

Omgevingsvergunning

Documentnummer: 612145

Aanvraag

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

De volgende activiteit is aangevraagd:

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

De volgende activiteit is aan de aanvraag toegevoegd:

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

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

Ontwerp weigering beschikking

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

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

Behandeling zienswijze tegen ontwerp weigering

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

Wijziging in de aanvraag

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

Bevoegd gezag

Wij zijn bevoegd om op deze aanvraag te beslissen. Dit volgt uit artikel 2.4 van de Wabo in samenhang met hoofdstuk 3 van het Besluit omgevingsrecht (Bor).

Beoordeling Integriteit

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

Beschikking

Wij hebben, gelet op de Algemene wet bestuursrecht (Awb), de Wabo en de beoordeling van de zienswijze besloten om aan de aanvrager voor de in de aanvraag aangegeven locatie omgevingsvergunning alsnog te verlenen voor de volgende activiteiten:

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

De 'goede ruimtelijke onderbouwing' maakt integraal onderdeel uit van de vergunningverlening. De beschikking is gebaseerd op en gemotiveerd door deze 'goede ruimtelijke onderbouwing', die op 4 april 2025 is ingediend. De gemeente acht deze passend en voorziet in afdoende motivering en onderbouwing.

Het project kan als volgt worden omschreven:

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

Bijlagen

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

In bijlage B en C hebben wij de activiteitgebonden overwegingen beschreven. Bijlage D betreft de Nota beantwoording zienswijzen.

Naast dit generieke deel van de beschikking hebben wij voor elke beoordeelde activiteit een bijlage gemaakt. In bijlage B zijn de activiteitgebonden overwegingen beschreven en zijn, voor zover van toepassing, de activiteitgebonden voorschriften, verplichtingen en mededelingen opgesomd.

Deze bijlagen zijn onderdeel van deze beschikking.

Procedure

Vorbereidingsprocedure

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

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.

Samenhangende activiteiten

De volgende activiteit is aan de aanvraag toegevoegd:

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

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

Volledigheid aanvraag

De Regeling omgevingsrecht (Mor) bepaalt welke stukken er ten minste bij een aanvraag omgevingsvergunning moeten worden ingediend.

Bij indiening van de aanvraag waren die stukken in onvoldoende mate aanwezig.

Wij hebben de aanvrager daarom op 22 februari 2021 schriftelijk verzocht om de aanvraag aan te vullen.

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

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

Ontwerpbeschikking

Tussen 25 september 2025 en 5 november 2025 heeft het ontwerp van de beschikking ter inzage gelegen en is eenieder in de gelegenheid gesteld om zienswijzen naar voren te brengen. Van deze gelegenheid is gebruik gemaakt.

Zienswijzen

Tegen dit ontwerp-besluit zijn zienswijzen ingediend.

Beantwoording zienswijzen

De ingediende zienswijzen zijn betrokken bij de beoordeling van de aanvraag en geven geen aanleiding om het ontwerpbesluit te wijzigen. De beantwoording van de zienswijzen is opgenomen in de zienswijzennota (bijlage D), die integraal onderdeel uitmaakt van deze beschikking.

Inwerkingtreding beschikking

De beschikking treedt in werking met ingang van de dag na afloop van de termijn voor het indienen van een beroepschrift. De beroepstermijn bedraagt zes weken en vangt aan met ingang van de dag na die waarop het besluit overeenkomstig artikel 3:44, eerste lid, onderdeel a van de Awb ter inzage is gelegd.

Beroep instellen

Een belanghebbende, die zienswijzen naar voren heeft gebracht tegen de ontwerpbeschikking of aan wie redelijkerwijs niet kan worden verweten dit niet te hebben gedaan, kan tegen de beschikking op grond van de Algemene wet bestuursrecht een beroepschrift indienen binnen zes weken na de dag waarop deze ter inzage is gelegd. Dit kan bij de Rechtbank Rotterdam, sector bestuursrecht (Postbus 50951, 3007 BM Rotterdam). Het beroepschrift moet voorzien zijn van een handtekening en in elk geval bevatten: de naam en het adres van de indiener, de dagtekening, een omschrijving van het besluit waartegen het beroep is gericht en de gronden van het beroep. Voor de behandeling van het beroep wordt door de rechtbank een bedrag aan griffierecht geheven.

Digitaal beroep instellen bij de rechtbank is ook mogelijk via

<http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht.aspx>. Daarvoor heeft de indiener wel een elektronische handtekening (DigiD of eHerkenning) nodig. Kijk op de genoemde website voor de precieze voorwaarden.

