 september 2020;
- toetsing archeologisch verkennend booronderzoek door bevoegd gezag, d.d. 8 september 2020;
- rapport ruimtelijke onderbouwing, DAR bouwadvies, versie 1.11, d.d. 20 maart 2025.

Door de gemeentelijk adviseur het volgende advies verstrekt;

'21A147 ADVIES ARCHEOLOGIE WIELDRECHTSE ZEEDIJK 2A: VRIJSTELLING

Het gehele verplicht gestelde archeologische onderzoeksproces is doorlopen. Het bureauonderzoek en het booronderzoek zij uitgevoerd en gerapporteerd en namens de gemeente Dordrecht getoetst:

Dit heeft geresulteerd in een vrijgave van het plangebied voor de voorgenomen ontwikkeling; vervolgonderzoek is niet nodig.

In de aangeleverde ruimtelijke onderbouwing is bovenstaande in de paragraaf 4.12 Archeologie en cultuurhistorie duidelijk en correct verwoord en het onderzoeksrapport en de toetsing zijn als bijlage 10, 11 en 12 opgenomen.

Eerdere vrijgave voor geplande ontwikkeling blijft geldig. De tekst in de Ruimtelijke onderbouwing d.d. 20-3-2025, Hoofdstuk 4.12 Archeologie en cultuurhistorie is akkoord'.

Stikstofdepositie

In het kader van de Wet natuurbescherming is de stikstofuitstoot door de beoogde ontwikkeling door middel van het stikstofdepositieonderzoek uitgevoerd en is een AERIUS berekening bijgevoegd;

- Stikstofdepositie-onderzoek van De Roever (d.d. 03-10-2024 en kenmerk: 20230109.v06);
- AERIUS-bestand van aanleg- en gebruiksfase samen (d.d. 03-10-2024 en kenmerk:RYo7mSMbLFzC)

Uit de uitgevoerde berekeningen, voor de aanleg- als gebruiksfase, blijkt dat er geen rekenresultaten hoger zijn dan 0,00 mol stikstof/ha/j op de stikstofgevoelige habitattypen in de omliggende Natura 2000-gebieden. Er zijn daardoor geen nadelige milieueffecten te verwachten op de omliggende Natura 2000-gebieden. Het project is daarom niet vergunningplichtig op grond van de Wet natuurbescherming. In het kader van de zorgplicht Wet natuurbescherming zijn wel verplichting in dit besluit opgenomen.

CONCLUSIE en BELANGENAFWEGING

Voorafgaand aan het verlenen van de omgevingsvergunning wordt een inventarisatie gemaakt van de gemoeide belangen. Enerzijds zijn er de belangen van initiatiefnemer voor het voeren van een gezonde bedrijfsvoering en het wonen op het perceel. Anderzijds zijn er de belangen van de omwonenden bij het voorkomen van overlast.

Gelet op de belangen en de conclusie dat het vestigen van een hoveniersbedrijf met kwekerij, bedrijfsgebouw en bedrijfswoning op het perceel met het toekomstige adres Wieldrechtse Zeedijk 2A en 2B geen onevenredige verslechtering betekent van het woon- en leefklimaat, wordt geacht dat deze ontwikkeling onder het stellen van voorschriften planologisch aanvaardbaar en niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening is.

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.

(ontwerp-) Verklaring van geen bedenkingen

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

De aanvraag is daarom op d.d. 16 juni 2025 aan de gemeenteraad van Dordrecht voorgelegd. Op d.d. 14 oktober 2025 heeft de gemeenteraad een ontwerpverklaring van geen bedenkingen afgegeven.

De (ontwerp)verklaring van geen bedenkingen wordt tegelijkertijd te inzage gelegd met deze (ontwerp)omgevingsvergunning.

Voorschriften

Onderstaande regels zijn direct verbonden aan deze beschikking.

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

1. In relatie tot het aspect industrielawaai wordt het aantal vervoersbewegingen van vrachtwagens vastgelegd, te weten: gedurende de dagperiode (van 9.00 tot 18.00 uur) één vrachtwagen (twee vervoersbewegingen) en niet meer dan drie vrachtwagens (zes vervoersbewegingen) in totaal per week.

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. Zorglicht ecologie

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

Toelichting

Als uit dit onderzoek blijkt dat er zich in het projectgebied nest-indicerende of broedende vogels bevinden, dan mogen de werkzaamheden niet zondermeer uitgevoerd worden. In dat geval dreigt overtreding van

Omgevingswet (Bal vanaf art 11.37) en loopt u het risico dat het toezichthoudend bevoegd gezag handhavend zal optreden. Dit kan onder meer bestaan uit het stilleggen van de werkzaamheden. Indien uit het deskundig onderzoek blijkt dat er zich nest-indicerende of broedende vogels in het projectgebied bevinden en het wenselijk is dat de werkzaamheden zonder uitstel doorgang vinden, dan dient u dit onderzoek met spoed te mailen naar ecologie@ozhz.nl, zodat wij met u kunnen afstemmen of- en welke passende oplossingen mogelijk zijn en u zo voorkomt dat de Wnb overtreden wordt.

- De (bouw) werkzaamheden worden zoveel mogelijk overdag uitgevoerd (buiten schemerperiodes).

- Als (in afwijking van voorgaand voorschrift) het onvermijdelijk is werkzaamheden in de schemer- of nachtperiode uit te voeren, wordt gebruik gemaakt van vleermuisvriendelijke verlichting (op bouwplaats gerichte geconvergeerde lichtbundels, niet zijwaarts gericht, gebruik van de juiste kleur verlichting (rood, amberkleurig of infrarood).
- Wanneer ondanks zorgvuldig handelen, onderzoek en advies schade lijkt te ontstaan voor beschermde flora en fauna, wordt direct contact opgenomen met een ter zake deskundige.
- Op de planlocatie is de reuzenbalsemien aangetroffen. Dit is een invasieve exotische plant. De plant komt voor op voedselrijke bodems en verspreidt zich door het zaad dat bij aanraking van de vrucht tot 10 meter ver weg kan springen. Door zijn snelle groei- en verspreidingswijze verdringt hij inheemse soorten. Het advies is om deze planten voor de bloei uit te trekken of af te maaien om te voorkomen dat het zaad verspreid wordt.

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. Uitwerking inrichtingsplan
Geadviseerd wordt om in het inrichtingsplan de maatregelen ten aanzien van biodiversiteit op te nemen, specifiek:
 - Aantallen verblijven en plaats (welke kant bebouwing en welke hoogte) concreet maken
 - Aantallen bomen aan de randen
 - Hoe verhouden greppels zich tot open doorgang
 - Gebruik snoeimateriaal
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.