

Ontwerp omgevingsvergunning

Documentnummer: D-24-2413416

Aanvraag

Wij hebben op 5 april 2023 een aanvraag omgevingsvergunning als bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) ontvangen van Petanque Club Dordrecht, met omschrijving: "het bouwen van een petanque clubgebouw". Deze aanvraag gaat over de locatie: Zeehavenlaan ong. te Dordrecht kadastraal bekend gemeente Dordrecht, sectie M, perceelnummer 4022.

U diende deze aanvraag in met nummer 7693073 via het Omgevingsloket online.

Wij hebben deze aanvraag geregistreerd onder nummer: Z-23-424443

De volgende activiteit is aangevraagd:

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

Bevoegd gezag

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

Beschikking

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

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

Het vergunde plan of project kan als volgt worden omschreven:

Het bouwen van een petanque clubgebouw (oppervlakte 29,3 x 28,4 m, goothoogte 4,0 m+P, bouwhoogte 5,5 m +P) dat ruimte biedt aan negen petanquebanen, een kantine van 166 m², een bar/keuken van 31 m², een berging van 61 m², een installatieruimte en toiletruimten. Op het buitenterrein wordt voorzien in de aanleg van (zestien) petanquebanen met vier lichtenmasten (maximaal 6 meter hoog), een terras, ruimte ten behoeve van het stallen van (ten minste 18) fietsen. Het buitenterrein wordt landschappelijk ingepast door middel van kleine fruitbomen, inclusief siergrassen, bodembedekkers, meerstammige struiken en een haag voor het hek aan de zuidzijde van het perceel.

Wij hebben verder besloten om de daarbij benodigde afwijkingen te verlenen zoals benoemd in de activiteitgebonden bijlage C.

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

Al deze bijlagen zijn onderdeel van deze beschikking.

Procedure

Vorbereidingsprocedure

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

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 6 juli 2023 schriftelijk verzocht om de aanvraag aan te vullen.

Op 3 januari 2024 hebben wij voldoende aanvulling 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 bijlage B.

Terinzagelegging ontwerp-beschikking en gelegenheid indienen zienswijzen

Op 4 juni 2024 start de terinzagelegging van deze ontwerpbeschikking en loopt tot en met 16 juli 2024. 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 verlenen.

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

Ondertekening

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


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

Deze beschikking is digitaal vastgesteld en is daarom niet ondertekend.

Datum verzonden: 29 mei 2024

Bijlage A

Deze bijlage is onderdeel van de beschikking op de aanvraag die is geregistreerd onder nummer: Z-23-424443

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.

- Aanvraagformulier, 5 april 2023, Aanvraagnummer: 7693073;
- Tekeningenset 023-1057 BA-01 luchtfoto, foto, situatietekening, plattegrond, gevelaanzichten, sfeerimpressies - Stijl Architectuur d.d. 22-5-2024;
- Tekening 023-1057 Petanqueclub - detail wand;
- Tekening 023-1057 Petanqueclub - detail nok;
- Tekening 023-1057 Zeehavenlaan 1A Groenplan d.d. 05-03-2024;
- 023-1057 rookproductie Petanqueclub Stijl Architectuur d.d. 17-7-2023
- 023-1057 Checklist Veilig Onderhoud Petanqueclub d.d. 13-7-2023;
- Rapport BENG-berekening Petanqueclub Zeehavenlaan Dordrecht d.d. 6-9-2023;
- Rapport Ruimtelijke onderbouw PC Dordrecht v3 Buro Ros d.d. maart 2024;
- Tekening Bijlage - berekening Oppervlakten Groen-Verharding Petanqueclub Gemeente Dordrecht d.d. 1-12-2023;
- Rapport Verkennend bodemonderzoek Zeehavenlaan 1 te Dordrecht Tritium advies 2307/110/MP-01, versie 0 d.d. 15 december 2023;
- Rapport Akoestisch onderzoek Petanqueclub te Dordrecht R-JVO / 1939 v1 Voortman Ingenieurs d.d. 22-9-2023;
- Rapport Bijlage - onderzoek luchtkwaliteit Zeehavenlaan 1A Dordrecht;
- Rapport Onderzoek stikstofdepositie Zeehavenlaan 1A Dordrecht 20231376.v02 - incl. bijlagen De Roever d.d. 14 december 2023;
- Rapport AERIUS projectberekening 20231214110231 GebruiksfaseRakMb1hvXMqk d.d. 14-12-2023;
- Rapport AERIUS projectberekening 20231214105751 AanlegfaseRRVkkodcXQHx d.d. 14-12-2023;
- Rapport Quicksan Wet natuurbescherming Zeehavenlaan 1A Dordrecht BuroROS.338.V01De Roever d.d. 11-10-2023.

