

AM B.V.
t.a.v. dhr. W. van den Hoek
Ptolemaeuslaan 80
3528 BP UTRECHT

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

Onderwerp

Beschikking aanvraag
omgevingsvergunning

Van/behandeld door

Hanneke Hindriks

Datum

27 JUN 2018

Uw kenmerk/schrijven

18 december 2017

Ons nummer

2017-329-U

Verzenddatum

27 JUN 2018

Geachte heer Van den Hoek,

Op 18 december 2017 hebben wij uw aanvraag voor een omgevingsvergunning (fase 1) ontvangen voor het ontwikkelen van een appartementengebouw en grondgebonden woningen gelegen aan de Euryzakade (ongenummerd) 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 activiteit:

1. handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

Onderdeel van het besluit vormen:

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

Procedure

Wij hebben dit besluit voorbereid volgens de procedure van paragraaf 3.2 van de Wabo. Wij hebben de aanvraag beoordeeld voor de activiteit 'handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' (Wabo artikel 2.12 lid 1 onder a onder 3°). 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 plan heeft conform afdeling 3:4 van de Algemeen wet bestuursrecht gedurende zes weken vanaf 12 april 2018 tot en met 23 mei 2018 voor een ieder ter inzage gelegen.

Gedurende de termijn van de ter inzage ligging is één zienswijze ingediend.

De gemeentelijke beantwoording is te vinden in de integrale motivatie aanvraag omgevingsvergunning.

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, bedoeld in artikel 6:7 van de Algemene wet bestuursrecht. Indien gedurende de beroepstermijn een verzoek om 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 activiteit monument veranderen leges verschuldigd. Voor de behandeling van uw aanvraag zijn de leges vastgesteld op € [REDACTED]. Voor de betaling hiervan ontvangt u binnenkort een factuur. U kunt tegen de factuur bezwaar maken.

Leges

Opgegeven (geschatte) bouwkosten (excl. BTW)	: €
Leges activiteit 'handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening': (2.12.1.a.3° zonder bouwactiviteit)	: €
Hogere grenswaarden	: €
Beoordeling akoestisch onderzoeksrapport	: €
Beoordeling milieukundig / archeologisch bodemrapport	: €
Totaal leges	: €

Datum
27 JUN 2018

Onderwerp
Beschikking aanvraag
omgevingsvergunning

Pagina
3 van 4

Nadere informatie

Voor meer informatie over dit besluit kunt u contact opnemen met mevrouw Hanneke Hindriks en de heer Daan van Strien van de afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling. Zij zijn telefonisch bereikbaar op telefoonnummer 078-770 3540 en 770 3564. Wanneer u schriftelijk reageert verzoeken wij u ons kenmerknummer 2017-329-U te vermelden.

Met vriendelijke groet,
namens burgemeester en wethouders,



Rabia Soebhan
Teamleider afdeling 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 een brief te sturen aan:

De Voorzieningenrechter van de Rechtbank
Postbus 50959
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 (individueen) is dat € 170,00 en voor rechtspersonen (bijvoorbeeld bedrijven) is dat € 338,00.

Derden

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

Integrale motivatie aanvraag omgevingsvergunning

Project adres: Ringdijk ong. (Euryza terrein) te Zwijndrecht
Kadastrale locatie: gemeente Zwijndrecht sectie B percelen 6562, 6545
Projectomschrijving: het bouwen van een appartementengebouw en grondgebonden woningen

Aanvrager: AM B.V. dhr. W. van den Hoek
Gemachtigde: Groosman bv, dhr. M. Hol
Ingediend: 18-12-2017

Aanvraagnummer: 2017-329-U
OLO nummer: 3373939
Mozaïeknummer: 1988915

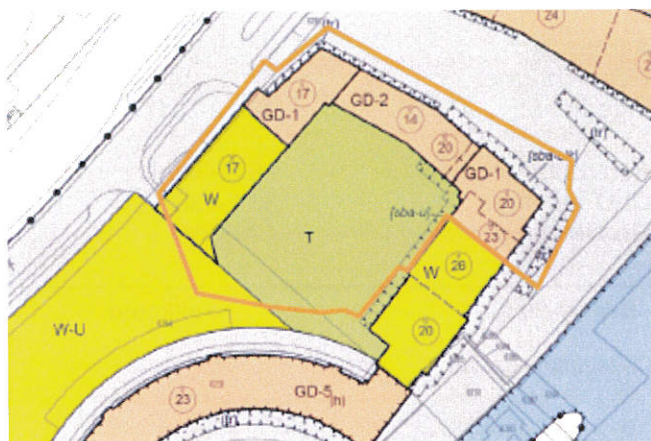
Beoordeling	akkoord	niet akkoord
Bestemmingsplan		x
Mogelijkheid afwijken	x	
Toepassing mogelijkheid afwijken	x (Wabo artikel 2.12, 1, a, 3°)	
Welstand	n.v.t.	
Bouwverordening	n.v.t.	
Bouwbesluit	n.v.t.	
Overig	n.v.t.	

Conclusie beoordeling	akkoord	niet akkoord
	x	

A) Overwegingen

1. Ruimtelijke situatie

Het plan betreft het bouwen van een appartementengebouw en grondgebonden woningen, ter plaatse van het voormalig Euryza-terrein te Zwijndrecht. Het perceel is kadastraal bekend als gemeente Zwijndrecht sectie B percelen 6562, 6545.



Het bouwplan is uitgebreid omgevingsvergunningplichtig voor de activiteit 'handelen in strijd regels ruimtelijke ordening'.

