

Ontwerpbeschikking Omgevingsvergunning

Uitgebreide procedure

Documentnummer: D-23-2386307

Aanvraag

Wij hebben op 18 december 2023 een aanvraag omgevingsvergunning als bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) ontvangen van Heijmans Vastgoed B.V., met omschrijving: "het bouwen van appartementen en woningen". Deze aanvraag gaat over de locatie: Admiraalsplein/ van Kinsbergenstraat te Dordrecht. De voorgenomen huisnummering van het project is Admiraalsplein 300 t/m 346 en Van Kinsbergenstraat 5 t/m 21.

U diende deze aanvraag in met nummer 7124633 via het Omgevingsloket online.
Wij hebben deze aanvraag geregistreerd onder nummer: Z-23-436849

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).

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) 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)

Omschrijving van plan of project

Het op 18 december 2023 ingediende bouwplan voorziet in het realiseren van 52 woningen verdeeld over 3 bouwblokken, commerciële voorzieningen en parkeergelegenheid aan het zuiden van het Admiraalsplein aan de van Kinsbergenstraat te Dordrecht.

De beoogde ontwikkeling voorziet in de bouw van een appartementencomplex met 4 verdiepingen (gebouw A) en een hofje van woningen opgedeeld in twee huizenblokken (gebouw B en gebouw C) haaks op elkaar geplaatst. In parkeergelegenheid wordt voorzien door de aanleg van parkeerplaatsen op het maaiveld. In gebouw A zal een ruimte voor commerciële voorzieningen met een oppervlakte van 234 m² bvo iets meer dan de helft van het oppervlak van de begane grond beslaan. Deze ruimte kan worden gebruikt voor bijvoorbeeld een supermarkt of huisartsenpraktijk. Verder bevinden zich op de begane grond een dubbel hoge fietsenstalling en 4 maisonnettes. Op de 1e verdieping bevinden zich de maisonnettes en 5 appartementen, welke toegankelijk zijn via een galerij. Op verdieping 2, 3 en 4 bevinden zich elk 9 appartementen, waarvan 5 appartementen toegankelijk zijn via de galerij en 4 per portiek bereikbaar zijn. Alle verdiepingen zijn zowel via een trap als met de lift bereikbaar.

Gebouw B bestaat uit zes eengezinswoningen van twee verdiepingen hoog, welke in het midden van het terrein is gesitueerd.

Gebouw C het zuidelijke bouwblok is gelegen aan de Van Kinsbergenstraat en bestaat uit negen eengezinswoningen, waarvan zes woningen met twee verdiepingen en drie woningen van drie verdiepingen hoog. De hoogte van de woningen met drie verdiepingen zal zorgen voor een betere overgang naar de hoogte van het woon-zorgcomplex naast gebouw C.

In totaal wordt het volgende programma gerealiseerd:

234 m² bvo aan commerciële voorzieningen (zoals een buurtsupermarkt of een huisartspraktijk);

52 woningen, waarvan:

1. 15 grondgebonden woningen;
2. 4 maisonnettes;
3. 33 appartementen.
4. commerciële ruimte

Wij hebben verder besloten om de daarbij benodigde afwijkingen te verlenen zoals benoemd in de activiteitgebonden bijlagen B en 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 de bijlagen B en C zijn de activiteitgebonden overwegingen beschreven en zijn, voor zover van toepassing, de activiteitgebonden verplichtingen en mededelingen opgesomd.

Het advies van de Veiligheidsregio ZHZ d.d. 25 november 2024 met kenmerk VRZHZ - 2024-00004501 is bijgevoegd als bijlage D.

Het Besluit Hogere Grenswaarden d.d. 2 december 2024 is bijgevoegd als bijlage E.

Al deze bijlagen zijn onderdeel van deze beschikking.

Procedure

Juridisch kader

Op 1 januari 2024 zijn de Omgevingswet en de Invoering 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 15 december 2023. Dat betekent dat in dit geval de Wabo, zoals die gold vóór 1 januari 2024, van toepassing blijft voor zover de aanvraag ziet op de activiteiten Bouwen, planologisch afwijken (artikel 2.1. lid 1 onder a en c Wabo) en het maken, hebben of veranderen van een uitweg (artikel 2.2, lid 1 onder e Wabo).

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 Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit 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 11 oktober 2024 schriftelijk verzocht om de aanvraag aan te vullen.

Op 19 december 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.

Wijziging van de aanvraag

Op 17 september 2024 en 6 november 2024 hebben wij een wijziging en aanvulling op de aanvraag ontvangen. Deze wijziging heeft betrekking op welstands- en brandveiligheidsaspecten.

Wij hebben deze wijziging in de aanvraag opgenomen.

Opschorting van de beslistermijn

Op 13 maart 2024 hebben wij op verzoek van de aanvrager de termijn, waarbinnen een beslissing op de aanvraag moet worden genomen, met 16 weken opgeschort. Wij hebben dit gedaan op grond van artikel 4.15, lid 2 onder a. van de Awb.

Op 24 mei 2024 hebben wij op verzoek van de aanvrager de termijn, waarbinnen een beslissing op de aanvraag moet worden genomen, nog eens met 13 weken opgeschort tot 29 weken. Wij hebben dit gedaan op grond van artikel 4.15, lid 2 onder a. van de Awb.

Op 13 december 2024 hebben wij op verzoek van de aanvrager de termijn, waarbinnen een beslissing op de aanvraag moet worden genomen, nog eens met 8 weken opgeschort tot 37 weken. Wij hebben dit gedaan op grond van artikel 4.15, lid 2 onder a. van de Awb.

Verlengen beslistermijn

Wij hebben op 2 januari 2024 de termijn, waarbinnen een beslissing op de aanvraag moet worden genomen, eenmalig met 6 weken verlengd. Dit hebben wij gedaan op grond van artikel 3.9, lid 2 van de Wabo.

Verlengen van de beslistermijn was nodig omdat bekend was dat de advisering over uw aanvraag meer tijd in beslag zou nemen.

Beslistermijn van orde op uw aanvraag

Er is sprake van een beslistermijn van orde. Er is sprake van een uitgebreide procedure en de Omgevingswet is vanaf 1 januari 2024 in werking getreden.

Termijn van orde

De beslistermijn van orde eindigt daarmee op 18 april 2025.

Beoordeling vergunningplicht op grond van Natuurbeschermingswet (Stikstofdepositie)

Team lucht is 2x om advies verzocht in verband met nieuwbouwwoningen aan de Admiraalsplein en de Van Kinsbergenstraat te Dordrecht. Het voornemen is om 234 m² bvo aan commerciële voorzieningen en 52 woningen te realiseren waarvan 15 grondgebonden woningen, 4 maisonnettes en 33 appartementen. De bouwduur is geschat op 1 jaar. Het plangebied is gelegen op bijna 4,3 km afstand van stikstofgevoelige natuur in het Natura 2000-gebied de Biesbosch.

De opmerkingen uit het eerste advies van 17 oktober 2024 zijn middels aanvullingen en aanpassingen verwerkt en opnieuw ter beoordeling voorgelegd aan Team Lucht.

Conclusie en advies d.d. 22 november 2024

Het stikstofdepositieonderzoek is opnieuw beoordeeld en akkoord bevonden.

Op basis van de gegevens uit het onderzoek 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.

Wel zijn er nog steeds enkele opmerkingen te maken op het stikstofonderzoek. Eventuele aanpassingen zullen niet leiden tot stikstofdepositie hoger dan 0,00 mol/ha/jaar. Eventuele aanpassingen zijn daarom niet nodig.

Geraadpleegde/ beoordeelde documenten

- Stikstofdepositieonderzoek van Rho adviseur (d.d. 11-12-2024 en kenmerk: 20230129/182829/);
- AERIUS-bestand van aanlegfase (d.d. 11-12-2024 en kenmerk: RuLtRxhaLsXJ);
- AERIUS-bestand van gebruiksfase (d.d. 24-10-2024 en kenmerk: S2NGypwFzEaF).

Beoordeling Flora en Fauna

Team ecologie van de Omgevingsdienst Zuid Holland Zuid heeft het volgende aangegeven:

- Conclusie en advies Senior Adviseur Ecologie Unit Omgevingskwaliteit

Considerans:

De QuickScan is doorgenomen en gecontroleerd, evenals een eerder uitgevoerd onderzoek direct ten zuiden van de Van Kinsbergenstraat. Er worden geen problemen verwacht, het onderzoek is goed uitgevoerd.

De conclusie luidt dat geen beschermde verblijfplaatsen of andere functies van beschermde soorten worden verwacht en dat door het treffen van zorgplichtmaatregelen tijdens de bouwfase de natuur in voldoende mate beschermd wordt.

Uit inventarisatie van soorten (Quickscan Admiraalsplein te Dordrecht, conceptrapport. RANA2333, Adviesbureau E.C.O. Logisch B.V. d.d. 12-1-2024) blijkt dat geen beschermde verblijfplaatsen van soorten worden verwacht. Wel is aangegeven dat het plangebied vermoedelijk gebruikt wordt door vleermuizen als (niet essentieel) foerageergebied en vliegroute. Ook kunnen in het aanwezige groen algemene vogels tot broeden komen.

In het kader van de zorgplicht Wet natuurbescherming zijn verplichtingen opgenomen.

Verplichtingen:

1. De start van de (sloop- en bouw-) werkzaamheden dient plaats te vinden buiten de broedperiode van vogels (globaal van maart t/m augustus). Indien dit onverhoopt niet mogelijk is, dan dient ten laatste twee weken voor de werkzaamheden aanvangen het terrein door een deskundige te worden gecontroleerd op mogelijke broedvogels. Een broedsel is altijd beschermd ook buiten broedperiode.

Toelichting

Indien 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 de Wet natuurbescherming 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 Wet natuurbescherming overtreden wordt.

2. De (bouw) werkzaamheden dienen zoveel mogelijk overdag te worden uitgevoerd (buiten schemerperioden).
3. Als (in afwijking van voorschrift 2) het onvermijdelijk is werkzaamheden in de schemer of nachtperiode uit te voeren, dient gebruik te worden gemaakt van vleermuisvriendelijke verlichting (op bouwplaats gerichte geconvergeerde lichtbundels, niet zijwaarts gericht, gebruik van de juiste kleur verlichting, bijv. amberkleurig).
4. De werkzaamheden dienen, richting te handhaven groen, in één richting te worden uitgevoerd waardoor aanwezige fauna voor de werkzaamheden uit kunnen vluchten.
5. Wanneer ondanks zorgvuldig handelen, onderzoek en advies schade lijkt te ontstaan voor beschermde flora en fauna, dient direct contact opgenomen te worden met een ter zake deskundige.

Terinzagelegging ontwerp-beschikking en gelegenheid indienen zienswijzen

Vanaf 27 januari 2025 is de 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 beroepsschrift 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.

Ondertekening

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

A.D.L. Vink

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

Deze ontwerpbeschikking is digitaal vastgesteld en is daarom niet ondertekend.

Datum verzonden: 21 januari 2025

Bijlage A

Deze bijlage is onderdeel van de beschikking op de aanvraag die is geregistreerd onder nummer: Z-23-436849

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/diverse advisering:

- Aanvraagformulier blz. 1 t/m 13 met de activiteit Bouwen voor het bouwen van appartementen en grondgebonden eengezinswoningen aan de Van Kinsbergenstraat, ingediend d.d. 18 december 2023;
- Tweezijdig ondertekende planschadeovereenkomst d.d. 26 januari 2024;
- Ruimtelijke Onderbouwing Admiraalsplein Dordrecht projectnummer 20230129 blz. 1 t/m 60 van RHO Adviseurs d.d. 9 oktober 2024, ingediend d.d. 9 oktober 2024;
- Aanmeldnotitie Vormvrije M.E.R.-Beoordeling Admiraalsplein Dordrecht (concept) projectnummer 20230129 blz. 1 t/m 12 van RHO Adviseurs d.d. 12 september 2024, ingediend d.d. 17 september 2024;
- Bezonningsstudie december 2024 Admiraalsplein Dordrecht projectnummer 20230129 blz. 1 t/m 29 van RHO Adviseurs d.d. 3 december 2024, ingediend d.d. 11 december 2024.

Archeologie:

- Archeologisch bureauonderzoek & Inventariserend Veldonderzoek, verkennende fase Admiraalsplein blz. 1 t/m 32 Van IDDS Archeologie d.d. 4 maart 2024, ingediend d.d. 17 september 2024.

Bodem:

- Verkennend milieukundig bodemonderzoek en verkennend asbestonderzoek voor Admiraalsplein te Dordrecht blz. 1 t/m 107 Kenmerk A3790-06/BJO/rap1 van IDDS d.d. 15 maart 2024 ingediend d.d. 17 september 2024;
- Historisch Vooronderzoek Conflictperiode Ontplofbare Oorlogsresten voor Admiraalsplein te Dordrecht blz. 1 t/m 164 Kenmerk A5298-04/SHL/HVO1 van IDDS d.d. 20 maart 2024 ingediend d.d. 17 september 2024.

