



*Afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling  
Bezoekadres  
Raadhuisplein 3  
Postadres  
Postbus 15  
3330 AA Zwijndrecht  
T 14 078 (algemeen)  
F (078) 770 81 23  
E vergunningen@zwijndrecht.nl*

<b>Onderwerp</b>	<b>Van/behandeld door</b>	<b>Datum</b>
Beschikking aanvraag omgevingsvergunning	Daan van Strien	22 juni 2021
<b>Uw kenmerk/schrijven</b>	<b>Ons nummer</b>	<b>Verzenddatum</b>
24 april 2020	2020-085-U	22 juni 2021

## Geachte

Op 24 april 2020 hebben wij uw aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het bouwen van 26 appartementen en het aanleggen van een uitrit op het perceel Lindelaan 36 A, 36 B, 36 C, 36 D, 36 E, 36 F, 38 A-1, 38 A-2, 38 A-3, 38 A-4, 38 A-5, 38 A-6, 38 A-7, 38 A-8, 38 A-9, 38 A-10, 38 B-1, 38 B-2, 38 B-3, 38 B-4, 38 B-5, 38 B-6, 38 B-7, 38 B-8, 38 B-9, 38 B-10 te Zwijndrecht. In deze brief besluiten wij op uw aanvraag om een omgevingsvergunning.

## Besluit

Gelet op paragraaf 2.3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna te noemen: Wabo) besluiten wij de omgevingsvergunning te verlenen.

Wij verlenen de omgevingsvergunning onder de bepaling dat de gewaarmerkte en genummerde stukken deel uitmaken van de beschikking. Wij verlenen de omgevingsvergunning voor de volgende activiteiten:

1. Bouwen
2. Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening.
3. Uitrit aanleggen of veranderen

Onderdeel van het besluit vormen:

1. Integrale motivatie aanvraag omgevingsvergunning
  - a. Gewaarmerkte stukken
  - b. Voorschriften
  - c. Overwegingen
  - d. Mededelingen

### **Procedure**

Wij hebben dit besluit voorbereid volgens de procedure van paragraaf 3.3 van de Wabo. Wij hebben de aanvraag beoordeeld voor de activiteit bouwen (artikel 2.1 lid 1 sub a van de Wabo), de activiteit handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening (artikel 2.1 lid 1 sub c Wabo) en de activiteit uitrit aanleggen of veranderen (artikel 2.2 lid 1 sub e Wabo). Daarnaast hebben wij de aanvraag getoetst aan het Besluit omgevingsrecht en de Ministeriële regeling omgevingsrecht. Uw aanvraag voldoet aan de van toepassing zijnde voorschriften en daarom verlenen wij u de gevraagde omgevingsvergunning.

Het ontwerpbesluit heeft, conform afdeling 3:4 van de Algemeen wet bestuursrecht, gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen vanaf 4 februari tot en met 17 maart 2021. Gedurende de termijn van de terinzagelegging zijn er 3 zienswijzen ingediend. In de 'Notitie zienswijzen Wabo Lindelaan 36-38' is een gemotiveerde reactie op deze zienswijzen gegeven. De zienswijzen gaven geen aanleiding tot wijziging van de ontwerpbeschikking.

### **Inwerkingtreding van de beschikking**

Gelet op artikel 6.1, lid 2 van de Wabo treedt de vergunning pas in werking met ingang van de dag na afloop van de beroepstermijn (deze termijn bedraagt zes weken) bedoeld in artikel 6:7 van de Algemene wet bestuursrecht. Indien gedurende de beroepstermijn een voorlopige voorziening is ingediend, zal de vergunning op grond van artikel 6.1, lid 3 van de Wabo pas in werking treden nadat op dit verzoek is beslist.

### **Publicatie**

Dit besluit wordt gepubliceerd in 'De Brug' en in de 'Staatscourant'.

### Legesberekening

Overeenkomstig de legesverordening bent u voor het in behandeling nemen van uw aanvraag voor een omgevingsvergunning met de onderstaande activiteit(en) leges verschuldigd. Voor de behandeling van uw aanvraag zijn de leges vastgesteld op . Voor de betaling hiervan ontvangt u binnenkort een factuur. U kunt tegen de factuur bezwaar maken.

Opgegeven (geschatte) bouwkosten (excl. BTW)	: €
<hr/>	
leges activiteit 'bouwen': > € 113,00 → (3,43% x )	: €
Leges activiteit 'handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening':	: €
Leges activiteit ' Uitrit aanleggen of veranderen'	: €
Beoordeling/advies milieukundig bodemrapport Voor particuliere bouw	: €
Beoordeling akoestisch onderzoeksrapport	: €
Vaststellen hogere grenswaarden als bedoeld in de Wet Geluidhinder	: €
Beoordeling externe veiligheid	: €
Beoordeling activiteiten op fysieke leefomgeving (stikstofdepositie)	: €
<b>Totaal leges</b>	<b>: €</b>

Tarientabel Leges Gemeente Zwijndrecht 2020

### Kennisgevingen aanvang en beëindiging werkzaamheden

De aanvang en beëindiging van de werkzaamheden dient ten minste twee werkdagen van tevoren te worden gemeld via e-mailadres [toezicht@zwijndrecht.nl](mailto:toezicht@zwijndrecht.nl).

**Nadere informatie**

Voor meer informatie over dit besluit kunt u contact opnemen met mevrouw Hanneke Hindriks of de heer Daan van Strien van de afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling. Zij zijn bereikbaar op telefoonnummer (078) 770 35 40 of 770 35 64. Wanneer u schriftelijk reageert verzoeken wij u ons nummer 2020-085-U te vermelden.