2. Indieningsvereisten

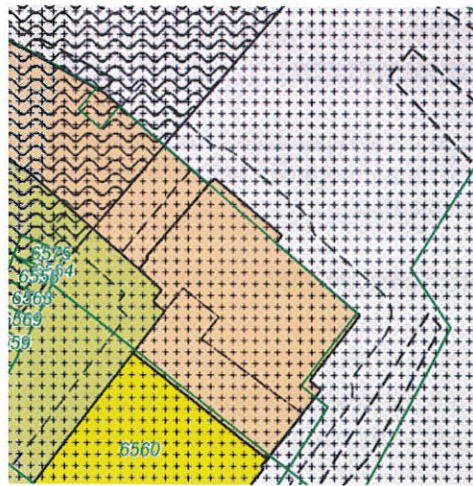
Bij de beoordeling van de ontvankelijkheid van de aanvraag is geconcludeerd dat de vereiste gegevens zoals aangegeven in de Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor artikelen 2.1 t/m 2.13 en 3.1 en 3.2) na aanvulling zijn ingediend.

3. Bestemmingsplantoets

a. Vigerend bestemmingsplannen

Bestemmingsplan	Schaliegas (partiele herziening)
Vastgesteld	31-03-2015
Onherroepelijk	ja
Bestemmingsplan	Maasboulevard
Vastgesteld	18-06-2013
Onherroepelijk	ja
Bestemming	Gemengd - 1 (artikel 6) Gemengd - 2 (artikel 7) Tuin (artikel 13) – specifieke bouwaanduiding – uitbreiding Verkeer (artikel 14) – specifieke bouwaanduiding – balkon Wonen (artikel 16)
Dubbelbestemming	Waarde – Archeologische verwachting (artikel 19) Waterstaat - Waterkering (artikel 20)
Gebiedsaanduiding	Parkeergarage (artikel 25.2)

Het plan wordt, gezien de aanvraag, verder getoetst aan het bestemmingsplan Maasboulevard.



Artikel 6 Gemengd – 1

6.1 Bestemmingsomschrijving

6.1.1 Algemeen

De voor Gemengd - 1 aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de hierna aangegeven bestemmingen, met de bijbehorende categorie aanduiding, al dan niet in combinatie met elkaar op de daarbij gegeven plaatsen:

Bestemming	1e bouwlaag	bovenliggende bouwlagen
Horeca A, B en C	Ja	Nee
Bedrijven cat. 1 en 2	Ja	Nee
Wonen	Ja	Ja
Voorzieningen ten behoeve van begeleid wonen	Ja	Nee

- b. aan huis verbonden beroepen en aan huis verbonden bedrijven in categorie 1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;
- c. verkeersvoorzieningen, in de vorm van ontsluiting van het bijbehorende (binnen)terrein; met bijbehorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouw zijnde, wegen en paden, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, water en voorzieningen voor de waterhuishouding, tuinen en erven. → **voldoet**

6.1.2 Aan huis verbonden beroepen/bedrijven → n.v.t.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Gebouwen

Gebouwen voldoen aan de volgende kenmerken:

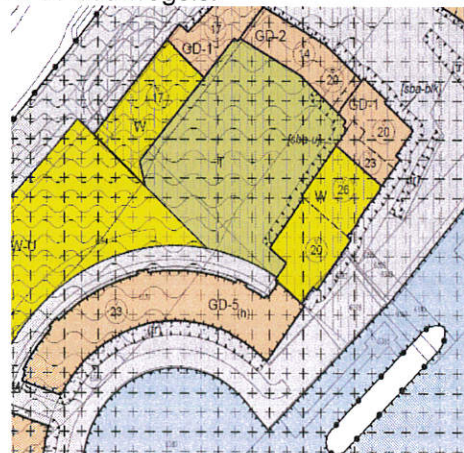
- a. gebouwen dienen gebouwd te worden binnen het bouwvlak; → **voldoet niet**
- b. de bouwhoogte bedraagt maximaal de op de verbeelding aangegeven bouwhoogte. → **voldoet**

6.2.2 Bouwwerken, geen gebouw zijnde → n.v.t.

Het bouwplan is **strijdig** met deze bestemming en de bouwregels.



Kadastrale kaart



plankaart

Artikel 7 Gemengd – 2

7.1 Bestemmingsomschrijving

7.1.1 Algemeen

De voor Gemengd - 2 aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. De hierna aangegeven bestemmingen al dan niet in combinatie met elkaar op de daarbij gegeven plaatsen:

Bestemming	1e bouwlaag	bovenliggende bouwlagen
Publieksgerichte dienstverlening	Ja	Nee
Detailhandel	Ja	Nee
Wonen	Ja	Ja
Voorzieningen ten behoeve van begeleid wonen	Ja	Nee

- b. aan huis verbonden beroepen en aan huis verbonden bedrijven in categorie 1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;
- c. het bruto vloeroppervlak per vestiging voor dienstverlening of detailhandel bedraagt maximaal 100 m²;

met bijbehorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouw zijnde, wegen en paden, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, water en voorzieningen voor de waterhuishouding, tuinen en erven. → **voldoet**

7.1.2 Aan huis verbonden beroepen/bedrijven → **n.v.t.**

7.2 Bouwregels

7.2.1 Gebouwen

Gebouwen voldoen aan de volgende kenmerken:

- a. gebouwen dienen gebouwd te worden binnen het bouwvlak; → **strijdig**
- b. de bouwhoogte bedraagt maximaal de op de verbeelding aangegeven bouwhoogte. → **voldoet**

7.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde → **n.v.t.**

Het bouwplan is **strijdig** met deze bestemming en de bouwregels.