Bouwbesluit/Bouwfysica:

- Tekeningenset blz. 1 t/m 11 inzake Scan Installaties Admiraalsplein te Dordrecht van Nieman, d.d. 13 juli 2022, ingediend d.d. 18 december 2024;
- Rapportage Energie versie 2 blz. 1 t/m 378 Admiraalsplein te Dordrecht van Nieman, d.d. 31 oktober 2024, ingediend d.d. 6 november 2024;
- Rapportage Energieconcepten Grondgebonden woningen blz. 1 t/m 3 Admiraalsplein te Dordrecht van Nieman, d.d. 10 augustus 2023, ingediend d.d. 18 december 2023;
- Rapportage Daglicht en Ventilatie versie 2 blz. 1 t/m 40 Admiraalsplein te Dordrecht van Nieman, d.d. 4 november 2024, ingediend d.d. 6 november 2024.

Bouwkundig:

00-Uitgangspunten

- Tekeningenlijst WABO Admiraalsplein Dordrecht werknummer 234 tekening 000 blz. 1 van Arons en Gelauff Architecten gewijzigd d.d. 21 oktober 2024, ingediend d.d. 6 november 2024;
- Kleur- en Materiaalstaat exterieur en interieur Admiraalsplein Dordrecht werknummer 234 blz. 1 t/m 4 van Arons en Gelauff Architecten d.d. 10 september 2024, ingediend d.d. 17 september 2024;
- WABO- ontwerpboek Admiraalsplein Dordrecht werknummer 234 blz. 1 t/m 32 van Arons en Gelauff Architecten gewijzigd d.d. 8 oktober 2024, ingediend d.d. 9 oktober 2024.

10-Plattegronden

Appartementengebouw A:

- Tekening nr. 300.A werknummer 234 inzake plattegrond begane grond A 1:100 Admiraalsplein Dordrecht van Arons en Gelauff Architecten gewijzigd d.d. 21 oktober 2024, ingediend d.d. 6 november 2024;
- Tekening nr. 301.A werknummer 234 inzake plattegrond eerste verdieping A 1:100 Admiraalsplein Dordrecht van Arons en Gelauff Architecten gewijzigd d.d. 21 oktober 2024, ingediend d.d. 6 november 2024;
- Tekening nr. 302.A werknummer 234 inzake plattegrond tweede verdieping A 1:100 Admiraalsplein Dordrecht van Arons en Gelauff Architecten gewijzigd d.d. 21 oktober 2024, ingediend d.d. 6 november 2024;
- Tekening nr. 303.A werknummer 234 inzake plattegrond derde verdieping A 1:100 Admiraalsplein Dordrecht van Arons en Gelauff Architecten gewijzigd d.d. 21 oktober 2024, ingediend d.d. 6 november 2024;
- Tekening nr. 304.A werknummer 234 inzake plattegrond vierde verdieping A 1:100 Admiraalsplein Dordrecht van Arons en Gelauff Architecten gewijzigd d.d. 21 oktober 2024, ingediend d.d. 6 november 2024;
- Tekening nr. 305.A werknummer 234 inzake plattegrond vijfde verdieping A 1:100 Admiraalsplein Dordrecht van Arons en Gelauff Architecten gewijzigd d.d. 21 oktober 2024, ingediend d.d. 6 november 2024.

Grondgebonden woningen B1 en B2:

- Tekening nr. 300.B1 werknummer 234 inzake plattegrond begane grond B1 1:100 Admiraalsplein Dordrecht van Arons en Gelauff Architecten gewijzigd d.d. 21 oktober 2024, ingediend d.d. 6 november 2024;
- Tekening nr. 300.B2 werknummer 234 inzake plattegrond begane grond B2 1:100 Admiraalsplein Dordrecht van Arons en Gelauff Architecten d.d. 10 september 2024, ingediend d.d. 17 september 2024;
- Tekening nr. 301.B1 werknummer 234 inzake plattegrond eerste verdieping B1 1:100 Admiraalsplein Dordrecht van Arons en Gelauff Architecten d.d. 10 september 2024, ingediend d.d. 17 september 2024;
- Tekening nr. 301.B2 werknummer 234 inzake plattegrond eerste verdieping B2 1:100 Admiraalsplein Dordrecht van Arons en Gelauff Architecten gewijzigd d.d. 26 september 2024, ingediend d.d. 6 november 2024;
- Tekening nr. 302.B1 werknummer 234 inzake plattegrond tweede verdieping B1 1:100 Admiraalsplein Dordrecht van Arons en Gelauff Architecten gewijzigd d.d. 26 september 2024, ingediend d.d. 6 november 2024;
- Tekening nr. 302.B2 werknummer 234 inzake plattegrond tweede verdieping B2 1:100 Admiraalsplein Dordrecht van Arons en Gelauff Architecten gewijzigd d.d. 26 september 2024, ingediend d.d. 6 november 2024;
- Tekening nr. 303.B1 werknummer 234 inzake plattegrond derde verdieping B1 1:100 Admiraalsplein Dordrecht van Arons en Gelauff Architecten gewijzigd d.d. 26 september 2024, ingediend d.d. 6 november 2024;
- Tekening nr. 303.B2 werknummer 234 inzake plattegrond derde verdieping B2 1:100 Admiraalsplein Dordrecht van Arons en Gelauff Architecten gewijzigd d.d. 26 september 2024, ingediend d.d. 6 november 2024;
- Tekening nr. 304.B1 werknummer 234 inzake plattegrond vierde verdieping B1 1:100 Admiraalsplein Dordrecht van Arons en Gelauff Architecten gewijzigd d.d. 26 september 2024, ingediend d.d. 6 november 2024.

20-Doorsneden

- Tekening nr. 321.A werknummer 234 inzake doorsneden A, B 1:100 Admiraalsplein Dordrecht van Arons en Gelauff Architecten gewijzigd d.d. 21 oktober 2024, ingediend d.d. 6 november 2024;
- Tekening nr. 322.B werknummer 234 inzake doorsneden C, D,E,F 1:100 Admiraalsplein Dordrecht van Arons en Gelauff Architecten gewijzigd d.d. 21 oktober 2024, ingediend d.d. 6 november 2024.

30-Gevels

- Tekening nr. 331.A werknummer 234 inzake noordgevel A, oostgevel A 1:100 Admiraalsplein Dordrecht van Arons en Gelauff Architecten gewijzigd d.d. 21 oktober 2024, ingediend d.d. 6 november 2024;
- Tekening nr. 332.A werknummer 234 inzake westgevel A, zuidgevel A 1:100 Admiraalsplein Dordrecht van Arons en Gelauff Architecten gewijzigd d.d. 21 oktober 2024, ingediend d.d. 6 november 2024;
- Tekening nr. 333.B1 werknummer 234 inzake gevels B1 1:100 Admiraalsplein Dordrecht van Arons en Gelauff Architecten gewijzigd d.d. 25 oktober 2024, ingediend d.d. 6 november 2024;
- Tekening nr. 333.B2 werknummer 234 inzake gevels B2 1:100 Admiraalsplein Dordrecht van

Arons en Gelauff Architecten gewijzigd d.d. 25 oktober 2024, ingediend d.d. 6 november 2024.

40-Situatie

- Tekening nr. 340 werknummer 234 inzake Situatietekening 1:500 Admiraalsplein Dordrecht van Arons en Gelauff Architecten gewijzigd d.d. 21 oktober 2024, ingediend d.d. 6 november 2024;
- Tekening nr. 341 werknummer 234 inzake Situatietekening 1:200 Admiraalsplein Dordrecht van Arons en Gelauff Architecten gewijzigd d.d. 21 oktober 2024, ingediend d.d. 6 november 2024.

70-Details

- Tekening nr. 370 werknummer 234 inzake voorblad, Admiraalsplein Dordrecht van Arons en Gelauff Architecten gewijzigd d.d. 21 oktober 2024, ingediend d.d. 6 november 2024;
 - Tekening nr. 370A werknummer 234 inzake tekeningenlijst A, Admiraalsplein Dordrecht van Arons en Gelauff Architecten gewijzigd d.d. 21 oktober 2024, ingediend d.d. 6 november 2024;
 - Tekening nr. 370B werknummer 234 inzake tekeningenlijst B, Admiraalsplein Dordrecht van Arons en Gelauff Architecten gewijzigd d.d. 21 oktober 2024, ingediend d.d. 6 november 2024;
 - Tekening nr. 371 werknummer 234 inzake renvooi, Admiraalsplein Dordrecht van Arons en Gelauff Architecten gewijzigd d.d. 21 oktober 2024, ingediend d.d. 6 november 2024;
 - Tekening nr. 373A werknummer 234 inzake details A, Admiraalsplein Dordrecht van Arons en Gelauff Architecten gewijzigd d.d. 21 oktober 2024, ingediend d.d. 6 november 2024;
 - Tekening nr. 373B werknummer 234 inzake details B, Admiraalsplein Dordrecht van Arons en Gelauff Architecten gewijzigd d.d. 21 oktober 2024, ingediend d.d. 6 november 2024.
-
- Tekening nr. B.14.2 werknummer 234 inzake detail Keerwand en beplanting B2, Admiraalsplein Dordrecht van Arons en Gelauff Architecten d.d. 27 september 2024, ingediend d.d. 8 oktober 2024;
 - Tekening nr. B.14.3 werknummer 234 inzake detail Keerwand en beplanting, Admiraalsplein Dordrecht van Arons en Gelauff Architecten d.d. 27 september 2024, ingediend d.d. 8 oktober 2024;
 - Tekening nr. B.14.4 werknummer 234 inzake detail Metselwerk en beplanting B1, Admiraalsplein Dordrecht van Arons en Gelauff Architecten d.d. 6 september 2024, ingediend d.d. 8 oktober 2024.

Opties

- Tekening nr. 360B werknummer 234 inzake opties B, Admiraalsplein Dordrecht van Arons en Gelauff Architecten d.d. 10 september 2024, ingediend d.d. 17 september 2024;
- Tekening nr. 369.B werknummer 234 inzake opties B, Admiraalsplein Dordrecht van Arons en Gelauff Architecten d.d. 10 september 2024, ingediend d.d. 19 november 2024.

Brandveiligheid:

- Rapportage brandveiligheid omgevingsvergunning versie 2 blz. 1 t/m 91 referentie 20211347/33418 over Admiraalsplein te Dordrecht van Nieman Raadgevende Ingenieurs, d.d. 31 oktober 2024, ingediend d.d. 6 november 2024;
- Het advies van de Veiligheidsregio ZHZ d.d. 25 november 2024 met kenmerk VRZHZ - 2024-00004501.

Plattegronden droge blusleiding Appartementengebouw A:

- Tekening nr. 300.A werknummer 234 inzake plattegrond begane grond A 1:100 Admiraalsplein Dordrecht van Arons en Gelauff Architecten gewijzigd d.d. 21 oktober 2024, ingediend d.d. 16 december 2024;
- Tekening nr. 301.A werknummer 234 inzake plattegrond eerste verdieping A 1:100 Admiraalsplein Dordrecht van Arons en Gelauff Architecten gewijzigd d.d. 9 december 2024, ingediend d.d. 16 december 2024;
- Tekening nr. 302.A werknummer 234 inzake plattegrond tweede verdieping A 1:100 Admiraalsplein Dordrecht van Arons en Gelauff Architecten gewijzigd d.d. 9 december 2024, ingediend d.d. 16 december 2024;
- Tekening nr. 303.A werknummer 234 inzake plattegrond derde verdieping A 1:100 Admiraalsplein Dordrecht van Arons en Gelauff Architecten gewijzigd d.d. 9 december 2024, ingediend d.d. 16 december 2024;

- Tekening nr. 304.A werknummer 234 inzake plattegrond vierde verdieping A 1:100 Admiraalsplein Dordrecht van Arons en Gelauff Architecten gewijzigd d.d. 9 december 2024, ingediend d.d. 16 n december 2024;
- Tekening nr. 305.A werknummer 234 inzake plattegrond vijfde verdieping A 1:100 Admiraalsplein Dordrecht van Arons en Gelauff Architecten gewijzigd d.d. 21 oktober 2024, ingediend d.d. 16 december 2024.