Gegevens en bescheiden met betrekking tot constructieve veiligheid

Onderstaande documenten beoordeelden wij niet inhoudelijk

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

1. Rapport ax2300057 v22_06 Summary of Calculations - Frisomat - 31-01-2023

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.

1. Tekening 60442 W-01 Palenplan - IBT - 18-04-2023 (*)
2. Tekening 60442 W-02 Fundering + begane grondvloer (vorm) - IBT - 18-04-2023 (*)
3. Tekening ax2300057-1 snede grondplan aanzichten - Frisomat - 31-01-2023 (**)
4. Tekeningset ax2300057-3 Details 3.1 t/m 3.8 - Frisomat - 24-07-2023 (**)

(*) Status volgens tekening: voorlopig. Daardoor nog niet akkoord als uitvoeringsdocument.

(**) Principe posities windverbanden en principe van de details zijn akkoord. (Detail)berekening en (detail)tekening dienen nog te worden aangeleverd.

Onderstaande documenten beoordeelden wij als uitvoeringsdocumenten.

Wij vonden geen aanleiding tot op- of aanmerkingen. Wij controleerden deze documenten op basis van ons vastgestelde toetsingsbeleid.

1. Rapport 60442-01 Beknopt Funderingsadvies - IBT - 18-04-2023
2. Rapport 60442-1 Hoofdberekening Constructie - IBT - 18-04-2023
3. Rapport 7296-1 - Geotechnisch onderzoek - Koops Grondmechanica - 13-03-2023
4. Rapport ax2300057 Overzicht reacties - Frisomat - 30-01-2023
5. Rapport ax2300057 Reaction forces - Frisomat - 30-01-2023

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

Bijlage B

Deze bijlage is onderdeel van de beschikking op de aanvraag die is geregistreerd onder nummer: Z-23-424443

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

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

Overwegingen

BOUWBESLUIT

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

BESTEMMINGSPLAN

De aanvraag en de daarbij ingediende stukken hebben wij getoetst aan het ter plaatse geldende bestemmingsplan. De aanvraag is in strijd met het bestemmingsplan. De activiteit 'Planologisch afwijken' maakt daarom onderdeel uit van deze aanvraag.

Uit de beoordeling van die activiteit blijkt dat van de strijdigheid met het bestemmingsplan kan worden afgeweken.

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 op 22 januari 2024 voor advies voorgelegd aan de Welstandscommissie. Deze commissie is van oordeel dat het uiterlijk of de plaatsing van het bouwwerk waarop de aanvraag betrekking heeft, zowel op zichzelf beschouwd als in verband met de omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan, niet in strijd is met redelijke eisen van welstand. Het advies van de commissie luidt als volgt:

Op 22 januari 2024 is het plan door de commissie beoordeeld, en gaf de commissie aan positief te zijn over het hier maken van een clubgebouw. De commissie gaf tevens aan de achtergrond van de eenvoud van het voorstel te begrijpen, en de keuze voor een bouwsysteem als dit. Deze eenvoud had bij het destijds beoordeelde plan echter geleid tot een op onderdelen te karige/schrale uitwerking, wat de commissie als een gemiste kans beschouwde bij het ontwerp van een verenigingsgebouw als dit. Onder een aantal voorwaarden was de commissie akkoord met het plan.

Het plan is aangepast aan de hand van de in het advies van 22 januari 2024 door de commissie geformuleerde voorwaarden. In plaats van de eerder voorgestelde pui en twee kleine raampjes worden er nu drie puien gemaakt. De gevelopeningen zijn uitgelijnd met de gevelplating. Hierdoor is het aangezicht en de relatie binnen-buiten verbeterd, en wordt uitzicht gegeven op de banen. Er is gekozen voor gevelbeplating in een lichtere kleur grijs (RAL 7012), wat het gebouw een vriendelijkere uitstraling geeft. De kleur van kozijnen, deuren en ramen is niet meer wit maar conform de kleur van de gevel. Er is aandacht besteed aan de landschappelijke inpassing / het toepassen groen op het terrein.

Resumerend is hiermee voldaan aan de door de commissie gestelde voorwaarden. Het plan is akkoord. Als aanbeveling wordt meegegeven om na te denken over het toepassen een luifel ter plaatse van het terras en/of een accent ter plaatse van de entree.