Artikel 13 Tuin

13.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Tuin aangewezen gronden zijn bestemd voor tuinen en parkeervoorzieningen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen, met bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde. → **voldoet**

13.2 Bouwregels

13.2.1 Erkers → **n.v.t.**

13.2.2 Overkappingen

Voor de voorgevel zijn overkappingen niet toegestaan. → **voldoet**

13.2.3 Bouwwerken geen gebouw zijnde → **n.v.t.**

13.3 Afwijken van de bouwregels

13.3.1 Uitbreiding van het aangrenzend hoofdgebouw → **voldoet**

Ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding – uitbreiding' kan bij omgevingsvergunning worden afgeweken voor het overschrijden van bouwgrenzen van de aangrenzende bestemming, ten behoeve van hoofdgebouwen, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. de hoogte bedraagt maximaal de hoogte van het hoofdgebouw waar de overschrijding deel van uitmaakt;
- b. overschrijding is noodzakelijk om een architectonische meerwaarde in het ontwerp van het gebouw te realiseren;
- c. de overschrijding dient, gelet op de aard, ligging en omvang ten opzichte van het in de nabijheid aanwezige terrein, de stedenbouwkundige waarde van de tuin niet onevenredig aan te tasten.

13.3.2 Erkers → **n.v.t.**

Het bouwplan is **niet strijdig** met deze bestemming en de bouwregels.

Artikel 14 Verkeer

14.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Verkeer aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen en straten, wandel- en fietspaden met een functie voornamelijk gericht op de afwikkeling van het doorgaande verkeer; → **voldoet**
- b. parkeer-, groen- en speelvoorzieningen met bijbehorende hekwerken; → **voldoet**
- c. water, voorzieningen voor de waterhuishouding en bergbezinkbassins; → **n.v.t.**
- d. nuts- en openbare voorzieningen; → **voldoet**
- e. ondergrondse parkeergarages; → **voldoet**
- f. straatmeubilair; → **n.v.t.**
- g. garageboxen ter plaatse van de aanduiding 'garage'; → **n.v.t.**
- h. een snackbar ter plaatse van de aanduiding 'horeca van categorie A'; → **n.v.t.**
- i. terrassen ter plaatse van de aanduiding 'terras'; → **n.v.t.**
- j. balkons ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - balkon'; → **voldoet**
- k. verkeerstekens voor de scheepvaart; → **voldoet**

met bijbehorende gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde.

Aan de voorzijde van de blokken C en D zijn terrassen (voortuin) aangevraagd, afgescheiden door bloembakken ten behoeve van de appartementen op de begane grond. Dit is niet vergunningvrij en valt niet onder de bestemmingsomschrijvingen. → **strijdig**

14.2 Bouwregels

14.2.1 Gebouwen

Voor gebouwen gelden de volgende regels: gebouwen mogen niet worden gebouwd met uitzondering van:

- a. ter plaatse van de aanduidingen 'garage' mogen garageboxen worden opgericht met dien verstande dat de maximale bouwhoogte 3 m bedraagt; → **n.v.t.**
- b. ter plaatse van de aanduiding 'horeca van categorie A' mag een snackbar worden opgericht met dien verstande dat de maximale bouwhoogte 3 m bedraagt; → **n.v.t.**
- c. ondergrondse parkeergarages, tot een diepte van 4 m; → **voldoet**
- d. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - balkon' mogen balkons worden gebouwd ten dienste van de aangrenzende gebouwen met een maximale diepte van 2,5 m. → **strijdig (omdat buiten het bouwvlak wordt gebouwd, schuiven de balkons zodanig dat deze niet meer binnen de zone voor balkons komen te staan)**

Op een aantal plaatsen wordt het bouwvlak overschreden en worden gebouwen voor een deel op de bestemming Verkeer gebouwd. → **strijdig**

14.2.2 Nutsvoorzieningen → **n.v.t.**

14.2.3 Bouwwerken, geen gebouw zijnde → **n.v.t.**

14.3 Afwijken van de bouwregels → **n.v.t.**

Het bouwplan is **strijdig** met deze bestemming en de bouwregels.

Artikel 16 Wonen

16.1 Bestemmingsomschrijving

16.1.1 Algemeen

De voor Wonen aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woningen; → **voldoet**
- b. aan huis verbonden beroepen en aan huis verbonden bedrijven in categorie 1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten; → **n.v.t.**
- c. een schippersinternaat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk – schippersinternaat'; → **n.v.t.**
- d. water en voorzieningen voor de waterhuishouding; → **n.v.t.**

met bijbehorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouw zijnde, tuinen en erven.

16.1.2 Aan huis verbonden beroepen/bedrijven → **n.v.t.**

16.2 Bouwregels

16.2.1 Hoofdgebouwen

Hoofdgebouwen voldoen aan de volgende kenmerken:

- a. gebouwen dienen te worden gebouwd binnen het bouwvlak; → **strijdig**

- b. de goothoogte bedraagt maximaal de op de verbeelding aangegeven goothoogte; → **n.v.t.**
- c. in afwijking van sub b bedraagt de maximale goothoogte aan de achtergevel de bestaande goothoogte; → **n.v.t.**
- d. de bouwhoogte bedraagt maximaal de op de verbeelding aangegeven bouwhoogte; → **voldoet**
- e. de verticale bouwdiepte van een (ondergronds) gebouw mag niet meer dan 3 m bedragen. → **n.v.t.**

16.2.2 Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen

Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mogen binnen en buiten het bouwvlak worden gebouwd en voldoen aan de volgende kenmerken: → **n.v.t.**

16.2.3 Bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde

De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, bedraagt maximaal:

- a. erf- en terreinafscheidingen 1 m; → **voldoet**
- b. erf- en terreinafscheidingen indien gebouwd meer dan 1 m achter (het verlengde van) de voorgevel(s) van het hoofdgebouw en gebouwd meer dan 1 m van de weg of het openbaar groen 2 m; → **n.v.t.**
- c. overige bouwwerken, geen gebouw zijnde 1 m. → **n.v.t.**

16.2.4 Dakterrassen

Uitsluitend bestaande dakterrassen zijn toegestaan.