Constructie

Onderstaande documenten beoordeelden wij niet inhoudelijk;

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

1. Documentenlijst 20220098 AO DL-01 - Goudstikker - 01-10-2024
2. Tekening 06-110 B01 C palenplan - Concretio - 23-09-2008
3. Tekening 06-110 B02 F plattegrond fundering en kolomstekken - Concretio - 08-10-2008
4. Tekening 06-110 B03 A wapening fundering - Concretio - 08-10-2008

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. Rapport 230362-F1-AJJ oriënterend funderingsadvies - Tjaden grondmechanica - 19-07-2023
2. Rapport GDV-20220098-B01 Algemene constructiegegevens VO - Goudstikker - 07-08-2023
3. Tekening 20220098 AO-001-A a palenplan blok A - Goudstikker - 17-12-2024
4. Tekening 20220098 AO-001-B1 a palenplan blok B1 - Goudstikker - 17-12-2024
5. Tekening 20220098 AO-001-B2 0 palenplan blok B2 met bestaande palen - Goudstikker -13-09-2024
6. Tekening 20220098 AO-100-A 0 detaillering onderbouw blok A - Goudstikker - 13-09-2024
7. Tekening 20220098 AO-100-B a detaillering onderbouw blok B - Goudstikker - 01-10-2024
8. Tekening 20220098 AO-101-A a fundering - begane grondvloer blok A - Goudstikker - 01-10-2024
9. Tekening 20220098 AO-101-B1 a fundering - begane grondvloer blok B1 - Goudstikker - 01-10-2024
10. Tekening 20220098 AO-101-B2 0 fundering - begane grondvloer blok B2 - Goudstikker - 13-09-2024
11. Tekening 20220098 AO-201-A a wandaanzichten blok A - Goudstikker - 01-10-2024
12. Tekening 20220098 AO-300-A 0 detaillering bovenbouw blok A - Goudstikker - 13-09-2024
13. Tekening 20220098 AO-300-B a detaillering bovenbouw blok B - Goudstikker - 01-10-2024
14. Tekening 20220098 AO-301-A a 1e verdiepingsvloer blok A - Goudstikker - 01-10-2024
15. Tekening 20220098 AO-301-B1 a 1e verdiepingsvloer blok B1 - Goudstikker - 01-10-2024
16. Tekening 20220098 AO-301-B2 0 1e verdiepingsvloer blok B2 - Goudstikker - 13-09-2024
17. Tekening 20220098 AO-302-A a 2e verdiepingsvloer blok A - Goudstikker - 01-10-2024
18. Tekening 20220098 AO-302-B1 0 2e verdiepingsvloer blok B1 - Goudstikker - 13-09-2024
19. Tekening 20220098 AO-302-B2 0 2e verdiepingsvloer blok B2 - Goudstikker - 13-09-2024
20. Tekening 20220098 AO-303-A a 3e verdiepingsvloer blok A - Goudstikker - 01-10-2024
21. Tekening 20220098 AO-303-B1 0 3e verdiepingsvloer/ dakvloer blok B1 - Goudstikker - 13-09-2024
22. Tekening 20220098 AO-303-B2 0 dakvloer blok B2 - Goudstikker - 13-09-2024
23. Tekening 20220098 AO-304-A a 4e verdiepingsvloer blok A - Goudstikker - 01-10-2024
24. Tekening 20220098 AO-304-B1 0 dakvloer blok B1 - Goudstikker - 13-09-2024
25. Tekening 20220098 AO-305-A a dakvloer blok A - Goudstikker - 01-10-2024

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

Flora en Fauna:

- Quicksan Admiraalsplein (concept) projectcode RANA 2333 van Adviesbureau E.C.O. Logisch B.V. blz 1 t/m 22 d.d.12 januari 2024, ingediend d.d. 17 september 2024.

Geluid:

- Onderzoek wegverkeerslawaai en industrielawaai blz. 1 t/m 88 referentie 20230129/126700/PJBr over Admiraalsplein te Dordrecht van RHO Adviseurs, d.d. 18 november 2024, ingediend d.d. 25 november 2024;
- Besluit Hogere Waarden Wet Geluidhinder Admiraalsplein/Van Kinsbergenstraat blz. 1 t/m 2 te Dordrecht van Burgemeester en Wethouders te Dordrecht, d.d. 2 december 2024.

Gelijkwaardigheid:

- Notitie Buitenruimte blz. 1 t/m 7 referentie 20211347/ 29937 over Admiraalsplein te Dordrecht van Nieman, d.d. 20 juni 2024, ingediend d.d. 6 november 2024.

Stedenbouwkundig/ Welstand:

- Tekeningenset Wabo ontwerp blz. 1 t/m 32 Admiraalsplein te Dordrecht van Arons en Gelauff Architecten, d.d. 10 september 2024, ingediend d.d. 8 oktober 2024.

Stikstofdepositie:

- Memo stikstofdepositie Admiraalsplein kenmerk 20230129/156424 van RHO Adviseurs blz. 1 t/m 12 d.d. 11 december 2024, ingediend d.d. 16 december 2024;
- Memo overzicht wijzigingen stikstofdepositie Admiraalsplein kenmerk 20230129/156424 van RHO Adviseurs blz.1 d.d. 11 december 2024, ingediend d.d. 16 december 2024;
- AERIUS NOx uitstoot bouwfase projectberekening Aeries Kenmerk RuLrXhaLsXJ blz. 1 t/m 7 d.d. 11 december 2024, ingediend d.d. 16 december 2024;
- AERIUS NOx uitstoot gebruiksfase projectberekening Aeries Kenmerk S2NGypwFzEaF blz. 1 t/m 7 d.d. 24 oktober 2024, ingediend d.d. 16 december 2024.

Veiligheid:

- Rapport Bouwveiligheidsplan 37app+15 egw Admiraalsplein Dordrecht van Heijmans blz. 1 t/m 17, d.d. 19 november 2024, ingediend d.d. 22 november 2024;
- Rapport V&G-plan ontwerpfase blz. 1 t/m 8 Admiraalsplein te Dordrecht van Arons en Gelauff Architecten d.d. 22 oktober 2024, ingediend d.d. 7 november 2024;
- Tekeningen Situaties Admiraalsplein te Dordrecht van Arons en Gelauff Architecten ingediend d.d. 7 november 2024.
- Email Bouwveiligheidsplan toelichting van J. Hollander d.d. 5 november 2024, ingediend d.d. 6 november 2024.

Bijlage B

Deze bijlage is onderdeel van de beschikking op de aanvraag die is geregistreerd onder nummer: Z-23-436849

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.

De aanvraag en de daarbij ingediende stukken hebben wij getoetst aan het Bouwbesluit 2012. Met inachtneming van artikel 1.3 (bij gelijkwaardigheid) van dit besluit is naar ons oordeel in voldoende mate aannemelijk gemaakt dat de aanvraag voldoet aan de van toepassing zijnde voorschriften.

Beroep op gelijkwaardigheid

Aan een voorschrift van Bouwbesluit 2012 hoeft niet te worden voldaan, indien het bouwwerk of het gebruik daarvan, anders dan door toepassing van het desbetreffende voorschrift, ten minste dezelfde mate van veiligheid biedt, als is beoogd met de voorschriften.

Binnen de aanvraag wordt 5 maal een beroep gedaan op het gelijkwaardigheidsbeginsel volgens artikel 1.3 van het Bouwbesluit 2012.

a. 1 verzoek om gelijkwaardigheid inzake rechtstreekse bereikbaarheid van een buitenruimte in de Notitie Buitenruimte

In de Notitie Buitenruimte blz. 1 t/m 7 referentie 20211347/ 29937 over Admiraalsplein te Dordrecht van Nieman. wordt voor dit plan gelijkwaardigheid aangevraagd voor het volgende hieronder genoemde punt:

De rechtstreekse bereikbaarheid van een buitenruimte.

Dit betekent onder andere dat elke woning een eigen buitenruimte moet hebben die "rechtstreeks" vanuit de woning bereikbaar moet zijn.

Het appartementengebouw aan het Admiraalsplein wordt voorzien van buitenruimten die bereikbaar zijn via de galerij.

Het zijn de volgende prestatie-eisen: artikel 4.34 en 4.35 van het Bouwbesluit 2012:

Artikel 4.34 lid 1 (aansturingsartikel):

1. Een te bouwen woonfunctie, anders dan een woonfunctie voor studenten of een woonfunctie voor zorg, heeft een rechtstreeks bereikbare buitenruimte.
2. Aan de in het eerste lid gestelde eis wordt voldaan door toepassing van de voorschriften in deze afdeling.

Artikel 4.35. Aanwezigheid, afmetingen en bereikbaarheid

1. Een woonfunctie heeft een niet-gemeenschappelijke buitenruimte met een vloeroppervlakte van ten minste 4 m² en een breedte van ten minste 1,5 m, die rechtstreeks bereikbaar is vanuit een niet-gemeenschappelijk verblijfsgebied van die woonfunctie.

Op basis van de definitie van het begrip 'rechtstreeks' en de bedoeling van de wetgever kan deels worden geconcludeerd dat ook de woningen met een buitenruimte aan de buitenzijde van de galerij in het project Admiraalsplein beschikken over een buitenruimte die rechtstreeks bereikbaar is vanuit de woning.

Onzes inziens is echter wel toepassing van het gelijkwaardigheidsbeginsel noodzakelijk.

Er zijn uitgangspunten gegeven voor een mogelijke oplossing op basis van gelijkwaardigheid ten aanzien van de rechtstreekse bereikbaarheid van een buitenruimte zoals bedoeld in artikel 4.35, eerste lid van het Bouwbesluit 2012.

Omdat er wordt voldaan aan deze uitgangspunten is er naar ons oordeel voldoende grond om een oplossing op basis van gelijkwaardigheid toe te staan.

Dit is in een vooroverleg medio 2023 ook zo met de aanvrager besproken.

Wij zijn toen akkoord gaan met toepassing van het gelijkwaardigheidsbeginsel mits je met de toekomstige kopers/bewoners vastlegt dat hun plan op dit onderdeel niet (helemaal) voldoet aan het Bouwbesluit. De aanvrager heeft toen aangegeven dit ter informatie te melden aan de kopers (denk aan informatieniveau zoals bijvoorbeeld krijtstreepmethodiek).

a. 2 verzoek om gelijkwaardigheid inzake buitenbergingen in de Rapportage Daglicht en Ventilatie

In de Rapportage Daglicht en Ventilatie versie 2 blz. 1 t/m 40 Admiraalsplein te Dordrecht van Nieman, d.d. 4 november 2024, ingediend d.d. 6 november 2024 wordt voor dit plan op blz. 3 gelijkwaardigheid aangevraagd voor het volgende hieronder genoemde punt:

De aanwezigheid van buitenbergingen.

Bij nieuwbouwwoningen geldt voor wat betreft de aanwezigheid van buitenbergingen artikel 4.5 van het Bouwbesluit. De eis omvat een individuele bergruimte per woning met een vloeroppervlakte van tenminste 5m² bij een breedte van ten minste 1,8 m en een vrije hoogte van ten minste 2,3 m, direct bereikbaar vanuit de gemeenschappelijke verkeersruimte.

De appartementen hebben geen individuele buitenberging die voldoet aan de Bouwbesluit eis. Ieder appartement maakt gebruik van de gemeenschappelijke fietsenberging op de begane grond van het appartementengebouw en heeft binnen de woning zelfs een berging.

De toepassing van gemeenschappelijke fietsenstallingen in plaats van individuele buitenbergingen voor de woningen betreft een benadering op basis van gelijkwaardigheid.

Het is de volgende prestatie-eis: artikel 4.31 lid 1.

Conform artikel 4.31 lid 1 van het Bouwbesluit moet elke woning een niet-gemeenschappelijke afsluitbare bergruimte met een vloeroppervlakte van ten minste 5 m² bij een breedte van ten minste 1,8 m en een hoogte van ten minste 2,3 m hebben.

Steeds meer gemeenten kiezen ervoor om een gelijkwaardigheidsregeling aan te nemen ten aanzien van de in het Bouwbesluit verplichte buitenberging, waarin een grote gemeenschappelijke fietsenstalling gecombineerd met voldoende bergruimte in de woning als gelijkwaardige oplossing voor een buitenberging wordt gezien. Deze regeling voorkomt blinde gevels op de begane grond waarachter zich bergingen bevinden; het stimuleert het gebruik van de fiets; en voorkomt sociaal onveilige gebouwdelen.

De aanvrager verzoekt om in deze ontwikkeling gebruik te maken van de gelijkwaardigheidsbesluit (zoals deze door de gemeente Rotterdam is gepubliceerd).

In de onderbouw van het appartementengebouw worden 116 fiets parkeerplekken (hoog-laag rekken) gerealiseerd.

Gelet op het vorenstaande zijn wij van mening dat voorgestelde maatregel ten minste dezelfde mate van bruikbaarheid biedt als is beoogd in artikel 4.31 lid 1.

a. 3 verzoek om gelijkwaardigheid inzake toiletruimten bij hangtoilet in de Rapportage Daglicht en Ventilatie

In de Rapportage Daglicht en Ventilatie versie 2 blz. 1 t/m 40 Admiraalsplein te Dordrecht van Nieman, d.d. 4 november 2024, ingediend d.d. 6 november 2024 wordt voor dit plan op blz. 5 gelijkwaardigheid aangevraagd voor het volgende hieronder genoemde punt:

De gelijkwaardigheid inzake toiletruimten bij hangtoilet.