Met vriendelijke groet,  
namens burgemeester en wethouders



Rabia Soebhan  
Teamleider Ruimtelijke Ontwikkeling

### **Beroep tegen omgevingsvergunning**

Belanghebbenden kunnen tegen dit besluit beroep instellen. U doet dat door een brief te sturen aan:

Rechtbank Rotterdam  
Postbus 50951  
3007 BM Rotterdam

Dit moet gebeuren binnen zes weken na de dag van toezending aan de aanvrager.

Uw brief moet tenminste bevatten:

- uw naam en adres;
- een datum;
- een omschrijving van het besluit waartegen u bezwaar maakt;
- de reden(en) van uw bezwaar;
- uw handtekening.

### **Voorlopige voorziening**

Als u beroep instelt, kunt u, indien – gelet op de betrokken belangen – onverwijlde spoed dat vereist, een voorlopige voorziening (=voorlopig oordeel van de rechter) aanvragen. U doet dat door en brief te sturen aan:

De Voorzieningenrechter van de Rechtbank  
Postbus 50951  
3007 BX Rotterdam

Uw brief moet tenminste bevatten:

- uw naam en adres;
- een datum;
- een omschrijving van het besluit waartegen u een voorlopige voorziening aanvraagt;
- de reden(en) waarom u een voorlopige voorziening nodig heeft;
- uw handtekening.

### **Griffierecht**

Aan een aanvraag om een voorlopige voorziening zijn wel kosten verschuldigd. Voor natuurlijke personen (individuen) is dat € 181,00 en voor rechtspersonen (bijvoorbeeld bedrijven) is dat € 360,00.

### **Derden**

Ook derden kunnen beroep instellen of een voorlopige voorziening vragen. Indien dit het geval is, ontvangt u hierover bericht.

## Integrale motivatie aanvraag omgevingsvergunning

<b>Activiteit(en):</b>	'bouwen' & 'handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'		
<b>Projectomschrijving:</b>	het bouwen van 26 appartementen en het handelen in strijd met de ruimtelijke regels.		
<b>Projectlocatie / -adres:</b>	Lindelaan t.p.v. 36, 38, 38A en 38B, Zwijndrecht		
<b>Kadastrale locatie:</b>	<b>Zwijndrecht</b>	<b>Sectie: C, Nummer: 3116, 3117, 3340, 3341.</b>	
<b>Aanvrager:</b>			
<b>Gemachtigde:</b>			
<b>Ingediend:</b>	24-04-2020	<b>Aanvulling(en):</b>	25-05-2020 09-06-2020 15-06-2020 29-06-2020 30-06-2020 06-07-2020 24-07-2020 29-07-2020 17-08-2020 28-08-2020 04-09-2020 06-11-2020 30-11-2020 24-12-2020
<b>Aanvraagnummer:</b>	<b>2020-085-U</b>		
<b>OLO nummer:</b>	4886527		
<b>Mozaïeknummer:</b>	2458519		

### A) Gewaarmerkte stukken

Onderstaande stukken maken onderdeel uit van de beschikking met het kenmerk 2020-085-U, en zijn als gewaarmerkte stukken toegevoegd:

	<u>Omschrijving:</u>	<u>Ingediend:</u>
1	Aanvraagformulier	24-04-2020
a	toevoeging: Handelen_in_strijd_regels_RO	24-04-2020
2	Ruimtelijke onderbouw: OA_16118-2-RA-002, d.d. 13-01-2021	29-06-2020
3	Aanmeld-notitie: OA_16118-5-NO, d.d. 26-09-2020	29-06-2020
4	Tekeningenset	
a	BA00_01_situatie-24122020, d.d. 24-12-2020	24-12-2020
b	BA00_02_situatie_bestaand_29062020, d.d. 29-06-2020	30-06-2020
c	BA01_blok1-24122020, d.d. 24-12-2020	24-12-2020
d	BA02_blok2en3-24122020, d.d. 24-12-2020	24-12-2020
e	BA10_details-24122020, d.d. 24-12-2020	24-12-2020
f	BA20_tuinmuur_29062020, d.d. 29-06-2020	30-06-2020
g	BA30_leidingplan_21072020, d.d. 21-07-2020	24-07-2020
h	BA21_bergingen_25082020, d.d. 25-08-2020	28-08-2020
i	BA_details_bergingen_25082020, d.d. 25-08-2020	28-08-2020
j	2020_06_09_impressies	09-06-2020
5	BA50_VenGplan_24042020, d.d. 24-04-2020	24-04-2020
6	BA60_01_kleurmatstaat__Lindelaan_exterieur_2020_06_09, d.d. 09-06-2020	09-06-2020
7	Constructie berekeningen en tekeningen	
a	19-137_gew_ber_blok1-3_02-09-2020, d.d. 02-09-2020	04-09-2020
b	Funderingsadvies, d.d. 18-03-2020	06-07-2020
c	Sonderingen, d.d. 04-03-2020	06-07-2020
d	19137-B1_palenpl_TERINDIENING, d.d. 02-09-2020	04-09-2020
e	19137-B3_fund_blok_1_TERINDIENING_revA, d.d. 02-09-2020	04-09-2020
f	19137-B4_1everd_blok_1_TERINDIENING_revA, d.d. 02-09-2020	04-09-2020
g	19137-B12_details_blok_1_TERINDIENING_revA, d.d. 02-09-2020	04-09-2020