Positief

Wij hebben ingestemd met het advies van de Welstandscommissie.

CONCLUSIE

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

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 de stukken die deel uitmaken van de beschikking.
2. De hieronder opgesomde stukken dienen, op grond van artikel 2.7 van de Mor, uiterlijk binnen een termijn van drie weken voor de start van de uitvoering van desbetreffende handeling worden overgelegd:
 - a. Stukken ten aanzien van de constructieve veiligheid:
 1. Paalspecificaties en –berekening;
 2. Definitief palenplan;
 3. Definitieve constructie overzichtstekeningen en details van de fundering, begane grondvloer en het dak;
 4. Definitieve wapeningstekening van de in het werk gestorte betonconstructies;
 5. Stabiliteitsberekening inclusief uitwerking windverbanden;
 6. Definitieve tekening van de staalconstructies en details inclusief uitwerking windverbanden;
 7. Definitieve berekening van de staalconstructies inclusief detailberekening;
 8. Berekening van de brandwerendheid van de staalconstructies (indien van toepassing);
 9. Berekening van de gevelconstructie;
 10. Detailtekeningen en berekening van niet genoemde (onder-)delen;
 - b. Stukken ten aanzien van de brandveiligheid:
 1. Detaillering en/of productcertificaten van toegepaste (brandwerende) materialen in de noordgevel van het gebouw;
 - c. Stukken ten aanzien van thermische isolatie:
 1. Kwaliteitsverklaringen en CE-markeringen van de uitwendige scheidingsconstructie van de bijeenkomstfunctie en overige gebruiksfunctie;
 - d. Stukken ten aanzien van welstand:
 1. Tekeningen van de toe te passen lichtmasten en armaturen, waaruit onder ander blijkt dat sprake is van vleermuisvriendelijke verlichting zoals omschreven in de Ruimtelijke onderbouwing PC Dordrecht, Zeehavenlaan te Dordrecht d.d. maart 2024;
 2. Detailtekeningen van de toe te passen lichtmasten en armaturen, waaruit onder ander blijkt dat sprake is van vleermuisvriendelijke verlichting zoals omschreven in de Ruimtelijke onderbouwing PC Dordrecht, Zeehavenlaan te Dordrecht d.d. maart 2024;
 3. Opgave van de toe te passen bouwmaterialen en de kleur daarvan van de toe te passen lichtmasten en armaturen.

In afwijking van het bovenstaande dienen de hieronder opgesomde stukken uiterlijk binnen een termijn van één week voor aanvang van de stortwerkzaamheden van de fundering worden overgelegd:

- e. Stukken ten aanzien van de constructieve veiligheid:
 1. Heirapportage met kalenderstaten;
 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.

3. Tijdens de (ontgravings- c.q. bouw)werkzaamheden zijn de volgende bescheiden of een afschrift daarvan op het terrein aanwezig:
 - a. de omgevingsvergunning voor het bouwen,
 - b. overige voor het bouwen van belang zijnde vergunningen en documenten met nadere voorwaarden en ontheffingen.
4. Uiterlijk twee werkdagen voordat met de (ontgravings- c.q. bouw)werkzaamheden wordt begonnen, dient dit schriftelijk te worden gemeld. Deze melding doet u per e-mail aan: bouw-sloop@ozhz.nl of per post aan: Unit Integraal Toezicht A en B van de Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid, Postbus 550, 3300 AN Dordrecht.
Natuurlijk vermeldt u daarbij ons registratienummer: Z-23-424443

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;
- 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 vóórdat die controle niet meer op een veilige wijze kan plaatsvinden en/of deze onderdelen aan het oog zullen zijn onttrokken.

5. Met het bouwen mag niet worden begonnen voordat door of namens het bevoegd gezag:
 - a. de rooilijnen of bebouwingsgrenzen op het bouwterrein zijn uitgezet, en
 - b. het straatpeil is uitgezet.

Hiertoe dient u drie weken van tevoren contact op te nemen met de gemeente:

Cluster Ruimtelijke Kwaliteit, uitgiftepeilen@dordrecht.nl
respectievelijk Geo informatie, [REDACTED]

6. Uiterlijk op de eerste werkdag na de dag van beëindiging van de bouwwerkzaamheden, dient dit schriftelijk te worden gemeld. Deze melding doet u per e-mail aan: bouw-sloop@ozhz.nl of per post aan: Unit Integraal Toezicht A en B van de Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid, Postbus 550, 3300 AN Dordrecht.
Natuurlijk vermeldt u daarbij ons registratienummer: Z-23-424443

Het bouwwerk waarvoor vergunning is verleend, mag niet in gebruik gegeven of genomen zolang die 'gereedmelding' niet schriftelijk is gedaan.