Het is de volgende prestatie-eis: artikel 4.11 lid 1.

Conform artikel 4.11 lid 1 van het Bouwbesluit moet een toiletruimte een vloeroppervlakte hebben van 0,9 m x 1,2 m.

Omdat de bruikbaarheid van een hangtoilet ook in het geval van een maat op vloerniveau van minder dan 1,2 m kan voldoen aan hetgeen de wetgever heeft beoogd, kan in dit geval een beroep worden gedaan op het gelijkwaardigheidsbeginsel.

Deze gelijkwaardigheid is gebaseerd op case 2.7 "Diepte van een toiletruimte bij een hangtoilet" uit de publicatie "Gelijkwaardige oplossingen", beoordeeld door de Werkgroep Gelijkwaardigheid van Vereniging Stadswerk. Hierbij dient te worden voldaan aan een minimale afstand van 0,5 m tussen de toiletpot en de wand/deur (in de diepte van de ruimte), de breedte van de toiletruimte dient ten minste 0,9 m (tussen het, indien aanwezige tegelwerk) te zijn.

Gelet op het vorenstaande zijn wij van mening dat voorgestelde maatregel ten minste dezelfde mate van bruikbaarheid biedt als is beoogd in artikel 4.11 lid 1.

b. 1 verzoek om gelijkwaardigheid inzake rookwerendheid in de Rapportage Brandveiligheid

In de Rapportage brandveiligheid omgevingsvergunning versie 2 blz. 1 t/m 91 referentie 20211347/33418 over Admiraalsplein te Dordrecht van Nieman Raadgevende Ingenieurs, d.d. 31 oktober 2024, ingediend d.d. 6 november 2024 wordt voor dit plan in bijlage 8 blz. 87 gelijkwaardigheid aangevraagd voor het volgende hieronder genoemde punt:

De gelijkwaardigheid van de rookwerendheid van kanalen.

Het is de volgende prestatie-eis: artikel 2.94.

Dit is een inmiddels regelmatig geaccepteerde en toegepaste voorziening die naar onze mening ten minste dezelfde mate van veiligheid levert als beoogd met art. 2.94 van het Bouwbesluit 2012.

b. 2 verzoek om gelijkwaardigheid inzake loopafstand 4-laags woningen in de Rapportage Brandveiligheid

In de Rapportage brandveiligheid omgevingsvergunning versie 2 blz. 1 t/m 91 referentie 20211347/33418 over Admiraalsplein te Dordrecht van Nieman Raadgevende Ingenieurs, d.d. 31 oktober 2024, ingediend d.d. 6 november 2024 wordt voor dit plan in paragraaf 4.3 blz. 11 gelijkwaardigheid aangevraagd voor het volgende hieronder genoemde punt:

De gelijkwaardigheid inzake loopafstand 4-laags woningen.

Het is de volgende prestatie-eis: artikel 2.12.

De maximale loopafstand in een appartement of eengezinswoning mag niet meer bedragen dan 30 m. Afstanden in gebruiksgebieden dienen vermenigvuldigd te worden met een factor 1.5. Uit toetsing blijkt dat de loopafstand bij de 4-laagse eengezinswoningen wordt overschreden.

In dit kader wordt als gelijkwaardige oplossing de gehele woning (alle ruimten, behoudens toilet en badruimte) voorzien van rookmelders conform NEN 2555.

Hierbij wordt een snellere alarmering van bewoners gerealiseerd, waarmee de langere loopafstand wordt gecompenseerd. Door de snellere alarmering hoeven bewoners ondanks de langere loopafstand niet gedurende langere tijd door rook te vluchten (op het eerdere moment van vluchten is sprake van minder rookontwikkeling).

De Veiligheidsregio Zuid Holland Zuid deelt in haar advies van 25 november 2024 de mening dat dit tenminste dezelfde mate van veiligheid oplevert als beoogd met afdeling 2.12 van het Bouwbesluit 2012 en wij onderschrijven deze mening.

Een aan deze omgevingsvergunning verbonden gelijkwaardige oplossing dient tijdens de gebruiksfase van het gebouw blijvend in stand te worden gehouden. De eindverantwoordelijkheid ligt bij de gebouweigenaar.

Gezien de onderbouwing van de gelijkwaardigheden wordt door de Veiligheidsregio ZHZ geadviseerd dit gelijkwaardigheidsvoorstel te accepteren onder de bovengenoemde aanvullende voorwaarde.

Het advies van de Veiligheidsregio ZHZ d.d. 25 november 2024 met kenmerk VRZHZ - 2024-00004501 is bijgevoegd als bijlage D.

Naar ons oordeel is daarmee in voldoende mate aannemelijk gemaakt dat de aanvraag voldoet aan de van toepassing zijnde voorschriften.

BESTEMMINGSPANNEN

De aanvraag en de daarbij ingediende stukken hebben wij getoetst aan het ter plaatse geldende bestemmingsplannen "Wielwijk, Crabbehof en Zuidhoven" en de "Partiele herziening regeling parkeren in bestemmingsplannen Dordrecht".

De aanvraag is in strijd met het bestemmingsplan "Wielwijk, Crabbehof en Zuidhoven".

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.

De beoordeling van de strijdigheid alsmede de onderbouwing waarom er kan worden afgeweken zijn verder beschreven in bijlage C van deze beschikking.

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 25 november 2024 voor advies voorgelegd aan de adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit. 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:

Advies commissie

De commissie is heel positief over het plan in de nu voorgelegde verder uitgewerkte vorm. De commissie vindt het een mooi plan. De bemonstering van het kleur- en materiaalgebruik is eerder door de commissie beoordeeld en akkoord bevonden. De commissie is blij met de aandacht die besteed aan natuur inclusieve maatregelen. De commissie vraagt om de (aansluiting van het plan op de) inrichting van de openbare ruimte, zoals het toegangspad naar de woningen aan het Admiraalsplein, verder met de stedenbouwkundige af te stemmen. De commissie vraagt om de nu getoonde aanvullende stukken, zoals de (detaillering van de) erfafscheidingen, aan de aanvraag toe te voegen. De commissie geeft ten aanzien van het toe te passen type kunststof kozijn als aanbeveling mee om te kiezen voor kozijnen met een iets hoogwaardiger uitstraling, zoals met een rechte/ haakse aansluiting.

In de nu ter beoordeling voorliggende verdere uitwerking is een goede invulling gegeven aan de door de commissie aan het eerdere advies verbonden voorwaarden. De (blinde) gevel ter plaatse van de entree van het hof wordt voorzien van groen. Dit is van belang gelet op zowel het beeld, als ook gelet op de rol van het groen in het kader van de samenhang tussen de natuurinclusieve maatregelen. Ter plaatse luifel van de grondgebonden woningen wordt verlichting in het ontwerp geïntegreerd. Hiermee is op een goed manier invulling gegeven aan de aan het advies van 30 september 2024 verbonden voorwaarden. De commissie adviseert positief.

Wij hebben ingestemd met het advies van de adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit.

CONCLUSIE

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

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 aanvraag voldoet aan de voorschriften van de getoetste wet- en regelgeving voor brandveiligheid. Het advies van de Veiligheidsregio ZHZ d.d. 25 november 2024 met kenmerk VRZHZ - 2024-00004501 (zie bijgaande bijlage D) maakt deel uit van deze beschikking en eventuele verplichtingen en/of aanbevelingen uit het advies dienen in acht te worden genomen.
3. De hieronder opgesomde stukken a en b dienen, op grond van artikel 2.7 van de Mor, uiterlijk binnen een termijn van respectievelijk drie weken voor de start van de uitvoering van desbetreffende handeling worden overgelegd:

Levert u dus uiterlijk 3 weken vóór uitvoering van het betreffende onderdeel de volgende definitieve stukken in:

- a. Stukken ten aanzien van de constructieve veiligheid:

1. Bouwveiligheidsplan, zie ook hieronder aangegeven, waaronder o.a.;
 - a. Monitoringsplan;
 - b. Bemalingsplan;
 - c. Trillings- en geluidsprognose;
2. Definitief funderingsadvies inclusief:
 - a. De nog te maken sonderingen;
 - b. Advies (minimaal) aan te houden afstand tussen de (al dan niet belaste) bestaande palen en de nieuwe palen;
 - c. Uitwerking stalen buispalen;
 - d. Advies & onderzoek op mogelijk risico uitspoelen (nieuwe) palen;
3. Definitieve palenplannen inclusief:
 - a. definitieve posities bestaande palen belendingen door middel van eigen onderzoek van in- en/of opmeting;
 - e. definitieve bepaling (minimale) afstand tussen de (al dan niet belaste) bestaande palen en de nieuwe palen;
4. Gewichts- en sterkteberekening;
5. Stabiliteitsberekening;
6. Paalspecificaties en –berekeningen;
7. Definitieve constructie overzichtstekeningen en details van de fundering, alle bouwlagen en het dak;
8. Wapeningstekening en berekening van de in het werk gestorte betonconstructies;
9. Wapeningstekening en berekening van de (semi-)geprefabriceerde betonelementen;
10. Stekkenplan en berekening van de stekken resp. verankeringen van de in het werk gestorte & prefab elementen;
11. Tekening en berekening van de staalconstructies en details;
12. Tekening en berekening van de houten constructies;
13. Berekening van de brandwerendheid van beton/ staal -constructies;
14. Brandcompartimentering (stabiliteit gebouwdelen onder brandomstandigheden), weerstand tegen brand;
15. Berekeningen en – tekeningen van de gevelconstructie (indien van toepassing);
16. Berekeningen van de noodoverlaten van het dak;
17. Specificaties en berekening van overige constructiedelen:
 - a. Isokorf of gelijkwaardige verbindingen;
 - b. Metselwerkondersteuning en verankeringen;
 - c. Balusters en verankeringen;
 - d. Berekeningen doorvalbeveiliging veiligheidsglas (indien van toepassing);
18. Detailtekeningen en berekening van niet genoemde (onder-)delen;
19. 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/>

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

1. Het (bouw)veiligheidsplan zoals bedoeld in artikel 2.2, lid 6 van de Mor.

Toelichting:

Uit het oogpunt van het voorkomen van onveilige situaties en het beperken van hinder tijdens het bouwen: een (bouw) veiligheidsplan als bedoeld in artikel 8.7 van het Bouwbesluit 2012. Onderdelen van een (bouw)veiligheidsplan zijn bijvoorbeeld: omgevingsveiligheid, een monitoringsplan, bemalingsplan ter voorkoming van schade aan belendingen.

Vanwege communicatie naar de omgeving en omwonenden mag niet eerder worden begonnen met de werkzaamheden pas nadat er goedkeuring is ontvangen op het definitieve veiligheidsplan van de inspecteur Unit Integraal Toezicht A van Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid..

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:

1. Heirapportage met kalenderstaten;

2. Kwaliteitsverklaring van de in de grondgevormde palen door een gespecialiseerd bureau op basis van akoestische doormetingen van de palen na het koppensnellen;
3. Revisie palenplan "as-built " waarop de significante paalmisstanden staan aangegeven/ingetekend;
4. Tekeningen en berekeningen van de constructieve voorzieningen in verband met paalmisstanden;
5. Ankerplan en –berekening van de ankers die in de fundering opgenomen moet worden;

LET OP: De vergunninghouder is eindverantwoordelijk voor de constructieve veiligheid van het bouwwerk. Het Bouwbesluit 2012 is daarbij maatgevend. Dat betekent dat de uitwerking en detaillering van de constructie altijd 'samenhangend' moeten passen binnen de uitgangspunten en hoofdlijn van de constructie. Wij adviseren u daarom deze (door derden) "later in te dienen" stukken altijd door uw (hoofd)constructeur te laten controleren vóórdát u deze bij ons indient.

Deze "later in te dienen stukken" dienen (digitaal) via het Omgevingsloket Online te worden ingediend. Wij verzoeken u om elk document als een zelfstandig PDF-bestand toe te voegen. Hierbij dient de bestandsomschrijving overeen te komen met de documentomschrijving. Voordat tot uitvoering wordt overgegaan, moet de vergunninghouder een schriftelijk verklaring hebben ontvangen waarmee de stukken van desbetreffende handeling zijn goedgekeurd.

4. Tijdens de (ontgravings- c.q. bouw) werkzaamheden zijn de volgende bescheiden of een afschrift daarvan op het terrein aanwezig:
 - a. de omgevingsvergunning voor het bouwen,
 - b. het veiligheidsplan als bedoeld in artikel 8.7 Bouwbesluit;
 - c. overige voor het bouwen van belang zijnde vergunningen en documenten met nadere voorwaarden en ontheffingen.