8	h	19137-B13_bergingen_blok_1_TERINDIENING, d.d. 02-09-2020	04-09-2020
	i	R2000120-04, d.d. 30-11-2020	30-11-2020
		bouwbesluitberekeningen	
	a	BA40_berekeningbouwbesluit_21072020, d.d. 21-07-2020	24-07-2020
	b	BA41_spuiventilatie_29062020, d.d. 29-06-2020	30-06-2020
	c	Lindelaan_Zwijndr_blok_1_EPG	29-06-2020
	d	Lindelaan_Zwijndr_blok_1_Koellast	29-06-2020
	e	Lindelaan_Zwijndr_blok_1_Warmteverlies	29-06-2020
	f	Lindelaan_Zwijndr_blok_2_EPG	29-06-2020
	g	Lindelaan_Zwijndr_blok_2_Koellast	29-06-2020
	h	Lindelaan_Zwijndr_blok_2_Warmteverlies	29-06-2020
	i	Lindelaan_Zwijndr_blok_3_EPG	29-06-2020
	j	Lindelaan_Zwijndr_blok_3_Koellast	29-06-2020
	k	Lindelaan_Zwijndr_blok_3_Warmteverlies	29-06-2020
	l	BA_MPG_Blok1, d.d. 24-04-2020	24-04-2020
	m	BA_MPG_Blok2_Blok3, d.d. 24-04-2020	24-04-2020
9		IVO_Lindelaan_Zwijndrecht_Veldonderzoek, d.d. 04-05-2010	29-06-2020
10		Brandveiligheid: 2020-006-2_Lindelaan_Zwijndrecht_wbo, d.d 23-12-2020	24-12-2020
11		Geluidsrapporten:	
	a	O_16118-2-RA-004_Peutz_akoestisch_onderzoek_woningbouw_Lindelaan_36, d.d. 18-03-2020	24-04-2020
	b	Geluidsrapport weg- en railverkeer: OA 16118-4-RA-004, d.d. 05-11-2020	06-11-2020
	c	Geluidrapport geluidwering gevel: OA_16118-6-RA, d.d. 21-07-2020	17-08-2020
12		BA_check_onderh2012_10042020, d.d. 10-04-2020	24-04-2020
13		OA_16118-3-NO_Onderzoek_stikstofdepositie, d.d. 19-12-2019	24-04-2020
14			

## B) Voorschriften

Aan de beschikking met het kenmerk 2020-085-U, zijn de volgende voorschriften verbonden:

1. Het bouwplan moet worden uitgevoerd overeenkomstig de bij dit besluit behorende door of namens burgemeester en wethouders gewaarmerkte bescheiden, de bij of krachtens het Bouwbesluit 2012 gestelde voorschriften en de daarbij behorende ministeriële regelingen, de voorschriften van de Bouwverordening 2012 van de gemeente Zwijndrecht en de ondergenoemde, dan wel in bijlage(n), gestelde voorschriften of nadere voorwaarden;
2. Tijdens de werkzaamheden waarvoor deze vergunning is aangevraagd, zijn de volgende bescheiden of een afschrift daarvan op het terrein aanwezig:
  - de omgevingsvergunning voor het bouwen.
3. **Voorwaarden**  
Aanvullende en/of gewijzigde stukken dienen minimaal 3 weken voor aanvang van de betreffende werkzaamheden te worden ingediend. Er mag niet met de werkzaamheden worden begonnen voordat de betreffende stukken door het bevoegd gezag zijn goedgekeurd.  
Aan onderstaande voorwaarden dient te worden voldaan alvorens te starten met de activiteit:

### Constructie:

- De belastingcombinatie 6.10a met  $\gamma_d$  permanente be. = 1,35 en  $\gamma_d$  veranderlijke bel. = 1,5 x  $\psi_0$ , ( $\psi_0 = 0,4$  voor vloeren categorie A – woonruimtes) voor alle veranderlijke belastingen (bld. 1.1) is niet in belastingcombinaties van Engineer is ingevoerd / meegenomen. Dat kan maatgevend bij paalbelastingen en balkkrachten zijn.
- Paal 6 blok 2 optekening B1 Palenplan is ca. 200 mm ricting paal 4 verschoven t.o.v. de berekening (bijlage blok 2+3 blz. 11, blz. 52 van pdf). Dat hoort niet in de marge van de berekening, er dient (voor de sterkteberekening, ev. Handmatig) rekening mee gehouden te worden.
- Let op bij de uitvoering dat palen geen unieke nummers hebben.

### Brandveiligheid:

- met betrekking tot brandveiligheid dient aan de voorwaarden te worden voldaan zoals is opgenomen in bijgevoegde bijlage 1 van VRZHZ

### Ecologie:

- Flora en fauna  
Er moet onderzocht worden welke (potentiële) waarde de te slopen bebouwing heeft voor beschermde flora en fauna.

### Bodem:

- Bij het toepassen van een of meerdere bodemwarmtepompen dient de aanvrager in overleg te gaan met de omgevingsdienst Zuid-holland Zuid.

### Wet Bibob

- Vergunninghouder dient voor de Bibob toetsing op grond van de Wet Bibob uiterlijk zes weken voor de beoogde start uitvoering van het bouwplan aan te tonen hoe de financiering van het bouwplan verloopt en de benodigde bewijsstukken daarvoor te overleggen. Deze financieringsopzet dient goedgekeurd te worden, zodat de Wet Bibob-toetsing alsnog kan worden afgerond zoals bedoeld in artikel 30, eerste en derde lid juncto artikel 3, eerste lid, van de Wet Bibob bekeken in samenhang met artikel 4 onder 1a van de Beleidslijn Wet Bibob Gemeente Zwijndrecht 2016.
- Een weigering om deze gevraagde informatie alsnog aan te leveren dan wel volledig aan te leveren kan leiden tot het (gedeeltelijk) intrekken van de reeds verleende omgevingsvergunning op grond van artikel 3 Wet Bibob in samenhang met artikel 11 van de Beleidslijn Wet Bibob Gemeente Zwijndrecht 2016.

### Overige:



- Definitieve situatie in DWG-format: situatie in RD-coördinaten met daarin de plattegrond en de bijbehorende stramienlijnen. Daarnaast peil bovenzijde begane grond ten opzichte van NAP.