Voorlopige voorziening

De beschikking treedt in werking nadat de termijn voor het instellen van beroep is verstreken. Het indienen van een beroepschrift houdt de werking van het besluit niet tegen. Bij een spoedeisend belang dat dit besluit niet in werking treedt, kan een belanghebbende, die een beroepschrift heeft ingediend, de Voorzieningenrechter van de Rechtbank 's-Gravenhage, Bestuursrecht (Postbus 20302, 2500 EH Den Haag) verzoeken om een voorlopige voorziening (tijdelijke beslissing) te treffen. Voor de behandeling van het verzoek wordt een bedrag aan griffierecht geheven.

Men kan digitaal een verzoek om voorlopige voorziening instellen bij genoemde rechtbank via de website <https://www.rechtspraak.nl/Uw-Situatie/Naar-de-rechter/Rechtszaak-starten>. Daarvoor is een elektronische handtekening (DigiD of eHerkenning) nodig. Op de genoemde website staan de precieze voorwaarden vermeld.

Wijziging en intrekking omgevingsvergunning

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

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

Ondertekening

Burgemeester en wethouders van gemeente Dordrecht,
namens dezen,

A.A.J. Heeren
manager Unit Regulering Bouw en Brandveiligheid van de Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid

Deze brief is digitaal vastgesteld en is daarom niet ondertekend.

Besluitdatum: 23 maart 2026

Bijlage A

Deze bijlage is onderdeel van de beschikking op de aanvraag
die is geregistreerd onder nummer: 9003Z-20-384309

Gegevens en bescheiden

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

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

ALGEMEEN

- Aanvraagformulier

BOUWKUNDIG TEKENWERK

- Tekening BA-000 Impressies wijz. d.d. 02-04-2025
- Tekening BA-001 Situatie wijz. d.d. 18-02-2026
- Tekening BA-100 Plattegrond begane grond, wijz. d.d. 18-02-2026
- Tekening BA-101 Plattegrond Verdieping 1, wijz. d.d. 18-02-2026
- Tekening BA-102 Plattegrond Verdieping 2, wijz. d.d. 18-02-2026
- Tekening BA-103 Plattegrond Verdieping 3, wijz. d.d. 18-02-2026
- Tekening BA-104 Plattegrond Verdieping 4, wijz. d.d. 18-02-2026
- Tekening BA-105 Plattegrond Dak, wijz. d.d. 18-02-2026
- Tekening BA-200 Gevelaanzicht voor (ZO) – rechter (NO), wijz. d.d. 18-02-2026
- Tekening BA-201 Gevelaanzicht achter (NW) – links (ZW), wijz. d.d. 18-02-2026
- Tekening BA-300 Doorsnede AA, BB, wijz. d.d. 18-02-2026
- Tekening BA-301 Doorsnede CC, langsdoorsnede P, dwarsdoorsnede, wijz. d.d. 18-02-2026
- Tekening BA-10 Details, wijz. d.d. 02-04-2025
- Tekening BA-20 Traptekening, wijz. d.d. 02-04-2025

CONSTRUCTIEVE VEILIGHEID

Onderstaande documenten beoordeelden wij op constructieve uitgangspunten. Deze documenten keurden wij goed ten behoeve van de bouwaanvraag. Vóór uitvoering moeten deze constructieve uitgangspunten nog uitgewerkt worden tot definitieve uitvoeringsdocumenten;

- Tekening 21131 DO-C0510 rev.3 Principe details Jecon d.d. 19-03-2025
- Tekening 21131 DO-C0404 rev.2 Principeddoorsnede 04 Jecon d.d. 19-03-2025
- Tekening 21131 DO-C0403 rev.2 Principeddoorsnede 03 Jecon d.d. 19-03-2025
- Tekening 21131 DO-C0402 rev.2 Principeddoorsnede 02 Jecon d.d. 19-03-2025
- Tekening 21131 DO-C0401 rev.2 Principeddoorsnede 01 Jecon d.d. 19-03-2025
- Tekening 21131 DO-C0214 rev.3 Overzicht 4e verdieping Jecon d.d. 19-03-2025
- Tekening 21131 DO-C0213 rev.3 Overzicht 3e verdieping Jecon d.d. 19-03-2025
- Tekening 21131 DO-C0212 rev.3 Overzicht 2e verdieping Jecon d.d. 19-03-2025
- Tekening 21131 DO-C0211 rev.3 Overzicht 1e verdieping Jecon d.d. 19-03-2025
- Tekening 21131 DO-C0210 rev.3 Overzicht fundering/begane grond Jecon d.d. 19-03-2025
- Tekening 21131 DO-C0201 rev.3 Palenplan Jecon d.d. 03-04-2025
- Tekening 21131 DO-C0405 rev.2 Principeddoorsnede 05 Jecon d.d. 19-03-2025