5. 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-23-436849

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:

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

6. Met het bouwen mag niet worden begonnen voordat door of namens het bevoegd gezag:
- de rooilijnen of bebouwingsgrenzen op het bouwterrein zijn uitgezet, en
 - het straatpeil is uitgezet.
- Hiertoe dient u drie weken van tevoren contact op te nemen met de gemeente:
 Cluster Ruimtelijke Kwaliteit, uitgiftepeilen@dordrecht.nl
 respectievelijk Geo informatie, rooilijn@drechtsteden.nl
7. 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-23-436849

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

8. 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.

Trillingshinder

Trillingen veroorzaakt door het uitvoeren van bouw- en sloopwerkzaamheden bedragen in geluidgevoelige ruimten als bedoeld in artikel 1 van de Wet geluidhinder en in verblijfsruimten als bedoeld in artikel 1.1, onderdeel d van het Besluit geluidhinder niet meer dan de trillingsterkte, genoemd in tabel 4 van de Meet- en beoordelingsrichtlijn deel B 'Hinder voor personen in gebouwen' 2002.

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

Stofhinder

Tijdens het uitvoeren van bouw- en sloopwerkzaamheden worden maatregelen getroffen om visueel waarneembare stofverspreiding buiten het bouw- of sloopterrein te voorkomen.

Indien aannemelijk is dat niet aan bovenstaand voorschrift kan worden voldaan dienen maatregelen te

worden getroffen waardoor overlast zo veel mogelijk wordt beperkt.
Deze maatregelen dienen in het veiligheidsplan te zijn opgenomen.

Grondwaterstand

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

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

9. Wij vragen uw aandacht voor de Wet natuurbescherming. In artikel 3.1 van die wet staat dat het verboden is om van nature in Nederland in het wild levende vogels (van soorten als bedoeld in artikel 1 van de Vogelrichtlijn) opzettelijk nesten, rustplaatsen en eieren van vogels te vernielen te beschadigen en te verstoren, of nesten van vogels weg te nemen.

Dat betekent dat u hiermee bij de (bouw)werkzaamheden tijdens de seizoensgebonden broedperiode rekening dient te houden.

Uit inventarisatie van soorten (Quickscan Admiraalsplein te Dordrecht, conceptrapport. RANA2333, Adviesbureau E.C.O. Logisch B.V. d.d. 12-1-2024) blijkt dat geen beschermde verblijfplaatsen van soorten worden verwacht. Wel is aangegeven dat het plangebied vermoedelijk gebruikt wordt door vleermuizen als (niet essentieel) foerageergebied en vliegroute. Ook kunnen in het aanwezige groen algemene vogels tot broeden komen.

In het kader van de zorgplicht Wet natuurbescherming zijn verplichtingen opgenomen.

Verplichtingen:

1. De start van de (sloop- en bouw-) werkzaamheden dient plaats te vinden buiten de broedperiode van vogels (globaal van maart t/m augustus). Indien dit onverhoopt niet mogelijk is, dan dient ten laatste twee weken voor de werkzaamheden aanvangen het terrein door een deskundige te worden gecontroleerd op mogelijke broedvogels. Een broedsel is altijd beschermd ook buiten broedperiode.

Toelichting

Indien 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 de Wet natuurbescherming en loopt u het risico dat het toezichhoudend 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.

2. De (bouw) werkzaamheden dienen zoveel mogelijk overdag te worden uitgevoerd (buiten schemerperiodes).
3. Als (in afwijking van voorschrift 2) het onvermijdelijk is werkzaamheden in de schemer of nachtperiode uit te voeren, dient gebruik te worden gemaakt van vleermuisvriendelijke verlichting (op bouwplaats gerichte geconvergeerde lichtbundels, niet zijwaarts gericht, gebruik van de juiste kleur verlichting, bijv.

amberkleurig).

4. De werkzaamheden dienen, richting te handhaven groen, in één richting te worden uitgevoerd waardoor aanwezige fauna voor de werkzaamheden uit kunnen vluchten.
 5. Wanneer ondanks zorgvuldig handelen, onderzoek en advies schade lijkt te ontstaan voor beschermde flora en fauna, dient direct contact opgenomen te worden met een ter zake deskundige.
10. Er is geen strijd meer met het bestemmingsplan wanneer de grondgebonden woningen zullen worden gebouwd met inachtneming van het Besluit Hogere Waarden Wet Geluidhinder Admiraalsplein/Van Kinsbergenstraat d.d. 2 december 2022.

Aan de onderstaande voorwaarden van het Besluit Hogere Waarde dient te worden voldaan:

- dat iedere woning beschikt over geluidluwe zijde;
 - dat iedere woning beschikt over een geluidluwe buitenruimte;
 - dat in iedere woning tenminste één slaapkamer niet aan de hoogst geluidbelaste zijde wordt gesitueerd;
 - dat voor deze woningen een binnenniveau voor de gecumuleerde geluidbelasting wordt gegarandeerd conform de eisen voor nieuwbouw van woningen.
11. Bij uitvoering van de (ontgravings- c.q. bouw) werkzaamheden dient u voorts rekening te houden met de plichten die voortvloeien uit hoofdstuk 1, paragraaf 1.6 en hoofdstuk 8 van het Bouwbesluit 2012.

Mededelingen

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

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

1. Wij adviseren u om rekening te houden met de beroepstermijn (6 weken) voordat u van deze omgevingsvergunning gebruik maakt. Beroep kan namelijk leiden tot vernietiging van deze beschikking.
2. Deze vergunning wordt verleend behoudens rechten van derden. U dient dus rekening te houden met eigendomsrechten, wettelijke regelingen of afspraken in de privaatrechtelijke sfeer. Ook komt het veroorzaken van onrechtmatige hinder met een rechtsgeldige vergunning voor uw risico. Wij adviseren u om uw plan of project te bespreken met belanghebbenden zoals burens, eigenaren enz. Ook de gemeente kan onder belanghebbende worden begrepen. U heeft als houder van de vergunning zelf de plicht om na te gaan wie in dit geval belanghebbenden zijn.

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 slopen van (gedeelten van) bouwwerken;
- het wijzigen van de functie (functiewijziging);
- reclamevoorzieningen;
- winkeluitstallingen;

- een horecabedrijf;
- 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.

Deze vergunning sluit niet in en loopt in geen enkel opzicht vooruit op de vergunning (keur) of melding die u mogelijk nodig heeft voor werkzaamheden in de buurt van een dijk, water of een weg in beheer van het Waterschap.

Voor informatie hierover gaat u naar de website van Waterschap Hollandse Delta:

www.wshd.nl of u neemt contact op met het waterschap:

telefoon (0900) 200 5005 of email 2005005@wshd.nl

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. Overige regels bodem
 Wij wijzen u erop dat op grond van het Bal en/of het Omgevingsplan nog andere regels van toepassing kunnen zijn voor de (Milieubelastende) activiteiten die u uit gaat voeren. Er is in het kader van deze beoordeling niet getoetst of dat het geval is.

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 in het Besluit bodemkwaliteit en het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal).

Ten aanzien van PFAS-houdende grond gelden ook de eisen gesteld in 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 2023.

Lood in de bodem

Op de bouwlocatie zijn licht verhoogde concentraties met lood aangetroffen. Dergelijke gehalten komen op heel veel plekken in Nederland voor. Ze zijn een gevolg van allerlei activiteiten door de eeuwen heen. Deze gehalten zijn niet hoog genoeg om een belemmering te vormen om de omgevingsvergunning te verlenen.

Ook dit soort lage gehalten kunnen een gezondheidsrisico vormen. Dit treedt met name op als jonge kinderen vaak grond in hun mond stoppen. Om dit te voorkomen zijn gebruiksaanbevelingen opgesteld. Kijk voor meer informatie hierover op <https://www.ozhz.nl/dossiers/lood-in-de-bodem/>

PFAS in de bodem

Op de bouwlocatie is de concentratie PFAS in de bodem verhoogd. Verhoogde concentraties komen op veel plekken in de regio Zuid-Holland Zuid voor. De concentratie PFAS is niet hoog genoeg om een belemmering te vormen om de omgevingsvergunning te verlenen.

Advies over eten van groenten en fruit uit eigen tuin

Wij raden het eten van groente en fruit uit eigen tuin op de locatie af. PFAS kan namelijk vanuit de bodem in geteelde groenten en fruit terecht komen. Voor meer advies kunt u terecht op onze website: <https://www.ozhz.nl/dossiers/pfasinmijntuin/>

Contactpersoon voor eventuele vragen

Indien u met betrekking tot het voorgaande nog vragen heeft, kunt u contact opnemen met



7. 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.

8. 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.

9. Voor het (tijdelijk) in gebruik nemen van de openbare ruimte heeft u een APV-vergunning "gebruik openbare ruimte" nodig. U vraagt deze aan via de website van de gemeente Dordrecht.

10. De voor het bouwwerk benodigde adressering wordt middels een afzonderlijk besluit vastgesteld.
LET OP: Deze adressering aan het Admiraalsplein 300 t/m 346 en aan de Van Kinsbergenstraat 5 t/m 21 treedt pas officieel in werking nadat u het (ver)bouwwerk bij ons 'gereed heeft gemeld'.
Zie hiervoor onder: Verplichtingen (nr. 7).

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-23-436849

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

BESTEMMINGSPANNEN

De aanvraag en de daarbij ingediende stukken hebben wij getoetst aan de ter plaatse geldende bestemmingsplannen "Wielwijk, Crabbehof en Zuidhoven", de "Partiële herziening regeling parkeren in bestemmingsplannen Dordrecht" en het "Paraplubestemmingsplan Dark Stores".

I. Bestemmingsplan "Wielwijk, Crabbehof en Zuidhoven"

Ter plaatse geldt het bestemmingsplan "Wielwijk, Crabbehof en Zuidhoven", vastgesteld op 14 oktober 2014. De aanvraag valt binnen de enkelbestemmingen "Gemengd" (artikel 7) en "Verkeer"(artikel 16). Daarnaast valt de aanvraag binnen de dubbelbestemming "Waarde-archeologie 3 (artikel 16) en de gebiedsaanduiding "geluidzone-industrie".

Er zijn een 7-tal strijdigheden met het bestemmingsplan "Wielwijk, Crabbehof en Zuidhoven" geconstateerd, welke hieronder per bestemming en/of gebiedsaanduiding worden beschreven.

A. De aanvraag valt binnen de enkelbestemming "Gemengd".

Binnen het bestemmingsplan is het projectgebied grotendeels als 'Gemengd' bestemd en er geldt een maximale bouwhoogte van 15 meter.

Gronden met de bestemming 'Gemengd' zijn bestemd voor: bedrijven, kantoren, maatschappelijke voorzieningen, sportvoorzieningen, wonen, horeca-1 (echter uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'horeca') en bij de bestemming behorende voorzieningen waaronder nutsvoorzieningen, parken en groen. Voor de toegestane functies gelden enkele beperkingen. Voor wonen geldt dat dit enkel op verdiepingen mag plaats vinden, en niet op de begane grond. Maatschappelijke functies ten behoeve van zorginstellingen en religie zijn niet toegestaan. Enkel bedrijven in de categorieën 1 en 2 zijn toegestaan en er is maximaal 250 m² bvo kantoor toegestaan per locatie.

De beoogde ontwikkeling is in strijd met de bestemming 'Gemengd', omdat er wordt voorzien in de bouw van woningen die met hun woonruimte grenzen aan het maaiveld.

Ook heeft de ontwikkeling een bouwhoogte van 17,21 meter + Peil. De huidige maximale bouwhoogte is 15 meter. De overschrijding van de huidige maximale gebouwhoogte geldt voor enkel één van de gebouwen uit het plan. De overige gebouwen blijven ruim onder de maximale bouwhoogte.

Strijdigheid 1: Strijdigheid bouwen in verband met overschrijding van de maximale hoogte van 15,0 m met 2,1 m door het appartementengebouw (gebouw A)

Beschrijving strijdigheid

Er is een strijdigheid geconstateerd qua bouwhoogte van het appartementengebouw (art. 7.2.2.b). Bij de bestemming "Gemengd-1" hoort een maximum bouwhoogte van 15,0 m en het appartementengebouw heeft een hoogte van ca. 17,21 m + Peil (hoogte dakrand).

De dakopbouw (te beschouwen als ondergeschikt bouwdeel) heeft een hoogte van 17,72 m + Peil.

Afwijken van het bestemmingsplan

Door het appartementengebouw wordt de toegestane bouwhoogte met maximaal 2,21 m overschreden.

Er kan geen gebruik worden gemaakt van de algemene afwijkingsregels want de afwijking bedraagt meer dan 10%. Er kan ook niet worden afgeweken middels een kleine buitenplanse afwijking.