(Er is op bij blok M, de hoekwoningen een dakterras aangegeven.) → **strijdig**

16.3 Afwijken van de bouwregels

16.3.1 Afwijking dakopbouw → n.v.t.

16.3.2 Vereisten afwijking → n.v.t.

16.4 Afwijken van de gebruiksregels

16.4.1 Afwijking aan huis verbonden beroep of bedrijf → n.v.t.

Het bouwplan is **strijdig** met deze bestemming en de bouwregels.

Artikel 19 Waarde – Archeologische verwachting

19.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Waarde – Archeologische verwachting aangewezen gronden zijn mede bestemd voor de bescherming van archeologische waarden.

Advies

Het vrijgestelde oppervlak (10.000m²) wordt overschreden, de vrijgestelde diepte (50cm -mv) wordt afhankelijk van de dikte van de geplande ophoging al dan niet overschreden.

Voor het plangebied is de archeologische verwachting echter laag omdat

- het buitendijks ligt
- in het verleden het oudere landschap hier al door de Oude Maas is geërodeerd
- bebouwing uit het recentere verleden (sinds ca 1700, waaronder twee molens) al geheel verdwenen is.

Gezien het bovenstaand advies (d.d. 20 april 2017) van de senior archeologe J. Hoevenberg is veldonderzoek niet nodig.

Het bouwplan is **niet strijdig** met deze bestemming en de bouwregels.

Artikel 20 Waterstaat - Waterkering

20.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Waterstaat - Waterkering aangewezen gronden, welke tevens bescherming genieten op grond van de Keur en Legger van het waterschap, zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor dijken, kaden, dijksloten en andere voorzieningen ten behoeve van de waterkering;

20.2 Bouwregels

20.2.1 Bouwwerken geen gebouwen zijnde → voldoet

Op deze gronden mogen ten behoeve van de in artikel 20.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd.

20.2.2 Bestaande bouwwerken → n.v.t.

20.3 Afwijking van de bouwregels

20.3.1 Afwijking

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 20.2.2 voor het bouwen overeenkomstig de andere bestemmingen mits het waterstaatsbelang niet onevenredig wordt geschaad.

20.3.2 Adviesprocedure

Alvorens omtrent het verlenen van de omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 20.3.1 te beslissen, winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij de beheerder van de waterkering omtrent de vraag of door voorgenomen bouwactiviteiten het waterstaatsbelang niet onevenredig wordt geschaad en de eventueel te stellen voorwaarden. → **strijdig** (adviesverzoek 06-04-2018)

Het bouwplan is **strijdig** met deze bestemming en de bouwregels.

25.2 Parkeergarage

25.2.1 Aanduidingsomschrijving

De voor 'parkeergarage' aangewezen gronden zijn, naast de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor een ondergrondse parkeergarage.

25.2.2 Bouwregels

Naast het bepaalde in de ter plaatse voorkomende bestemmingen mag tevens ten behoeve van een ondergrondse parkeergarage worden gebouwd, waarbij de diepte maximaal 5 m bedraagt. → **voldoet**
Het bouwplan is **niet strijdig** met deze bestemming.

4. Mogelijkheid tot afwijken

De aanvraag is strijdig met het bestemmingplan op een aantal punten.

Het bouwvlak bij blok C en D, alsmede blok L en M worden op een aantal punten overschreden.

De overschrijdingen komen voort uit een veranderd plan ten opzichte van de tijd dat het vigerend bestemmingsplan werd vastgesteld. Hierdoor is ook strijdigheid ontstaan op een deel van de bestemming 'Verkeer', omdat de overschrijding van de bouwvlakken daarop terecht komen.

Artikel 26 Algemene afwijkingsregels

26.1 Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

- a. in het plan genoemde goothoogten, bouwhoogten, oppervlakte- en inhoudsmaten, percentages en afstandseisen, waarbij een overschrijding is toegestaan tot maximaal 10% van de goothoogten, bouwhoogten, oppervlakte- en inhoudsmaten, percentages en afstandseisen; → **n.v.t.**
- b. de regels en toestaan dat bouwgrenzen worden overschreden, waarbij een overschrijding is toegestaan tot maximaal 2,5 m, en deze noodzakelijk is in verband met de uitmeting van het terrein of uit een oogpunt van doelmatig gebruik van de gronden en/of de bebouwing; → **strijdig**
- c. de regels en toestaan dat de bouwhoogte van bouwwerken geen gebouw zijnde ten behoeve van kunstwerken, geen gebouwen zijnde, en ten behoeve van zend-, ontvang- en/of sirenemasten wordt vergroot tot maximaal 40 m; → **n.v.t.**
- d. de regels en toestaan dat de bouwhoogte van bouwwerken geen gebouw zijnde wordt vergroot tot maximaal 10 m. → **n.v.t.**

26.2 Afwijking als bedoeld in artikel 26.1 kan slechts worden verleend, mits:

- a. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad. → **voldoet**

Bovenstaande overschrijding onder punt b kan niet worden gerealiseerd door binnenplans af te wijken.

Doordat op een aantal plaatsen de bouwgrenzen worden overschreden, schuift de balkongrens ook mee, op de bestemming 'Verkeer'.

