

Integrale motivatie aanvraag omgevingsvergunning

Activiteit(en): 'handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'
Projectomschrijving: het afwijken van het bestemmingsplan ten behoeve van het bouwen van 10 appartementen
Projectlocatie / -adres: Westerschelde 1, 3332 VD Zwijndrecht
Kadastrale locatie: **Zwijndrecht Sectie: A, Nummer: 6948, 7032**
Aanvrager:
Gemachtigde:
Ingediend: 16-10-2020 **Aanvulling(en):** 02-11-2020
Aanvraagnummer: **2020-224-U**
OLO nummer: 5527599
Mozaïeknummer: 2520731
Datum advies: **03-11-2020**

A) Gewaarmerkte stukken

Onderstaande stukken maken onderdeel uit van de beschikking met het kenmerk 2020-224, en zijn als gewaarmerkte stukken toegevoegd:

	<u>Omschrijving:</u>	<u>Ingediend:</u>
1	Aanvraagformulier_Woningbouw_Haak_Watertoren	02-11-2020
2	P025_2020023_Wonen_in_de_haak_VO_set, d.d. 27-08-2020	16-10-2020
	a SIT01, d.d. 27-08-2020	
	b GVL01, d.d. 27-08-2020	
	c PLG00, d.d. 27-08-2020	
	d PLG01, d.d. 27-08-2020	
	e PLG02, d.d. 27-08-2020	
	f PLG03, d.d. 27-08-2020	
	g PLG04, d.d. 27-08-2020	
	h PLG05, d.d. 27-08-2020	
	i DSN01, d.d. 27-08-2020	
	j DSN02, d.d. 27-08-2020	
	k DET01, d.d. 27-08-2020	
	l BVO, d.d. 27-08-2020	
3	GRO_appartementen_Watertoren_Zwijndrecht_v3, d.d. september 2020	02-11-2020
4	Bijlage_I_Weergave_afwijking_bestemmingsplan, d.d. 27-08-2020	16-10-2020
	a SIT, d.d. 27-08-2020	
	b GVL, d.d. 27-08-2020	
5	Bijlage_II_Verkeersstudie_Goudappel_8_dec._2014, d.d. 8-12-2014	16-10-2020
6	Bijlage_III_Adviesrapport_Omgevingsdienst_Westerschelde_1_Zwijndrecht, d.d. 19-08-2020	16-10-2020
7	Bijlage_V_Memo_stikstofdepositie_Westerschelde_1_Zwijndrecht_ 23_april_2020, d.d. 23-04-2020	16-10-2020
8	Bijlage_VI_Akoestisch_onderzoek_Westerschelde_1_Zwijndrecht, d.d. 14-07-2020	16-10-2020
9	Bijlage_VII_Verkennend_en_nader_bodemonderzoek_Westerschelde_1, d.d. 6-08-2014	16-10-2020

B) Overwegingen

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

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

1. Bouwbesluit

Niet van toepassing

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 in een eerder stadium uitgevoerd. Op grond van die resultaten vormt de kwaliteit van de bodem nog steeds geen bezwaar om de omgevingsvergunning te verlenen.

3. Planologische toets

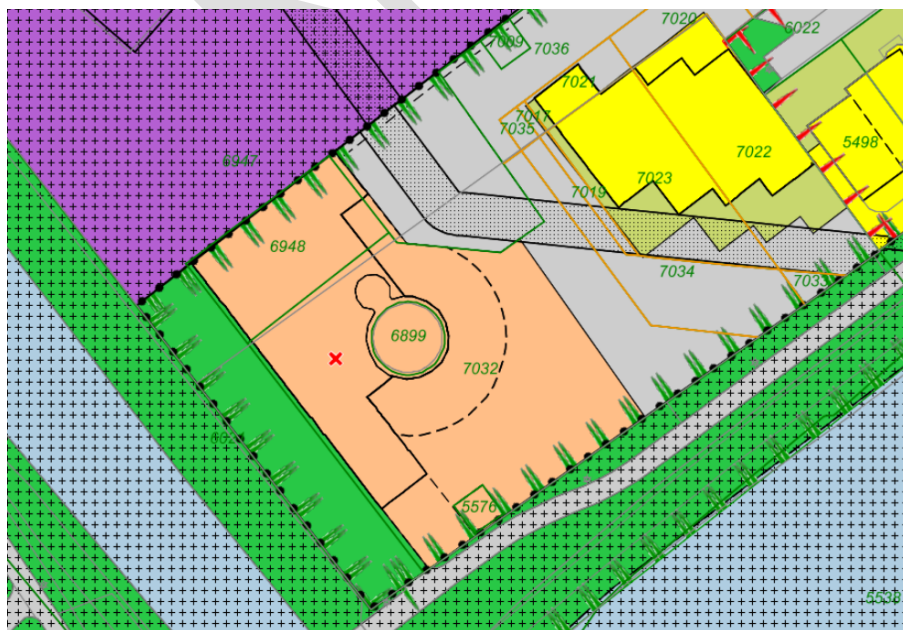
a. Vigerend bestemmingsplan

Bestemmingsplan Schaliegas (partiele herziening)
Vastgesteld 31-03-2015
Onherroepelijk ja

Bestemmingsplan 1e herziening bestemmingsplan Maasboulevard lokatie 'Watertoren'
Vastgesteld 27-09-2016
Onherroepelijk ja

Het plan wordt, gezien de aanvraag, verder getoetst aan het bestemmingsplan '1e herziening bestemmingsplan Maasboulevard lokatie 'Watertoren''.