#### 4. Algemene procedure en uitvoeringsvoorschriften

Bij en tijdens de uitvoering van de bouwwerkzaamheden moeten de algemene procedure en uitvoeringsvoorschriften, als bedoeld in § 1.6 (Procedure bouwwerkzaamheden) en de Afdelingen 8.1 (Het voorkomen van onveilige situaties en het beperken van hinder tijdens het uitvoeren van bouw- en sloopwerkzaamheden) en 8.2 (Afvalscheiding), van het Bouwbesluit 2012 in acht worden genomen. De voornoemde dan wel in bijlage(n) gestelde voorschriften of nadere voorwaarden zijn onverminderd van toepassing

#### 5. Kennisgevingen aanvang en beëindiging werkzaamheden

Gelet op het bepaalde in artikel 1.24 Bouwbesluit (het uitzetten van de bebouwingsgrenzen), dient het bevoegde gezag ten minste vijf werkdagen voor de feitelijke aanvang van bouwwerkzaamheden (waarvoor een vergunning voor het bouwen is verleend) door de houder van die vergunning via een melding in kennis te worden gesteld, nadat vergunninghouder de rooilijnen en bebouwingsgrenzen op het terrein heeft uitgezet of heeft laten zetten en nadat hij het peil bovenzijde begane grondvloer ten opzichte van NAP heeft uitgezet of heeft laten uitzetten;

Gelet op het bepaalde in artikel 1.25 Bouwbesluit (kennisgevingen aanvang en beëindiging werkzaamheden) dient het bouwtoezicht (eveneens) in kennis te worden gesteld van:  
*(Ten minste twee (werk)dagen voor de aanvang van elk van de hierna te noemen onderdelen van het bouwproces, tenzij anders aangegeven)*

- de aanvang van de werkzaamheden (sloop- en ontgravingswerkzaamheden inbegrepen);
- de aanvang van het inbrengen van funderingspalen, incl. het slaan van proefpalen.
- De aanvang van het storten van beton of het plaatsen van constructieve elementen, zoals bijvoorbeeld vloerdelen;
- de beëindiging van de (bouw)werkzaamheden, ten minste twee werkdagen voor de beoogde beëindiging van de werkzaamheden;
- het in gebruik nemen of geven (oplevering aan gebruiker) van het bouwwerk, ten minste twee weken voor ingebruikname

kennisgeving / melden kan via email: [toezicht@zwijsrecht.nl](mailto:toezicht@zwijsrecht.nl).

## C) Overwegingen

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

- Bouwen (art. 2.1, lid 1 onder a WABO)
- Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening (art. 2.1, lid 1 onder c WABO)

### 1. 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, mits wordt voldaan aan de voorwaarden zoals genoemd onder 'B) Voorschriften: sub 3 Voorwaarden'.

### 2. Bouwverordening

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

#### a. Bodem:

het milieutechnisch bodemonderzoek is naar behoren uitgevoerd. Op grond van de resultaten vormt de kwaliteit van de bodem geen bezwaar om de omgevingsvergunning te verlenen.

### 3. Planologische toets

#### a. Vigerend bestemmingsplan

Bestemmingsplan	Schaliegas (partiele herziening)
Vastgesteld	31-03-2015
Onherroepelijk	ja
Bestemmingsplan	Oud centrum
Vastgesteld	29-01-2013
Onherroepelijk	ja
Bestemmingsplan	Centrum, Deel Onderdijkserijweg (gemeentelijk plan; bestemmingsplan artikel 10)
Vastgesteld	11-07-2002
Onherroepelijk	

Het plan wordt, gezien de aanvraag, verder gedeeltelijk getoetst aan het bestemmingsplan 'Oud Centrum' en 'Centrum, Deel Onderdijkserijweg'

'Oud Centrum' (kavel nr. 3116, 3117, 3340)

Bestemming(en):	artikel 17 wonen
Dubbelbestemming:	artikel 20 Waarde – archeologie
Gebiedsaanduiding:	artikel 25 geluidzone – industrie

'Centrum, Deel Onderdijkserijweg' (kavel nr. 3341)

Bestemming(en):	artikel 5 centrum doeleinden (plan dient verder te worden uitgewerkt volgens dit plan)
-----------------	---



Het realiseren van 26 appartementen is in strijd met het bestemmingsplan 'Oud Centrum' en 'Centrum, Deel Onderdijkserijweg'. Het plan past niet binnen de afwijkingsregels opgenomen in het bestemmingsplan en ook niet binnen de 'bij AMvB aangewezen gevallen' (Bor bijlage II artikel 4).

*b. Mogelijkheid tot afwijken*

Omdat het plan in strijd is met het bestemmingsplan hebben wij bij het nemen van het besluit overwogen dat:

- wij op grond van artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 3° van de Wabo j.o. artikel 3.10, lid 1, onder a Wabo de mogelijkheid hebben af te kunnen wijken van het bestemmingsplan, mits voorzien van een 'goede ruimtelijke onderbouwing'

*c. Goede ruimtelijke ordening*

Locatie en programma

Het plangebied omvat het voormalige KWS-terrein (Lindelaan 36-38) in de wijk centrum en is gelegen op korte afstand van hoofdwinkelcentrum Walburg en het NS-treinstation van Zwijndrecht. Het nu voorgestelde bouwplan voor dit terrein levert een gewenste bijdrage aan de realisatie van het beoogde woonprogramma voor Zwijndrecht. Het woningbouwplan omvat een gevarieerde mix van 26 appartementen in de vrije huursector, te weten: 5 kleinere appartementen van circa 65 m<sup>2</sup> GBO, 17 appartementen van 75 à 82 m<sup>2</sup> GBO en 4 appartementen van 101 m<sup>2</sup> GBO. Verder voorziet de hof in voldoende parkeergelegenheid voor haar bewoners.