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

Motivering afwijken van het bestemmingsplan

Gebouw A bestaat uit vijf bouwlagen. Op de begane grond zijn commerciële ruimten, een dubbelhoge fietsenstalling en 4 maisonnettes opgenomen. In de 1^e laag zijn alleen woningen in de vorm van maisonnettes en appartementen opgenomen. In de lagen 2 t/m 4 zijn alleen appartementen aanwezig.

De woonlagen kennen een bouwhoogte van iets meer dan 3 meter. De onderste bouwlaag kent een hogere hoogte (circa 4,5 meter). Om de vijf bouwlagen mogelijk te maken is een bouwhoogte van in totaal circa 17,2 meter voor gebouw A nodig. De hogere bouwhoogte heeft te maken met de onderste laag ten behoeve van de commerciële functies en de moderne eisen van de bovengelegen woonlagen (inclusief constructiehoogte). In het huidige bestemmingsplan zijn voor de overige zijden langs het Admiraalsplein hogere hoogten opgenomen, respectievelijk 16, 18 en 30 meter. Een afwijking tot 17,21 meter voor gebouw A sluit stedenbouwkundig goed aan op de overige hoogten rondom het plein.

De bouwhoogte van 17,2 m. zorgt volgens de stedenbouwkundige voor een goede wandwerking aan de zuidzijde van het plein. Deze overschrijding heeft weinig ruimtelijke impact voor omwonenden en andere belanghebbenden. De overschrijding wordt mede veroorzaakt door de hoogte van de begane grond (4,3 m.). Deze hoogte is noodzakelijk voor de benodigde commerciële functies langs het plein.

Er is daarnaast op 6 december 2024 een bezonningsstudie/bezonningsdiagram aangeleverd (betreft: bezonningsstudie december 2024 Admiraalsplein Dordrecht projectnummer 20230129 blz. 1 t/m 29 van RHO Adviseurs d.d. 3 december 2024).

In het advies wordt de conclusie getrokken, dat er wordt voldaan aan de "lichte" TNO-norm van ten minste 2 bezonningsuren per dag.

Deze studie toont volgens de beoordeling hiervan door de stedenbouwkundige aan dat de geringe overschrijding van de bouwhoogte (noordzijde) nauwelijks effect heeft op de omgeving. Daarnaast wordt er aan de zuidzijde en oostzijde een stuk lager gebouwd dan het bestemmingsplan toestaat. Dit heeft een positief effect op de bezonning in de openbare ruimte.

Gelet op het bovenstaande is er geen sprake van een onevenredige toename van schaduwwerking voor de omgeving.

Strijdigheid 2: Strijdigheid gebruik omdat voor wonen geldt dat dit enkel op verdiepingen mag plaats vinden, en niet op de begane grond.

Beschrijving strijdigheid

Er wordt voorzien in de bouw van woningen die met hun woonruimte grenzen aan het maaiveld. Binnen de bestaande bestemming in het bestemmingsplan staat aangegeven dat woningen niet mogen grenzen aan het maaiveld.

Krachtens artikel 7.4.a is wonen als bedoeld in lid 7.1 onder e uitsluitend toegestaan op de verdiepingen langs de Savornin Lohmanweg, ter plaatse van de Piet Heinflat en in het plandeel tussen Admiraalsplein en Van Kinsbergenstraat.

Afwijken van het bestemmingsplan

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

Motivering afwijken van het bestemmingsplan

Het wonen op de Begane Grond langs de hof en de Van Kinsbergenstraat zorgt volgens de stedenbouwkundige voor de benodigde levendigheid en sociale veiligheid in de openbare ruimte.

Strijdigheid 3: Strijdigheid gebruik in verband met het gebruik van een deel van de begane grond (234 m² bvo) in het gebouw A als commerciële voorziening.

Beschrijving strijdigheid

In gebouw A zal een ruimte voor commerciële voorzieningen met een oppervlakte van 234 m² bvo iets meer dan de helft van het oppervlak van de begane grond beslaan.

Deze ruimte kan worden gebruikt voor bijvoorbeeld een supermarkt of huisartsenpraktijk.

Krachtens artikel 7.4.e zijn alleen bedrijven in de categorieën 1 en 2 van de tot deze regels behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan;

Ook benodigd de invulling van de beoogde commerciële ruimte op de begane grond de functie 'detailhandel'. Deze functie is in de huidige regel nog niet aanwezig.

Afwijken van het bestemmingsplan

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

Motivering afwijken van het bestemmingsplan

De strijdigheid is beperkt van omvang (kleiner dan 500 m²). Gezien de aanwezige functies aan het Admiraalsplein kan in het nieuwe gebouw A een versterking van het plein worden bereikt. Om dit mogelijk te maken is een verruiming van de bestemming voor een commerciële ruimte noodzakelijk. Deze ruimte kan worden verhuurd aan een supermarkt of een huisartsenpraktijk. Een dergelijke functie in de plint zorgt ook voor een verbetering van de leefbaarheid op en rond het plein.

Langs het Admiraalsplein staan meerdere bestaande gebouwen met plintfuncties (zoals supermarkten, detailhandel, horeca, wijkwinkel enz.) en op de verdiepingen appartementen. Gezamenlijk zorgen deze plintfuncties voor het voorzieningenaanbod in de wijk. De commerciële ruimte in dit plan ligt ook aan het Admiraalsplein. Hiermee kan het voorzieningenaanbod in de wijk worden versterkt en de levendigheid op het plein worden vergroot. Versterking van het voorzieningenaanbod is ook nodig vanwege de bouw van de woonwijken Amstelwijk. Denkbare functies voor deze ruimte: detailhandel, huisarts, tandarts of andere maatschappelijke voorziening.

Strijdigheid 4: Strijdigheid hoogte erfafscheiding en poort aan de oostzijde bij de grondgebonden woningen zijn hoger dan 2 m.

Beschrijving mogelijke strijdigheid

De erfafscheiding met poort aan de oostzijde is met een hoogte van ca. 3,7 m hoger dan 2 m; Krachtens artikel 7.2.4.a zijn alleen erfafscheidingen met een hoogte van 2 m toegestaan.

Afwijken van het bestemmingsplan

Met gebruikmaking van artikel 2.12 eerste lid, onder a, sub 2^o van de Wabo kan worden afgeweken van het bestemmingsplan voor zover het Besluit omgevingsrecht (Bor) in die bevoegdheid voorziet.

Afwijken van het bestemmingsplan is voor deze aanvraag mogelijk met toepassing van artikel 4, onderdeel 3 van Bijlage II van het Bor (bouwwerk, geen gebouw zijnde).

Motivering afwijken van het bestemmingsplan

De erfafscheiding met poort aan de oostzijde is opgenomen in de architectuur van de gebouwen B en C. Bij 1 woning van gebouw C is langs de achtertuin een muur (erfafscheiding) mee ontworpen in het woningplan. Deze erfafscheiding heeft een hoogte van 3,7 meter. Daarnaast is in dezelfde hoogte een poort naar het achterliggende parkeerhof opgenomen. Door deze keuze ontstaat een rustig en evenwichtig beeld.

De gemetselde erfafscheiding met een hoogte van 3,7 m zorgt voor de gewenste architectonische koppeling tussen de gebouwdelen.

B. De aanvraag valt binnen de enkelbestemming "Verkeer".

Aan de zuidelijke strook is de bestemming 'Verkeer' (artikel 16) toegekend.

Strijdigheid 5: Het realiseren van voortuinen op de enkelbestemming "Verkeer"

Beschrijving strijdigheid

Binnen deze bestemming Verkeer worden voortuinen gerealiseerd.

Deze zijn niet mogelijk op grond van artikel 16.1 van de bestemmingsomschrijving.

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. rijwegen;
- b. verblijfsgebieden (pleinen, voetgangersgebieden);
- c. parkeerplaatsen;
- d. garages, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'garage';
- e. horeca - 1, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'horeca';
- f. ontsluitingsweg voor veiligheidsdiensten, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - ontsluiting veiligheidsdiensten';

in samenhang daarmee

- g. groenvoorzieningen;
- h. bij de bestemming behorende voorzieningen, zoals nutsvoorzieningen.

een en ander met inachtneming van het bepaalde in lid 16.4.

Afwijken van het bestemmingsplan

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

Motivering afwijken van het bestemmingsplan

Alle 9 grondgebonden woningen van gebouw C krijgen een kleine voortuin met een diepte van 4,75 meter. Deze is gelegen in de bestemming verkeer. In het profiel van de straat is voldoende ruimte over om een goede inrichting te maken. De bebouwing van de eengezinswoningen staan in de meest logische rooilijn en is afgestemd op de aangrenzende (aanwezige) bebouwing. Het is gebruikelijk om eengezinswoningen van een (kleine) voortuin te voorzien. Zeker is een woonbuurt waar een vriendelijke en groene uitstraling is gewenst.

De voorgevel van de grondgebonden woningen langs de van Kinsbergenstraat zijn conform stedenbouwkundige uitgangspunten uitgelijnd met de bestaande bebouwing daar. Om grondgebonden woningen met voortuin en achtertuin te kunnen realiseren was het nodig om de voortuinen in de bestemming Verkeer te tekenen.

De voortuinen dragen bij aan de ruimtelijke kwaliteit van de straat en de woonkwaliteit. Ook wordt de interactie tussen woning en openbare ruimte versterkt door de voortuinen.

C. De aanvraag valt binnen de dubbelbestemming "Waarde – Archeologie - 3".

Strijdigheid 6: Strijdigheid met betrekking tot Waarde archeologie -3

Beschrijving strijdigheid

Het bouwplan is in strijd met deze dubbelbestemming. In artikel 23.2.1 (archeologie – waarde 3) is aangegeven dat bouwen voor die delen welke nieuw zijn, niet is toegestaan. Op grond van artikel 23.2.2 kan er geen gebruik gemaakt worden van de uitzonderingsregels.

Afwijken van het bestemmingsplan

Op grond van artikel 23.3 juncto artikel 2.12, eerste lid, onder a onder 1 Wabo kan er worden afgeweken van het bestemmingsplan, wanneer gezien de directe omgeving, de archeologische waarden niet onevenredig worden geschaad en wanneer er schriftelijk advies is ingewonnen bij de archeologisch deskundige.

Motivering afwijken van het bestemmingsplan

Het bouwplan is op 1 oktober 2024 op archeologie beoordeeld door de senior archeoloog van de gemeente Dordrecht en het advies luidt als volgt:

Gezien de onderzoeksresultaten te besluiten conform de aanbeveling in het rapport en het plangebied vrij te geven voor de geplande ontwikkeling. Bij de benodigde grondwerkzaamheden (inclusief die voor de 2e diepe paalfundering op eenzelfde locatie) zullen geen behoudenswaardige archeologische waarden worden verstoord.

Op grond van artikel 23.3 juncto artikel 2.12, eerste lid, onder a onder 1 Wabo kan er dus worden afgeweken van het bestemmingsplan.

D. De aanvraag valt binnen de gebiedsaanduiding "Geluidzone-industrie".

28.2 Geluidzone - industrie

Ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone - industrie' gelden geluidzones vanwege industrielawaai.

Wegverkeerslawaai

Langs alle wegen (met uitzondering van 30 km/h-wegen en woonerven) bevinden zich op grond van de Wet geluidhinder (Wgh) geluidzones. Voor geluidgevoelige functies die binnen deze geluidzones mogelijk worden gemaakt dient akoestisch onderzoek uitgevoerd te worden.

De breedte van de geluidzone is afhankelijk van het aantal rijstroken en van een stedelijke- of buitenstedelijke ligging. Op basis van jurisprudentie dient in het kader van een goede ruimtelijke ordening ook bij 30 km/uur-wegen de aanvaardbaarheid van de geluidbelasting te worden onderbouwd. De geluidhinder wordt berekend aan de hand van de Europese dosismaat Lden (L day-evening-night). Deze dosismaat wordt weergegeven in dB. Deze waarde vertegenwoordigt het gemiddelde geluidniveau over een etmaal.

Industrielawaai

Volgens de Wet geluidhinder dienen alle industrie- en bedrijventerreinen, waarop inrichtingen zijn of kunnen worden gevestigd die in belangrijke mate geluidshinder kunnen veroorzaken, gezoneerd te zijn. Bedoelde inrichtingen – vroeger ook wel 'A-inrichtingen' of 'grote lawaaimakers' genoemd – worden nader genoemd in het Besluit omgevingsrecht. Rondom deze industrieterreinen dient een geluidszone te worden vastgesteld en vastgelegd in bestemmingsplannen. Buiten deze zone mag de geluidsbelasting als gevolg van het industrieterrein niet meer dan 50 dB(A) bedragen. Bij het mogelijk maken van nieuwe geluidgevoelige functies dient rekening te worden gehouden met de zonering van industrielawaai. Nieuwe geluidgevoelige functies (zoals woningen) binnen de zonegrens zijn niet zonder meer toegestaan. Indien er in de geluidszone van het industrieterrein geluidgevoelige functies (bijvoorbeeld woningen) mogelijk worden gemaakt, geldt een onderzoeksplicht. Wanneer er voor een locatie binnen de zone industrielawaai wordt aangetoond dat de geluidsbelasting onder de 50 dB(A) ligt, is de bouw van geluidgevoelige functies op die locatie toegestaan. Bij een geluidsbelasting van meer dan 50 dB(A) kan door burgemeester en wethouders een hogere grenswaarde worden vastgesteld tot maximaal 55 dB(A).