Een andere strijdigheid zijn de terrassen en bloembakken, welke als 'voortuin' fungeren bij beide woonblokken en zijn gelegen op de bestemming 'Verkeer'. Dit is niet geregeld in artikel 26.

In bijlage II van de Bor, ziet artikel 4.11 toe op de mogelijkheid tijdelijk af te wijken. Binnen de gestelde periode wordt het bestemmingsplan aangepast en wordt dit onderdeel passend.

Bij de bestemming wonen zijn nieuwe dakterrassen niet toegestaan.

Bij aanpassing van het bestemmingsplan kan ook het nieuw realiseren van een dakterras passend worden gemaakt.

Met betrekking tot de strijdigheid met artikel 20 'Waterstaat – Waterkering'

Aan de noordwestzijde grenst het projectgebied aan de Ringdijk, die als primaire waterkering is aangemerkt. Het projectgebied is hierbij gelegen binnen zowel de kernzone als de beschermingszone. Ten aanzien van de volledige herontwikkeling van het Euryzaterrein zijn in het (recente) verleden diverse afspraken met het waterschap Hollandse Delta gemaakt over het bouwen binnen deze zones, waardoor bijvoorbeeld voorkomen wordt dat de dijk kwetsbaar wordt tijdens het stormseizoen.

5. Toepassing mogelijkheid tot afwijken

Aangaande de strijdigheid van de terrassen en bloembakken aan de voorzijde van blok C en D. Met toepassing van artikel 4.11 van bijlage II, van de Bor, kan middels Wabo artikel 2.12, 1, a, 2°, buitenplans worden afgeweken van het bestemmingsplan.

4.11: ander gebruik van gronden of bouwwerken dan bedoeld in de onderdelen 1 tot en met 10, voor een termijn van ten hoogste tien jaar.

De afwijking van de dakterrassen kunnen vallen onder artikel 4.4 van bijlage II, van de Bor, kan middels Wabo artikel 2.12, 1, a, 2°, buitenplans worden afgeweken van het bestemmingsplan.

Afwijkingen als de overschrijding van de bouwgrenzen en het bouwen op de bestemming 'Verkeer', vallen niet onder de in het bestemmingsplan opgenomen afwijkingsmogelijkheden of de in het AMVB opgenomen gevallen.

Om toch de gewenste woningen te realiseren is het mogelijk om af te wijken van het bestemmingsplan met toepassing van artikel 2.12, eerste lid sub a, onder 3 van de Wabo. Hiervoor geldt de uitgebreide procedure, zoals beschreven in § 3.3 van de Wabo.

5a. Stedenbouwkundig advies

Het verzoek

AM bv heeft als ontwikkelaar van het Euryza-terrein gevraagd om voor de ontwikkeling van Fase 1 van het project te mogen afwijken van het vigerende bestemmingsplan.

Dit verzoek is procedureel tweemaal geknipt. Voor ligt nu de aanvraag om te handelen in strijd met de regels ruimtelijke ordening. Later volgt de aanvraag t.b.v. het bouwen van een appartementengebouw en grondgebonden woningen.

Stedenbouwkundige overwegingen

Voor de ontwikkeling van het Euryza-terrein is in samenwerking met ontwikkelaar AM, architect Groosman en de Stijlgroep Landschap en Stedelijke ruimte een beeldregieplan gemaakt. Dit beeldregieplan geeft de kaders voor de ontwikkeling van het Euryza-terrein.

Het nu voorliggende verzoek van AM en de bijbehorende ruimtelijke onderbouwing is in lijn met het beeldregieplan. Er bestaat daarom vanuit stedenbouwkundig oogpunt geen bezwaar tegen het verlenen van medewerking aan dit verzoek.



Blok C en D, strijdigheid buitenruimten voorzijde

Blokken A en B worden als eerste gerealiseerd. De "aanvraag omgevingsvergunning" voor beide blokken is ingediend.

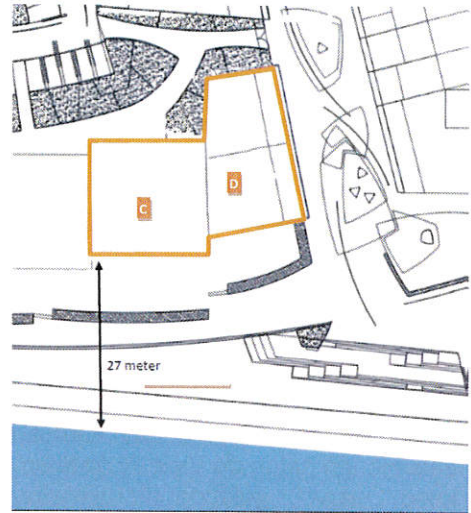
De blokken hebben een ruime buitenruimte aan de voorzijde, die aansluiten op de "hoge kade". Deze buitenruimten zijn in strijd met het vigerende bestemmingsplan "Maasboulevard", omdat deze voor een deel op gronden met de bestemming "verkeer" liggen. Deze bestemming voorziet niet in private buitenruimten met bijbehorende erfscheidingen.

De buitenruimten kunnen worden gerealiseerd met toepassing van bestrating en afgebakend met een 'groenbak'.

De buitenruimten dienen in het plan meerdere doelen:

- *De buitenruimten dragen bij aan "aantrekkelijke" plinten.*

Eén van de uitgangspunten was om te voorkomen dat zogenaamde blinde plinten naar het openbare gebied gekeerd zouden zijn. Om dat te bereiken diende de plinten functies te bevatten die voor interactie met het openbare gebied zorgen. In blokken C en D zijn de plinten ingevuld met woningen. Om de kwaliteiten van de locatie, zicht op de rivier en Dordrecht, ten volle te benutten zijn de woningen in de plint gebaat bij goede buitenruimten aan de rivierzijde.