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

BRANDVEILIGHEID

- Brandpreventieplan 2023-088-1, zelfstandige woningen + parkeergarage wijz. d.d. 08-09-2025*
- Brandpreventieplan 2023-088-2, wonen met zorg + bergingen wijz. d.d. 08-09-2025*
- Programma van Eisen RWA, doc. nr. P085587-PvE-RWA(v03), d.d. 02-07-2025
- Programma van Eisen BMI-OAI, doc. nr. P085587-PvE-BMI(v03), d.d. 02-07-2025

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

BOUWFYSICA

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

RAPPORTAGES

- Ruimtelijke onderbouwing zorgappartementen Overkampweg 115, maart 2026
- Presentatie Tuinontwerp, Studio Max Koen, ingediend d.d. 04-04-2025
- Biodiversiteit in de Tuin, Studio Max Koen, ingediend d.d. 04-04-2025
- Toets Bouwbesluit BA-02 Stijl architectuur d.d. 02-04-2025
- Akoestisch onderzoek Zorgappartementen Yulius locatie Overkampweg 115 in Dordrecht' van 10-06-2024
- Archeologisch bureauonderzoek & Inventariserend veldonderzoek 22460710/42501 met goedkeuring d.d. 26-10-2010
- Stikstofberekening, 020-752 wijz. D.d. 05-03-2026
- Verkennend bodemonderzoek A3652, gecontroleerd d.d. 06-03-2018

Bijlage B

Deze bijlage is onderdeel van de beschikking op de aanvraag die is geregistreerd onder nummer: 9003Z-20-384309

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

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

Overwegingen

BOUWBESLUIT

De aanvraag en de daarbij ingediende stukken hebben wij getoetst aan het Bouwbesluit 2012. Naar ons oordeel is in voldoende mate aannemelijk gemaakt dat de aanvraag voldoet aan de van toepassing zijnde voorschriften welke benodigd zijn voor de beoordeling van de bouwaanvraag met als voorwaarde een nadere indiening/uitwerking van de stukken, zie hiervoor 'Voorschriften' en 'Verplichtingen'.

BESTEMMINGSPLAN

De aanvraag en de daarbij ingediende stukken hebben wij getoetst aan het ter plaatse geldende bestemmingsplan. De aanvraag is in strijd met het bestemmingsplan. De activiteit 'Planologisch afwijken' maakt daarom onderdeel uit van deze aanvraag. Uit de beoordeling van die activiteit blijkt dat van de strijdigheid met het bestemmingsplan niet kan worden afgeweken. De overwegingen die tot deze conclusie hebben geleid kunt u terugvinden in bijlage C.

BOUWVERORDENING

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

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

REDELIJKE EISEN VAN WELSTAND

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

De architect licht het plan toe, onder andere wat betreft de detaillering (zoals de nu toegepaste neggemaat), het kleur- en materiaalgebruik (in hoofdzaak een okerkleurige waterstrich steen, vooruitstekende delen in een donkere strengperssteen), en hoe de aansluiting op het naastgelegen bestaande gebouw is vormgegeven en gematerialiseerd. Uitgezocht is welke steen hier destijds is toegepast, en hoe er op een goede manier een aansluiting kan worden gemaakt. Het bestaande metselwerk van het buurpand is op locatie bekeken wat betreft hoogte, detaillering en uitvoering van het metselwerk. In het plan wordt daarop aangesloten door het metselwerk van de direct aangrenzende gevel identiek uit te voeren, en door dezelfde steen toe te passen.

Een en ander heeft geleid tot een aantal aanpassingen van het ontwerp rondom de entree, en tot aanpassingen van de wijze waarop de donkere plint aansluit op de parkeergarage. De entree is nu beschouwd en ontworpen als een 'voeg' tussen de gebouwdelen, met een groot balkon als luifel.

De haalbaarheid van de op het dakterras voorgestelde boom is nog niet onderzocht. Er zal inheemse beplanting worden toegepast.