Onderzoek en conclusie

Met de beoogde ontwikkeling worden woningen mogelijk gemaakt. Dit zijn geluidgevoelige functies. De ontwikkeling ligt binnen de geluidzone van de wegen A16, Van Kinsbergenstraat, Abel Tasmanstraat, Cornelis Trompweg, Jacob van Heemskerckstraat, Karel Doormanweg, Maarten Harpertsz Trompweg en Van Spillenbergsstraat. Daarnaast ligt de ontwikkeling binnen de geluidzone van het industrieterrein Groot Lindt/Dordt-west. Op grond van de Wet geluidhinder is er een akoestisch onderzoek uitgevoerd.

Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat:

Wegverkeerslawaai

- Alleen ten gevolge van de weg Van Kinsbergenstraat niet wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde maar dat de maximale ontheffingswaarde niet wordt overschreden.

- Maatregelen om de geluidbelasting vanwege de Van Kinsbergenstraat te reduceren redelijkerwijs niet mogelijk en/of gewenst zijn vanwege overwegende bezwaren van landschappelijke, financiële en verkeerskundige aard.
- Toetsing aan het geluidbeleid laat zien dat voor 4 grondgebonden woningen afwijken van het geluidbeleid nodig is voor het aspect geluidluwe gevel, en woningindeling, doordat de voorkeurgrenswaarde aan de voorzijde wordt overschreden door wegverkeerlawaai en aan de achterzijde door industrielawaai.
- Het laten vaststellen van hogere waarden voor 9 nieuwe woningen ten gevolge van de weg van Kinsbergenstraat nodig is.

Industrielawaai

- Ten gevolge van het industrieterrein Grootte Lindt/Dordt-west niet wordt voldaan aan de voorkeurgrenswaarde maar dat de maximale ontheffingswaarde niet wordt overschreden.
- Maatregelen om de geluidbelasting vanwege de Grootte Lindt/Dordt-west te reduceren redelijkerwijs niet mogelijk en/of gewenst zijn. □ Het laten vaststellen van hogere waarden voor 45 nieuwe woningen ten gevolge van het industrieterrein Grootte Lindt/Dordt-west nodig is.

Benodigde hogere waarden

Van Kinsbergenstraat en het industrieterrein Grootte Lindt/Dordt-west de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden. Het laten vaststellen van hogere waarden is nodig. De hogere waarden voor industrielawaai worden gebaseerd op de situatie zonder afscherpende bebouwing.

Conclusie

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor deze ontwikkeling. Het laten vaststellen van hogere waarden is nodig voor de weg van Kinsbergenstraat en voor industrieterrein Grootte Lindt/Dordt-west.

Strijdigheid 7: Strijdigheid bestemmingsplan en afwijken i.v.m. geluidsgevoelige functies

Beschrijving strijdigheid:

De aanvraag is in strijd met artikel 26.1 van de bestemmingsplanvoorschriften, een algemene bouwregel die betrekking heeft op geluidsgevoelige functies.

Dit artikel bepaalt dat nieuwe geluidsgevoelige functies moeten voldoen aan de voorkeursgrenswaarden van de Wet geluidhinder dan wel vastgestelde hogere waarden inclusief de daarbij gestelde voorwaarden/maatregelen.

Er is een aangepast akoestisch onderzoek gevraagd waaruit de huidige geluidbelastingen op de gevels van de woningen aan de Van Kinsbergenstraat blijkt. Van toepassing is het Onderzoek wegverkeerslawaaai en industrielawaai blz. 1 t/m 88 referentie 20230129/126700/PJBr over Admiraalsplein te Dordrecht van RHO Adviseurs, d.d. 18 november 2024, ingediend d.d. 25 november 2024.

Uit dit akoestisch onderzoek blijkt dat:

dat 9 woningen langs de Van Kinsbergenstraat tot 56 dB geluidbelast zijn vanwege het wegverkeer op die straat;

dat 4 woningen langs de Van Kinsbergenstraat tot 51 dB(A) geluidbelast zijn vanwege industrielawaai;

Deze woningen voldoen niet aan de voorkeursgrenswaarden dan wel aan de vastgestelde hogere waarden inclusief de daarbij gestelde voorwaarden/maatregelen (zie artikel 110a en volgende van de Wet geluidhinder en artikel 110c lid 2 van de Wet geluidhinder alsmede het Beleid hogere grenswaarden geluidhinder gemeente Dordrecht).

Bovendien vinden wij als gemeente op basis van artikel 13 van de Woningwet het noodzakelijk geluidwerende maatregelen voor de toekomstige woningfuncties te eisen op nieuwbouwniveau.

Met gebruikmaking van artikel 2.12 eerste lid, onder a, sub 2° van de Wabo kan worden afgeweken van het bestemmingsplan voor zover het Besluit omgevingsrecht (Bor) in die bevoegdheid voorziet.

Afwijking van het bestemmingsplan "Wielwijk, Crabbehof en Zuidhoven" is voor deze aanvraag mogelijk met toepassing van het volgende artikel van Bijlage II van het Bor (artikel 4, lid 9 "Het gebruiken van bouwwerken").

Een omgevingsvergunning voor het beperkt afwijken bij AMVB aangewezen kruimellijst (art. 2.12 lid 1 sub a onder 2° Wabo) kan slechts verleend worden in een beperkt aantal gevallen. In deze zogenoemde kruimellijst zijn een aantal gevallen opgenomen die mogelijk relevante akoestische consequenties kunnen hebben voor geluidsgevoelige bestemmingen. Het gaat hier dan onder andere over een uitbreiding van een woning en over een uitbreiding van een ander gebouw, bijvoorbeeld een school of een ziekenhuis. In onderhavige situatie gaat het om het realiseren van grondgebonden woningen.

Artikel 110c lid 2 Wet geluidhinder bepaalt dat de verplichting tot het volgen van de uitgebreide procedure (afdeling 3.4 Awb) niet geldt bij het nemen van een omgevingsvergunning tot afwijken van het bestemmingsplan op basis van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 2°. In dat geval dient het besluit tot het vaststellen van de hogere geluidgrenswaarden uiterlijk gelijktijdig met het besluit tot het verlenen van de omgevingsvergunning te worden genomen.

Hieruit valt af te leiden dat er tevens van het bestemmingsplan moet worden afgeweken en dat er dus zowel een besluit hogere waarden moeten worden verleend als een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan.

Er is aangetoond dat het huidige plan voldoet aan het beleid hogere grenswaarden Wet Geluidhinder van de gemeente Dordrecht.

Bovendien vinden wij als gemeente op basis van artikel 13 van de Woningwet het noodzakelijk geluidwerende maatregelen voor de toekomstige woningfuncties te eisen op nieuwbouwniveau.

Burgemeester en wethouders hebben op 2 december 2012 met het oog op deze aanvraag een besluit hogere grenswaarden Wet geluidhinder genomen.

Het Besluit Hogere Waarden Wet Geluidhinder Admiraalsplein/Van Kinsbergenstraat blz. 1 t/m 2 te Dordrecht van Burgemeester en Wethouders te Dordrecht, d.d. 2 december 2024 is bijgevoegd als bijlage E en maakt deel uit van deze beschikking. Voor de overwegingen die ten grondslag liggen aan dit besluit verwijzen wij volledigheidshalve naar dit besluit. De verplichtingen uit het besluit dienen in acht te worden genomen.

Opheffing strijdigheid 7 met het bestemmingsplan:

Er is geen strijd meer met het bestemmingsplan wanneer de grondgebonden woningen zullen worden gebouwd met inachtneming van het Besluit Hogere Waarden Wet Geluidhinder Admiraalsplein/Van Kinsbergenstraat d.d. 2 december 2022.

Aan de betreffende voorschriften van het Besluit Hogere Waarde zal worden voldaan. Deze voorschriften zullen tevens als verplichting (zie onder Verplichtingen, nummer 10) van Bijlage B (activiteit Bouwen) worden opgenomen.

II. Bestemmingsplan "Partiële herziening regeling parkeren in bestemmingplannen Dordrecht".

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.

Het plan is onder andere getoetst aan de Beleidsregels parkeren bij nieuwbouwprojecten Dordrecht (welke in werking zijn getreden op 9 februari 2022).

Parkeren auto's

De parkeereis voor openbare, uitwisselbare parkeerplaatsen voor bezoekers van de woningen en de commerciële functie komt daarmee op 16 parkeerplaatsen. En voor niet-uitwisselbare parkeerplaatsen op eigen terrein voor personeel en bewoners op 66 parkeerplaatsen.

Het plan voorziet in 68 parkeerplaatsen op eigen terrein. Daarnaast is overeengekomen dat de gemeente de benodigde 16 openbare plaatsen aanlegt in de openbare ruimte.

Hiermee voldoet het bouwplan aan de parkeereis voor autoparkeerplaatsen.

Parkeren fietsen

Ook wordt in voldoende mate voorzien in fietsparkeerplaatsen.

Voor de grondgebonden woningen geldt een fietsparkeernorm van 5,5 per woning. Afgerond 6 fietsplaatsen per woning. Deze plekken zijn aanwezig in de vorm van bergingen (1 per woning) en achtertuinten.

Voor de 33 appartementen en 4 maisonnettes geldt dat er per woning 2,5 fietsparkeerplaatsen aanwezig moeten zijn. Totaal 111 stuks. Deze worden aangeboden in de vorm van uitwisselbare fietsparkeerrekken (hoog-laag rekken) in een gemeenschappelijke ruimte. Er worden 116 plekken aangeboden in het plan, wat voldoende is voor de vraag.

III. Paraplu bestemmingsplan " Dark Stores"

Naast het bestemmingsplan 'Wielwijk, Crabbehof en Zuidhoven' geldt ook het paraplubestemmingsplan Dark Stores (vastgesteld 13-07-2023). Dit bestemmingsplan verbiedt het gebruik van gebouwen als darkstore op de locatie. De ontwikkeling voorziet geen invulling van de commerciële ruimte door een darkstore.

BEVOEGDHEID AFWIJKEN

1. Af te wijken van het bestemmingsplan voor strijdigheid 1 door middel van artikel 2.12 eerste lid, onder a, sub 3° van de Wabo voor wat betreft de overschrijding van de maximale bouwhoogte van 15,0 m met 2,1 m.
2. Af te wijken van het bestemmingsplan voor strijdigheid 2 door middel van artikel 2.12 eerste lid, onder a, sub 3° van de Wabo voor wat betreft de strijdigheid gebruik in verband omdat voor wonen geldt dat dit enkel op verdiepingen mag plaats vinden, en niet op de begane grond.
3. Af te wijken van het bestemmingsplan voor strijdigheid 3 door middel van artikel 2.12 eerste lid, onder a, sub 3° van de Wabo voor wat betreft de strijdigheid gebruik in verband met het gebruik van een deel van de begane grond (234 m² bvo) in het gebouw A als commerciële voorziening.
4. Af te wijken van het bestemmingsplan voor strijdigheid 3 door middel van artikel 2.12 eerste lid, onder a, sub 2° van de Wabo voor wat betreft de strijdigheid voor de hoogte van de erfscheiding met poort aan de oostzijde welke met een hoogte van 3,7 m hoger is dan 2 m met toepassing van artikel 4, onderdeel 3 van Bijlage II van het Bor (bouwwerk, geen gebouw zijnde).
5. Af te wijken van het bestemmingsplan voor strijdigheid 5 door middel van artikel 2.12 eerste lid, onder a, sub 3° van de Wabo voor wat betreft de strijdigheid gebruik in verband met het gebruik door het realiseren van voortuinen op de enkelbestemming "Verkeer".
6. Af te wijken van het bestemmingsplan voor strijdigheid 6 door middel van artikel 2.12 eerste lid, onder a, sub 1° van de Wabo juncto artikel 23 lid 3 van het bestemmingsplan " Wielwijk, Crabbehof en Zuidhoven" voor wat betreft het afwijken m.b.t. de strijdigheid archeologie.
7. Af te wijken van het bestemmingsplan voor strijdigheid 7 door middel van artikel 2.12 eerste lid, onder a, sub 2° van de Wabo voor wat betreft de strijdigheid voor het afwijken i.v.m. geluidsgevoelige functies met toepassing van artikel 4, onderdeel 9 van Bijlage II van het Bor (het gebruiken van bouwwerken).