7. Hinder (als bedoeld in hoofdstuk 8 van het Bouwbesluit) zoals het veroorzaken en/of het verspreiden van stank, stof, vocht, irriterend materiaal, geluid en trilling dient te worden voorkomen. Ter voorkoming en van hinder 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.

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

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.

Deze vergunning sluit bijvoorbeeld niet in en loopt in geen enkel opzicht vooruit op de (omgevings-) vergunning en/of melding die u mogelijk nodig heeft voor:

- het brandveilig gebruik (gebruiksmelding);
- reclamevoorzieningen;
- een horecabedrijf;

- verstrekking van (niet-)alcoholhoudende drank;
- het exploiteren van behendigheids- en/of kansspelautomaten;
- het exploiteren van een terras;
- een inrichting als bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;
- het hebben van voorwerpen onder, op of boven gemeentegrond.

U kunt daartoe contact opnemen met de gemeente, telefoon 14 078.

3. De vergunning voor deze activiteit kan geheel of gedeeltelijk worden ingetrokken. Dit kan onder meer indien:
 - de vergunning of ontheffing ten gevolge van een onjuiste of onvolledige opgave is verleend;
 - gedurende 26 weken geen handelingen zijn verricht met gebruikmaking van de vergunning;
 - niet overeenkomstig de vergunning of ontheffing is of wordt gehandeld;
 - de aan de vergunning of ontheffing verbonden voorschriften of beperkingen niet zijn of worden nageleefd;
 - de voor de houder van de vergunning of ontheffing als zodanig geldende algemene regels niet zijn of worden nageleefd.

4. Een bouwwerk moet, met inbegrip van de daarmee verband houdende (bouw)werkzaamheden, voldoen aan alle voorschriften van de bouwverordening en het Bouwbesluit. Bij de beoordeling van een aanvraag omgevingsvergunning is al aan veel van die voorschriften beoordeeld. Toch blijven er nog voorschriften over die pas tijdens of na het bouwen kunnen worden beoordeeld. Dit betekent dat het uw verantwoordelijkheid is om er tijdens het bouwen voor te zorgen dat er niet in strijd wordt gebouwd met de voorschriften van de bouwverordening en het Bouwbesluit. Hierbij geldt overigens dat er niet in afwijking van de verleende omgevingsvergunning mag worden gebouwd.

5. Het is verstandig om uw bouwplan in een vroeg stadium te bespreken met kabel-, leiding- en grondbeheerders. U kunt hierover bijvoorbeeld contact opnemen met het Kadaster, KLIC(WION).

6. 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 "Handelingskader PFAS-houdende grond en baggerspecie" van december 2021.

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.

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 gebruiksadviezen opgesteld. Kijk voor meer informatie hierover op <https://www.ozhz.nl/dossiers/lood-in-de-bodem/>

7. 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 (grofweg 15 maart tot 15 juli) rekening dient te houden.

Werkzaamheden binnen het broedseizoen zijn mogelijk indien door een deskundige is vastgesteld dat er geen bewoonde vogelnesten zijn, of indien is vastgesteld dat met het werken volgens een goedgekeurd werkprotocol, geen nesten van broedvogels worden verstoord. Een dergelijk ecologisch werkprotocol dient te zijn opgesteld door een ter zake deskundige en vervolgens goedgekeurd te zijn door het bevoegd gezag. In de aanvraag wordt aangegeven dat gebruik wordt gemaakt van vleermuisvriendelijke verlichting. Dit betekent de toepassing van lichtmasten met een lichtkleur van 590 +/- 7 nm, die niet in de vliegrouete van de vleermuizen staan, en lager zijn uitgevoerd dan 6 meter. Om deze rede is het door het gebruik van verlichting met deze golflengte uitgesloten dat vleermuizen voor de oriëntatie hinder zullen hebben van de beoogde ingreep. Met betrekking tot de vliegrouete moet de situering van de lichtmasten zodanig zijn, dat de verlichting geen invloed heeft op de bosschages aan de noord- en oostzijde van het plangebied. Dit kan opgelost worden door de verlichting van kappen te voorzien, zodat er geen licht schijnt naar deze bosschages.