Bebouwingsopzet

De appartementen zijn ondergebracht in 3 korte woonblokken rondom een gezamenlijk hof dat ontsloten wordt op de Lindelaan. Het kleinere woonblok met 6 appartementen staat geprojecteerd aan de Lindelaan, de beide andere woonblokken met elk 10 appartementen op het achterliggende terrein. Deze grotere woonblokken worden omgeven door de achtertuinten van de woningen aan de Burgemeester de Bruïnelaan en de bedrijfsterreinen aan diezelfde laan respectievelijk de Lindelaan. Met de nieuwbouw direct aan de Lindelaan krijgt het gehele bouwplan een duidelijke adressering en een aangenaam entreegebied naar de achterliggende appartementen in de hof.

De woonblokken krijgen alle een goothoogte van 6m en een afgeknot schilddak (hoogte circa 9,5m). De voorgestelde gevelindelingen en de toepassing van metselwerk en keramische dakpannen geven de appartementen de uitstraling van rijwoningen, waardoor de nieuwbouw zich ruimtelijk voegt naar de bestaande woonomgeving. Deze wordt eveneens gekenmerkt door woningen van 2 bouwlagen in metselwerk met een pannendak.

Het plan toont verder een ruimtelijk doordachte en samenhangende invulling passend bij een hof en de huidige context van de locatie. De woonoriëntatie van de appartementen is naar de gezamenlijke hof, waarbij de positionering van de gebouwen en de voorgestelde gevelindelingen rekening houden met de privacybescherming van zowel de direct omwonenden als van de toekomstige bewoners zelf.

#### Klimaat en duurzaamheid

De hof zelf biedt voldoende gemeenschappelijke ruimte voor de nieuwe bewoners en wordt zo groen en klimaatbestendig mogelijk ingericht. In de hof is ruimte voor openbaar groen met bomen en voor (privé) tuinen voor de begane grondwoningen aan de Lindelaan. Daarnaast worden groene buffers rond de appartementengebouwen voorgesteld en opgaande hagen langs de erfgrenzen van omliggende woningen. De bomen, groenbuffers en hagen dragen bij aan klimaatdoelstellingen bij nieuwbouwwontwikkelingen. Verder worden de platte dakvlakken van de woongebouwen benut voor het plaatsen van zonnepanelen. Door de iets doorgezette schilddakvlakken worden deze aan het oog onttrokken.

#### Bezinning

Met betrekking tot bezinning dient opgemerkt te worden dat de huidige woningen en achtertuinen rond de hof als gevolg van de nieuwbouw mogelijk schaduwwerking kunnen ondervinden tijdens verschillende momenten van de dag. Met de voorgestelde bouwhoogte en positionering van de woonblokken is getracht de nadelige bezonningsaspecten tot een minimum te beperken.

#### Toekomstbestendigheid

Met het oog op eventuele toekomstige ontwikkelingskansen staan de appartementengebouwen zo geprojecteerd, dat er een verblijfsruimte tussen de bouwblokken in de hof ontstaat, die kan worden ingericht met bomen en een zitgelegenheid. De geschakelde bebouwingsopzet biedt een goed perspectief voor ruimtelijke aansluiting op het huidige achterliggende bedrijfsterrein. Momenteel is dit aangrenzende perceel in gebruik door Autobedrijf Pons. Mocht deze bedrijvigheid in de toekomst uitverhuizen, dan heeft de daarmee vrijkomende locatie de ruimtelijke mogelijkheid om woningbouw op een passende wijze door te trekken.

#### Conclusie

Door de gekozen opbouw, positionering en architectonische vormgeving van de woonblokken voegt het plan zich op passende wijze in de bestaande woonomgeving. Daarnaast zijn ook het collectieve gebruik en de groeninrichting van de hof in overeenstemming met de woonfunctie van dit centrumgebied. Het plan toont verder duurzame en klimaatbestendige toepassingen in zowel bebouwing als buitenruimte, waarmee aan gemeentelijke ambities tegemoet wordt gekomen. Het voorliggende plan vormt een functioneel en ruimtelijk passende invulling op deze locatie en is daarmee van toegevoegde waarde voor de omgeving en voor Zwijndrecht.

#### 4. Welstand

In de Welstandsnota Zwijndrecht 2013 is de locatie gelegen in gebied 10 (paragraaf 8.3 Oud Centrum) en rood gekleurd, zodat hier een bijzonder welstandsregime van toepassing is.

De welstandscommissie 'Dorp Stad en Land' heeft op 10 juni 2020 geadviseerd dat de aanvraag niet strijdig is met redelijke eisen van welstand. Dit standpunt nemen wij over, waarmee de aanvraag voldoet aan het bepaalde in artikel 12, lid 1 van de Woningwet

#### 5. Overige aspecten / beleidsterreinen

##### *Flora en fauna*

Akkoord met de conclusie in 4.9.2 dat braakliggende gronden geen belangrijke natuurwaarde zullen hebben en zodoende effecten op beschermde soorten uitgesloten zijn.

Er wordt ook genoemd dat er geen sprake is van bebouwing. Echter blijkt uit paragraaf 2.1 van de ruimtelijke onderbouwing dat er ook drie woningen gesloopt zullen worden. Hier is wel een ecologische quickscan voor nodig.

##### *Stikstofdepositie*

De stikstofdepositie op stikstofgevoelige Natura2000-gebieden blijft beneden de 0,00 mol/ha/jr en vormt geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

##### *Geluid:*

Uit het akoestisch onderzoek is gebleken dat voor het plangebied niet kan worden voldaan aan de voorkeursgrenswaarde voor railverkeerslawaai. De maximale ontheffingswaarde wordt echter niet overschreden. Het akoestisch onderzoek stelt tevens dat maatregelen niet doelmatig zijn dan wel bezwaren ontmoeten van civieltechnische, verkeerskundige of stedenbouwkundige aard. Om die reden is er een ontwerpbesluit hogere grenswaarden genomen, welke definitief zal worden met het definitief worden van het besluit op deze aanvraag omgevingsvergunning.