Advies commissie

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

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

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

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

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

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

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

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

CONCLUSIE

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

Voorschriften

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

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

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

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

Verplichtingen

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

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

1. De hieronder opgesomde stukken dienen, op grond van artikel 2.7 van de Mor, uiterlijk binnen een termijn van drie weken voor de start van de uitvoering van desbetreffende handeling worden overgelegd:
 - a. Stukken ten aanzien van het uiterlijk van het bouwwerk:
 1. Kleur- en materiaalbemonstering.
2. Geveltekeningen en detaillering met uitwerking van de entree/balkons zoals de Welstanscommissie heeft geadviseerd in haar advies van 11 juni 2025. Zie hiervoor ook 'Voorschriften' in deze vergunning.
 - b. Stukken ten aanzien van de constructieve veiligheid:
 1. Funderingsadvies incl. sonderingen;
2. Zettingsberekening;
3. Gewichtsberekening;
4. Stabiliteitsberekening;
5. Brandcompartimentering (stabiliteit gebouwdelen onder brandomstandigheden), weerstand tegen brand;
6. Paalspecificaties en –berekening;
7. Palenplan;
8. Overzichtstekening van de fundering op staal met voorstel voor grondverbetering;
9. Constructie overzichtstekeningen en details van de fundering, alle bouwlagen en het dak;
10. Wapeningstekening en berekening van de in het werk gestorte betonconstructies;
11. Wapeningstekening en berekening van de geprefabriceerde betonelementen;
12. Stekkenplan en berekening van de stekken resp. verankeringen van de prefab elementen;
13. Tekening en berekening van de staalconstructies en details;
14. Tekening en berekening van de houten constructies;
15. Berekening van de brandwerendheid van beton / staal -constructies
16. Berekeningen en – tekeningen van de gevelconstructie;
17. Berekeningen en – tekeningen van de noodoverlaten van het dak;
18. Specificaties en berekening van overige constructiedelen:
 - a. Isokorf of gelijkwaardige verbindingen;
 - b. Metselwerkondersteuning en verankeringen;
 - c. Balusters en verankeringen;
19. Detailtekeningen en berekening van niet genoemde (onder-)delen;
20. Indien van toepassing: verlijmd (gevel) elementen (zoals bijv. constructief verlijmd glas, steenstrips) dienen verwerkt te worden met het plan van aanpak volgens protocol:
<https://www.vereniging-bwt.nl/centraal-overleg-bouwconstructies/documenten/>
 - c. Stukken ten aanzien van de brandveiligheid:
 1. Het exacte ontwerp van het (gezaamenlijke) voedingspunt en de afnamepunten droge blusleidingen.

2. Op de tekeningen van het brandveiligheidsconcept zijn de afnamepunten op de 2e, 3e en 4e verdieping in ruimte 'EBVR' bij as O-P/ 24-25 van tekening 'gevallen'. Deze dienen overeenstemming met de tekeningenset 020-752 BA-100 t/m BA-105 te worden opgenomen op de tekeningen.
3. PVE's BMI-OAI (zorg-)woningen: De uitgangspuntendocumenten van de brandmeld- & ontruimingsalarminstallaties dienen ter goedkeuring te worden aangeboden aan het bevoegd gezag alvorens deze worden geïnstalleerd. I.v.m. de directe doormelding van het brandalarm moet gebruikgemaakt worden van gescheiden doormeldcriteria. Voor meer informatie zie 'Aansluitvoorwaarden ATSP' op www.zhzveilig.nl/OMS.
'Aansluitvoorwaarden ATSP' op www.zhzveilig.nl/OMS.
 - d. Stukken ten aanzien van de omgevingsveiligheid (zie paragraaf 5.3.3 van de omgevingsregeling):
 1. Bouwveiligheidsplan
 2. Monitoringsplan;

In afwijking van het bovenstaande dienen de hieronder opgesomde stukken uiterlijk binnen een termijn van één week voor aanvang van de stortwerkzaamheden van de fundering te worden overgelegd:
 - e. Stukken ten aanzien van de constructieve veiligheid:
 1. heirapport met kalenderstaten;
 2. revisie palenplan waarop de paalmisstanden staan aangegeven;
 3. tekeningen en berekeningen van de constructieve voorzieningen in verband met paalmisstanden.

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

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

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

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

2. In het plan worden, wegens het niet kunnen voldoen aan de eis voor meerdere brandweeringen, droge blusleidingen toegepast. De droge blusleidingen dienen te voldoen aan de NEN 1594, waarbij het in afwijking van de norm is toegestaan om de afnamepunten zoals op de tekeningen is aangegeven, buiten te trappenhuizen te plaatsen.
3. Toetreding Brandweer: Het object wordt voorzien van een directe doormelding van het brandalarm naar de meldkamer van de brandweer. Bij activering van de doormelding van het brandalarm dient ook de hoofdbrandweeringang (automatisch) te worden ontsloten zodat de brandweer bij aankomst het object kan betreden. In de documenten wordt aangegeven dat een sleutelkuis t.b.v. toetreding brandweer wordt toegepast.
De brandweer maakt geen gebruik meer van de 'standaard' brandweersleutelkluizen. Indien alsnog een sleutelkuis wordt toegepast dan dient deze door de brandweer zijn te openen zonder dat zij daar een sleutel o.i.d. voor hoeft te gebruiken. Een mogelijke oplossing hiervoor is om de sleutelkuis uit te voeren met SOS Toegang. Dit is een beveiligde elektronische ontsluitingsmogelijkheid voor hulpdiensten (Brandweer én Ambulance). Bezoek www.sostoegang.nl voor meer informatie. De toe te passen wijze van toetreding moet in overleg met de Veiligheidsregio - Brandweer Zuid-Holland Zuid worden afgestemd.
4. Het mechanisch ventilatiesysteem dient een voorziening te hebben waarmee het systeem handmatig kan worden uitgeschakeld bij een externe calamiteit die kan leiden tot een voor de gezondheid nadelige kwaliteit van de binnenlucht. Dit is vereist omdat het bouwwerk wordt gebouwd is gelegen binnen een gifwolkaandachtsgebied.
5. Op enkele plaatsen in het ontwerp wordt gevlucht langs een andere woning toegangsdeur. De voorgestelde gelijkwaardigheid voor toepassing van 'rookmelder gestuurde vrijloopdrangers' is, gezien de zeer korte afstand van het samenvallende deel, acceptabel.

