

Ontwerpbeschikking (herziene) omgevingsvergunning

Documentnummer: 528815

Aanleiding en voorgeschiedenis

Op 31 januari 2022 hebben wij een omgevingsvergunning verleend voor het aanpassen van een uitweg aan de Wieldrechtse Zeedijk 2a (op perceel W66). Bij besluit van 1 maart 2022 is de omgevingsvergunning aangevuld met de activiteit "Aanleggen" (artikel 2.1, lid 1 onder b Wabo), ons zaaknummer Z-21-400104.

Tegen beide besluiten is beroep ingediend. In zijn uitspraak van 21 juli 2023 (ROT 23/4136) heeft de voorzieningenrechter van de rechtbank Rotterdam de omgevingsvergunning voor het perceel W200 geschorst. In de uitspraak van 28 december 2023 (ROT 22/2689 en 22/2691 en 23/7) heeft de rechtbank Rotterdam de omgevingsvergunning voor het aanpassen van de uitweg en de aanlegactiviteit (perceel W66) vernietigd en het college opgedragen een nieuw besluit te nemen.

Wij hebben dit nieuwe besluit geregistreerd onder nummer: 9003Z-24-451963.

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:

- aanleggen (artikel 2.1, lid 1 onder b Wabo)
- planologisch afwijken (art. 2.1, lid 1, onder c, Wabo);
- uitweg maken, hebben of veranderen (artikel 2.2, lid 1 onder e Wabo).

Het vergunde plan kan als volgt worden omschreven:

Het plan betreft het verbreden en ophogen van de bestaande in- en uitweg op het kadastrale perceel sectie W, nummer 66 ten behoeve van het perceel kadastraal bekend sectie W, nummer 200. De totale breedte van de in- en uitrit is 5,5 meter.

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 volgenden). 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 aanvraag om een omgevingsvergunning is ingediend op 22 november 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.

(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.

Terinzagelegging ontwerp-beschikking en gelegenheid indienen zienswijzen

Vanaf 3 november 2025 is het ontwerp beschikking zes weken ter inzage gelegd. In deze periode 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 voorgenomen besluit.

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 beroep schrift worden ingediend. Nu kan alleen nog maar een zienswijze worden gegeven hoe u aankijkt tegen ons voorgenomen besluit. 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.

Verzonden: 29 oktober 2025

Bijlage A

Deze bijlage is onderdeel van de beschikking op de aanvraag die is geregistreerd onder nummer: 9003Z-24-451963

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 'planologisch afwijken (art. 2.1, lid 1, onder c, Wabo)' op de aanvraag, d.d. 26 januari 2024;
- foto inrit nieuw Wioldrechtse Zeedijk, ongedateerd;
- nieuwe situatie inrit op tekening, ongedateerd;
- tekeningnummer 2013-OM-001, situatie bestaand, d.d. 14-06-2021;
- tekeningnummer UO-100f, situatie, d.d. 24 juli 2024;
- (ontwerp) verklaring van geen bedenkingen gemeenteraad Dordrecht, d.d. 14 oktober 2025.

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 wegverkeerslawaaai, 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, Quickscan Flora en Fauna, d.d. 8 oktober 2020;
 - bijlage 8a, oplegnotitie Quickscan 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.

Bijlage B

Deze bijlage is onderdeel van de beschikking op de aanvraag die is geregistreerd onder nummer: 9003Z-24-451963

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

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

OMGEVINGSVERGUNNING VEREIST

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

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

TOETSINGSKADER

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

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

BEOORDELING

De aanvraag en de daarbij ingediende stukken hebben wij getoetst aan de APV. De Cluster Wijken en de Cluster Ruimtelijke Kwaliteit hebben ons aangegeven dat deze belangen niet op onredelijk negatieve wijze worden beïnvloed;

Breedte

- ✓ *De in- uitrit is 5,5 meter breed. Dit voldoet aan de minimaal gestelde eisen.*