In januari 2021 wordt de afspraken tussen Pons en initiatiefnemer aangaande de realisatie van een akoestische maatregel (overkapping wasplaats) geformaliseerd, zodat op dat moment pas vaststaat dat de akoestische maatregelen uitvoerbaar zijn. Door initiatiefnemer is voldoende aannemelijk gemaakt dat voor het verlenen van de definitieve vergunning sprake is van overeenstemming over deze akoestische maatregel. In de anterieure overeenkomst zijn afspraken opgenomen voorzien van een boeteclausule om te waarborgen dat de betreffende maatregel voor ingebruikname van de woningen is gerealiseerd.

#### *Externe veiligheid*

De externe veiligheid vormt geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

#### *Luchtkwaliteit*

De luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

#### *Milieuzonering*

De aanwezigheid van omliggende bedrijven hoeft geen belemmering voor het plan op te leveren als de voorgestelde maatregelen uit het rapport "Woningbouw Lindelaan 36 Zwijndrecht", nummer O 16118-2-RA-004 d.d. 18 maart 2020 en de subtitel: "Onderzoek naar de optredende geluidbelasting vanwege nabijgelegen bedrijvigheid" worden gerealiseerd. Voor de volledigheid wordt naar het eerdere advies van 20 maart 2020 verwezen.

#### *Milieueffectrapportage*

De bouw van woningen wordt gezien als een activiteit waarvoor een vormvrije m.e.r.-beoordeling moet worden uitgevoerd. Het nut van deze beoordeling is dat al in een vroeg stadium beoordeeld wordt of de activiteit belangrijke nadelige milieugevolgen heeft. De beslissing van het bevoegd gezag of een milieueffectrapportage moet worden opgesteld, vindt plaats op basis van deze beoordeling, zoals vastgelegd in een aanmeldnotitie.

Uit deze aanmeldnotitie blijkt dat er geen sprake is van belangrijke nadelige effecten op het milieu die het opstellen van een milieueffectrapport noodzakelijk maken. Het bevoegd gezag heeft deze aanmeldnotitie vastgesteld gelijktijdig met instemming van de ontwerp-omgevingsvergunning.

#### *Bodem*

Op grond van de resultaten vormt de kwaliteit van de bodem geen bezwaar voor de geplande bestemmingsplanwijziging.

Bij de beoordeling van de toegezonden rapporten blijkt dat het onderzoek en de sanering niet conform de geldende richtlijnen zijn uitgevoerd. Echter, op basis van de boorprofielen en analyseresultaten achten wij in dit specifieke geval de kans dat de resultaten van het onderzoek en de wijze van saneren significant anders zouden zijn dan wanneer de richtlijnen gevolgd waren zeer klein.

#### *Woon Advies Commissie*

Het plan is beoordeeld door de klankbordgroep Bouwen en Wonen Zwijndrecht. Zij hebben hun advies met de opdrachtgever gecommuniceerd.

#### *Archeologie:*

Aangezien de beoogde ontwikkeling de voornoemde grenzen overschrijdt is archeologisch onderzoek uitgevoerd. In 2009 is door ADC ArcheoProjecten een bureauonderzoek uitgevoerd. Hieruit volgde dat aan het plangebied een verhoogde archeologische verwachting kon worden toegekend voor vondsten en sporen uit de perioden van het Neolithicum tot en met de Late Middeleeuwen. Op basis van dit onderzoek is een inventariserend veldonderzoek, in de vorm van een verkennend en karterend booronderzoek, benodigd.

Door Vestigia is in 2010 een archeologisch booronderzoek uitgevoerd. Uit dit booronderzoek volgt dat een deel van de archeologisch relevante niveaus reeds is verstoord. In zowel de verstoorde als onverstoorde delen van het bodemprofiel zijn geen archeologische indicatoren of cultuurlagen aangetroffen die een aanwijzing vormen voor menselijke aanwezigheid of bewoning in verwachte archeologische tijdsperiodes. Op basis van het veldonderzoek is de archeologische verwachting voor het gehele plangebied daarom bijgesteld tot laag.

Op basis van de onderzoeksresultaten is daarom geen nader archeologisch onderzoek benodigd. Het aspect archeologie vormt hiermee geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.

Op basis van archeologisch onderzoek kent het plangebied een lage archeologische verwachtingswaarde. Het aspect archeologie zal dan ook geen belemmeringen opleveren voor de beoogde ontwikkeling.

### *Wet Bibob*

Vergunningaanvrager heeft niet alle gegevens en bescheiden overlegd die benodigd zijn voor de Bibob-toetsing zoals bedoeld in artikel 30 van de Wet Bibob juncto artikel 4, onder 1a, van de Beleidslijn Wet Bibob Gemeente Zwijndrecht 2016.

Geconstateerd is dat aanvrager vraag 9 op het Bibob-vragenformulier niet conform de vereisten die de Wet Bibob daaraan stelt, heeft ingevuld dan wel heeft aangetoond.

Vergunningaanvrager kan voorafgaand aan het besluit van deze omgevingsvergunning, niet aantonen dat deze over het vermogen beschikt, zijnde (volgens de opgave op het Bibob-vragenformulier d.d. 8 juni 2020) een bedrag van 2.850.000,- euro, of hierover tijdig zal komen te beschikken zodat hiermee het beoogde bouwplan kan worden gefinancierd.

Dit houdt verband met de nog aan te tonen herkomst van vreemd vermogen en de daartoe nog te sluiten leenovereenkomst met een bank.

Hierdoor zien wij ons genoodzaakt een voorschrift op grond van artikel 3, lid 7 dan wel artikel 7 van de Wet Bibob, te verbinden aan deze vergunning zodat een Bibob toetsing op een later moment alsnog kan worden afgerond.