- *De buitenruimten geven vorm aan de overgang tussen gebouw en openbare ruimte.*
De buitenruimten liggen iets verhoogd ten opzichte van de hoge kade. De scheiding tussen beiden maakt onderdeel uit van het ontwerp voor de inrichting van het openbaar gebied. Zo ontstaat er een heldere en herkenbare getrapte overgang van openbaar naar privé.
- *De buitenruimten dragen bij aan de herkenbaarheid van Euryza*
De wijze waarop de overgang tussen gebouw en openbaar gebied is vormgegeven is uniek voor Euryza. Het draagt daarmee bij aan de herkenbaarheid en eigenheid van Euryza. Dit sluit aan bij de karakteristiek van het buitendijkse gebied van Zwijndrecht, welke bestaat uit een aaneenschakeling van (woon)gebieden met een herkenbaar eigen karakter en duidelijk afleesbare tijdsgeslacht.
Samenhang met de (aangrenzende) gebieden wordt vooral verkregen door de "doorlopende" structuren van de recreatieve boulevard en de Ringdijk, alsmede door de karakteristieken van de bebouwing langs deze structuren.
- *De buitenruimten voorkomen dat er openbaar gebied boven de parkeerkelder ligt.*
Vanuit beheersmatig en juridisch oogpunt was het een uitgangspunt van de gemeente Zwijndrecht dat de te realiseren parkeerkelder niet onder openbaar gebied zou komen te liggen.

Het idee van de buitenruimten aan de hoge kade (in deze vorm) is tijdens het ontwerpproces ontstaan. Op dat moment lag het bestemmingsplan "Maasboulevard" er al.

Conclusie

De buitenruimten maken integraal onderdeel uit van het project Euryza en dragen op positieve wijze bij aan de eigenheid en herkenbaarheid van Euryza. Tegelijk zijn de buitenruimten onderdeel van de zorgvuldig ontworpen overgang tussen openbaar gebied en "het gebouw". De buitenruimten zijn van belang voor de gewenste woonfunctie in de plint van de kadebebouwing. Dit alles komt de (beleving van de) ruimtelijke kwaliteit van het project Euryza ten goede.

Gezien het voorgaande bestaat er vanuit stedenbouwkundig oogpunt dan ook geen bezwaar tegen realisatie van de buitenruimten in afwijking van het vigerende bestemmingsplan.

5b. Planologische onderbouwing

Uit de bijgevoegde ruimtelijke onderbouwing blijkt dat het plan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

Barro

Zoals in de ruimtelijke onderbouwing aangegeven, wordt de Oude Maas ingedeeld in CEMT-klasse VI, waardoor sprake is van een vrijwaringszone van 25 meter. Hoewel de beoogde bebouwing binnen het projectgebied op een afstand van minimaal 27 meter van deze Rijkswaardweg wordt opgericht, bevindt een deel van het projectgebied zich wel binnen de vrijwaringszone. Daarmee is een toetsing aan artikel 2.1.3 Barro strikt gezien noodzakelijk. Met onderhavig plan worden geen objecten mogelijk gemaakt die de doorvaart voor de scheepvaart negatief beïnvloeden. De nieuwbouw wordt op grotere afstand van de vaarweg gebouwd dan de bebouwing die op grond van de bestaande rechten binnen het bestemmingsplan "Maasboulevard" reeds is toegestaan. Er worden geen objecten toegevoegd die een belemmering zouden kunnen vormen voor de zichtlijnen, de doorvaart, de toegankelijkheid en het beheer van de Rijkswaardweg. De geprojecteerde nieuwbouw brengt het functioneren van de aanwezige radarpalen elders langs de Oude Maas niet in gevaar.

Provinciaal beleid

De voorgenomen realisatie van de woongebouwen betreft feitelijk een iets gewijzigde situering van bebouwing die reeds is voorzien in het nu vigerende bestemmingsplan. De woningen passen binnen de doelstellingen van het provinciaal beleid. De woningen worden gerealiseerd op een goed bereikbare locatie binnen de bebouwde kom van Zwijndrecht en leveren een bijdrage aan een passend woningaanbod en een verbetering van de leefbaarheid. De voorgenomen ontwikkeling vindt plaats binnen het in de Visie Ruimte en Mobiliteit als bestaand stads- en dorpsgebied aangewezen gebied. Daarvoor geldt dat de ruimte beter benut moet worden. Om die reden is in het vigerende bestemmingsplan "Maasboulevard" reeds voorzien in de herontwikkeling van het terrein. Aangezien de nu te doorlopen procedure alleen voorziet in de fysieke herpositionering van enkele gebouwonderdelen, is toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking niet aan de orde. De woningen zijn immers juridisch planologisch al toegestaan. Gesteld wordt dat realisatie van de beoogde woningen dan ook past binnen het provinciaal beleid.

Volkshuisvestelijke overwegingen

De ontwikkeling van het westelijk deel van het Euryzaterrein is in lijn met de ontwikkeling, zoals reeds beoogd in het bestemmingsplan "Maasboulevard" en daarmee ook in lijn met regionale woningbouwafspraken conform de regionale Woonvisie 2017-2031 "Goed wonen in de Drechtsteden". Wel kan gesteld worden dat het initiatief ruimte biedt om te voorzien in de kwalitatieve behoefte en dat het initiatief past binnen het huidig regionaal afgestemde woningbouwprogramma. De ontwikkeling van Euryza komt sterk tegemoet aan de uitgangspunten voor de toekomstige woningbouwontwikkeling, zoals beschreven in de rapportage 'Wonen in de Drechtsteden 2017'. Het initiatief biedt daarmee ook ruimte om te voorzien in de kwalitatieve behoefte en zal voorzien in woningen voor mensen met midden en hogere inkomens waardoor een meer evenwichtige bevolkingssamenstelling ontstaat.