Draaicirkels

- ✓ *De draaicirkel is afdoende om een hulpvoertuig toegang te verlenen tot het aangesloten perceel.*

Zicht op doorgaande verkeersstromen

- ✓ *VOORWAARDE: Het zicht mag niet beperkt worden door objecten zoals een haag*

Herkenbaarheid als zijnde inrit

- ✓ *De inrit heeft de uitstraling van een inrit en maakt passerend verkeer alert op mogelijk in en uitrijdend verkeer.*

Locatie van de inrit

- ✓ *De inrit is gelegen op een plaats die veilig in en uitvoegen mogelijk maakt.*

Gaat het niet ten koste van parkeerplaatsen

- ✓ *De inrit gaat niet ten koste van parkeerplaatsen.*

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

In verband hiermee wordt het opleggen van voorschriften wel nodig geacht.

CONCLUSIE

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

Voorschrift

Onderstaande regels zijn direct verbonden aan deze beschikking.

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

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

Verplichting

Onderstaande regels staan in de wetten en regels waarop deze beschikking is gebaseerd. Deze hebben rechtstreekse werking.

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

1. Het project moet worden uitgevoerd overeenkomstig de stukken die deel uitmaken van de beschikking.

Mededelingen

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

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

1. Wij adviseren u om rekening te houden met de bezwaartermijn (6 weken) voordat u van deze omgevingsvergunning gebruik maakt. Bezwaar kan namelijk leiden tot intrekking van deze beschikking. U kunt navragen of er binnen deze termijn bezwaren zijn ingediend. Daartoe neemt u contact op met de gemeente, telefoon (078) 770 8036.
2. Deze vergunning wordt verleend behoudens rechten van derden. U dient dus rekening te houden met eigendomsrechten, wettelijke regelingen of afspraken in de privaatrechtelijke sfeer. Ook komt het veroorzaken van onrechtmatige hinder met een rechtsgeldige vergunning voor uw risico. Wij adviseren u om uw plan of project te bespreken met belanghebbenden zoals burens, eigenaren enz. Ook de gemeente kan onder belanghebbende worden begrepen. U heeft als houder van de vergunning zelf de plicht om na te gaan wie in dit geval belanghebbenden zijn.
3. De vergunning voor deze activiteit kan geheel of gedeeltelijk worden ingetrokken. Dit kan onder meer indien:
 - de vergunning of ontheffing ten gevolge van een onjuiste of onvolledige opgave is verleend;
 - gedurende drie jaar geen handelingen zijn verricht met gebruikmaking van de vergunning;
 - niet overeenkomstig de vergunning of ontheffing is of wordt gehandeld;
 - de aan de vergunning of ontheffing verbonden voorschriften of beperkingen niet zijn of worden nageleefd;
 - de voor de houder van de vergunning of ontheffing als zodanig geldende algemene regels niet zijn of worden nageleefd.

- een verandering van de omstandigheden of inzichten opgetreden is na het verlenen van de vergunning en intrekking noodzakelijk is vanwege het belang of de belangen ter bescherming waarvan de vergunning is vereist.
4. Voor inlichtingen en mededelingen omtrent de uitvoering van de werkzaamheden kan contact worden opgenomen met de gemeente Dordrecht, telefoon 14 078.
U vraagt dan naar Cluster Wijken, team Wijkonderhoud.

Bijlage C

Deze bijlage is onderdeel van de beschikking op de aanvraag die is geregistreerd onder nummer: 9003Z-24-451963

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 enkelbestemmingen "Wonen" en "Tuin", de dubbelbestemmingen "Waarde- Archeologie- 2" en "Waterstaat-Waterkering". Bij de toetsing zijn de volgende strijdigheden geconstateerd;

STRIJDIGHEDEN

Strijdigheid 1 (strijdig gebruik binnen doeleinden enkelbestemmingen)

De aanvraag is in strijd met bestemmingsomschrijving behorende bij deze enkelbestemmingen, artikel 13.1 en 17.1 van het bestemmingsplan. Het verbreden en ophogen van de bestaande in- en uitweg op het kadastrale perceel sectie W, nummer 66, is op deze gronden niet toegestaan.