#### Het voorschrift luidt:

Vergunninghouder dient voor de Bibob toetsing op grond van de Wet Bibob uiterlijk zes weken voor de beoogde start uitvoering van het bouwplan aan te tonen hoe de financiering van het bouwplan verloopt en de benodigde bewijsstukken daarvoor te overleggen. Deze financieringsopzet dient goedgekeurd te worden, zodat de Wet Bibob-toetsing alsnog kan worden afgerond zoals bedoeld in artikel 30, eerste en derde lid juncto artikel 3, eerste lid, van de Wet Bibob bekeken in samenhang met artikel 4 onder 1a van de Beleidslijn Wet Bibob Gemeente Zwijndrecht 2016.

Een weigering om deze gevraagde informatie alsnog aan te leveren dan wel volledig aan te leveren kan leiden tot het (gedeeltelijk) intrekken van de reeds verleende omgevingsvergunning op grond van artikel 3 Wet Bibob in samenhang met artikel 11 van de Beleidslijn Wet Bibob Gemeente Zwijndrecht 2016.

### **6. Conclusie**

Het gecoördineerde ontwerpbesluit wordt van 04 februari 2021 voor een ieder ter inzage gelegd, gedurende 6 weken, tot en met 17 maart 2020.

Gedurende de termijn van het 'ter inzage leggen' zijn er 3 zienswijzen ingediend.

In de bijlage 'Notitie zienswijzen Wabo Lindelaan 36-38' is een gemotiveerde reactie op deze zienswijzen gegeven. De zienswijzen gaven geen aanleiding tot wijziging van de ontwerpbeschikking.

Gelet op bovenstaande overwegingen wordt door het team Ruimtelijke Ordening **positief** geadviseerd op de aanvraag. Er is geen grond om de omgevingsvergunning te weigeren voor de activiteit:

- Bouwen (art. 2.1, lid 1 onder a WABO)
- Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening (art. 2.1, lid 1 onder c WABO)

## D) Mededelingen

1. **Aanwijzingen**  
Eventuele aanwijzingen van het bouwtoezicht, wegbeheerders, alsmede van de politie en van de brandweer dienen strikt te worden opgevolgd;
2. **Kabels en leidingen**  
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).
3. **Communicatie met omwonenden**  
Door uw bouw- en/of sloopactiviteiten kunnen omwonenden direct of indirect enige hinder ondervinden. Aanbevolen wordt om tijdig uw omgeving hierover (schriftelijk) te informeren en daarin een contactpersoon te vermelden als er vragen zijn. Een kopie van deze brief ontvangen wij graag via [toezicht@zwijndrecht.nl](mailto:toezicht@zwijndrecht.nl) en [beheer@zwijndrecht.nl](mailto:beheer@zwijndrecht.nl);
4. **Vooropname naburige panden/woningen**  
Als bij de uitvoering van uw bouw- en/of sloopwerkzaamheden (ernstige) trillingen worden veroorzaakt (bijvoorbeeld door heikwerk en/of zware machines) en/of er een diepe bouwput moet worden gegraven en drooggemaakt via bemaling, kan hierdoor schade en/of verzakking ontstaan (of worden verergerd) bij naburige panden/woningen. Wij adviseren u (dan wel uw aannemer) om vooraf met een onafhankelijk bureau een bouwkundige opname (schouw) van de nabije panden en woningen uit te voeren en controlemaatregelen overeen te komen om later eventuele ontstane schade vrij objectief te kunnen vaststellen.
5. **De omgevingsvergunning kan geheel of gedeeltelijk worden ingetrokken:**
  - a. Indien blijkt, dat de vergunning ten gevolge van een onjuiste of onvolledige opgave is verleend of dat gegevens of bescheiden als bedoeld in de voorschriften van deze omgevingsvergunning, niet tijdig zijn overgelegd;
  - b. Indien blijkt dat de vergunninghouder niet heeft voldaan aan de overige voorschriften van deze omgevingsvergunning;
  - c. Indien niet binnen 26 weken na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen, een begin met de werkzaamheden is gemaakt;
  - d. Indien de werkzaamheden langer dan een aaneengesloten periode van 26 weken stil hebben gelegen;
  - e. Op verzoek van de vergunninghouder.
6. De omgevingsvergunning kan op verzoek van degene op wiens naam de vergunning is gesteld of van zijn rechtverkrijgenden, op naam van een ander dan degene op wiens naam de vergunning is gesteld, worden overgeschreven.
7. **Perfluorooctaan zuur (PFOA) ) en Perfluoroktaansulfanaat (PFOS).**  
In de regio Zuid-Holland Zuid is de bodem verdacht op aanwezigheid van perfluorooctaan zuur (PFOA) en Perfluoroktaansulfanaat (PFOS). PFOA en PFOS maken onderdeel uit van de stoffenfamilie *poly- en perfluoralkylstoffen* (PFAS). De locatie is echter gelegen in zone 1, waar alle gemeten concentraties ruim onder de humane risicogrenzen liggen. Dit is de reden dat wij van oordeel zijn dat de aanwezigheid van PFOA in de bodem geen bezwaar vormt om de omgevingsvergunning te verlenen. De aanwezigheid van PFOA in de grond geeft mogelijk wel beperkingen bij hergebruik van eventueel vrijkomende grond.  
**Hergebruik grond**  
Grond die tijdens de bouwwerkzaamheden vrijkomt kan op de locatie worden hergebruikt. Bij hergebruik van deze grond elders dienen de eisen in acht te worden genomen, zoals gesteld binnen het Besluit bodemkwaliteit, de bodembeheernota regio Zuid-Holland Zuid en de "Herziene handreiking toepassing van PFOA houdende grond regio Zuid-Holland Zuid". Het landelijke beleid ten aanzien van PFAS is weergegeven in het "Tijdelijk handelingskader PFAS-houdende grond en baggerspecie" van 8 juli 2019..
8. **In gebruik nemen openbare (gemeente)grond / route bouwverkeer / schade aan openbaar terrein en riolering**  
Indien en voor zover het voor de (veilige) uitvoering van de bouw- of sloopwerkzaamheden noodzakelijk is om (tijdelijk) terreinafscheidingen (bouwhekken o.d.) dan wel andere zaken (zoals materialen, zand/grond, werktuigen, hijskranen, loodsen, containers e.d.) op openbare grond te plaatsen en/of wegen tijdelijk geheel of gedeeltelijk af te sluiten, dient daarvoor vooraf (minimaal 4 weken) een verzoek om toestemming te worden ingediend (let op samenhang met voornoemd artikel 8.7 Bouwbesluit 2012 [Veiligheidsplan]). Neem hiervoor contact op met de afdeling Realisatie, teams Leefbaarheid en Techniek (beheer openbare ruimte) via het algemene nummer van de gemeente 14 078 en/of [beheer@zwijndrecht.nl](mailto:beheer@zwijndrecht.nl).