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

Mededelingen

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

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

1. Wij adviseren u om rekening te houden met de beroepstermijn voordat u van deze omgevingsvergunning gebruik maakt. Beroep kan namelijk leiden tot intrekking van deze beschikking. U kunt navragen of er binnen deze beroepstermijn beroepschriften zijn ingediend. Daartoe neemt u contact op met de gemeente, telefoon (078) 770 2058.
2. Deze vergunning wordt verleend behoudens rechten van derden. U dient dus rekening te houden met eigendomsrechten, wettelijke regelingen of afspraken in de privaatrechtelijke sfeer. Ook komt het veroorzaken van onrechtmatige hinder met een rechtsgeldige vergunning voor uw risico. Wij adviseren u om uw plan of project te bespreken met belanghebbenden zoals bureaus, eigenaren enz. Ook de gemeente kan onder belanghebbende worden begrepen. U heeft als houder van de vergunning zelf de plicht om na te gaan wie in dit geval belanghebbenden zijn.
3. De vergunning voor deze activiteit kan geheel of gedeeltelijk worden ingetrokken. Dit kan onder meer indien:
 - de vergunning of ontheffing ten gevolge van een onjuiste of onvolledige opgave is verleend;
 - gedurende drie jaar geen handelingen zijn verricht met gebruikmaking van de vergunning;
 - niet overeenkomstig de vergunning of ontheffing is of wordt gehandeld;
 - de aan de vergunning of ontheffing verbonden voorschriften of beperkingen niet zijn of worden nageleefd;
 - de voor de houder van de vergunning of ontheffing als zodanig geldende algemene regels niet zijn of worden nageleefd.
4. Voor inlichtingen en mededelingen omtrent de uitvoering van de werkzaamheden kan contact worden opgenomen met de Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid, telefoon (078) 770 8585. U vraagt dan naar de Unit Integraal Toezicht.
5. De voor het bouwwerk benodigde adressering wordt middels een afzonderlijk besluit vastgesteld.

Bijlage C

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

In deze bijlage worden de activiteitgebonden overwegingen vermeld voor de activiteit:

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

Overwegingen

BESTEMMINGSPLAN

De aanvraag en de daarbij ingediende stukken hebben wij getoetst aan het ter plaatse geldende bestemmingsplan "Overkampweg".

A. De aanvraag valt binnen de enkelbestemmingen:

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

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

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

2. "Groen"

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

BEVOEGDHEID AFWIJKEN

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

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

MOTIVERING

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

Het college heeft een discretionaire bevoegdheid om beargumenteerd gebruik te maken voornoemde mogelijkheid om af te wijken van het bestemmingsplan. Gelet op de ruimtelijke onderbouwing en de daarin beschreven effecten op

onder meer verkeer, parkeren, milieu en stedenbouw, is het college van oordeel dat het plan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

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

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

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

Stedenbouwkundig

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

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

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

Verkeerskundig

De berekening, welke verricht is door gemeente Dordrecht, komt uit op een behoefte van afgerond 76 parkeerplaatsen voor auto. Afgerond bedraagt de parkeerbehoefte van bewoners en gebruikers 76 parkeerplaatsen. In het gebouw zijn 87 parkeerplaatsen beschikbaar. Daarmee kan in de parkeerbehoefte van het complex worden voorzien. In de aanvraag en zienswijze wordt niet specifiek ingegaan op het benodigde aantal fietsparkeerplaatsen. Het plan voorziet wel in 72 inpandige bergingen, dit is naar het oordeel van de gemeente afdoende. Het uitgebreide verkeersadvies d.d. 11 april 2025 treft u in bijlage.