CONCLUSIE

Naar ons oordeel bestaat er hiermee voldoende grond om, met toepassing van de ons gegeven afwijkingsbevoegdheden, 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;
 - 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: Z-23-436849

Zie volgende pagina

Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid

Postbus 550
3300 AN DORDRECHT

Beste

Op 15 november 2024 heeft u een (brand)veiligheidsadvies gevraagd op de aangepaste documenten. De aanvraag betreft een bouwactiviteit voor realisatie van woningen, appartementen en een commerciële ruimte aan het Admiraalsplein / Van Kinsbergenstraat te Dordrecht. In deze brief leest u ons (brand)veiligheidsadvies.

Het aangevraagde is voldoende (brand)veilig, als onze voorwaarde(n) en/of adviezen meegenomen worden.

De beoordeling van de ingediende stukken geeft ons aanleiding tot het maken van opmerkingen. In bijgevoegd adviesrapport staat omschreven welke voorwaarden en aanvullingen volgens ons noodzakelijk zijn. Wij adviseren u de voorgestelde voorwaarden op te nemen in de vergunning/toestemming.

Kunt u ons een afschrift van uw besluit toesturen?

Ook horen wij graag wat u met ons advies doet, zodat wij hier rekening mee kunnen houden bij een eventuele controle.

Bel of mail gerust als u nog vragen heeft

U kunt hiervoor terecht bij [Risicobeheersing - Veilig bouwen](#).

Stuurt u liever een e-mail? Dat kan naar omgevingsvergunning@brw.vrzhz.nl

Wilt u het kenmerk VRZHZ-2024-00004501 noemen als u ons belt of mailt?

Dan kunnen wij u beter helpen.

Met vriendelijke groet,

Het algemeen bestuur van de Veiligheidsregio Zuid-Holland Zuid
namens dezen,

Afdeling Risico- en Crisisbeheersing

Dit document is digitaal ondertekend en niet voorzien van een zichtbare handtekening

samen voor veiligheid



Veiligheidsregio ZHZ

Postbus 350
3300 AJ Dordrecht

Prof. Kohnstamlaan 10
3312 KL Dordrecht

T 088 6365000
I www.zhzveilig.nl

Datum

25 november 2024

Uw kenmerk

Wabo-001437 / Z-23-436849

Ons kenmerk

VRZHZ-2024-00004501

Onderwerp

realiseren van appartementen en
woningen

Bijlage(n)

Behandeld door

[Redacted]

Datum
25 november 2024

Ons kenmerk
VRZHZ-2024-00004501

Pagina 2 van 4

Bijlage(n):

1 ADVIESRAPPORT BRANDVEILIGHEID

Opmerking 1: Dit advies heeft alleen betrekking op het woongebouw, de blokken B1 en B2 (grondgebonden woningen) zijn niet getoetst (buiten matrix). Wel is er op verzoek gekeken naar de bergingen van B1/B2: Deze zijn in blokken van maximaal 50m² ingedeeld, waardoor deze niet in een brandcompartiment hoeven te liggen. Tevens is de voorgestelde gelijkwaardigheid voor de 4-laags woningen beoordeeld onder punt 5 hierna.

Opmerking 2: De winkelfunctie/bijeenkomstfunctie (commerciële ruimte) is niet getoetst. Dit betreft een casco ruimte waarvan het gebruik nog niet bekend is. Wel is er gekeken naar de brandcompartimentering i.v.m. de relevantie voor de rest van het gebouw.

Bevindingen

1. Rapportage Brandveiligheid

De aangepaste rapportage brandveiligheid van Nieman Raadgevende ingenieurs BV (kenmerk: 20211347/33418 d.d. 31 oktober 2024) maakt onderdeel uit van de aanvraag, de hierin benoemde voorzieningen behoren getroffen te worden. Daar waar strijdigheid is tussen deze rapportage en de bij de aanvraag ingediende tekeningen, is de rapportage leidend met in acht name van de in dit schrijven genoemde aanvullingen.

2. Droge blusleiding

De aansluitpunten van de droge blusleiding zijn, zoals voorgesteld, buiten het trappenhuis geplaatst. Nu zijn deze in de hal voor de lift geprojecteerd. Dit leidt ertoe dat de deur tussen de lifthal en de gang open blijft staan als de brandslang daar doorheen gevoerd wordt.

Om die reden is het voorstel om de aansluitpunten in de gang, naast de deur naar de lifthal te plaatsen.

3. Brandklasse deuren in EBV

Deuren van meterkasten in de gemeenschappelijke verkeersruimten (zijnde extra beschermde vluchtroutes = EBV) zijn constructieonderdelen en behoren volgens Bouwbesluit art. 2.67 te voldoen aan brandklasse B en aan rookklasse S2 (bepaald volgens NEN-EN 13501-1). Sinds de onderhavige aanvraag is ingediend zijn de eisen enigszins versoepeld (Besluit bouwwerken leefomgeving, art. 4.43 lid 3). Voor deuren op een route tussen een besloten ruimte waardoor een extra beschermde vluchtroute voert en de in de



vluchtrichting aansluitende besloten ruimte volstaat brandklasse D in plaats van B. Ons advies is om deze versoepeling te volgen.

Let op: dit is dus *niet* van toepassing op de meterkastdeuren!

4. Gelijkwaardigheid rookwerendheid

We adviseren de gelijkwaardige oplossing te accepteren die is beschreven in de Notitie Gelijkwaardigheid rookwerendheid luchtkanalen (SC60-Cosmo) met kenmerk 20211447/34627 d.d. 28 oktober 2024 van Nieman.

Dit is een inmiddels regelmatig geaccepteerde en toegepaste voorziening die naar onze mening ten minste dezelfde mate van veiligheid levert als is beoogd met art. 2.94 van Bouwbesluit 2012.

5. Gelijkwaardigheid loopafstand 4-laags woningen

We adviseren de gelijkwaardige oplossing te accepteren die is beschreven in par. 4.3 van eerdergenoemde rapportage brandveiligheid. Hierbij worden aanvullende rookmelders in de betreffende woningen geplaatst. Dit maakt een snellere alarmering mogelijk waardoor eerder gevlucht kan worden. Wij delen de mening dat dit ten minste dezelfde mate van veiligheid oplevert als is beoogd met afdeling 2.12 van Bouwbesluit 2012.

De volgende activiteiten en brandveiligheidsvoorzieningen zijn beoordeeld:

- Woonfunctie

Bij de adviesaanvraag is gebruik gemaakt van de volgende gegevens:

- Documenten vanuit advieszaak die gelabeld zijn met 'behoort bij advies'.

Voor de beoordeling zijn de volgende uitgangspunten gebruikt.

Samen met u streven we naar een veilige omgeving met minder brand, minder slachtoffers en minder schade. Daarom adviseren wij risicogericht op de (brand)veiligheid van het bouwwerk en zijn omgeving, waarbij de regelgeving de basis is. Wij kijken daarbij onder andere naar de volgende thema's:

- Voorkomen van brand;
- beheersbaarheid van brand;
- veilig vluchten;
- bestrijdbaarheid;
- bereikbaarheid;
- bluswatervoorziening.

Voor meer informatie over (brand)veiligheid en de daarbij behorende activiteit bouwen, kan de aanvrager op onderstaande internetadressen vinden:

Datum
25 november 2024

Ons kenmerk
VRZHZ-2024-00004501

Pagina 3 van 4



www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/bouwregelgeving en
www.brandweer.nl/brandveiligheid

Datum
25 november 2024

Ons kenmerk
VRZHZ-2024-00004501

Pagina 4 van 4

Bijlage E

Deze bijlage is onderdeel van de beschikking op de aanvraag die is geregistreerd onder nummer: Z-23-436849

Zie volgende pagina

**BESLUIT HOGERE WAARDEN WET GELUIDHINDER
ADMIRAALSPLEIN/VAN KINSBERGENSTRAAT**

Gemeentebestuur
Spuiboulevard 300
3311 GR DORDRECHT

Het COLLEGE van BURGEMEESTER en WETHOUDERS van de gemeente DORDRECHT;

gezien het bouwplan voor de nieuwbouw van 52 woningen in drie bouwblokken tussen het Admiraalsplein en de Van Kinsbergenstraat in Wielwijk;

gelet op:

- artikel 110a en volgende van de Wet geluidhinder;
- het Beleid hogere grenswaarden geluidhinder gemeente Dordrecht;
- het rapport Onderzoek wegverkeerslawaai en industrielawaai Admiraalsplein Dordrecht van RHO Adviseurs van 18 november 2024 (kenmerk 20230129/126700/PJBr);

overwegende:

dat 9 woningen langs de Van Kinsbergenstraat tot 56 dB geluidbelast zijn vanwege het wegverkeer op die straat;
dat 4 woningen langs de Van Kinsbergenstraat tot 51 dB(A) geluidbelast zijn vanwege industrielawaai;

Bronmaatregelen

dat de Van Kinsbergenstraat een standaard asfaltlaag heeft; dat het niet doelmatig is om voor dit beperkt aantal woningen een nieuw en geluidreducerend wegdek toe te passen; dat de Van Kinsbergenstraat een wijkontsluitingsweg is en het om die reden niet gewenst is om de snelheid te verlagen naar 30 km per uur; dat het geluid op het gezoneerde industrieterrein begrensd is en toebedeeld aan de betreffende percelen en dat het ongewenst is om deze geluidruimte in te perken;

Maatregelen in de overdrachtssfeer

dat het toepassen van een geluidscherm langs de Van Kinsbergenstraat ruimtelijk en stedenbouwkundig ongewenst is; dat het treffen van afscherpende maatregelen rondom het industrieterrein niet mogelijk en doelmatig is.

Geluidwerende maatregelen

dat het mogelijk is om de geluidwering van de gevels van de woningen zodanig uit te voeren dat het wettelijk bepaalde binnenniveau van maximaal 33 dB voor nieuwbouwwoningen wordt bereikt;

concluderende:

- dat gelet op de bovenstaande uitwerking van maatregelen conform de Wet geluidhinder bronmaatregelen en overdrachtsmaatregelen overwegende bezwaren ondervinden;
- dat wel aanvullende geluidwerende voorzieningen aan de gevels van de woningen nodig en mogelijk zijn;

tevens overwegende:

- dat gelet op het gemeentelijk Beleid hogere grenswaarden Wet geluidhinder, waarbij naast bovenstaande afweging ook eisen worden gesteld ten behoeve van een aanvaardbaar akoestisch klimaat:

**BESLUIT HOGERE WAARDEN WET GELUIDHINDER
ADMIRAALSPLEIN/VAN KINSBERGENSTRAAT**

Geluidluwe zijde

dat alle geplande woningen beschikken over een geluidluwe zijde;

Geluidluwe buitenruimte

dat alle geplande woningen beschikken over een geluidluwe buitenruimte;

Woningindeling en gebruik van de woningen

dat het voor alle geplande woningen mogelijk is om minimaal één slaapkamer niet aan de hoogst geluidbelaste zijde te realiseren;

Cumulatie

dat de cumulatie van het wegverkeerslawaai is onderzocht en een geluidbelasting geeft van maximaal 62 dB aan de zijde van de 9 woningen aan de Van Kinsbergenstraat. Dat op de overige 43 woningen de voorkeursgrenswaarde niet wordt overschreden.

concluderende:

dat de nieuwbouw van 52 woningen op deze locatie tussen het Admiraalsplein en de Van Kinsbergenstraat bij de 9 woningen langs de Van Kinsbergenstraat een geluidbelasting ondervindt van het wegverkeer van deze straat en bij 4 woningen van het industrielawaai; dat alle woningen kunnen beschikken over een geluidluwe zijde en een geluidluwe buitenruimte; dat alle woningen beschikken over minimaal één slaapkamer aan de geluidluwe zijde; dat onder deze voorwaarden sprake is van een akoestisch aanvaardbare situatie;

B E S L U I T :

1. de volgende hogere waarden vast te stellen voor de realisatie van 52 woningen tussen het Admiraalsplein en de Van Kinsbergenstraat in Dordrecht:

Bron	Aantal woningen	Maximale hogere waarde	Kadastrale aanduiding
Van Kinsbergenstraat	9	56 dB	G4193
Industrielawaai	4	51 dB(A)	G4193

2. daarbij de volgende voorwaarden te stellen:

- dat iedere woning beschikt over geluidluwe zijde;
- dat iedere woning beschikt over een geluidluwe buitenruimte;
- dat in iedere woning tenminste één slaapkamer niet aan de hoogst geluidbelaste zijde wordt gesitueerd;
- dat voor deze woningen een binnenniveau voor de gecumuleerde geluidbelasting wordt gegarandeerd conform de eisen voor nieuwbouw van woningen;

Dordrecht, 2 december 2024

Burgemeester en Wethouders van Dordrecht,
namens dezen,