Bestemming(en): artikel 3 gemengd
Gebiedsaanduiding: milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied
Maximale bouwhoogte: 11 meter
Maximaal aantal bouwlagen: 2



Het realiseren van 10 nieuwbouwapartementen is in strijd met het bestemmingsplan '1e herziening bestemmingsplan Maasboulevard lokatie 'Watertoren'', omdat dit perceel is bestemd voor gemengde voorzieningen waarin de functie wonen niet is beschreven. 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

Uit de ingediende ruimtelijke onderbouwing blijkt dat het plan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening te vinden onder bijlage 4 van deze beschikking:

- GRO_appartementen_Watertoren_Zwijndrecht_v3

Deze nota bevat de ruimtelijke onderbouwing bij de aanvraag omgevingsvergunning, waarin wordt aangetoond dat de gevraagde woningbouw vanuit een goede ruimtelijke ordening inpasbaar is. In deze nota wordt aangegeven wat de invloed is van het onderhavige plan op haar omgeving. Daarnaast wordt ook ingegaan op de relevante milieuaspecten, de uitvoerbaarheid en de juridisch- planologische consequenties. Op deze wijze wordt voldaan aan het bepaalde in het Besluit ruimtelijke ordening en wordt de haalbaarheid van onderhavige planontwikkeling aangetoond. De gemeente gaat mee in deze ruimtelijke onderbouwing, mede ondersteunt door de adviezen van OZHZ (zie paragraaf 5 van dit hoofdstuk B: Overwegingen).

4. Welstand

Niet van toepassing

5. Overige aspecten / beleidsterreinen

a. advies OZHZ

De gemeente Zwijndrecht heeft op 19 augustus 2020 van de Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid (hierna OZHZ) een beoordeling ontvangen m.b.t. de ruimtelijke onderbouwing en de bijbehorende onderzoeken.

In 2014 heeft de Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid (hierna OZHZ) een milieuadvies uitgebracht ten aanzien van de planontwikkeling Watertoren Zwijndrecht. Dit plan ging uit van de realisatie van 8 grondgebonden woningen en horeca, museum, kantoren en een sociaal cultureel trefpunt.

De onderzoeken waarop dit advies gebaseerd is zijn dan ook 6 jaar oud.

Inmiddels zijn de plannen van de gemeente ten aanzien van deze locatie gewijzigd. Waar een aantal jaren geleden horeca en kantoor centraal stond is nu het voornemen om 10 appartementen te realiseren. Omdat een aantal onderzoeken niet meer actueel zijn, zijn die opnieuw uitgevoerd.

Het gaat dan om deze aspecten:

- Geluid
- Stikstofdepositie
- Externe Veiligheid
- Flora en Fauna

Geluid

Uit de rekenresultaten blijkt dat de geluidbelasting op de gevels van de nieuwe woningen vanwege het wegverkeer en scheepvaartverkeer niet hoger is dan de voorkeursgrenswaarde. Dit betekent dat het aspect geluid niet leidt tot belemmeringen voor de ontwikkelingen in het plan.

Stikstofdepositie

Het stikstofdepositieonderzoek is beoordeeld en voldoende 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. Op het stikstofonderzoek zijn enkele opmerkingen te maken. Een eventuele aanpassing zal echter geen gevolgen hebben voor het resultaat en is daarom niet nodig.

Externe Veiligheid

1. Externe veiligheid is geen belemmering voor het planvoornemen.
2. Het groepsrisico ligt op 0,001 maal de oriëntatiewaarde en is verwaarloosbaar.
3. De Veiligheidsregio dient om advies gevraagd te worden over de aspecten bereikbaarheid, bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid.

Flora en Fauna

Onderstaande tabel geeft de conclusies uit voorliggend rapport weer:

Soortgroep	Effecten op beschermde soorten	Verplichtingen en aanbevelingen
Vleermuizen	Mogelijke verstoring en/of vernietiging van verblijfplaatsen.	Zorgplicht. Wanneer de aanwezige woningen of de watertoren worden aangetast: Aanvullend onderzoek naar vleermuizen middels 7 gerichte veldbezoeken.
Vogels vaste Verblijfplaats	Mogelijk verstoring en/of vernietiging vaste verblijfplaatsen Huismus, Gierzwaluw	Zorgplicht. Wanneer de aanwezige woningen worden aangetast: Aanvullend onderzoek naar de Huismus middels 2 gerichte veldbezoeken in de periode 1 april – 15 mei; Aanvullend onderzoek naar de Gierzwaluw middels 3 gerichte veldbezoeken in de periode 15 mei – 15 juli.
Grondgebonden zoogdieren	Geen.	Zorgplicht.
Ongewervelden	Geschikt uitsluitbiotoop Rivierrombout aanwezig.	Zorgplicht. Wanneer de oeverzones worden aangetast: Aanvullend onderzoek naar de Rivierrombout in de periode juni - augustus.
Flora	Geen.	Zorgplicht.

6. Conclusie

Het gecoördineerde ontwerpbesluit is op 12 november 2020 voor een ieder ter inzage gelegd, gedurende 6 weken, tot en met 23 december 2020.

Gedurende de termijn van het 'ter inzage leggen' zijn er wel/geen zienswijzen ingediend.

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:

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

C) 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 en 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:

- 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;
- Indien blijkt dat de vergunninghouder niet heeft voldaan aan de overige voorschriften van deze omgevingsvergunning;
- Indien niet binnen 26 weken na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen, een begin met de werkzaamheden is gemaakt;
- Indien de werkzaamheden langer dan een aaneengesloten periode van 26 weken stil hebben gelegen;
- 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. **Perfluorooctaanzuur (PFOA) en Perfluoroktaansulfanaat (PFOS).**

In de regio Zuid-Holland Zuid is de bodem verdacht op aanwezigheid van perfluorooctaanzuur (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.

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).

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).

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).

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).