8. 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.
9. 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 Ruimtelijke kwaliteit, team Bereikbaarheid, telefoon 14 078.
Voor ieder gebruik van alle voor verkeer bedoelde openbare ruimte, of wat hier invloed op kan uitoefenen, kan namelijk een aanvullende vergunning nodig zijn.
10. 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.
11. 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: Z-23-424443

In deze bijlage worden de activiteitgebonden overwegingen met de daarbij behorende mededelingen vermeld voor de activiteit:

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

Overwegingen

BESTEMMINGSPLAN

De aanvraag en de daarbij ingediende stukken hebben wij getoetst aan het ter plaatse geldende bestemmingsplan "Wielwijk, Crabbehof en Zuidhoven".

De aanvraag valt binnen de enkelbestemming:

A. "Sport".

De aanvraag is in strijd met artikel 14.2.2 onder a van het bestemmingsplan, omdat het gebouw niet wordt gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak'.

De aanvraag valt ook binnen de dubbelbestemming:

B. "Waarde – Archeologie -3".

De aanvraag is in strijd met artikel 23.2.1 van het bestemmingsplan, omdat bouwen ten behoeve van de voor "Waarde – Archeologie – 3" aangewezen gronden niet is toegestaan.

Op de aanvraag is voorts de volgende gebiedsaanduiding van toepassing:

C. "geluidszone - industrie".

Naar ons oordeel past de aanvraag hiermee binnen deze gebiedsaanduiding en voldoet de aanvraag aan de daarbij gegeven regels.

De aanvraag en de daarbij ingediende stukken hebben wij ook getoetst aan het ter plaatse geldende bestemmingsplan "partiële herziening regeling parkeren in bestemmingplannen Dordrecht".

Naar ons oordeel past de aanvraag, voor zover relevant, binnen de regels van dit bestemmingsplan.

BEVOEGDHEID AFWIJKEN

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

MOTIVERING AFWIJKEN

1. Voor het plan is overeenkomstig het bepaalde in artikel 2.12 eerste lid, onder a, sub 3° van de Wabo een ruimtelijke onderbouwing opgesteld;
2. In de ruimtelijke onderbouwing zijn de relevante (ruimtelijke) overwegingen opgenomen om medewerking aan de aanvraag omgevingsvergunning te verlenen;
3. Uit de ruimtelijke onderbouwing blijkt dat het project niet in strijd is met een goede ruimtelijke onderbouwing. Zo is de Ladder voor Duurzame Verstedelijking niet van toepassing omdat het project dermate gering van omvang is dat er geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling en de ladder niet doorlopen hoeft te worden.
4. Voor het plan is o.a. stedenbouwkundig advies gevraagd en dit advies luidde:
'Bij dit plan is een ruimtelijke onderbouwing aangeleverd. Hierin zijn alle betrokken omgevingsaspecten voldoende afgewogen, zoals natuur en stikstof. Daarnaast is voldoende inzicht gegeven in de financiële haalbaarheid en maatschappelijke uitvoerbaarheid. Er is voldoende overleg en afstemming geweest tussen gemeente en initiatiefnemer. Een petanquevereniging past op deze locatie naast de bestaande sportverenigingen. Het voorgestelde bouwvolume tbv kantine en binnenbanen is vanuit stedenbouwkundig oogpunt eveneens voorstelbaar. De erfgrenzen, hekwerken en inrichting buitenruimte zijn ook akkoord. Daarnaast zijn stedenbouw en verkeer akkoord met voorliggend plan. Conclusie: planjuridisch akkoord.'
5. Op basis van de gegevens uit het stikstofdepositieonderzoek kan worden geconcludeerd dat het beoogde project geen effect heeft (stikstofdepositie 0,00 mol/ha/jaar) op de stikstofdepositie ter plaatse van de stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden;
6. Het plan is niet in betekenende mate van invloed op de luchtkwaliteit. Daarnaast blijkt dat de luchtkwaliteit ter plaatse van het plan aanvaardbaar is, er wordt ruimschoots voldaan aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor het plan.
7. De autoparkeerbehoefte betreft afgerond 37 parkeerplaatsen. Deze parkeerbehoefte kan worden opgevangen op het aanliggende parkeerterrein en de aanliggende openbare parkeerplaatsen, uitgaande van het gemeten gebruik. Voor fietsparkeerplaatsen is op eigen terrein voldoende ruimte. Op basis van de fietsparkeercijfers van het CROW en de beleidsregels is berekend dat er minimaal 18 fietsen gestald moeten kunnen worden. In het voorliggende plan is de ruimte tussen de banen en de nieuwe parkeerplaats daar geschikt voor. Het plan is vanuit verkeer akkoord.
8. Het Verkennend bodemonderzoek Zeehavenlaan 1 te Dordrecht met kenmerk 2307/110/MP-01 versie 0, opgesteld door Tritium advies B.V. d.d. 15 december 2023, is naar behoren en conform de NEN richtlijnen uitgevoerd. Op grond van de resultaten vormt de kwaliteit van de bodem geen bezwaar om de omgevingsvergunning te verlenen.
9. Uit de QuickScan Wet natuurbescherming en de ruimtelijke onderbouwing komt naar voren dat op de locatie geen beschermde soorten worden verwacht. Wel geeft men aan dat nabij de locatie een groenstrook aanwezig is waar vleermuizen kunnen verblijven. Negatieve effecten op deze soorten worden voorkomen tijdens de bouw en in de nieuwe situatie door het toepassen van vleermuisvriendelijke verlichting, bestaande uit lichtmasten met een lichtkleur van 590 +/- 7 nm, die niet in de vliegrouete van de vleermuizen staan en lager zijn dan 6 meter. Nader onderzoek of een ontheffing in het kader van de Soortenbescherming is niet noodzakelijk;
10. Het Akoestisch onderzoek Petanqueclub te Dordrecht met kenmerk R-JVO/1939, opgesteld door Voortman Ingenieurs d.d. 22 september 2023, is in orde bevonden.
De meest nabij gelegen woningen van derden liggen op een afstand van ongeveer 20 meter ten zuiden van de petanqueclub. Gezien de ligging van de woningen kan voor de toetsing worden uitgegaan van een gebiedstypering gemengd gebied. Hiervoor gelden de volgende richtwaarden uit de Handreiking bedrijven en milieuzonering (stap 2):
 - 50 dB(A) etmaalwaarde voor het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau;
 - 70 dB(A) etmaalwaarde voor het maximaal geluidniveau;
 - 50 dB(A) etmaalwaarde voor indirecte hinder ten gevolge van verkeersaantrekkende werking.