Strijdigheid 2 (bouwen en uitvoeren van werkzaamheden in dubbelbestemming "Waarde-Archeologie-2")

Op grond van de bestemmingsplanregels in artikel 21.4.1 is het verboden op of in deze gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, uit te voeren 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;

Ruimtelijke ordening/ stedenbouw

De uitrit, waarvoor deze omgevingsvergunning is aangevraagd, dient ter ontsluiting van een hoveniersbedrijf met kwekerij, bedrijfsgebouw en bedrijfswoning. Voor het hoveniersbedrijf is een separate aanvraag ingediend. Vanuit zowel planologisch als stedenbouwkundig oogpunt wordt geadviseerd om medewerking te verlenen aan deze aanvraag, omdat het project niet zal leiden tot een aantasting van de omgevingskwaliteit. 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.

Bovendien is de aanvraag om omgevingsvergunning voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing met bijbehorende bijlagen die in bijlage A zijn opgenomen en maken onderdeel uit van deze omgevingsvergunning. Voor de nadere overwegingen waarom wij voornemens zijn om af te wijken verwijzen wij volledigheidshalve naar de ontwerp-beschikking met kenmerk Z-24-441257.

Geluid (industrielawaai)

In het akoestisch rapport (akoestisch onderzoek Industrielawaai d.d. 21 februari 2024) wat onderdeel uitmaakt van dit ontwerp-besluit wordt ingegaan op de volgende geluidsbronnen die relevant zijn voor de representatieve bedrijfssituatie, nl maximaal 15 personenwagens, 10 bedrijfswagens (eventueel met aanhanger), één vrachtwagen op een maatgevende dag met een mogelijkheid tot maximaal drie vrachtwagens in een maatgevende week

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 afschermende 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. 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.

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
- (aanvullend) advies door bevoegd gezag, d.d. 11 maart 2024
- rapport ruimtelijke onderbouwing, DAR bouwadvies, versie 1.11, d.d. 20 maart 2025.

Op 12 augustus 2021 is 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 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'.

Op 11 maart 2024 is door de gemeentelijk adviseur aanvullend advies verstrekt;

'Het plangebied is inmiddels uitgebreid met het perceel DDT00 W66 voor de benodigde uitrit voor het hoveniersbedrijf. Vraag is of in verband hiermee beide archeologische onderzoeken uitgebreid moeten worden.

Archeologisch bureauonderzoek

Het voorliggende archeologische bureauonderzoek is ook van toepassing voor het perceel DDT00 W66 (uitrit). Het is namelijk conform de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie verplicht dit onderzoek breder uit te voeren dan enkel het plangebied alleen (het onderzoeksgebied is altijd groter dan het plangebied). Het bureauonderzoek hoeft niet uitgebreid te worden.

Archeologisch booronderzoek

Het voorliggende archeologische booronderzoek is ook van toepassing voor het perceel DDT00 W66. Dit perceel sluit namelijk direct aan op DDT00 W200 en ligt ook in dezelfde archeologische waardezone (WR-A-3, middelmatige waarde). Informatie voor perceel W66 kan met name gehaald worden uit de 2 meest noordwestelijke boring nr. 1. Hieruit blijkt dat archeologische waarden daar pas aanwezig zijn vanaf een diepte van 378 cm -NAP / circa 350 cm -mv.

Bodemingrepen voor de geplande uitrit zullen deze diepte niet halen of overschrijden: zij worden uitgevoerd binnen het dijktaalud van de Wieldrechtse Zeedijk waarvan de top ligt op circa 360 cm +NAP. Bij de aanleg/aanpassing van de uitrit worden geen behoudenswaardige archeologische waarden verstoord. Het booronderzoek hoeft niet uitgebreid te worden'.