CONCLUSIE

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

Bijlage D

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

Nota van Beantwoording Zienswijzen

1. Ingediende zienswijzen

Het ontwerpbesluit voor het realiseren van een woon-zorgcomplex aan de Overkampweg 115 te Dordrecht heeft overeenkomstig de wettelijke procedure ter inzage gelegen. Binnen de termijn zijn drie zienswijzen ingediend:

1. [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

De zienswijzen zijn beoordeeld in het kader van de ruimtelijke aanvaardbaarheid van de voorgenomen ontwikkeling, mede aan de hand van de ruimtelijke onderbouwing, het verkeersadvies van 11 april 2025, de sloopmelding (zaak 9003Z-25-467217), gemeentelijk beleid en de geldende wet- en regelgeving.

Voor zover zienswijzen betrekking hebben op technische uitvoeringsaspecten van het bouwplan, geldt dat deze aspecten worden getoetst in het kader van de technische vergunningverlening. Deze aspecten maken als zodanig geen onderdeel uit van de planologische beoordeling van de ruimtelijke aanvaardbaarheid van het initiatief.

2. Beantwoording per zienswijze

2.1 Zienswijze 1 — [REDACTED]

De heer Staat uit zorgen over de capaciteit van de keuken, personeelsvoorzieningen, parkeren, bereikbaarheid van bergingen en technische ruimten en de situering van de HVC-ruimte.

Beoordeling

De aangevoerde punten hebben betrekking op de interne functionele en bouwtechnische inrichting van het gebouw. Deze onderwerpen raken niet aan de ruimtelijke inpasbaarheid van de ontwikkeling en worden beoordeeld in het kader van de bouwtechnische vergunningverlening.

Uit de ruimtelijke onderbouwing blijkt dat het zorgcomplex qua omvang, situering en gebruik passend is binnen de locatie en functioneel uitvoerbaar is.

Ten aanzien van parkeren is vastgesteld dat de parkeerbehoefte 76 parkeerplaatsen bedraagt. Met de realisatie van 87 parkeerplaatsen wordt voldaan aan de gemeentelijke parkeernormen. Daarnaast worden 72 inpandige bergingen gerealiseerd voor fietsen en scootmobielen, waarmee ook de stallingsbehoefte ruimtelijk is geborgd.

De situering van de HVC-ruimte voldoet aan de geldende richtlijnen en leidt niet tot een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat.

Conclusie zienswijze 1

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het plan.

2.2 Zienswijze 2 — Albert Schweitzer ziekenhuis (ASz)

Het ASz heeft opmerkingen gemaakt over de leesbaarheid van tekeningen, erfgrenzen, geluid, noodaggregaten, brandweerbereikbaarheid, sloopwerkzaamheden, gebiedscommunicatie en een nabijgelegen groenstrook.

Tekeningen en erfgrenzen

Alle relevante stukken hebben digitaal ter inzage gelegen. Indien documenten technisch niet konden worden

geopend, kunnen deze op verzoek in alternatieve vorm worden verstrekt.

De situering van het gebouw en de parkeervoorzieningen ten opzichte van de erfgrenzen wordt bepaald aan de hand van de bij de aanvraag behorende, definitieve situatietekeningen.

Naar aanleiding van de zienswijze zijn de tekeningen op onderdelen verduidelijkt en waar nodig gecorrigeerd. Deze wijzigingen hebben geen betrekking op de situering van het gebouw of de parkeervoorzieningen en leiden niet tot een andere ruimtelijke beoordeling van het plan.

Erfgrens

In de zienswijze wordt gesteld dat het bouwplan mogelijk de perceelsgrens met het terrein van het Albert Schweitzer ziekenhuis overschrijdt.

Naar aanleiding hiervan zijn de situatietekeningen en bouwtekeningen opnieuw beoordeeld. Uit de meest recente, destijds bij de aanvraag behorende tekening (BA-100, gewijzigd d.d. 29-10-2025) bleek dat het gebouw aan de oostzijde van de parkeergarage ogenschijnlijk over de perceelsgrens was gesitueerd. Deze tekening is inmiddels vervangen door tekening BA/100, gewijzigd d.d. 18-02-2026. Naar aanleiding van de zienswijze zijn de situatietekeningen verduidelijkt/gecorrigeerd. Uit de thans bij de aanvraag behorende tekening BA/100 van 18-02-2026 blijkt dat het bouwplan niet over de perceelsgrens is gesitueerd.

Brandveiligheidsaspecten zijn beoordeeld door de Veiligheidsregio Zuid-Holland Zuid en maken geen onderdeel uit van de planologische beoordeling.

Geluid en milieuzonering

De ontwikkeling is getoetst aan de richtafstanden uit de VNG-publicatie *Bedrijven en milieuzonering*. Daarbij wordt voldaan aan de richtafstand van 10 meter die geldt voor een ziekenhuisfunctie.