De geluidbelasting op de woningen is berekend met een model. De hiervoor gebruikte gegevens en resultaten zijn duidelijk beschreven in het rapport.

Voor zowel het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau, het maximale geluidniveau als de indirecte hinder kan worden voldaan aan de richtwaarden. Daarmee is er sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en een goede ruimtelijke ordening.

11. Voor het plangebied geldt de waarde archeologie 3 met daaraan gekoppeld een vrijstelling van de onderzoekplicht voor bodemingrepen tot 100 cm -mv.

Deze vrijgestelde diepte wordt gezien de tekeningen voor de geplande bouw van het Pétanque clubgebouw en aanleg van meerdere petanquevelden niet overschreden. Bodemingrepen gaan niet dieper dan 50 cm -peil. Verder is uit het direct naburige proefsleuvenonderzoek aan de Laan der Verenigde Naties (project DDT 1203 ██████████, rapport Dordrecht Ondergronds #30, ██████████, Dordrecht 2012) gebleken dat behoudenswaardige archeologische waarden in deze omgeving, binnen dezelfde zone waarde archeologie 3, pas daadwerkelijk aanwezig zijn vanaf 220 cm -mv (278 cm -NAP). Dat is aanmerkelijk dieper dan de verwachte 100 cm -mv. Een paalzetting is toegestaan tot een totaaloppervlak van maximaal 5% van het daadwerkelijk te bebouwen terreindeel. Dit percentage zal door/voor het clubgebouw niet worden overschreden.

Er wordt geen archeologisch onderzoek verplicht gesteld. De vergunning kan wat betreft archeologie zonder voorwaarden worden verleend.

12. Er zijn geen ruimtelijke belangen aanwezig welke dermate zwaarwegend zijn dat de aanvraag omgevingsvergunning, inclusief buitenplanse afwijking, geweigerd zou moeten worden;

CONCLUSIE

Naar ons oordeel bestaat er hiermee voldoende grond om, met toepassing van de ons gegeven afwijkingsbevoegdheid, medewerking te verlenen aan deze activiteit van de aanvraag omgevingsvergunning.

Mededelingen

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

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

1. Wij adviseren u om rekening te houden met de beroepstermijn 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.

Noot

In dit document zijn gedeeltes onleesbaar gemaakt op grond van artikel 5 van de Wet open overheid:

- Art. 5.1 lid 2 onderdeel e Woo (naam)
- Art. 5.1 lid 2 onderdeel e Woo (e-mail)