5c. Milieuaspecten

Wegverkeerslawaaï

De beoogde woningen liggen binnen de toetsingszone van de zoneplichtige weg Ringdijk. Uit de rekenresultaten blijkt, dat de berekende geluidsbelasting vanwege het wegverkeer op deze weg leidt tot een maximale berekende geluidbelasting van 58 dB ter plaatse van de voorziene grondgebonden woningen. Dit betekent een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. De maximale ontheffingswaarde van 63 dB wordt echter niet overschreden. Voor de gestapelde woningen geldt, dat de geluidsbelasting vanwege wegverkeerslawaaï de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet overschrijdt. Op circa 500 meter ten zuidwesten van het projectgebied bevindt zich het spoortraject Rotterdam – Dordrecht. De bij dit spoortraject behorende geluidzone strekt zich tot over het projectgebied uit. Uit de rekenresultaten blijkt, dat de geluidsbelasting vanwege deze spoorlijn maximaal 65 dB bedraagt. De voorkeursgrenswaarde van 55 dB wordt hierbij overschreden, maar de berekende geluidbelasting blijft onder de maximale ontheffingswaarde van 68 dB. Het projectgebied is gelegen binnen de geluidszone van het gezoneerde industrieterrein "Groote Lindt / Dordt-West". De maximaal berekende geluidbelasting vanwege dit industrieterrein bedraagt 52 dB(A). De voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) wordt hierbij overschreden, maar niet de maximale

ontheffingswaarde van 55 dB(A). Ten aanzien van bovenstaande geluidbelastingen worden hogere grenswaarden verleend. Volledigheidshalve wordt verwezen naar het ontwerpbesluit hogere grenswaarden.

Externe veiligheid

Uit de ruimtelijke onderbouwing wordt geconcludeerd, dat de aanwezige risicobronnen niet leiden tot belemmeringen op de voorgenomen ontwikkeling. Desalniettemin ligt het projectgebied bij een eventuele rampsituatie binnen de invloedssfeer van de rijksweg A16, de spoorlijn Rotterdam – Dordrecht en de Oude Maas. Hoewel vanuit planologisch opzicht geen beperkingen aanwezig zijn, wordt geadviseerd een aantal maatregelen te nemen, zodat het aantal (dodelijke) slachtoffers bij een eventuele ramp zo laag mogelijk is. Hierbij wordt gedacht aan het toepassen van afsluitbare deuren, ramen en ventilatieopeningen in combinatie met een met één druk op de knop uit te schakelen ventilatiesysteem. Bovendien kan worden ingezet op goede voorlichting en instructie om toekomstige bewoners voor te bereiden op een eventuele ramp.

Bodem

Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland hebben op 19 juli 2006 een Beschikking Wet bodembescherming aan de gemeente Zwijndrecht afgegeven. Uit deze beschikking blijkt, dat binnen het Euryzaterrein sprake is van een ernstige verontreiniging. Deze bodemverontreinigingen worden inmiddels gesaneerd, waarbij de sanering gelijktijdig plaatsvindt met de 'bouw'werkzaamheden. De locatie wordt daarbij voorzien van een nieuwe leeflaag, waarvan het maaiveld op gelijke hoogte komt te liggen met Ringdijk. Geconcludeerd kan worden dat dit aspect de ontwikkeling niet in de weg staat.

Flora en fauna

Het projectgebied ligt momenteel al enige tijd braak, waardoor nauwelijks geschikte habitat voor beschermde dier- en/of plantensoorten aanwezig is. Zo blijkt uit de ruimtelijke onderbouwing dat het gebied zeer soortenarm is, met alleen de aanwezigheid van enkele algemeen voorkomende soorten. Herinrichting van het westelijk deel van het Euryzaterrein heeft geen significante nadelige effecten op de instandhouding van deze soorten. Vooralsnog wordt gesteld, dat de Flora- en faunawet geen belemmering vormt voor de herontwikkeling van het plangebied. Nader onderzoek is voor nu ook niet aan de orde met het oog op de in uitvoering zijnde bodemsanering.

Vormvrije m.e.r.-beoordeling (aanmeldnotitie)

De toetsing aan de selectiecriteria uit de bijlage III EU-richtlijnen 85/337/EEG maakt duidelijk dat geen sprake is van belangrijke nadelige effecten op het milieu die het opstellen van een MER of m.e.r.-beoordeling noodzakelijk maken. De daartoe opgestelde aanmeldnotitie is opgenomen als bijlage.

5c. Ter inzage & notitie zienswijzen

De ontwerp-omgevingsvergunning 'Euryza-West' met bijbehorende stukken heeft van 12 april 2018 tot en met 23 mei 2018 (6 weken) ter inzage gelegen met de mogelijkheid om zienswijzen in te dienen. Er is één zienswijze ingediend. In onderstaande notitie wordt de zienswijze samengevat. De gemeentelijke beantwoording is cursief weergegeven.