Uit de uitgevoerde akoestische beoordeling volgt dat ter plaatse sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Het ziekenhuis overschrijdt bij het testen van de noodstroomaggregaten de geluidsregels uit het Omgevingsplan. Om deze activiteit te kunnen blijven uitvoeren, is op 8 september 2025 bij Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid een verzoek om maatwerk ingediend. Inmiddels is een maatwerkbesluit genomen (zaaknummer Z-25-467498, documentnummer D-25-2574378), waarin verruimde geluidsnormen zijn vastgesteld. Hierdoor blijft het voor het ziekenhuis mogelijk de noodstroomaggregaten overdag te testen.

Inkijk

In de zienswijze wordt gesteld dat vanuit de geplande woningen inkijk kan ontstaan in de verpleegafdelingen van het Albert Schweitzer ziekenhuis.

De mogelijke inkijk dient te worden beoordeeld in het kader van een goede ruimtelijke ordening. Daarbij is van belang dat de afstand tussen het voorziene woongebouw en het ziekenhuis 18-20 meter bedraagt. Daarnaast wordt aan de zijde van de perceelsgrens een afstand van ongeveer 2 tot 2,5 meter aangehouden tussen de gevel van het gebouw en de perceelsgrens met het terrein van het ziekenhuis.

Gelet op deze afstanden, de situering en oriëntatie van de bebouwing en de stedelijke context van het Gezondheidspark, waar verschillende functies op relatief korte afstand van elkaar zijn gelegen, is geen sprake van een zodanige mate van inkijk dat deze planologisch onaanvaardbaar moet worden geacht. In een dergelijke binnenstedelijke omgeving is een zekere mate van wederzijdse inkijk gebruikelijk en aanvaardbaar.

Daarbij wordt onderkend dat het hier geen reguliere woonomgeving betreft, maar een ziekenhuisomgeving waarin de privacy van patiënten een bijzonder belang vormt. Dit leidt echter niet tot een ander oordeel, nu gelet op de onderlinge afstanden (minimaal 18-20 meter) en de situering van de bebouwing geen sprake is van directe en ongehinderde zichtlijnen in individuele verblijfsruimten.

In dit verband is van belang dat volgens vaste jurisprudentie een zekere mate van inkijk in een stedelijke omgeving inherent en aanvaardbaar is.

Voor zover wordt gewezen op het bepaalde in artikel 5:50 van het Burgerlijk Wetboek, geldt dat deze civielrechtelijke norm een ander toetsingskader kent en niet bepalend is voor de planologische beoordeling. Overigens is niet gebleken dat het bouwplan daarmee op voorhand in strijd is.

Het aspect inkijk vormt daarom geen belemmering voor de ruimtelijke aanvaardbaarheid van de ontwikkeling.

Bereikbaarheid hulpdiensten

De bereikbaarheid voor hulpdiensten is afgestemd met de Veiligheidsregio Zuid-Holland Zuid. Het plan is aangepast ten aanzien van bluswatervoorziening, bereikbaarheid en opstelplaatsen, die zijn gesitueerd in het openbaar gebied aan de zijde van de Overkampweg.

Op grond van artikel 62 van de Wet veiligheidsregio's kan de brandweer in noodsituaties zo nodig aangrenzende percelen betreden voor de uitvoering van haar taken.

Sloopwerkzaamheden

De sloop vindt plaats op basis van een geldige sloopmelding. Eventuele uitvoeringsaspecten staan los van de ruimtelijke beoordeling.

Groenstrook (snippergroen)

De gemeente heeft toegezegd het ASz in het vervolg actief te informeren in het geval er een voornemen bestaat gronden aan de openbaarheid te onttrekken.

Gebiedscommunicatie

Het verzoek om structureel overleg over gebiedsontwikkelingen binnen het Gezondheidspark wordt door de gemeente opgepakt, maar vormt geen ruimtelijk toetsingscriterium voor deze vergunning.

Verzoek nieuwe inzagetermijn

In de zienswijze wordt verzocht om eventuele gebreken in de stukken door de initiatiefnemer te laten herstellen en de aanvraag vervolgens opnieuw ter inzage te leggen zodat belanghebbenden hun zienswijze kunnen baseren op volledige en toetsbare informatie.

Dit verzoek wordt niet gevolgd. Tijdens de behandeling van de aanvraag kunnen stukken worden verduidelijkt of aangepast. Zolang deze wijzigingen niet leiden tot een wezenlijk ander plan, bestaat geen verplichting om het ontwerpbesluit opnieuw ter inzage te leggen. De aangebrachte wijzigingen in de stukken hebben geen betrekking op de ruimtelijke hoofdopzet van het plan en leiden niet tot een andere ruimtelijke beoordeling.

Er bestaat daarom geen aanleiding om de ontwerpbesluiten opnieuw ter inzage te leggen.