'Aanvullend wordt aangegeven dat: 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'.

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.

Stikstofdepositie

Beoordeling vergunningplicht op grond van Natuurbeschermingswet (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 voorschriften 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 voor het aanpassen van een uitweg ten behoeve 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. Zorgplicht ecologie

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

3. De vergunning voor deze activiteit kan geheel of gedeeltelijk worden ingetrokken. Dit kan onder meer indien:
- de vergunning of ontheffing ten gevolge van een onjuiste of onvolledige opgave is verleend;
 - gedurende drie jaar geen handelingen zijn verricht met gebruikmaking van de vergunning;
 - niet overeenkomstig de vergunning of ontheffing is of wordt gehandeld;
 - de aan de vergunning of ontheffing verbonden voorschriften of beperkingen niet zijn of worden nageleefd;
 - de voor de houder van de vergunning of ontheffing als zodanig geldende algemene regels niet zijn of worden nageleefd.

Bijlage D

Deze bijlage is onderdeel van de beschikking op de aanvraag die is geregistreerd onder nummer: 9003Z-24-451963

In deze bijlage worden de activiteit-gebonden 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 is in strijd met dit laatste bestemmingsplan. De aanvraag valt in dit bestemmingsplan binnen de enkelbestemmingen "Wonen" en "Tuin", de dubbelbestemmingen "Waarde- Archeologie- 2" en "Waterstaat-Waterkering". Bij de toetsing zijn de volgende strijdigheden geconstateerd

Uitvoeren van werken binnen de dubbelbestemming "Waarde- Archeologie- 2"

Vergunningplicht

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

Voorwaarden omgevingsvergunning

In de bestemmingsplanregels is in artikel 21.4.3 voorgescreven dat; 'Een omgevingsvergunning als bedoeld in 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'.

Aanvullend is in artikel 21.4.4. voorgescreven; '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
- (aanvullend) advies door bevoegd gezag, d.d. 11 maart 2024
- rapport ruimtelijke onderbouwing, DAR bouwadvies, versie 1.11, d.d. 20 maart 2025.

Op 12 augustus 2021 is 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 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'.

Op 11 maart 2024 is door de gemeentelijk adviseur aanvullend advies verstrekt;

'Het plangebied is inmiddels uitgebreid met het perceel DDT00 W66 voor de benodigde uitrit voor het hoveniersbedrijf. Vraag is of in verband hiermee beide archeologische onderzoeken uitgebreid moeten worden.

Archeologisch bureauonderzoek

Het voorliggende archeologische bureauonderzoek is ook van toepassing voor het perceel DDT00 W66 (uitrit). Het is namelijk conform de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie verplicht dit onderzoek breder uit te voeren dan enkel het plangebied alleen (het onderzoeksgebied is altijd groter dan het plangebied). Het bureauonderzoek hoeft niet uitgebreid te worden.

Archeologisch booronderzoek

Het voorliggende archeologische booronderzoek is ook van toepassing voor het perceel DDT00 W66. Dit perceel sluit namelijk direct aan op DDT00 W200 en ligt ook in dezelfde archeologische waardezone (WR-A-3, middelmatige waarde). Informatie voor perceel W66 kan met name gehaald worden uit de 2 meest noordwestelijke boring nr. 1. Hieruit blijkt dat archeologische waarden daar pas aanwezig zijn vanaf een diepte van 378 cm -NAP / circa 350 cm -mv.

Bodemingrepen voor de geplande uitrit zullen deze diepte niet halen of overschrijden: zij worden uitgevoerd binnen het dijktaalud van de Wieldrechtse Zeedijk waarvan de top ligt op circa 360 cm +NAP. Bij de aanleg/aanpassing van de uitrit worden geen behoudenswaardige archeologische waarden verstoord. Het booronderzoek hoeft niet uitgebreid te worden'.

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 artikel 21.4.3 waarin is aangegeven; 'Een omgevingsvergunning als bedoeld in 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
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.