1. Rijkswaterstaat

Op blz. 16 van de ruimtelijke onderbouwing staat: "Met dit plan worden geen objecten mogelijk gemaakt die de doorvaart voor de scheepvaart negatief beïnvloeden. Hoewel de nieuwbouw zich deels binnen de zone van 25 meter bevindt (zie § 4.5), komt de bebouwing niet dicht op de begrenzingslijn van de Rijkswaagweg dan de bebouwing die reeds op grond van de bestaande rechten, binnen het bestemmingsplan "Maasboulevard", is toegestaan. Aanvullend wordt opgemerkt dat in de directe nabijheid van het plangebied een kribbe en bunkerstation zijn gelegen, waardoor in praktijk het doorgaand scheepvaartverkeer op de Oude Maas ten minste 40 meter uit de kade is gelegen."

In de conclusie van paragraaf 2.1 wordt aangegeven dat de beoogde bebouwing binnen het projectgebied op een afstand van minimaal 27 meter van de Rijkswaagweg wordt opgericht (zie ook § 4.5), echter een deel van het projectgebied bevindt zich wel binnen de vrijwaringszone. Wat dit betekent voor de externe veiligheid van bewoners wordt verder niet uitgewerkt in het plan. De gemeente is echter verantwoordelijk voor de veiligheid van haar inwoners op dit punt. Als van deze 25 meter wordt afgeweken dan zal de gemeente naar de bewoners toe aan moeten geven hoe zij de

veiligheid van de bewoners waarborgt. Rijkswaterstaat verzoekt in het plan nog op te nemen hoe de gemeente de veiligheid van de bewoners waarborgt voor die woningen/ bebouwingen die binnen de 25 meter worden gebouwd.

Gemeentelijke reactie:

Uit artikel 2.1.3. van het Barro volgt dat plannen binnen 25 meter van de rivier de Oude Maas rekening moeten houden met het voorkomen van belemmeringen voor de doorvaart van scheepvaart. De vooroverlegreactie geeft aanleiding om extra motivering op dit punt op te nemen. Het volgende tekstvoorstel wordt in paragraaf 2.1 Conclusie Rijksbeleid ten aanzien van dit bestemmingsplan (Ad a.) opgenomen:

"Op 16 november 2007 is door Rijkswaterstaat een vergunning op grond van de Wet beheer rijkswaterstaatswerken afgegeven voor het aanleggen en behouden van een damwand ten behoeve van landaanwinning en het verwijderen van een strekdam in het kader van de realisering van de ruimtelijke plannen Euryza en Veerplein Maasplein. De gemeente heeft voor de realisatie van de damwand de geselecteerde marktpartij een ontwerp heeft laten opstellen op basis van een door de gemeente geleverd Programma van Eisen (PvE). Dit PvE heeft o.a. betrekking op de veiligheid van de kadeconstructie. Zo moet de kadeconstructie gedimensioneerd zijn op aanvaar- en afmeerbelastingen op basis van de maatgevende vaarsnelheid ter hoogte van de locatie met een vaarrichting loodrecht op de kade conform EAU 2004 (aanbevelingen van de commissie voor oeverconstructies van havens en rivieren). De oeverconstructie is in november 2007 aangelegd conform dit PvE, waarbij kan worden geconcludeerd dat bij de aanleg van de oeverconstructie voldoende rekening is gehouden met aanvaar- en afmeerbelastingen, waardoor de veiligheid van de bewoners in voldoende mate is gewaarborgd."

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van de bij de ontwerp-omgevingsvergunning behorende ruimtelijke onderbouwing. Bovenstaande aanvulling ten aanzien van de oeverconstructie is opgenomen in paragraaf 2.1 Conclusie.

6. Welstand

Dit onderdeel hoort bij de activiteit bouwen, de aanvraag hiervoor zal later worden ingediend. Vooruitlopend is gekeken naar de haalbaarheid betreft Welstand. In deze aanvraag wordt Welstand niet behandeld

7. Bouwbesluit

n.v.t.

8. Bouwverordening

De Bouwverordening geeft een verbod op het bouwen indien geen bodemonderzoek is gedaan. Omdat deze aanvraag niet de activiteit bouwen betreft valt deze regel buitenspel. De onderzoek zal ingediend moeten worden bij de aanvraag omgevingsvergunning met activiteit a. het bouwen van een bouwwerk (Wabo artikel 2.1 lid 1,a).

9. Overig

n.v.t.

10. Conclusie

Gelet op bovenstaande overwegingen wordt door het team Ruimtelijke Ordening positief geadviseerd op de aanvraag.

De omgevingsvergunning kan worden verleend voor de activiteit(en) 'handelen in strijd regels ruimtelijke ordening':

De volgende onderdelen maken deel uit van de omgevingsvergunning met kenmerk 2017-329-U, verleend op **27 JUN 2018**, aan AM B.V. dhr. W. van den Hoek, voor de activiteit 'handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening', betreffende het bouwen van een appartementengebouw en grondgebonden woningen aan de Eurysakade te Zwijndrecht, kadastraal bekend als gemeente Zwijndrecht B, nummer(s) 6562, 6545.

B) Gewaarmerkte stukken

De volgende documenten zenden wij als gewaarmerkte stukken mee met het besluit:

1. Aanvraagformulier, d.d. 18-12-2017;
Tekeningen:
2. Tekeningen C & D, d.d. 18-01-2018;
3. Tekeningen L & M, d.d. 26-04-2018;
4. Situatietekening, d.d. 30-01-2018;
Rapporten:
5. Ruimtelijke onderbouwing, d.d. 14-06-2018;
6. Beeldregieplan, d.d. 17-12-2015;
7. Parkeerbalans, d.d. 12-12-2017;
8. Akoestisch onderzoek, d.d. 13-06-2018;
9. Archeologie, d.d. 01-05-2017;
10. Aanmeldnotitie MER, d.d. 12-12-2017.

C) Mededelingen

1. 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.
2. 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.

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)