Conclusie zienswijze 2

De zienswijze heeft aanleiding gegeven de onderliggende tekeningen te verduidelijken, maar geeft geen aanleiding het plan of de ruimtelijke beoordeling aan te passen.

2.3 Zienswijze 3 —

uit zorgen over verkeer, parkeerdruk, geluidsoverlast, het leefklimaat en bouwhinder.

Verkeer

Uit het verkeersadvies van 11 april 2025 volgt dat de verkeersaantrekkende werking van het zorgcomplex past binnen de capaciteit van de Overkampweg. De toename van het verkeer leidt niet tot een onevenredige aantasting van de verkeersveiligheid of de doorstroming.

Toepasselijk parkeerbeleid

De aanvraag om omgevingsvergunning is ingediend in 2020. Op grond van het overgangsrecht en de destijds geldende beleidsregels wordt de aanvraag beoordeeld volgens het parkeerbeleid dat gold op het moment van indiening.

Uit een vergelijking van de opeenvolgende versies van de gemeentelijke beleidsregels parkeren blijkt dat voor deze ontwikkeling geen materiële verschillen bestaan. De beoordeling op basis van het beleid uit 2020 is derhalve juist.

Parkeerbehoefte

Op basis van de destijds geldende CROW-kencijfers bedraagt de parkeerbehoefte:

- 63,7 parkeerplaatsen voor bewoners en personeel;
- 33,5 parkeerplaatsen voor bezoekers op het maatgevende moment.

Binnen het plan worden 87 parkeerplaatsen gerealiseerd. Daarmee wordt ruimschoots voldaan aan de parkeerbehoefte voor bewoners en personeel.

Volgens het in 2020 geldende parkeerbeleid hoeven parkeerplaatsen voor bezoekers in gereguleerd gebied niet op eigen terrein te worden gerealiseerd. De destijds geldende beleidsregels bevatten bovendien geen maximum voor het aantal te realiseren parkeerplaatsen.

Bestaande parkeerdruk

Voor zover in de zienswijze wordt gesteld dat in de bestaande situatie reeds sprake is van parkeerdruk in de omgeving, onder meer als gevolg van bezoekers, ouders en rijkschoolactiviteiten, wordt het volgende overwogen. Bij de beoordeling of wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid dient te worden uitgegaan van de toename van de parkeerbehoefte als gevolg van het voorgenomen bouwplan. Een eventueel bestaand tekort aan parkeerplaatsen in de omgeving kan daarbij in beginsel buiten beschouwing worden gelaten.

Het bouwplan voorziet, zoals hiervoor is toegelicht, in voldoende parkeerplaatsen om te voorzien in de parkeerbehoefte die door de ontwikkeling zelf wordt gegenereerd. Niet is gebleken dat als gevolg van het plan een onaanvaardbare toename van de parkeerdruk in de omgeving zal ontstaan.

Het voorgaande laat onverlet dat eventuele bestaande parkeerproblematiek een aandachtspunt vormt voor de gemeente, maar deze staat los van de beoordeling van de ruimtelijke aanvaardbaarheid van het voorliggende bouwplan.

Bezoekersparkeren

Bezoekers zullen gebruikmaken van parkeerplaatsen in de openbare ruimte, waaronder parkeervoorzieningen die tevens door het ziekenhuis worden gebruikt en de parkeerstrook langs de Overkampweg. Dit is in een stedelijke omgeving gebruikelijk en planologisch aanvaardbaar.

Niet is gebleken dat hierdoor een onaanvaardbare parkeerdruk in de omgeving ontstaat. Openstelling van de parkeergarage voor openbaar gebruik ligt niet voor de hand, aangezien dit kan leiden tot ongewenst gebruik.

Daarnaast is de garage niet uitgerust met voorzieningen voor openbaar parkeren, zoals een slagboominstallatie of betaalvoorzieningen.

Woon- en leefklimaat

Uit de ruimtelijke onderbouwing blijkt dat wordt voldaan aan de geldende normen voor geluid, luchtkwaliteit, bezonning en privacy. Er blijft sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Bouwhinder

Bouwhinder betreft een tijdelijke uitvoeringsfase en wordt gereguleerd via een bouwveiligheidsplan en de algemene zorgplicht. Dit aspect maakt geen onderdeel uit van de planologische beoordeling.

Conclusie zienswijze 3

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het plan.

3. Eindconclusie

De ingediende zienswijzen zijn zorgvuldig beoordeeld. De aangevoerde argumenten leiden niet tot de conclusie dat de voorgenomen ontwikkeling ruimtelijk onaanvaardbaar is of dat sprake is van een onevenredige aantasting van belangen van omwonenden of omliggende functies.

De ontwikkeling wordt stedenbouwkundig, verkeerskundig en milieukundig aanvaardbaar geacht en leidt tot een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.