Voor het in gebruik nemen van openbare (gemeente)grond zijn precario rechten verschuldigd! Alle maatregelen welke redelijkerwijs door de wegbeheerder verlangd kunnen worden om schade te voorkomen aan openbare grond / gemeentelijke eigendommen / de openbare riolering, welke het gevolg zou kunnen zijn van de werkzaamheden, dienen onverwijld te worden getroffen.

#### 9. Route bouwverkeer

Als voor de uitvoering van de bouw- en/of sloopwerkzaamheden groot en/of zwaar bouwverkeer noodzakelijk is (bijvoorbeeld heistellingen, paalwagens, betonmixers), moet vooraf de bouwverkeerroute worden afgestemd met de toezichthouder de heer H. Scheurwater (tel. 06-18301254) en de accountmanager Verkeer de heer C. van Kooten Niekerk (tel. 078-7703650 / e-mail: [c.van.kooten.niekerk@zwijndrecht.nl](mailto:c.van.kooten.niekerk@zwijndrecht.nl)).

#### 10. Voor- en naschouw openbare ruimte

Bij de uitvoering van uw bouw- en/of sloopwerkzaamheden (vooral bij gebruik van groot en zwaar materieel) kan schade ontstaan aan de openbare ruimte (bestratingen, groenvoorzieningen etc.). Voor de aanvang van de werkzaamheden en na voltooiing daarvan moet een voor- dan wel naschouw van de openbare ruimte worden uitgevoerd. Hiervoor kunt u contact opnemen met de heer A. van Meer (tel. 078-7703654 / e-mail: [beheer@zwijndrecht.nl](mailto:beheer@zwijndrecht.nl)).

#### 11. Wegafsluitingen

Straten, wegen, uitritten, fiets- en voetpaden mogen niet zonder toestemming van de accountmanager Verkeer worden afgesloten. U moet deze straten, wegen, uitritten, voet- en fietspaden openstellen voor verkeer, zodanig dat een verantwoorde doorgang en verkeersafwikkeling is gewaarborgd. De calamiteitendiensten en bewoners moeten alle wegen en straten ongehinderd kunnen bereiken.

Als de bereikbaarheid gedeeltelijk gewaarborgd kan worden met een halve wegafsluiting (incl. fietspaden), dan moet het proces 'Halve wegafsluitingen' in werking worden gesteld. Als de bereikbaarheid niet gewaarborgd kan worden, dan moet het proces 'Volledige wegafsluitingen' in werking worden gesteld.

##### Proces halve wegafsluitingen

Uiterlijk zeven dagen voordat de werkzaamheden aanvang nemen moet een gedeeltelijke wegafsluiting (incl. fietspaden) worden aangevraagd bij onderstaande contactpersoon. De aanvraag moet bevatten: een tekening conform het handboek weg afzetting CROW96B, een eventuele omleiding en een planning. De aanvraag wordt beoordeeld op basis van de volledigheid van de tekening en andere omleidingen/wegafsluitingen in de omgeving.

##### Proces volledige wegafsluitingen

Als de bereikbaarheid niet gewaarborgd kan worden dan moet het proces van volledige wegafsluiting van de gemeente Zwijndrecht in werking worden gesteld: Uiterlijk achttien dagen voordat de werkzaamheden een aanvang nemen moet een volledige wegafsluiting (incl. fietspaden) worden aangevraagd bij onderstaande contactpersoon. De aanvraag moet bevatten: een tekening conform het Handboek Wegafzetting CROW96B, een eventuele omleiding en een planning.

De aanvraag wordt beoordeeld op basis van de volledigheid van de tekening en andere omleidingen/wegafsluitingen in de omgeving.

Hiervoor moet u contact opnemen met de accountmanager Verkeer van de gemeente Zwijndrecht, de heer C. van Kooten Niekerk, Postbus 15, 3330 AA Zwijndrecht (tel. 078-7703650 / e-mail: [c.van.kooten.niekerk@zwijndrecht.nl](mailto:c.van.kooten.niekerk@zwijndrecht.nl)).

#### 12. Openbare riolering

Bij het opslaan van zand en/of grond in de openbare ruimte dienen maatregelen te worden getroffen ter voorkoming van verzanding/vervuiling van de openbare riolering/straatkolken (bijvoorbeeld storten op en afdekken met grondzeil en regelmatig tijdens en direct na gebruik aanvegen).

Deze omgevingsvergunning is alleen verleend voor de genoemde activiteiten en is behoudens rechten van derden en andere eveneens vereiste activiteiten en/of vergunningen!

(zoals o.a.: rechten van eigendom, overpad of andere vergunningen van de gemeente of een ander bevoegd gezag).